	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<b>Délibération</b>
	<b>Séance publique du 21 juin 2019</b>	<b>N° 2019-382</b>

Convocation du 14 juin 2019

Aujourd'hui vendredi 21 juin 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, 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, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT  
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT  
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Anne BREZILLON à Mme Maribel BERNARD  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Guillaume GARRIGUES  
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
M. Stéphan DELAUX à Mme Emmanuelle CUNY  
Mme Magali FRONZES à Mme Cécile BARRIERE  
M. Bernard JUNCA à M. Daniel HICKEL  
M. Marc LAFOSSE à M. Jacques BOUTEYRE  
M. Bernard LE ROUX à Mme Véronique FERREIRA  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Brigitte COLLET  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Philippe FRAILE MARTIN  
M. Benoît RAUTUREAU à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H  
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

**EXCUSE(S) :**


M. Patrick PUJOL.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h55  
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 12h10  
Mme Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC à partir de 12h20  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 11h10  
M. Yohan DAVID à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 12h10  
Mme Laetitia JARTY-ROY à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h40  
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 12h20  
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA à partir de 12h25  
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 11h30  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h10  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 11h55

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	Conseil du 21 juin 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires  <b>Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Sud</b>	<b>N° 2019-382</b>

---

**Programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » - PESSAC - Secteur d'aménagement du Pontet Sud - Désignation de l'aménageur, traité de concession, approbation du programme des équipements publics, délégation du droit de préemption, délégation du droit d'expropriation - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le secteur du Pontet Sud se situe au Sud-Est de la commune de Pessac et s'étend sur environ 7 ha le long du parcours de la ligne B de tramway. Ce site est intégré à l'Opération d'intérêt métropolitain Bordeaux inno campus (OIM BIC) dans sa partie intra-rocade.

Il s'inscrit également en partie Sud du périmètre du Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) du Pontet sur la commune de Pessac créé en 2010 ainsi que dans le programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature ».

Sur ce site, en lien avec la commune de Pessac, Bordeaux Métropole formule l'ambition de créer les conditions d'habiter correspondant aux attentes et aux besoins des ménages de la ville et de la Métropole tout en **préservant les qualités paysagères et environnementales** des lieux.

### **1. Le processus d'élaboration de l'opération d'aménagement**

La SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) a été missionnée par Bordeaux Métropole pour mettre au point le projet urbain en partie sud du PAE et préparer l'opération d'aménagement.

La Fab a alors lancé une étude préalable de faisabilité et de capacité urbaine permettant l'élaboration de premiers principes d'aménagement et d'un pré programme de constructions, des études environnementales (caractérisation de la zone humide, expertise arboricole, diagnostic écologique faune flore et diagnostic de pollution des sols et des eaux souterraines) permettant d'inscrire la conception du projet en amont dans une démarche d'Evitement, de réduction et de compensation (ERC) des impacts du projet urbain.

Par arrêté préfectoral portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement, le Préfet de la région Nouvelle Aquitaine a décidé que le projet d'aménagement urbain du quartier Le Pontet Sud n'était pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact.

Par délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert la concertation réglementée sur le projet d'aménagement urbain de Pessac Le Pontet Sud, qui s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018.

Par délibération n° 2019-49 en date du 25 janvier 2019, Bordeaux Métropole a tiré le bilan de la concertation.

Les études préalables et la concertation ont permis de définir des objectifs d'aménagement confirmant l'enjeu d'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, en lien avec la préservation des qualités paysagères et environnementales des lieux et la qualité d'usage des espaces publics.

Par délibération en date du 26 avril 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la création et la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Le Pontet Sud.

Par délibération en date du 24 mai 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole.

## **2. Les objectifs et partis d'aménagement de l'opération :**

Les objectifs initiaux, points d'appui de la démarche du projet, sont les suivants :

- répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre,
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville,
- valoriser le patrimoine végétal existant,
- requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site.

Le travail pré-opérationnel a conduit, avec l'apport des éléments issus de la concertation, à un choix de projet respectant un équilibre entre ville et nature, dont les partis d'aménagement sont présentés dans la délibération de création de l'opération du 26 avril 2019.

## **3. Le programme prévisionnel de construction**

Le programme de construction prévoit environ 24 850 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements.

Ce programme s'inscrivant dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature », il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- 30% de logements locatifs sociaux, conventionnés, Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)/Prêt locatif à usage social (PLUS) afin de répondre aux besoins identifiés par le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat pour la commune de Pessac,
- 15 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m<sup>2</sup> de Surface habitable (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en Prêt social location accession (PSLA),
- 20 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2500 euros/m<sup>2</sup> SHAB TTC parking compris,
- 35 % de logements en accession libre.

Ainsi, le programme de logement comporte une forte dimension de mixité sociale, tant locative qu'en accession, élargissant le nombre de ménages modestes en capacité d'accéder à des logements qualitatifs à proximité immédiate d'un transport en commun performant, concourant à la mise en œuvre d'un parcours résidentiel.

## **4. Le programme prévisionnel des équipements publics**

Le programme des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- la réalisation d'une voie de desserte des îlots bâtis situés à l'Ouest de l'opération,
- la réalisation d'un parvis d'entrée paysager faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le parking relais « Bougnard » du Tramway, et le futur terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison douce accompagnée d'aménagements paysagers (« Coulée Verte ») du Nord au Sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige (comprenant cheminements piétons et cyclables),
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent (« Trame Bleue ») (comprenant cheminements piétons et cyclables),
- la pose des réseaux viabilisant le lot F au niveau du futur terminus de bus,
- la réalisation d'un cheminement doux, entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard.

De manière générale, le programme des équipements publics intègre l'ensemble des travaux de réseaux nécessaires à l'alimentation, la desserte et à la viabilisation des îlots de construction.

## **5. Les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement**

Lors du Comité de projet (COPRO) des opérations d'aménagement du 2 mars 2018, il a été jugé pertinent de confier la réalisation de l'opération d'aménagement à un aménageur, sous réserve de la signature d'un traité de concession fixant les modalités du contrat avec Bordeaux Métropole.

Afin de mettre en œuvre cette opération, il est proposé de confier sa réalisation à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, garantissant ainsi la réalisation du projet urbain dans son ensemble et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualités urbaines, architecturales et paysagères souhaitées par la ville de Pessac et Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, il est proposé de désigner La Fab, qui est un organisme « in house » de la Métropole, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour 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 des articles L 1523-1 et suivants et de l'article L 1531-1 du Code général des collectivités territoriales.

Un traité de concession ci-annexé sera donc signé par Bordeaux Métropole en qualité de concédant de l'opération d'aménagement et la SPL La Fab 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 15.3 du projet de traité de concession. La participation de Bordeaux Métropole est estimée à 3 051 238 € HT pour la participation à la remise d'ouvrage des équipements soit 3 661 486 € TTC, comprenant la participation à la remise d'ouvrages de compétence ville (336 959 € HT soit 404 351 € TTC). Ainsi la participation nette s'élève à 2 714 279 € HT soit 3 257 135 € TTC.

Pour rappel, le montant total prévisionnel de l'opération est estimé à 11 235 288 € HT soit 13 145 721€ TTC.

Conformément à l'article 15.4 du projet de traité de concession, « 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. » La durée de la concession d'aménagement est fixée à 7 années à compter de sa date de prise d'effet, au regard de la durée de réalisation de l'opération d'aménagement.

## **6. La délégation de maîtrise d'ouvrage des équipements communaux**

Par délibération en date du 24 mai 2019, Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole.

Ainsi, dans le cadre de cette concession Bordeaux Métropole concède à la Fab, la réalisation de l'ensemble du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement (cf. 4. supra), et conformément à l'annexe 4 du traité de concession.

## **7. La délégation du droit de préemption**

Pour permettre à l'aménageur de procéder aux acquisitions programmées pour la réalisation de ses missions, il est proposé de lui déléguer le droit de préemption urbain.

Il convient donc d'abroger dans le périmètre de l'opération d'aménagement la compétence de droit de préemption renforcé déléguée au Président afin de la confier à l'aménageur.

## **8. Mise en œuvre de la procédure d'expropriation**

La demande de Déclaration d'utilité publique (DUP) sollicitée par Bordeaux Métropole auprès du préfet sera prise au bénéfice de son concessionnaire.

Dès signature du traité de concession, selon ses termes, l'aménageur assurera la conduite des procédures administratives visant à l'obtention des arrêtés d'utilité publique et de cessibilité ainsi que les procédures judiciaires lui permettant de s'assurer la maîtrise foncière.

**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** le Code Général des collectivités territoriales, notamment ses articles L1523-1 à L1523-4, L1524-3, L1524-6 et L1531-1,

**VU** le Code de la commande publique applicable au 01 avril 2019, en vertu de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4, L300-5, L213-3 et R. 213-1 à R. 213-3, et L314-1 et suivant,

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2018 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, dispensant le projet d'aménagement Le Pontet Sud de la réalisation d'une étude d'impact,

**VU** la délibération en date du 25 janvier 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le bilan de la concertation,

**VU** la délibération n°2019/97 du 7 mars 2019, par laquelle Bordeaux Métropole spécifie les délégations de pouvoirs à son Président,

**VU** la délibération en date du 26 avril 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la création de l'opération d'aménagement et sa mise en œuvre,

**VU** la délibération en date du 24 mai 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole,

**VU** la délibération en date du 21 juin 2019 par laquelle Bordeaux Métropole a approuvé le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de l'opération Pontet Sud à Pessac,

**CONSIDERANT QUE** la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole, chargée d'accompagner Bordeaux Métropole dans la mise en œuvre du programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature » serait de ce fait la mieux à même de piloter la réalisation de l'opération d'aménagement du Pontet Sud à Pessac et qu'il convient donc de lui confier la réalisation de cette opération 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 dans le périmètre de l'opération d'aménagement Pontet Sud à Pessac,

**CONSIDERANT QUE** dans le cadre de la Déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement, Bordeaux Métropole a sollicité Monsieur le Préfet pour que celle-ci soit prise au bénéfice de son concessionnaire, qui conduira alors les procédures d'expropriation nécessaire,

## **DECIDE**

**ARTICLE 1 :** d'approuver le programme des équipements publics de l'opération d'aménagement du Pontet Sud à Pessac,

**ARTICLE 2 :** de confier la réalisation de l'opération d'aménagement Pontet Sud à Pessac à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole par contrat de prestations intégrées,

**ARTICLE 3 :** d'approuver les termes du contrat ci-annexé intitulé « Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement Pessac Le Pontet Sud - Traité de concession entre Bordeaux Métropole et la SPL La fabrique de Bordeaux Métropole »,

**ARTICLE 4 :** d'autoriser Monsieur le Président à signer le traité de concession ci-annexé,

**ARTICLE 5 :** de désigner Monsieur le Président comme représentant de Bordeaux Métropole visé à l'article 32 du traité de concession, avec capacité de déléguer ce pouvoir à une personne de son choix,

**ARTICLE 6 :** de déléguer à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole l'exercice du droit de préemption urbain dans le périmètre de l'opération d'aménagement pour les besoins du traité de concession visé à l'article 2, à compter de sa prise d'effet,

**ARTICLE 7 :** d'autoriser la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole à solliciter le bénéfice de la déclaration d'utilité publique dans le périmètre et pour les besoins de l'exécution du traité de concession sus-visé à l'article 2,

**ARTICLE 8 :** d'imputer le montant de la participation métropolitaine prévisionnelle de l'opération sur les exercices 2020 et suivants, sous réserve du vote des budgets annuels correspondants, pour un montant total de 3 051 238 € HT soit 3 661 486 € TTC, financé en dépense sur le compte 238 pour 3 257 135 € et sur le compte 4581134 pour 404 351 €.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.  
Abstention : Monsieur DUBOS, Monsieur JAY, Madame TOURNEPICHE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 juin 2019

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 JUIN 2019</b>	Pour expédition conforme, par délégation le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE : 25 JUIN 2019</b>	Monsieur Michel DUCHENE

## **Opération d'aménagement Pessac Le Pontet Sud**

### **Concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement Pessac Le Pontet Sud**

### **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. Patrick BOBET en sa qualité de Président, habilité aux fins de la présente par délibération du Conseil Métropolitain n°2019- en date du 21 juin 2019.

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

<b>Partie I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement</b>	<b>7</b>
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 - MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	9
 <b>Partie II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement</b>	 <b>10</b>
ARTICLE 5 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	10
5.1 Acquisitions amiables .....	10
5.2 Droit de préemption .....	10
5.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains .....	10
5.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation .....	10
5.5. Exercice du droit de délaissement au titre de la DUP .....	10
5.6 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	10
5.7 Relogement des occupants.....	11
5.8 Entretien et gestion des immeubles.....	11
ARTICLE 6 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EQUIPEMENTS PUBLICS	11
ARTICLE 7 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 8 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	12
ARTICLE 9 - INDEMNITES - SUIVI DES LITIGES	13
ARTICLE 10 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	13
ARTICLE 11 – CONVENTIONS DE PARTENARIAT	14
ARTICLE 12 – SUIVI GENERAL DE L'OPERATION	14
ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES	14
ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	15
 <b>Partie III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement</b>	 <b>16</b>
ARTICLE 15 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	16
ARTICLE 16 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS	17
ARTICLE 17 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	18
ARTICLE 18 - GARANTIE DES EMPRUNTS	19
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DU CONCESSIONNAIRE	19
 <b>Partie IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement</b>	 <b>21</b>
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	21
ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE	21
21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat .....	21

21.2. Résiliation pour faute – déchéance.....	21
21.3. Autres cas de résiliation unilatérale .....	21
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	21
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante .....	23
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement .....	23
23.2.1 Solde d'exploitation .....	23
23.2.2 Solde des financements .....	23
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement : .....	24
23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.....	24
23.3.2 En cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire.....	24
23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2.....	24
23.4 Modalités de règlement .....	24
23.5 Sort du "boni d'opération" .....	24
<b>Partie V : Dispositions diverses</b>	<b>25</b>
ARTICLE 24 - INTERETS MORATOIRES	25
ARTICLE 25 - PENALITES	25
ARTICLE 26 – CLAUSE DE RENEGOCIATION DES DISPOSITIONS DU PRESENT TRAITE – AVENANT - REVOYURE	25
ARTICLE 27 - ASSURANCES	26
ARTICLE 28 – DROITS DE PROPRIETE INTELLECTUELLE	26
ARTICLE 29 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 30 - DOMICILIATION	28
ARTICLE 31 - INTERPRETATION	29
ARTICLE 32 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	29
ARTICLE 33 - REGLEMENT DES LITIGES	29
PIECES ANNEXEES	29

## **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 Pessac, dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour du Programme renommé « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature », 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. Le projet d'aménagement du Pontet sud 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 L2511-1 à L2511-5 de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 relative au code de la commande publique. Ce contrôle de Bordeaux Métropole s'exerce notamment :

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

### **L'opération Pessac Le Pontet Sud**

Le secteur du Pontet Sud se situe au Sud-Est de la commune de Pessac, intra-rocade, et s'étend sur environ 7 ha le long du parcours de la ligne B de tramway. Il est intégré à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) et se situe en partie Sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010.

Le secteur a fait l'objet d'une expertise particulière dans le cadre de la démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », plaçant la question d'une densification résidentielle respectueuse des qualités paysagères du lieu au cœur du projet.

Par délibération n° 2018-165 en date du 23 mars 2018, le Conseil de Bordeaux Métropole a ouvert la concertation réglementée sur le projet d'aménagement urbain de Pessac Le Pontet Sud. La concertation s'est déroulée du 23 avril au 29 juin 2018.

Les études préalables et la concertation ont permis de définir les objectifs ci-dessous d'aménagement du secteur confirmant l'enjeu d'intensification urbaine de ce secteur situé à proximité des axes de transports en commun, en lien avec la préservation des qualités paysagères et environnementales des lieux et la qualité d'usage des espaces publics :

- Le déploiement d'une offre diversifiée et qualitative de logements, accessibles économiquement au plus grand nombre,
- La lutte contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,
- La valorisation du patrimoine végétal existant et sa mise en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au Nord,
- La requalification et la création d'espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

La prise en compte de ces objectifs a guidé l'élaboration du projet. Le travail pré-opérationnel a conduit, avec l'apport des éléments issus de la concertation, à un choix de projet respectant un équilibre entre ville et nature fondé sur les axes structurants suivants :

- La prolongation des continuités paysagères entre quartiers avec la création de deux parcs (la « coulée verte » prolongeant le parc urbain du Pontet et recréant un lien paysager et d'usage entre le centre-ville de Pessac et le quartier de Saige) et la « trame bleue » le long du ruisseau du Serpent ;
- La conservation des masses boisées existantes et des arbres remarquables ;
- La préservation des cheminements d'usage existants pour créer les liaisons piétonnes, cyclables et automobiles du site ;
- Le raccordement de la voie nouvelle au niveau du rond-point de l'avenue Bougnard.

Bordeaux Métropole 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 n°2019/049 en date du 25 janvier 2019 d'approuver le bilan de la concertation portant sur le projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » ;
- par délibération n°2019/049 en date du 26 avril 2019 de créer l'opération d'aménagement et de la mettre en œuvre ;
- par délibération n°2019/ en date du 24 mai 2019 d'approuver la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole ;
- par délibération n°2019/en date du 21 juin 2019 d'approuver le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de l'opération Pontet Sud à Pessac ;
- par délibération en date du 21 juin 2019, de désigner la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier 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, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Enfin, par délibération en date du 13 mai 2019, le conseil municipal de la commune de Pessac, a confirmé et validé le programme prévisionnel des équipements publics émanant de sa compétence dans le cadre de l'opération « Pessac Le Pontet Sud », et a autorisé Monsieur le Maire à signer une convention de délégation de la maîtrise d'ouvrage à Bordeaux Métropole et de participation financière à la réalisation des équipements relevant de sa compétence.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole en date du 28 mars 2019.

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 et détaillé en annexes 2 et 4 de la présente concession. La mission et la nature des tâches à réaliser par le concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

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

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

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

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

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

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

## Article 1 - Objet de l'opération

**1.1.** En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 et L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par le présent Traité de concession d'aménagement et ses annexes, le concédant concède au concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement « Pessac Le Pontet Sud » créée par délibération du conseil métropolitain en date du 26 avril 2019.

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

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions présenté en annexe (Annexe n°2), comprenant environ 24 850 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, soit environ 330 logements composés d'environ :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 15 % de logements en accession sociale,
- 20 % de logements en accession abordable,
- 35 % de logements en accession libre.

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

Le programme global des équipements publics à réaliser dans la zone est détaillé en Annexe 4 du présent traité de concession.

## 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 (annexes 3 et 3 bis), ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont strictement nécessaires pour la réalisation de l'opération.

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

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

- ♦ le suivi du plan de composition urbaine et paysagère du projet d'aménagement,
- ♦ les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- ♦ toutes 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 4 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 et suivant le délai imparti par le PAE pour les équipements concernés ;
- g) **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ;
- h) **Rédiger** et conclure les conventions de partenariat avec les propriétaires, le cas échéant, conformément à l'article 11 du présent traité de concession ;
- i) **Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération**, et notamment :
  - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
  - Assurer le suivi des procédures administratives nécessaires à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement concédée,
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
  - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
  - Solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, toutes aides financières directes ou indirectes auprès de toutes structures ou collectivités,
  - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
  - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération,
  - Satisfaire aux modalités de contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant et à cet effet fournir chaque année un Compte Rendu Financier et d'Activités comportant les annexes énumérées à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme,
- j) **Verser**, le cas échéant, toute participation à des équipements publics d'infrastructure et superstructure au prorata des besoins générés par l'opération d'aménagement, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- k) **Assurer le suivi** de la réalisation du programme de l'opération d'aménagement et plus spécifiquement de la programmation de logements conformément au Programme « Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature ». Il s'agit de veiller à l'atteinte des objectifs du projet urbain, de son programme de construction et à la conservation de l'ensemble de ses qualités jusqu'au stade de la livraison : respect du programme, de la qualité architecturale, de la qualité intérieure de chaque logement, des prix de vente de logements à prix maîtrisés, du calendrier prévisionnel de l'opération, et ce tant pour ce qui concerne les terrains qu'il aura cédés que ceux qui n'auront pas transité par son patrimoine, 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 Financiers et d'Activités (CRFA) 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 mentionnés à l'annexe 4 bis, qui ne sont pas confiés au concessionnaire dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le concédant s'engage à associer et consulter le concessionnaire sur les avant-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 ;
- j) s'engager à clôturer le PAE une fois les participations constructeurs perçues et le programme des équipements publics réalisé ;
- k) rédiger et négocier les conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) après clôture du PAE.

### 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 7 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 conclusion d'un avenant constatant l'achèvement de l'opération.

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

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

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

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

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder 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 bis relève les terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de l'opération qui seront nécessaires à la réalisation de l'opération objet du présent traité.

#### **5.1 Acquisitions amiables**

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

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

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

#### **5.2 Droit de préemption**

Dans le cadre des articles L.213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, le concédant délègue au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe 1. Le concessionnaire exerce ce droit dans des conditions fixées par le titre 1<sup>er</sup> 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 sont cédés de gré à gré au concessionnaire conformément au bilan financier prévisionnel (annexe 5).

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

Les mises en demeures relatives aux emplacements réservés (ER) et servitudes de localisation (SL) seront traitées par le maître d'ouvrage identifié au PLU en vigueur.

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

Le concédant s'engage si le concessionnaire en fait la demande, à soumettre à l'approbation de son conseil, la demande de déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire, si celle-ci n'a pas déjà été opérée au préalable.

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.

Le concessionnaire assure également le suivi des litiges concernant la DUP de l'opération.

#### **5.5. Exercice du droit de délaissement au titre de la DUP**

Le concessionnaire procèdera à l'acquisition des parcelles ayant fait l'objet d'un droit de délaissement conformément à l'art L241-1 du code de l'expropriation.

#### **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 Financier et d'Activités.
- 5.6.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (annexe n°5), les parties conviennent de se rapprocher selon les modalités définies de l'article 26.

## **5.7 Relogement des occupants**

Le concessionnaire, dans le respect de l'échéancier opérationnel et avec l'assistance du concédant, satisfait à ses obligations relatives au relogement des occupants des immeubles acquis par expropriation ou préemption conformément à l'article L314-1 et suivant 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 et listés en annexe 4 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés du concédant et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord du concédant.

Ces avant-projets pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques et seront soumis pour accord au concédant, et pour les ouvrages et aménagements les concernant, 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 le code de la commande publique applicable au 01 avril 2019 en vertu de l'ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018.

**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 assure la maîtrise d'ouvrage des travaux du programme d'équipements publics défini en annexe 4 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. 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 au concédant l'état d'avancement des réalisations dans le cadre des Comptes Rendu Financiers et d'Activités.

## **Article 9 - Indemnités - Suivi des litiges**

Le concessionnaire prend en charge 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 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, urbaine et environnementale 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 des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, environnementales et sociales (clauses d'insertion) imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement concédée, être 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**

S'il y a lieu d'établir des conventions de partenariat avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain auprès du concessionnaire et désirant construire dans le périmètre de l'opération d'aménagement concédée, ces conventions seront établies par le concessionnaire, comme il est prévu à l'article 2 h.

Ces conventions de partenariat devront comprendre 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 au concédant par le concessionnaire.

**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, 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, etc.) 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, etc. L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,
- la liste des droits en cours
- déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.

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

## **Article 14 - Entretien des ouvrages**

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

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, le concédant, ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

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

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

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

### **Article 15 - Financement des opérations**

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

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

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

#### **15.3 Participation du concédant au coût de l'opération**

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 3 051 238 € HT (TVA éventuellement due en sus), au titre de la remise des ouvrages destinés à entrer dans le patrimoine du concédant.

##### *15.3.1 Les modalités de versement de cette participation*

- 3 051 238 € HT 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 5.

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation du concédant ci-dessus définie, éventuellement modifiée par avenant, dans la limite du montant des tranches annuelles. L'échéancier prévisionnel des versements pourra éventuellement être modifié lors de l'approbation du compte rendu annuel financier. Le versement interviendra dans le mois qui suit l'approbation du Compte Rendu Financier et d'Activités par son organe délibérant et au plus tard le 31 octobre de chaque année.

##### *15.3.2 Affectation*

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

Ce montant est affecté à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant ou de la commune de Pessac conformément à la convention de délégation de

maitrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la commune de Pessac, et conformément à l'article 13 ci-dessus.

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

- de participations sur les ouvrages à réaliser, enregistrées comme une créance du concédant sur le concessionnaire

- et de solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis au concédant, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

### *15.3.3 Modalités d'évolution de la participation*

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

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

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

**15.6** Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires entre les différentes opérations du concessionnaire, ou à titre onéreux 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 ou des emprunts.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire dédié à l'opération, le concessionnaire impute les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au taux et montant réels pratiqués par l'établissement bancaire et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Dans le cas de la mise en place d'un compte bancaire unique à l'ensemble des opérations, le concessionnaire impute à l'opération :

- les commissions de mouvement et les frais de gestion de compte au prorata des seuls mouvements débiteurs de l'opération,
- les intérêts créditeurs au prorata du montant de la trésorerie de l'opération lorsqu'elle présente un solde excédentaire.

Si le concessionnaire utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux moyen mensuel des marchés monétaires 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.
- 7°/ le bilan des actions d'insertion sociale mises en œuvre dans l'opération d'aménagement, sur les travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur comme sur ceux des opérateurs.

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

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

A l'occasion de l'examen du CRFA 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 visés en annexe 4 des présentes, les indemnités prévues à l'article 9, les frais résultant de l'intervention des hommes de l'art, techniciens et spécialistes non intégrés dans la rémunération du concessionnaire, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au concessionnaire, le cas échéant, 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 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 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, à un montant estimatif prévisionnel indiqué à l'article 19.2.

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 global de 900 000 euros selon l'échéancier suivant. Cet échéancier pourra être ajusté à l'occasion de la transmission du CRFA mais restera dans le montant forfaitaire global.

- un montant égal à 100 000 € de 2019
- un montant égal à 220 000 € en 2020
- un montant égal à 210 000 € en 2021
- un montant égal à 180 000 € en 2022
- un montant égal à 90 000 € en 2023
- un montant égal à 50 000 € en 2024
- un montant égal à 50 000 € en 2025

**19.3** Le montant forfaitaire global fixé ci-dessus pourra, en cas de besoin, être révisé par accord entre les deux parties par voie d'avenant, pour être mieux adapté 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 16.3 ci-dessus.

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

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

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

## Article 20 - Expiration de la concession à son terme contractuel

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

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

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

## Article 21 – Rachat – Résiliation – Déchéance

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

### 21.1. Résiliation pour motif d'intérêt général - rachat

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

### 21.2. Résiliation pour faute – déchéance

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

La présente concession pourra être résiliée unilatéralement, pour faute du concessionnaire, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol, par le concédant après mise en demeure restée sans réponse du concessionnaire dans un délai de six mois.

### 21.3. Autres cas de résiliation unilatérale

Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du 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 22 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 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 proposée 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, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, de garantir le concessionnaire des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles sauf dans le cas d'une faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

Le concédant sera de la même façon, sous réserve des stipulations de l'article 23.2, tenu de garantir le concessionnaire de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute dans l'exécution de sa mission, résultant d'une action ou d'une abstention inexcusable pour un professionnel de l'aménagement, de fraude ou de dol.

La liste des engagements de l'aménageur devra figurer dans le dossier de clôture, pour autant qu'ils soient connus au 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 sous réserve de celles envisagées par la provision prévue à l'article 23.2 et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

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

**22.4** En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers comme indiqué au programme figurant en annexe 4 des présentes.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire au concédant, celui-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

**22.5** Le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments techniques dont il dispose et à apporter son assistance technique, 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 La Fabrique de Bordeaux Métropole était responsable au titre de la concession d'aménagement. A cet effet, La Fabrique de Bordeaux Métropole s'engage à transmettre à Bordeaux Métropole tout élément dont elle dispose qui pourrait être utile pour assurer la défense de Bordeaux Métropole.

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### **23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante**

A l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est incluse dans la rémunération de l'article 19.2 ci-dessus.

### **23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement**

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la concession, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers, en ce compris l'administration fiscale, ou du concédant, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 25 sur les pénalités. A ce titre, la couverture d'un sinistre existant à la clôture de l'opération, mais dont le montant n'est pas défini, sera inscrit dans le cadre de cette provision.

#### *23.2.1 Solde d'exploitation*

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

**EN PLUS :**

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

**EN MOINS :**

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par le concédant des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations du concessionnaire exigibles contractuellement ;
- la TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de l'opération.

#### *23.2.2 Solde des financements*

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

**EN RESSOURCES :**

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

**EN EMPLOIS :**

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par le concédant.

Si le solde des financements est positif, le concessionnaire doit au concédant le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par le concédant.

### **23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :**

#### ***23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général***

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

Par ailleurs, le concédant aura droit à une indemnité pour manque à gagner d'un montant de 25 000€. Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 21.2.

#### ***23.3.2 En cas de résiliation pour redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou amiable du concessionnaire***

En cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable du concessionnaire, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation.

Par ailleurs, en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire, pour permettre l'arrêt des comptes de la concession, le concédant versera au concessionnaire, une indemnité complémentaire. Cette indemnité correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis au concédant, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par le concessionnaire et approuvé par le concédant en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

#### ***23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2***

Dans l'hypothèse où le concessionnaire aurait réalisé des prestations pour l'exécution de l'opération d'aménagement ne pouvant être rémunérées du fait de la résiliation du traité de concession, celui-ci pourra prétendre, y compris lorsque cette résiliation est consécutive à sa propre faute, à la valeur des prestations réalisées utiles à l'opération. Toute dépense dûment justifiée est considérée comme utile à l'opération d'aménagement.

En revanche, il n'est pas prévu une indemnité spécifique pour rupture anticipée de la concession s'ajoutant au montant de ces sommes.

### **23.4 Modalités de règlement**

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire au concédant ou par le concédant au concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

### **23.5 Sort du "boni d'opération"**

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit aux articles 23.2.1 est positif, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le concédant s'engage à verser au concessionnaire une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

## Partie V : Dispositions diverses

### Article 24 - Intérêts moratoires

Toute somme due par le concédant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

### Article 25 - Pénalités

Sauf en cas de force majeure, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes, après mise en demeure restée sans résultat à l'issue d'un délai d'un mois :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité
I. Absence de transmission du Compte rendu au concédant (CRFA)	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 présidé à sa passation, et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

A cet effet, les Parties s'engagent à examiner en tant que de besoin chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du CRFA. Ces adaptations pourront faire l'objet d'avenants au présent Contrat.

Les différents éléments de l'opération définis dans la présente concession d'aménagement, dont 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, etc.). En cas d'impossibilité, ou de refus du concédant, de procéder à ces adaptations, cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation prévue à l'article 15 ci-avant, par voie d'avenant.

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

## **Article 27 - Assurances**

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

Le concessionnaire communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

L'aménageur s'assure de ce que les garanties souscrites, d'une part, présentent un caractère supplétif (« tout sauf... ») et d'autre part, dérogent à la règle proportionnelle, dite « de capitaux » prévue à l'article L.121-5 du code des assurances.

## **Article 28 – Droits de propriété intellectuelle**

Les résultats désignent tous les éléments postérieurs à la notification du présent traité de concession, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des prestations objet du présent traité de concession, à savoir, notamment les études, les plans, les fichiers, les bases de données, les noms de domaines, les sites Internet, les rapports, les marques, les dessins ou modèles, et plus généralement tous les éléments protégés ou non par des droits de propriété intellectuelle ou par tout autre mode de protection tel que le droit à l'image.

Le concessionnaire cède, à titre exclusif, l'intégralité des droits ou titres de toute nature afférents aux résultats au concédant, lui permettant de les exploiter librement, y compris à des fins commerciales, pour toutes destinations en lien avec l'opération d'aménagement objet du présent traité telle que notamment définie à l'article 1 et 2, ou avec l'exercice d'une mission de service public. Le concessionnaire mettra en cohérence ses marchés avec le présent article.

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



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

Le concessionnaire reste seul responsable à l'égard de ses salariés et des tiers intervenants pour son compte.

**28.2** Le concessionnaire cède à titre exclusif au concédant les droits patrimoniaux de propriété littéraire et artistique afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après.

Cette cession des droits couvre les résultats à compter de leur livraison et comprennent l'ensemble des droits patrimoniaux de reproduction et de représentation et notamment d'adaptation, de modification ainsi que le droit de mettre les résultats à disposition de tous tiers de son choix.

Le concédant a le droit de reproduire ou de faire reproduire les résultats, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifiés, par tous procédés et sur tout support y compris pour les supports prévisibles ou inconnus – papier, électronique, informatique, numérique ou magnétique - actuels ou futurs, selon tous procédés connus ou inconnus et notamment par imprimerie, et tous procédés des arts plastiques et graphiques, enregistrement, par numérisation, par Internet.

Le concédant dispose du droit de représentation, à savoir, le droit de communiquer les résultats au public par quelque procédé que ce soit, tel que le droit de représenter ou faire représenter les résultats intégralement ou par extrait, en tous pays, pour tout public, en toutes langues par tous procédés et moyens de télécommunication notamment Intranet, Internet, réunion publique, exposition...

Le concédant dispose du droit d'extraire, de réutiliser librement tout ou partie des résultats. Pour ce faire, le concessionnaire devra livrer les résultats sous format modifiable.

Le concessionnaire cède à titre non exclusif au concédant le droit d'exploiter les bases de données incluses dans les résultats.

**28.3** Le concessionnaire cède au concédant les droits de propriété industrielle afférents aux résultats dans les conditions visées ci-après:

Dans l'hypothèse d'un résultat identifié comme étant susceptible de faire l'objet d'une protection par un titre de propriété industrielle, ladite protection se fera, par principe, pour le compte du concédant qui procédera, lui-même, aux formalités de dépôt. Le cas échéant, il pourra décider de mandater le concessionnaire pour procéder auxdits dépôts pour le compte du concédant. Dans tous les cas, le concessionnaire communiquera au concédant les informations et autorisations nécessaires pour obtenir les droits de propriété industrielle afférents aux résultats.

**28.4** D'une façon générale, toute création ou utilisation par le concessionnaire de signes distinctifs attachés à la concession sera soumise à l'accord préalable du concédant. Le dépôt des signes distinctifs sera effectué par le concédant, à son nom et à ses frais.

Dans l'hypothèse où le signe choisi par le concédant serait déjà la propriété du concessionnaire, celui-ci sera concédé au concédant sans contrepartie financière. Il revient au concessionnaire de s'assurer de la disponibilité du signe distinctif envisagé et relève le concédant indemne de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre du fait de l'exploitation de ces signes distinctifs. Il fait son affaire, le cas échéant, de l'obtention auprès de tout tiers concerné, des droits et autorisations nécessaires à l'exploitation du signe choisi.

En contrepartie, dans le cadre de l'exploitation de la concession, le concessionnaire bénéficiera, à titre gratuit, de licences non exclusives d'exploitation des marques appartenant au concédant, pour toute la durée du présent contrat. Le concédant prendra en charge l'ensemble des formalités nécessaires à garantir l'opposabilité aux tiers des concessions ainsi consenties à son profit.

Il est précisé que l'ensemble des noms de domaine et sites Internet associés à l'exploitation de la concession doit être réservé directement par le concédant et pour son compte.

Tout nouveau nom de domaine ou site Internet envisagé par le concessionnaire doit être préalablement autorisé par le concédant qui procédera lui-même à la réservation à ses frais.

## **28-5 Dispositions communes**

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

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

## **28-6 Garanties**

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

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

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

**28.7** Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, pourront être transmis, sur simple demande, tout au long de l'avancement de l'opération d'aménagement au concédant ou à tout tiers que ce dernier désignera, sous des formats dématérialisés exploitables (dwg, dxf, pdf, doc, xls etc...). Sauf à ce que des dispositions législatives ou réglementaires l'y obligent, le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants du concédant ou à toute personne désignée par lui, les documents présentant un caractère confidentiel qui pourraient lui être confiés ou qu'il aura réalisés au cours de sa mission.

## **Article 29 - Cession de la concession d'aménagement**

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement sera soumise à l'application de la réglementation en vigueur concernant les prestations in house des SPL.

## **Article 30 - Domiciliation**

Les sommes à régler par le concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées à :

SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole

Etablissement bancaire :

N° de compte :

Clef RIB :

Code banque :

Code guichet :

### Article 31 - Interprétation

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

### Article 32 - Désignation du représentant du Concédant

Pour l'exécution de la présente convention, le concédant désigne son Président, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent, pour donner son accord sur les attributaires des terrains. 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

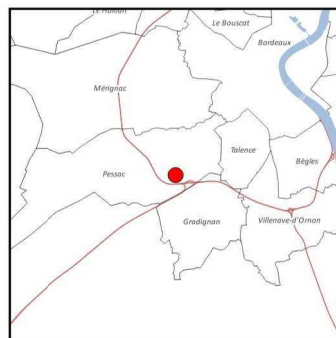
- Annexe 1 : Périmètre de l'opération d'aménagement
- Annexe 2 : Programme global prévisionnel de construction
- Annexe 3 : Liste des parcelles à acquérir par le concessionnaire
- Annexe 3 bis : Plan cadastral des emprises à acquérir par le concessionnaire
- Annexe 4 : Programme des équipements publics à la charge du concessionnaire
- Annexe 4 bis : Programme des équipements publics à la charge du concédant
- Annexe 5 : Bilan financier prévisionnel
- Annexe 5 bis : Plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 6 : Procédure type de remise des ouvrages de Bordeaux Métropole
- Annexe 7 : Délibérations municipale et communautaire relatives à la délégation de la maîtrise d'ouvrage des équipements publics relevant de la compétence communale à Bordeaux Métropole

## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 1 à la concession d'aménagement**

#### **Périmètre de l'opération d'aménagement**







## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 2 à la concession d'aménagement**

#### **Programme global prévisionnel de constructions**

Le programme prévisionnel de construction d'environ 24 850 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP), soit environ 330 logements nouveaux se décline comme suit :

- 30% de logements locatifs sociaux,
- 35% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable) dont :
  - 15 % de logements en accession sociale,
  - 20 % de logements en accession abordable, à un prix d'objectif moyen de 2 500€/m<sup>2</sup> SHAB TTC parking compris,
- 35 % de logements en accession libre.

## Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »

### ANNEXE 3 à la concession d'aménagement

#### Liste des parcelles à acquérir par l'aménageur

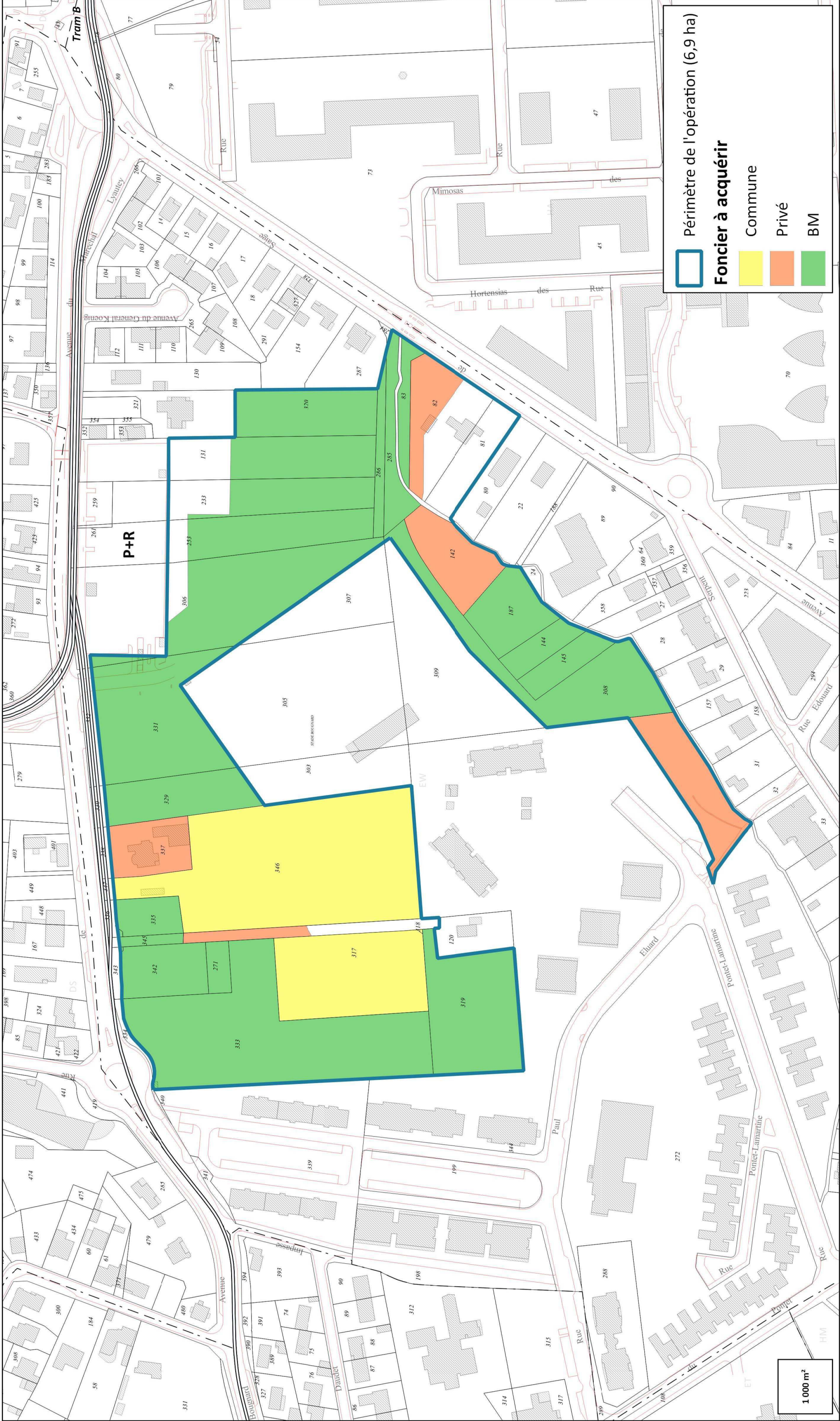
Références cadastrales	Acquisition totale (T) ou partielle (P)
EW344	P
EW142	T
EW082	P
EW337	T
EW317	T
EW346	T
EW320	T
EW131	P
EW233	P
EW253	P
EW306	P
EW335	T
EW331	T
EW329	T
EW319	T
EW333	T
EW271	T
EW342	T
EW345	P
EW286	T
EW285	T
EW083	T
EW187	T
EW144	T
EW145	T
EW308	T

## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 3 bis à la concession d'aménagement**

#### **Plan cadastral des emprises à acquérir**







## Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »

### ANNEXE 4 à la concession d'aménagement

#### Programme des équipements publics à la charge du concessionnaire

<i>Désignation des équipements publics</i>		<i>Nature des travaux</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
1	Voie Nouvelle 1	Création	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac
2	Voie Nouvelle 2	Création	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac
3	Cheminement Nord	Création	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac
4	Parvis d'entrée	Création / Requalification	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac
5	Coulée verte	Création / Requalification	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac
6	Trame bleue	Création / Requalification	Ville de Pessac	Ville de Pessac
7	Réseaux sous voirie commune au terminus bus	Création	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole / Ville de Pessac

## Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »

### ANNEXE 4 bis à la concession d'aménagement

#### Programme des équipements publics à la charge du concédant

<i>Désignation des équipements publics</i>	<i>Nature des travaux</i>	<i>Domanialité future</i>	<i>Gestionnaire futur</i>
Terminus de bus	Création du nouveau Terminus et remise en état du terrain accueillant le Terminus actuel provisoire	Bordeaux Métropole	Bordeaux Métropole

## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 5 à la concession d'aménagement**

#### **Bilan statique aménageur**

LA FAB

fabrique

de bordeaux

métropole

Pessac Le Pontet Sud

Bilan statique consolidé

BILAN AMÉNAGEUR

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	313 300	62 660	375 960
Accompagnement projets immobiliers	100 000	20 000	120 000
Autres études	213 300	42 660	255 960
Frais d'acquisition et de libération des sols	6 022 875	730 019	6 752 894
Acquisitions foncières	5 141 630	553 770	5 695 400
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain	3 294 990	536 998	3 831 988
* dont foncier communal	997 360		997 360
* dont foncier privé	849 280	16 772	866 052
Frais (notariés 5% et frais de gestion des terrains/DUP)	307 082	61 416	368 498
Libération des terrains	60 000	12 000	72 000
Aléas 10%	514 163	102 833	616 996
Frais d'aménagement (*)	3 051 238	610 248	3 661 486
Maîtrise d'œuvre	244 505	48 901	293 406
Travaux	2 806 733	561 347	3 368 079
Honoraires concession	900 000		900 000
Honoraires concession	900 000		900 000
Frais de communication	10 000	2 000	12 000
Frais divers	752 425	76 460	828 886
Frais financiers	310 498		310 498
Aléas	272 678	54 536	327 214
Frais divers (Assurance, Taxes...)	169 249	21 925	191 174
Actualisation	185 450	37 090	222 540
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an)	185 450	37 090	222 540
TVA encaissée (-) / reversée (+)		391 956	391 956
TOTAL DES DEPENSES	11 235 288	1 910 433	13 145 721

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC			
Cession Charges foncières	m² SDP	Nb	Ratio CF	8 184 050	1 300 185	9 484 235
Locatif social	8 043	106	220 €/m²	1 769 460	97 320	1 866 780
Accession sociale	2 510	33	220 €/m²	552 090	30 365	582 455
Accession abordable	4 690	62	200 €/m²	938 000	187 600	1 125 600
Accession libre	8 208	109	600 €/m²	4 924 500	984 900	5 909 400
Total	23 450	310	349 €/m²			
Participation métropolitaine	3 051 238	610 248	3 661 486			
Participation Remise ouvrages de compétence BM (yc part. Ville)	3 051 238	610 248	3 661 486			
Autres recettes						
TOTAL DES RECETTES	11 235 288	1 910 433	13 145 721			

BILAN COMMUNE

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier	963 005		963 005
Acquisition historique des terrains Ville	963 005		963 005
Participation communale	336 959	67 392	404 351
Participation Remise d'ouvrage VILLE > BM	336 959	67 392	404 351
TOTAL DES DEPENSES	1 299 964	67 392	1 367 356

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier	997 360		997 360
Cession de 100% des terrains Ville à l'aménageur	997 360		997 360
Participations constructeurs	302 604		302 604
Reversement participations constructeurs dans le cadre du PAE (partie Sud)	245 684		245 684
Reversement participations constructeurs dans le cadre d'un PUP à négocier après clôture du PAE (prorata compétence Ville)	56 920		56 920
TOTAL DES DEPENSES	1 299 964		1 299 964

BILAN BM

DEPENSES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier	3 011 540		3 011 540
Acquisition historique actualisée des terrains BM	3 011 540		3 011 540
Participation métropolitaine	3 051 238	610 248	3 661 486
Participation Remise ouvrages BM comprenant : comprenant : - Participation Remise ouvrages de compétence Ville (336 959 euros HT) - Participation Remise ouvrages de compétence BM (2 714 279 euros HT)	3 051 238	610 248	3 661 486
TOTAL DES DEPENSES	6 062 778	610 248	6 673 026

RECETTES	€ HT	€ TVA	€ TTC
Foncier	3 294 990	658 998	3 953 988
Cession de 100% des terrains BM à l'aménageur (yc lot H)	3 294 990	658 998	3 953 988
Participations constructeurs	2 435 266		2 435 266
Participations constructeurs dans le cadre du PAE (partie Sud)	1 349 996		1 349 996
Participations constructeurs dans le cadre d'un PUP à négocier après clôture du PAE (prorata compétence BM)	1 085 270		1 085 270
Participation communale	336 959	67 392	404 351
Participation Remise d'ouvrage VILLE > BM	336 959	67 392	404 351
TOTAL DES RECETTES	6 067 215	726 390	6 793 605

## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 5 bis à la concession d'aménagement**

#### **Bilan dynamique et plan de trésorerie**



Pessac Le Pontet Sud  
Bilan dynamique

DEPENSES	Bilan		
	€ HT	€ TVA	€ TTC
Études de définition et de suivi de l'opération	313 300	62 660	375 960
Accompagnement projets immobiliers	100 000	20 000	120 000
Autres études	213 300	42 660	255 960
Frais d'acquisition et de libération des sols	6 022 875	730 019	6 752 893
Acquisitions foncières	5 141 630	553 770	5 695 400
- détail acquisitions			
* dont foncier métropolitain	3 294 990	536 998	3 831 988
* dont foncier communal	997 360		997 360
* dont foncier privé	849 280	16 772	866 052
Frais (notariés 5% et frais de gestion des terrains)	307 082	61 416	368 498
Libération des terrains	60 000	12 000	72 000
Aléas 10%	514 163	102 833	616 996
Frais d'aménagement	3 051 238	610 248	3 661 486
Maîtrise d'œuvre (15%)	244 505	48 901	293 406
Travaux	2 806 733	561 347	3 368 079
Honoraires concession	900 000		900 000
Rémunération	900 000		900 000
Frais de communication	10 000	2 000	12 000
Frais divers	752 425	76 460	828 886
Frais financiers	310 498	-	310 498
Aléas	272 678	54 536	327 214
Frais divers (Assurance, Taxes...)	169 249	21 925	191 174
Actualisation	185 450	37 090	222 540
Travaux et Hono - IND TP (TP01: augmentation moyenne 2,75% par an) hors foncier, Rem et F.Fi	185 450	37 090	222 540
TVA encaissée (-) / reversée (+)		391 956	391 956
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	11 235 288	1 910 433	13 145 720
RECETTES			
Cession Charges foncières	8 184 050	1 300 185	9 484 235
Prix unit			
Locatif social	1 769 460	97 320	1 866 780
Accession sociale	552 090	30 365	582 455
Abordable	938 000	187 600	1 125 600
Libre	4 924 500	984 900	5 909 400
Commerces	-		
Bureaux	-		
Activités	-		
Participations constructeurs	-		
Prix unit			
Locatif social	-		
Accession sociale	-		
Abordable	-		
Libre	-		
Commerces et services	-		
Bureaux	-		
Total Participation métropolitaine	3 051 238	610 248	3 661 485
Participation équilibre	-		
Participation remise d'ouvrages	3 051 238	610 248	3 661 485
Participation complément prix	-		
Recettes diverses (dont subventions ou produits divers)	-		
TOTAL RECETTES	11 235 288	1 910 433	13 145 720
Total dépenses	11 235 288	1 910 433	13 145 720
Total recettes	11 235 288	1 910 433	13 145 720
Avance Collectivités/Inter OP ou emprunts	9 050 000		9 050 000
Remboursement Avance ou Emprunts	9 050 000		9 050 000
Solde trésorerie/année	0		0
SOLDE TRESORERIE CUMULEE	0		0

2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025
43 000	136 000	121 000	38 000	17 500	11 500	8 960
20 000	40 000	40 000	10 000	5 000	3 000	2 000
23 000	96 000	81 000	28 000	12 500	8 500	6 960
30 000	6 108 344	542 549	72 000			
	5 245 400	450 000				
	3 831 988					
	997 360					
	416 052	450 000				
30 000	307 648	30 850				
			72 000			
	555 296	61 700				
29 341	583 231	3 019 574	29 341	-	-	-
29 341	176 044	58 681	29 341			
	407 187	2 960 892				
100 000	220 000	210 000	180 000	90 000	50 000	50 000
100 000	220 000	210 000	180 000	90 000	50 000	50 000
	2 000	4 000	4 000	2 000		
71 357	191 357	191 357	121 357	91 357	71 357	90 744
44 357	44 357	44 357	44 357	44 357	44 357	44 357
10 000	100 000	100 000	60 000	30 000	10 000	17 214
17 000	47 000	47 000	17 000	17 000	17 000	29 174
	19 779	175 107	27 655			
	19 779	175 107	27 655			
-20 140	-677 512	-425 122	126 751	973 840	421 927	-7 787
253 557	6 583 198	3 838 465	599 103	1 174 697	554 783	141 917
				6 370 009	3 114 227	
				1 330 629	536 151	
				314 379	268 076	
				756 000	369 600	
				3 969 000	1 940 400	
	1 000 000	1 000 000	1 000 000	661 485		
	1 000 000	1 000 000	1 000 000	661 485		
	1 000 000	1 000 000	1 000 000	7 031 494	3 114 227	
253 557	6 583 198	3 838 465	599 103	1 174 697	554 783	141 917
	1 000 000	1 000 000	1 000 000	7 031 494	3 114 227	
350 000	5 900 000	2 800 000				
			500 000	5 900 000	2 500 000	150 000
96 443	316 802	-38 465	-99 103	-43 203	59 443	-291 917
96 443	413 244	374 779	275 677	232 474	291 917	0

**Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

**ANNEXE 6 à la concession d'aménagement**

**Procédure de Remise d'Ouvrages - Bordeaux Métropole**



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

2. Remise des ouvrages et/ou équipements	
2.1 Remise provisoire des ouvrages et/ou équipements	
Établissement d'un PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements (modèle CUB)	Aménageur
Envoi du PV à la CUB (DT concernée)	Aménageur
Transmission du PV par la CUB (DT concernée) à : <ul style="list-style-type: none"> <li>– la Direction du Foncier pour obtenir l'attestation de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par la CUB du foncier devant être affecté au domaine public routier classement</li> <li>– la Direction de la Voirie</li> <li>– la Direction de Collecte et de Traitement des Déchets (DCTD)</li> </ul>	CUB (DT concernée)
Signature du PV de remise provisoire d'ouvrages et/ou d'équipements	Aménageur+ DT concernée

### 2.2 Remise des réseaux et équipements divers

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

<b>2.3 Ouverture à la circulation publique et générale de la voie</b>	
Établissement d'un projet d'arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale	Mairie
Envoi de ce projet à la CUB (DT concernée)	Mairie
Accord de la CUB (DT concernée)	CUB (DT concernée)
Arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale pris par le Maire	Mairie
Transmission d'une copie de cet arrêté à la DT concernée	Mairie
Prise en charge de l' <b>entretien normal</b> de l'ouvrage et/ou de l'équipement de voirie par la CUB (DT concernée ou Direction de la Voirie selon le type de voie) jusqu'à la remise définitive de l'ouvrage. Il s'agit de la signalisation et de la suppression d'obstacles de faible importance par le balayage et le comblement d'excavations	Différents futurs gestionnaires+ aménageur
En cas de poursuite de l'opération d'aménagement, en principe, c'est la responsabilité du constructeur/ promoteur / pétitionnaire qui est engagée en cas de dégradation, sauf si la responsabilité de l'aménageur peut être démontrée.  <i>(L'aménageur effectue un état des lieux contradictoire avec les constructeurs préalablement au démarrage des travaux et intègre dans les cahiers de charges de cession de terrains une clause relative à la responsabilité du constructeur en cas de dégradation causée par les travaux)</i>	Aménageur

<b>2.4 Transfert de propriété menée par l'aménageur au profit de la CUB (quand elle lui incombe) et classement dans le domaine public routier</b>	
NB : Travail accompli en temps masqué dès le début de l'opération jusqu'à l'ouverture à la circulation publique et générale	
Actions préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur+ CUB (Direction du Foncier)
Actes autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	CUB (Direction du foncier)
Signature de l'acte de cession à titre gratuit et publication de l'acte	Aménageur + CUB (Direction du Foncier)
Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Foncier à la DT	CUB (Direction du foncier)
Classement des ouvrages et/ou équipements dans le domaine public routier de par leur affectation à la voirie	Direction de la Voirie

<b>2.5 Remise définitive</b>	
Élaboration du PV de remise définitive d'ouvrage et/ou d'équipement et constitution du dossier à joindre au PV (voir annexe)	Aménageur
Signature du PV définitif de remise d'ouvrage et/ou d'équipement (modèle CUB) et transmission du PV à la CUB (DT concernée)	Aménageur
Signature du PV par le vice-président de chaque commission concernée, chargé du	CUB (Directions

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

**\* Liste des futurs gestionnaires**

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

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

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

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

## **Opération d'aménagement « Pessac Le Pontet sud »**

### **ANNEXE 7 à la concession d'aménagement**

#### **Délibération communale - Programme des Equipements Publics**

Département de la Gironde  
Arrondissement de Bordeaux

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL de la VILLE de PESSAC

-----  
**Séance du lundi 13 mai 2019**

*L'an deux mille dix neuf, le treize mai à 19 h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses réunions, sous la présidence de Monsieur le Maire.*

*Présents :*

Franck RAYNAL - Eric MARTIN - Sylvie TRAUTMANN - Guy BENEYTOU -  
Isabelle DULAURENS - Gilles CAPOT - Patricia GAU - Jérémie LANDREAU -  
Emmanuel MAGES - Irène MONLUN - François SZTARK - Pascale PAVONE -  
Naji YAHMDI - Aurélie DI CAMILLO - Fatiha BOZDAG - Jean-Pierre  
BERTHOMIEUX - Gladys THIEBAULT - Pierrick LAGARRIGUE - Zeineb LOUNICI  
- Jean-François BOLZEC - Jean-Luc BOSC - Laurent DESPLAT - Didier  
BROUSSARD - Dominique POUSTYNNIKOFF - Laurence MENEZO - Karine  
PERES - Benoît RAUTUREAU - Marie-Céline LAFARIE - Maxime MARROT -  
Stéphanie JUILLARD - Valérie WASTIAUX GIUDICELLI - Dany DEBAULIEU -  
Didier SARRAT - Gérard DUBOS - Philippe DESPUJOLS - Jean-Louis HAURIE -  
Laure CURVALE - Anne-Marie TOURNEPICHE - Patrick GUILLEMOTEAU -  
Sonya MULLER - Sébastien SAINT-PASTEUR

*Absents ayant donné procuration :*

Stéphane MARI           procuration à   Aurélie DI CAMILLO  
Benoît GRANGE           procuration à   Fatiha BOZDAG  
Caroline VION           procuration à   François SZTARK  
Betty DESPAGNE         procuration à   Dany DEBAULIEU

*Secrétaire de séance : Aurélie DI CAMILLO*

**n°d'ordre : DEL2019\_152**

**Objet : PAE du Pontet - Opération d'aménagement du Pontet Sud - Approbation du programme d'équipement public et convention de co-maîtrise d'ouvrage d'aménagement des espaces publics**

Monsieur Gilles CAPOT, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Le secteur du Pontet Sud se situe au sud-est de la commune de Pessac et s'étend sur environ 8 ha le long du parcours de la ligne B de tramway. Il est intégré à l'Opération d'Intérêt Métropolitain Bordeaux Inno Campus (OIM BIC) dans sa partie intra-rocade, et se situe en partie sud du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet instauré en 2010.

L'opération d'aménagement du Pontet Sud créée par Bordeaux Métropole par délibération en date du 26 avril 2019, vise les objectifs suivants :

- répondre au besoin de logements, en proposant une offre diversifiée et qualitative de logements,
- lutter contre l'étalement urbain, en proposant une intensification urbaine le long du tramway et à proximité du centre-ville, aux abords d'un parc et d'un terrain de sport,

- valoriser le patrimoine végétal existant et le mettre en relation avec l'habitat futur, en développant des aménagements paysagers dans la continuité du parc urbain au nord, et le long du ruisseau du Serpent,
- requalifier et créer des espaces publics en lien avec la fonction résidentielle du site, favorisant les liaisons inter-quartiers.

Le programme prévisionnel de construction est établi à 24 850 m<sup>2</sup> de Surface De Plancher (SDP) dédiée au logement, soit environ 330 logements. Ce programme s'inscrivant dans le cadre de la démarche 50 000 logements, il vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- 30% de logements locatifs sociaux, conventionnés, PLAI/PLUS afin de répondre aux besoins identifiés par le POAH pour la commune de Pessac ;
- 15 % de logements en accession sociale, dont le prix de vente s'élèvera entre 2 100 et 2 400 euros TTC/m<sup>2</sup> de Surface Habitabile (SHAB) parking compris (en fonction du taux de TVA appliqué, 20% ou 7% en PSLA) ;
- 20 % de logements en accession abordable, ce qui implique un prix d'objectif de commercialisation des logements de l'ordre de 2 500 euros/m<sup>2</sup> SHAB TTC parking compris ;
- 35 % de logements en accession libre.

Le programme des équipements publics de l'opération comprend des travaux de voirie, de réseaux, et d'espaces verts. Fondé sur les objectifs de l'opération énoncés ci-dessus, il se compose de :

- la réalisation d'une voie nouvelle de desserte des îlots bâtis,
- la réalisation d'un parvis d'entrée paysagé faisant le lien entre l'avenue Bougnard, la voie nouvelle de desserte, le parking relais Bougnard, et le futur terminus de bus,
- la réalisation d'une liaison piétons et vélos accompagnée d'aménagements paysagers « Coulée Verte » du nord au sud du site, reliant l'avenue Bougnard à l'avenue de Saige,
- la réalisation d'un espace public paysager aux abords du ruisseau du Serpent « Trame Bleue » parcouru par une liaison douce en parallèle du cours d'eau,
- la pose des réseaux sous voirie commune au futur terminus de bus et à un îlot bâti du projet ;
- la réalisation d'un cheminement doux, entre la voie nouvelle et l'avenue Bougnard.

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

Ces équipements publics de compétences Ville et métropolitaine sont étroitement liés. Les aménagements sont en inter-relations par de nombreuses continuités piétonnes, cyclables, et végétales. De plus, d'un point de vue réglementaire, dans le cadre de l'examen au cas par cas, le futur espace public « trame bleue » sous maîtrise d'ouvrage Ville accueille des compensations zones humides des îlots de l'opération d'aménagement métropolitaine.

Pour garantir la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement, il paraît souhaitable que les aménagements de ces espaces publics soient mis en œuvre sous la conduite d'une co-maîtrise d'ouvrage. Cela permettra ainsi de concevoir et de réaliser dans le même temps des ouvrages à caractère complémentaire et imbriqué.

Ainsi, pour optimiser dans le cadre de ce projet commun les moyens techniques, financiers ou humains, il est opportun de recourir aux modalités de co-maîtrise d'ouvrage organisée par l'article 2 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 (loi MOP), modifiée par l'ordonnance du 17 juin 2004, relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée. Cette disposition permet, lorsque la réalisation d'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage publics, à ce qu'ils désignent l'un d'entre eux pour assurer la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération d'ensemble dans le cadre d'une convention.

Par ailleurs, l'ensemble des études et réflexions menées sur le projet d'aménagement « Pontet Sud » a conclu à l'intérêt de la mise en place d'une concession d'aménagement garantissant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement dans son ensemble, de son

programme global de constructions et de ses équipements publics en particulier dans les conditions de qualité urbaine et paysagère souhaitées par la Ville de Pessac et Bordeaux Métropole.

Les équipements publics de compétence communale se composent de l'éclairage public et du parc paysager nommé « trame bleue ». L'évaluation du montant provisionnel au stade programme, à la charge de la Ville de Pessac, est de 336 959 € HT, soit 404 351 € TTC. La Ville sera redevable de cette somme auprès de Bordeaux Métropole, réajustée au vu des dépenses réelles, à la remise des ouvrages achevés.

Au regard du planning prévisionnel de l'opération d'aménagement, ces ouvrages seront achevés en 2021. En effet, il est nécessaire de réaliser, au préalable, les études de maîtrise d'œuvre et d'assurer la maîtrise foncière complète des emprises par voie de Déclaration d'Utilité Publique. Ainsi la dépense sera inscrite au budget de l'année 2021.

Les ouvrages identifiés sont financés en partie par le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Pontet puis à l'échéance de celui-ci par un projet urbain partenarial (PUP) qui sera établi avec les futurs constructeurs.

Ainsi, la Ville perçoit des recettes de participations constructeurs, apportant un financement proportionné des équipements, pour un montant total de 302 604 € TTC.

Le Conseil Municipal décide :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la demande de Bordeaux Métropole,

Considérant les termes de la convention de co-maîtrise d'ouvrage d'aménagement des espaces publics de l'opération d'aménagement du Pontet Sud avec Bordeaux Métropole,

- d'approuver le programme prévisionnel des équipements publics de l'opération d'aménagement,
- d'approuver la délégation de co-maîtrise d'ouvrage à Bordeaux-Métropole,
- d'approuver la participation affectée à la remise des équipements relevant de la compétence communale dont la réalisation est déléguée à Bordeaux Métropole ou à son concessionnaire,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention jointe en annexe,
- de déclarer que les crédits seront prélevés au chapitre 23 du budget communal.

Le présent rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Dany DEBAULIEU, Didier SARRAT, Gérard DUBOS, Philippe DESPUJOLS, Jean-Louis HAURIE, Laure CURVALE, Anne-Marie TOURNEPICHE, Betty DESPAGNE, Patrick GUILLEMOTEAU, Sonya MULLER, Sébastien SAINT-PASTEUR

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Maire,  
  
Franck RAYNAL