

Opération d'aménagement Saint-Médard-en-Jalles – Galaxie 4

**Avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement entre Bordeaux Métropole et la
SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole**

Entre :

Bordeaux Métropole,

dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex, représentée par sa Présidente, Madame Christine Bost, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° du conseil de Bordeaux Métropole du.....

Ci après « **le concédant** » ou « **Bordeaux Métropole** »

d'une part,

et

d'autre part,

La Fabrique de Bordeaux Métropole,

représentée par son Directeur Général délégué Monsieur Jérôme Goze autorisé par décision du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2019.

Ci-après « **La Fab** » ou « **le concessionnaire** »

Désignées ensemble ci-après « **les parties** »

Table des matières

PREAMBULE	3
PARTIE I : ORGANISATION DES OPERATIONS PREALABLES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION	5
Article 1 ^{er} : Objet	5
Article 2 : Principe de collaboration	5
Article 3 : Déroulement et calendrier des opérations de clôture du contrat.....	5
3.1 : Etablissement du dossier de clôture.....	6
3.2 : Demande du concessionnaire de constater l'expiration contractuelle et transmission du dossier de clôture	7
3.3 : Analyse des éléments reçus par le concédant.....	7
3.4 : Délibération relative à la reprise des lots restant à commercialiser.....	8
3.5 : Expiration contractuelle de la concession d'aménagement.....	8
3.6 : Transmission du bilan de clôture au concédant.....	8
3.7 : Protocole de clôture valant avenant final	8
3.8 : Délibération du conseil métropolitain.....	9
PARTIE II : PREPARATION DU TRANSFERT DES ENGAGEMENTS	9
Article 4 : Obligations des parties.....	9
Article 5 : Périmètre des engagements repris	10
Article 6 : Date de reprise des engagements	10
Article 7 : Modalités de collaboration préalable à la reprise des engagements relatifs à la commercialisation des lots invendus	10
PARTIE III : PREPARATION DU TRANSFERT DES BIENS ET DES OUVRAGES	11
Article 8 : Biens et ouvrages remis au concédant	11
Article 9 : Détermination des modalités de reprise.....	11
9.1 : Prix	11
9.2 : Formalisation de la remise des biens	12
PARTIE IV : DISPOSITIONS FINALES.....	12
Article 10 : Prise d'effet.....	12
Annexes :	13

PREAMBULE

Il est tout d'abord rappelé ce qui suit :

Par une délibération n° 2018-198 du 27 avril 2018, Bordeaux Métropole a décidé de concéder à la SPL La Fab la réalisation de l'opération d'aménagement Galaxie 4, en application des dispositions des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants et de l'article L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales.

Le traité de concession d'aménagement Galaxie 4 a été notifié au concessionnaire par courrier reçu le 21 septembre 2018.

Il a été modifié :

- par un avenant n° 1 approuvé par délibération du conseil métropolitain le 29 novembre 2019 et ayant pour objet la modification de l'article 15.7 du traité de concession relatif à la gestion des trésoreries fusionnées sur un compte bancaire unique
- par un avenant n° 2 approuvé par délibération du conseil métropolitain le 7 juillet 2022 et ayant pour objet la modification des articles 2, 4 et 19.3 du traité de concession relatif à l'augmentation de la durée de la concession et aux dispositions relatives aux autorisations environnementales.

Aux termes de ce traité, La Fab est chargée, en qualité de concessionnaire, de la réalisation de l'opération d'aménagement Galaxie 4, au sein du périmètre délimité en son Annexe 1, dont le programme prévisionnel global porte sur environ 30.500 m² de terrains aménagés cessibles, soit environ 12.200 m² de surfaces de plancher à destination de locaux d'activités.

Le programme des équipements propres à l'opération et leurs caractéristiques sont définis en Annexe 2 du traité. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, tels que prévus dans la demande de permis d'aménager de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession (article 1.2 du traité de concession).

La durée de la concession d'aménagement est fixée à quatre années à compter de sa prise d'effet, soit à compter de la réception par le concessionnaire de sa notification par le concédant (article 4 du traité de concession). L'avenant n°2 au traité de concession a modifié l'article 4 prolongeant ainsi le traité de deux années. Par suite, la concession d'aménagement Galaxie 4 arrivera à échéance le 21 septembre 2024.

Cette expiration contractuelle entraînera des conséquences administratives, juridiques et financières et déclenchera des obligations pour chacune des parties (cf. notamment articles 3 et 20 à 23 du traité). Le concédant sera subrogé de plein droit dans les droits et les obligations du concessionnaire à la date d'échéance de la concession (article 22 du traité).

La réalisation de l'opération d'aménagement sera ensuite poursuivie en régie par Bordeaux Métropole. Dès lors, les parties s'accordent sur la nécessité d'organiser en amont la fin du contrat en tenant compte de l'état d'avancement de l'opération.

Les espaces publics ont été réalisés et remis à la collectivité. Leur rétrocession foncière est engagée et a fait l'objet d'un acte de cession le 7 septembre 2023.

Le dossier de remise des ouvrages de compensation a été remis à la métropole en 2023. Le procès-verbal (PV) pris par Bordeaux Métropole devrait intervenir courant 2024.

La commercialisation des lots ne sera pas achevée à l'expiration contractuelle. Le permis d'aménager de l'opération fait mention d'un maximum de 15 lots. A ce stade de la commercialisation, 11 lots sont prévus dont 6 lots non commercialisés et 5 lots commercialisés. Le plan des lots à reprendre par Bordeaux Métropole, l'état parcellaire et le tableau type de suivi de la commercialisation des lots à bâtir de l'opération sont disponibles en **annexe 1, 2 et 3** au présent avenant.

Dans ce contexte, les opérations préalables au terme de l'échéance du traité doivent être convenues entre les parties afin que les engagements souscrits par le concessionnaire et les biens à reprendre par le concédant soient transférés dans des conditions permettant de ne pas rompre la continuité de la réalisation de l'opération et des contrats conclus à cette fin par La Fab.

Les parties souhaitent éviter le « gel » des terrains restants à commercialiser pendant les opérations de clôture de la concession d'aménagement Galaxie 4 et, en outre, anticiper les risques de litiges.

A cet égard, le concédant sera associé de façon anticipée au processus de commercialisation (de la prise de contact aux contrats de réservation) qui sera assuré par la Fab jusqu'à échéance du traité.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PARTIE I : ORGANISATION DES OPERATIONS PREALABLES A L'EXPIRATION DU CONTRAT DE CONCESSION

Article 1^{er} : Objet

Les parties se sont rapprochées pour organiser la mise en œuvre des opérations préalables à l'échéance contractuelle et compléter et préciser, si nécessaire, les stipulations du traité de concession.

Le présent avenant a donc pour objet d'anticiper l'arrivée à terme de la concession d'aménagement Galaxie 4 à la date d'échéance du 21 septembre 2024, et plus précisément :

- de préciser les démarches à mettre en œuvre respectivement par le concessionnaire et le concédant ;
- de fixer conjointement un calendrier des opérations préalables à la clôture de la concession d'aménagement ;
- de sécuriser juridiquement et financièrement le processus de transfert des engagements et des biens du concessionnaire au concédant ;
- d'associer le concédant de façon anticipée au processus de commercialisation des lots.

Il n'a pas pour objet d'interrompre la mission dévolue au concessionnaire jusqu'à l'échéance du traité de concession soit le 21 septembre 2024.

Les clauses et annexes du traité de concession non visées par les précisions et compléments du présent avenant demeurent inchangées.

Article 2 : Principe de collaboration

Les parties s'accordent sur le déroulement des opérations préalables à la clôture de la concession d'aménagement Galaxie 4.

Elles conviennent de collaborer, selon le calendrier défini à l'article 3 du présent avenant, afin d'anticiper l'arrivée à échéance du traité à la date du 21 septembre 2024.

A cette fin, elles s'engagent à respecter les délais fixés dans le présent avenant et à participer régulièrement à des points d'étape afin de suivre les démarches entreprises.

En cas de non-respect des délais fixés par le présent avenant par le concessionnaire ou le concédant, les parties conviendront ensemble et par écrit, dans un délai raisonnable, de nouvelles modalités de poursuite des opérations préalables.

Article 3 : Déroulement et calendrier des opérations de clôture du contrat

3.1 : Etablissement du dossier de clôture

Le présent article vient préciser l'article 3.j du traité de concession.

Le concessionnaire s'engage à établir le dossier de clôture dans les meilleurs délais – et en tout état de cause avant le 7 juin 2024.

Ce dossier de clôture devra rassembler l'ensemble des informations et documents suivants :

- les « fiches d'ouvrage » établies à la remise des ouvrages au concédant (article 13.6 du traité de concession) ;
- l'ensemble des dessins, plans et DOE des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation (article 13.5 du traité de concession) en format exploitable (dwg, PDF, etc.);
- un inventaire des équipements faisant l'objet de réserves dont la gestion et l'entretien ne sont pas assurés par une association syndicale ou foncière (article 22.1 du traité de concession) ;
- l'ensemble des « résultats » tels que définis à l'article 28 du traité de concession et notamment les photos, les supports de communication et les études MOE. Cette communication devra être accompagnée d'un inventaire.
- une liste des parcelles dont La Fab est propriétaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la mission de l'aménageur et les éventuels actes de transfert ou de cession de ces autorisations (autorisations d'urbanisme, d'occupation du domaine public, autorisation environnementale...);
- un inventaire détaillé des biens invendus à reprendre par le concédant, comprenant :
 - le plan, l'état parcellaire et le tableau de suivi de la commercialisation des lots à bâtir (cf. **annexes 1, 2 et 3** du présent avenant),
 - les éventuels contrats signés ou en discussion (contrat de réservation ou promesse et leurs annexes, avec mention de l'identité des sociétés candidates acquéreuses et occupantes si différentes, et grille des engagements, fiches de lot, permis de construire, etc.) en précisant si des promesses ou des actes devront être impérativement signés avant échéance par la Fab.
- un inventaire détaillé des biens vendus comprenant :
 - les copies des actes de vente et leurs annexes (notamment grilles des engagements complétées), permis de construire, attestation de surface de plancher maximale autorisée dans le cadre du permis d'aménager, attestation de délivrance des permis, constatations d'achèvement travaux et contacts des sociétés acquéreuses et occupantes, montants des dépôts de garantie si en cours, etc. ;

- un état du suivi des engagements des preneurs et des éventuels contentieux en cours (nature, tiers, montants encourus, délais,...);
- un inventaire détaillé des engagements contractuels (notamment marchés) du concessionnaire en distinguant ceux qui seront à reprendre par le concédant (article 22.3 du traité de concession) et ceux qui arriveront à leur terme avant l'échéance du traité, comprenant :
 - une liste reprenant l'ensemble des engagements intégrant l'état d'avancement de ces marchés, avec les décomptes généraux définitifs des marchés achevés et les éventuelles réserves du concessionnaire et/ou les réclamations du titulaire au cours d'exécution ;
 - les copies des marchés et contrats conclus en exécution des missions à assurer par le concessionnaire dans le cadre du traité.

Le bilan de clôture sera adressé à Bordeaux Métropole par La Fab distinctement et postérieurement à ce dossier de clôture (cf. article 3.6 du présent avenant).

3.2 : Demande du concessionnaire de constater l'expiration contractuelle et transmission du dossier de clôture

Conformément aux dispositions de l'article 20 al. 1 du traité, « *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.* »

Le concessionnaire adressera sa demande afin qu'elle parvienne à Bordeaux Métropole au plus tard le 7 juin 2024.

Cette demande sera transmise par lettre recommandée avec accusé de réception et présentera la liste de l'ensemble des documents qui seront transmis dans le dossier de clôture. Ledit dossier sera adressé le même jour sous format numérique et comprendra les éléments listés à l'article 3.1 du présent avenant (hors bilan de clôture).

3.3 : Analyse des éléments reçus par le concédant

A réception de la demande de constat de l'expiration contractuelle transmise par le concessionnaire, le concédant vérifiera la complétude du dossier de clôture communiqué.

Dans l'hypothèse où des documents et/ou éléments nécessaires à la préparation des opérations de clôture et de reprise en régie seraient manquants, le concédant en informera le concessionnaire dans les meilleurs délais.

Ce dernier répondra à toute demande de communication complémentaire dans un délai maximal de 7 jours ouvrés à compter de sa réception.

Le concédant accusera réception du dossier de clôture et répondra à la demande de constatation de l'expiration contractuelle par courrier au plus tard un mois après réception de l'ensemble des documents cités à l'article 3.1 du présent avenant.

3.4 : Délibération relative à la reprise des lots restant à commercialiser

Les parties conviennent de se rapprocher afin de permettre la reprise par le concédant, dans les plus brefs délais, des lots restant à commercialiser, sous promesse ou contrat de réservation (article 22.2 du traité de concession).

A cette fin, le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments nécessaires au calcul du prix de revient de ces biens au plus tard le 7 juin 2024.

A titre indicatif, il est prévu que l'acquisition de ces lots soit soumise à l'approbation du conseil métropolitain au mois de juin ou juillet 2024.

3.5 : Expiration contractuelle de la concession d'aménagement

Conformément à l'article 4 du traité de concession, la date effective d'expiration de la concession d'aménagement Galaxie 4 est le **21 septembre 2024**.

L'expiration du contrat aura pour effet :

- d'une part, de mettre un terme aux missions, obligations et prérogatives contractuelles confiées au concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement Galaxie 4 ;
- d'autre part, de déclencher des obligations pour chacune des parties, entre autres et non exclusivement :
 - à la charge du concédant : subrogation dans les droits et obligations du concessionnaire (article 22 du traité de concession)
 - à la charge du concessionnaire d'avoir :
 - procéder aux opérations de liquidation (article 23.1 du traité de concession),
 - arrêter les comptes (article 23.2 du traité de concession),
 - établir et transmettre le bilan de clôture qui sera soumis à l'approbation du concédant (article 20 du traité de concession).

3.6 : Transmission du bilan de clôture au concédant

Les parties conviendront ensemble et par écrit à compter de l'échéance du traité des modalités (format et délai) du bilan de clôture à arrêter et à fournir par le concessionnaire conformément aux dispositions de l'article 20 du traité de concession.

3.7 : Protocole de clôture valant avenant final

Dès la transmission du bilan de clôture, les parties conviennent de se rapprocher afin de préparer le protocole de clôture valant avenant final visé à l'article 20 du traité de concession d'aménagement.

Ce protocole comprendra :

- le montant définitif de la participation du concédant au coût de l'opération ;
- une présentation des comptes de clôture et du bilan de liquidation ;
- le prix de revient dûment justifié des biens à reprendre par Bordeaux Métropole et précisé à l'article 9.1 du présent avenant ;
- les modalités de paiement du solde issu du bilan de liquidation.

Ce protocole valant avenant final sera soumis à l'approbation du conseil de Bordeaux Métropole dans le cadre de la délibération portant sur la clôture de la concession.

3.8 : Délibération du conseil métropolitain

Le bilan de clôture, la demande de quitus du concessionnaire et le protocole valant avenant final seront soumis à l'approbation du conseil métropolitain dans le cadre d'une délibération globale portant clôture de la concession.

A titre indicatif, il est prévu dans le traité de concession (article 3.j) que le conseil métropolitain par voie de délibération, prononce la clôture dans un délai de 18 mois suivant l'achèvement de la mission et au vu du dossier de clôture établi par le concessionnaire.

Indépendamment, du délai de 18 mois, les parties conviennent de mettre tout en œuvre afin d'optimiser le calendrier de clôture.

PARTIE II : PREPARATION DU TRANSFERT DES ENGAGEMENTS

Article 4 : Obligations des parties

Conformément aux dispositions de l'article 22.3 du traité, le concédant reprend « *pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission* ».

Afin de permettre d'organiser le transfert de ces engagements, le concessionnaire doit :

- obliger chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement, à l'exclusion de ses salariés, à s'engager à continuer le contrat avec le concédant après expiration de la concession d'aménagement si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration ; à cet effet de 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* » (article 22.3 du traité de concession)

- adresser un courrier informant du terme de sa mission à l'ensemble des acquéreurs de lots avec lesquels il a signé des promesses et actes authentiques ainsi qu'aux prospects avec lesquels des contrats de réservation ont été signés ;
- faire figurer dans le dossier de clôture la liste de ses engagements (article 22.3 du traité de concession), dans les conditions précisées par le présent avenant (article 3) ;
- communiquer l'ensemble des engagements visés dans cette liste dans les conditions précisées par le présent avenant (article 3).

Article 5 : Périmètre des engagements repris

Il est rappelé que l'obligation de reprise des engagements par le concédant se limite à ceux pris par le concessionnaire pour l'accomplissement de sa mission.

Le concessionnaire fera son affaire des engagements étrangers à l'exécution des missions confiées par le traité et/ou anormalement pris.

En cas de désaccord persistant entre les parties sur le périmètre des engagements repris, celles-ci conviennent de rechercher une solution amiable et, le cas échéant, de formaliser leur accord dans le cadre du protocole valant avenant final.

En tout état de cause, le droit de préemption urbain délégué à La Fab dans le cadre du traité de concession (article 5.2 du traité de concession) prendra fin de plein droit le 21 septembre 2024.

Article 6 : Date de reprise des engagements

Les engagements pris par le concessionnaire pour l'accomplissement de sa mission seront repris à la date d'expiration contractuelle (21 septembre 2024).

Article 7 : Modalités de collaboration préalable à la reprise des engagements relatifs à la commercialisation des lots invendus

A compter de la prise d'effet du présent avenant définie à l'article 10, le concessionnaire s'engage à associer le concédant aux démarches de commercialisation des lots invendus, et plus précisément :

- à lui présenter ses partenaires et prospects ;
- à l'associer aux tâches de communication, d'information et d'animation de la zone ;
- à prévenir le concédant de toute nouvelle intervention/prise de contact dans le cadre de la commercialisation des lots ;

- à l'informer de l'état d'avancement des contrats (contrats de réservation, promesses de vente...) en cours.

Parallèlement, le concessionnaire autorise le concédant :

- à rechercher de son côté, par anticipation, des partenaires et prospects ;
- à utiliser ses supports de communication.

PARTIE III : PREPARATION DU TRANSFERT DES BIENS ET DES OUVRAGES

Article 8 : Biens et ouvrages remis au concédant

En application de l'article 22 du traité de concession d'aménagement Galaxie 4, l'expiration contractuelle emportera transfert de la propriété de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus (article 22.2 du traité de concession).

Le concédant pourra demander la cession ou le transfert à son bénéfice des autorisations d'urbanisme et administratives dont le concessionnaire est bénéficiaire au titre de la réalisation de l'opération d'aménagement, sans indemnité.

Article 9 : Détermination des modalités de reprise

9.1 : Prix

Les équipements dont la gestion et l'entretien ne seraient pas assurés par une association syndicale ou foncière comme prévu à l'article 13 du traité de concession et qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au concédant ou transférés à la personne publique compétente, seront remis au concédant gratuitement.

Conformément aux dispositions de l'article 22.2 du traité de concession, les biens suivants seront cédés au concédant à leur prix de revient, dûment justifié :

- les terrains non commercialisés (sans engagement)
- les terrains sous engagement (promesse et contrat de réservation)

Pour permettre aux parties de fixer le prix de revient de ces biens :

- le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant l'ensemble des éléments permettant de justifier le prix de revient ;
- les parties conviennent de se rapprocher dans un délai raisonnable (et avant de solliciter l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat) à compter de la réception des éléments permettant de justifier le prix de revient, afin d'analyser les coûts et, s'il y a lieu, de négocier les valeurs transmises ;
- le concédant sollicitera parallèlement l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat compétente sur l'estimation de la valeur des biens concernés.

Conformément aux dispositions de l'article 22.2 du traité de concession, à défaut d'accord entre les parties, la valeur sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

9.2 : Formalisation de la remise des biens

Conformément aux dispositions de l'article 22.2 du traité de concession, pour l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant le transfert de propriété.

Les parties conviennent que cet acte prendra la forme d'un acte authentique notarié qui sera conclu dès que possible et, au plus tard, le 30 novembre 2024

PARTIE IV : DISPOSITIONS FINALES

Article 10 : Prise d'effet

Le présent avenant sera rendu exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Il sera notifié au concessionnaire par lettre recommandée avec avis de réception.

Le présent avenant prendra effet à la date de réception par le concessionnaire de cette notification.

Fait à Bordeaux le ,

en 4 exemplaires

Pour le concessionnaire

Pour le concédant

Jérôme GOZE

Directeur général délégué

Christine BOST

Présidente de Bordeaux Métropole et par
délégation

Stéphane DELPEYRAT-VINCENT

Vice-président en charge du

Développement économique et emploi

Enseignement supérieur et Recherche

Annexes :

- Annexe 1 : Plan illustrant les terrains à reprendre par Bordeaux Métropole et l'état d'avancement de la commercialisation de l'opération « Galaxie 4 » ;
- Annexe 2 : Etat parcellaire de l'ensemble des lots à bâtir de l'opération « Galaxie 4 » ;
- Annexe 3 : A titre indicatif, le tableau de suivi de la commercialisation des lots à bâtir de l'opération.