

AVENANT N°2
au TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REALISATION DE LA ZAC BASTIDE NIEL

Entre d'une part :

Bordeaux Métropole, représentée par Madame Christine Bost, sa Présidente, en vertu de la délibération n° 2024 /116 du Conseil de Métropole en date du 15/03/2024,

ci-après désignée "Bordeaux Métropole" ;

Et d'autre part :

La SAS d'aménagement Bastide Niel, aménageur, ayant son siège social 38 rue de Cursol à Bordeaux, représenté par sa Directrice Générale, Madame Claire Vendé, nommée à cette fonction par le Conseil d'Administration en date du ... /... /... ,

ci-après dénommé "La SAS Bastide Niel" ;

Préambule

Par délibération n°2014/0270 du 23 mai 2014, le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de la ZAC Bastide Niel, à Bordeaux, au groupement BMA / Aquitanis / Domofrance, depuis structuré au sein de la SAS Bastide Niel,

Le Traité de concession a été signé entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 7 juillet 2014.

Par délibération n° 2016/0165 du 25 mars 2016, le Conseil métropolitain a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Bastide Niel, actant ainsi l'entrée en phase opérationnelle de l'opération.

Par délibération n° 2017/247 du 14 avril 2017, le Conseil de Bordeaux Métropole a validé l'avenant n°1 au Traité de concession de la ZAC Bastide Niel portant sur le recalage de la date butoir de la cession des parcelles métropolitaines à l'aménageur. Ledit avenant a été signé le 18 avril 2017.

Dans l'objectif de réaliser l'opération dans des conditions optimales, que ce soit d'un point de vue technique, juridique, financier ou calendaires, des évolutions aux dispositions du Traité de concession signé le 7 juillet 2014 sont proposées dans cet avenant :

Mise en œuvre du programme de construction :

Afin de répondre au mieux aux besoins réels identifiés sur la Ville de Bordeaux, le programme de construction a évolué vers une diversification des produits, proposant une offre de logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS). Cette programmation nouvelle est confiée à Axanis et Exterra, filiales d'Aquitanis et Domofrance, afin de garantir sa mise en œuvre rapide. Dans ce contexte, il convient de modifier les articles 2 et 14.2 du Traité de concession afin d'augmenter le quota de constructions portées par l'aménageur, soit BMA ou ses associés.

Réalisation des équipements publics de la ZAC :

La mise en œuvre d'une partie des équipements publics de superstructure de la ZAC est confiée à l'aménageur afin de garantir leur réalisation dans un planning ajusté avec le développement de l'opération et répondant aux besoins des futurs usagers. Aussi, il est proposé d'ajouter une nouvelle mission à l'article 2 du Traité de concession pour confier la réalisation du groupe scolaire n°2, de la crèche, du gymnase et de la salle polyvalente à l'aménageur.

Maîtrise foncière :

Conformément au Traité de concession, des négociations ont été engagées entre la SNCF et la Métropole pour la libération des emprises ferroviaires situées dans l'emprise de la ZAC. Au regard de l'avancement opérationnel à ce stade des négociations, il est proposé d'impliquer l'aménageur dans les démarches de libération de l'emprise ferroviaire et de l'autoriser à acquérir directement le foncier auprès de la SNCF. L'article 9.2 doit ainsi être modifié en ce sens.

Durée du Traité de concession :

Afin de tenir compte de la réalité d'avancement du projet, et afin de permettre à l'aménageur de se projeter dans ses démarches, notamment de promesse de vente, au-delà de 2028, il est proposé de prolonger la durée de la concession de 4 ans, portant son terme au 7 juillet 2032. L'article 6 du Traité doit ainsi être modifié en conséquence.

Participations du concédant :

Après 8 ans en phase opérationnelle, certaines situations non prévues dans les conditions initiales de réalisation, ni dans le bilan prévisionnel financier ont obligé la SAS Bastide Niel à revoir l'aménagement d'une partie de l'opération. Ainsi, les occupations de la caserne Niel sur cette première phase de réalisation de la ZAC ont conduit à des révisions des travaux de réseaux et des espaces publics modifiant le bilan de l'opération d'aménagement. La réaffectation de certains îlots à des usages non prévus initialement, à la demande des collectivités, vient également affecter le bilan prévisionnel de la ZAC. Aussi, il est proposé deux nouvelles participations à l'équilibre qui pourront le cas échéant, être diminuées en cas de bilan positif en fin d'opération. Il convient donc de modifier l'article 25.3 en ce sens.

Rémunération du concessionnaire :

Afin d'assurer un accompagnement éventuel des projets sur les îlots non commercialisés par l'aménageur, sur lesquels une analyse d'insertion urbaine, architecturale et technique se révèle nécessaire, il est également proposé une rémunération sur le travail qui pourra effectivement être demandé à l'aménageur.

L'article 28 du Traité de concession sera ainsi amendé afin de tenir compte de cet ajustement.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUI

Article 1 :

La mission relative à la réalisation du programme de construction précisée dans l'article 2 du Traité de concession est désormais rédigée de la façon suivante :

- « Réaliser le programme de construction selon le phasage convenu avec la Métropole et tel que prévu au dossier de ZAC. À ce titre l'aménageur pourra construire ou faire construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 50% du programme global de construction et, hors équipements publics d'infrastructure et de superstructure. Conformément aux stipulations de l'article 14.2.1, ces droits à construire pourront, une fois que l'aménageur prendra la forme de la société dédiée visée à l'article 5.1.2, être cédés, en tout ou partie, à ses associés, afin de leur permettre de participer à la réalisation du programme global de construction dans le cadre de leurs compétences respectives, hors équipements publics d'infrastructure et de superstructure. En outre, il pourra céder ces droits à construire à d'autres constructeurs ou consentir des baux à construction. »

La mission suivante est ajoutée à l'article 2 du Traité de concession :

- « Réaliser ou aménager des locaux pour les équipements de superstructure inscrits à la liste des équipements publics de la ZAC suivants :
 - Le groupe scolaire n°2,
 - La ou les structure(s) permettant l'accueil en crèche de 60 enfants,
 - Le gymnase
 - et la salle polyvalente. »

Une nouvelle annexe au CRAC retracera le calendrier prévisionnel actualisé annuellement des acomptes à verser à l'aménageur par les Collectivités en règlement du coût TTC desdits équipements

Article 2 :

La durée de la concession est désormais fixée à 18 ans à compter de sa date de prise d'effet.

Article 3 :

L'article 9.2 est désormais rédigé de la façon suivante :

« Conformément à ses missions [...] il sera ensuite fait application des procédures figurant à l'article 10.

Il convient de préciser que le faisceau ferroviaire (parcelles AZ 37 et AV 118) d'une superficie de 14 063 m², ressort de la négociation globale engagée avec Réseau Ferré de France (RFF) par la Métropole de Bordeaux en vue de l'acquisition du faisceau ferré sur l'ensemble du secteur

Bastide Brazza. L'aménageur pourra être amené à intervenir aux côtés de la Métropole dans le cadre des négociations avec RFF. Le concédant prendra en charge les coûts liés à la reconstitution du faisceau ferroviaire. L'aménageur pourra acquérir directement le foncier et être amené à participer à la libération de l'emprise ferroviaire. Les éventuels surcoûts liés aux délais de libération du site pourront donner lieu à application de l'article 7.2.

Le concédant pourra contrôler les démarches [...] l'aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Métropole. »

Article 4 :

Le quota mentionné aux articles 14.2.1, 14.2.2 et 14.2.3 est désormais fixé à 50%

Article 5 :

La participation du concédant est augmentée par deux participations :

Participation d'équilibre liée à la compensation des droits à construire sur les îlots B017-B018 (dont le prix de cession évolue de 3M € HT à 1,66M € HT) : 1 336 211 € € HT / TTC

Participation d'équilibre liée à la compensation des dépenses sur le secteur de la Caserne : 3 140 890 € HT / TTC

Article 6:

Le poste de rémunération suivant est désormais ajouté à l'article 28 :

- Rémunération sur études d'accompagnement des îlots non commercialisés par l'aménageur : Pour cette mission, il est proposé une rémunération à hauteur de 3% des participations versées par les opérateurs

Article 7 :

Les autres dispositions du Traité de concession conclu entre Bordeaux Métropole et l'aménageur pour la réalisation de la ZAC Bastide Niel de Bordeaux demeurent inchangées.

Fait à Bordeaux, le

Pour la SAS d'aménagement Bastide Niel
La Directrice Générale

Pour Bordeaux Métropole
La Présidente