

RAPPORT D'ANALYSE

IDENTIFICATION :

Direction Développement Opérationnel et Aménagement / Département Territorial Sud Ouest
Affaire suivie par Claire Bédora

OBJET :

AMBARES et LAGRAVE – ZAC du « Centre Ville »
Consultation d'aménageurs

I- ENJEUX URBAINS

Les objectifs de l'opération de la ZAC "Centre Ville" de Ambarès consistent à renforcer le centre-ville en :

- Développant sur les différents sites une offre nouvelle de logements sous forme diversifiée (locative conventionnée sociale et intermédiaire, accession sociale, accession libre).
- Promouvant des formes urbaines économes d'espace et s'inscrivant dans le contexte des constructions voisines,
- Créant des liaisons fonctionnelles nouvelles entre les nouveaux quartiers d'habitat et les pôles d'animation et de services publics ou privés, en s'appuyant notamment sur la création d'un réseau de liaisons douces destinées aux piétons et cyclistes,
- Valorisant le plateau central de services et s'équipements de la commune en poursuivant le travail engagé de valorisation des espaces publics,
- Recomposant l'entrée de ville par l'aménagement des espaces publics et la maîtrise des formes urbaines qui l'accompagnent,
- Organisant la reconquête de la vallée du Gûa (à terme aménagée en parc urbain) par l'ouverture du centre ville sur cet espace naturel au moyen d'espaces publics paysagés.

La ZAC du centre ville d'Ambarès a fait l'objet d'une délibération de création le 14 octobre 2005. Son dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil de Communauté le 22 décembre 2006.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 38 161 m² SHON dont 36 012 m² de SHON logement soit 386 logements répartis comme suit :

- 120 logements PLUS/PLAI,
- 175 logements en accession libre,
- 91 logements en PLS et accession aidée.

Le programme de construction permet également de développer 3 980 m² SHON de bureaux, commerces et services.

II- OBJET DE LA CONSULTATION

Publicité relative à la consultation d'aménageurs sur la ZAC « Centre ville » d' Ambarès et Lagrave parue le 25 mai 2007 dans le **Moniteur** et le **Courrier Français**.

Objet

La présente mise en concurrence a pour objet de sélectionner l'aménageur avec lequel la Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la ville d'Ambarès et Lagrave signera un contrat constituant une concession d'aménagement au sens des dispositions des articles L.300-4 et L300-5 et R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme.

La réalisation de l'opération dénommée ZAC "Centre Ville" sera donc confiée au concessionnaire, sous sa responsabilité.

Ce projet a pour objet le réaménagement d'îlots autour du centre ville d'Ambarès et Lagrave :

- Le secteur A entre la rue Faulat et le Gua ;
- Le secteur B sur le lieu-dit de la Mouline ;
- Le secteur C entre le lotissement du clos du prieuré et l'avenue Pierre Mendès France ;
- Les secteurs D et E autour de la place de la République.

Organisation

Les candidats devaient remettre un pli contenant deux enveloppes cachetées :

- Une enveloppe « candidature »
- Une enveloppe « offre »

III- CONCURRENCE

Consultation

Noms et adresses des 10 candidats ayant retiré le dossier de consultation des aménageurs avant la date limite du 25 juin 2007.

Nom	Adresse
Aquitanis	94 cours des Aubiers – 33 000 Bordeaux
AKERYS Promotion	202 rue d'Ornano – 33 000 Bordeaux
BMA	25 rue Jean Fleuret – 33 000 Bordeaux
Ataraxia	18 avenue de Pythagore – 33 700 Mérignac
FRANCE TERRE	61 rue Jean Briaud – Les Diamants n°2 – 33 692 Mérignac
Villes et Territoires	Eleusis I – BP 231 – 22 192 Plerin
EIFFAGE Immobilier	183 cours du Médoc – BP 95 – 33 041 Bordeaux
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
Maison Girondine	16-20 rue Henri Expert – 33 082 Bordeaux
Nexity Foncier Conseil	20 avenue Pythagore 33700 Mérignac

Réponses

Noms et adresses des 3 candidats ayant déposé leurs candidatures et leurs offres avant la date limite du 25 juillet 2007.

Nom	Montant en euros HT
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
BMA	25 rue Jean Fleuret – 33 000 Bordeaux
Aquitanis	94 cours des Aubiers – 33 000 Bordeaux

IV- RAPPEL DES PIECES DEMANDEES

Dossier de candidature

L'enveloppe « Candidature » doit contenir les éléments suivants, précisés dans le Règlement de la consultation :

- ✓ Situation propre des opérateurs économiques, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession,
- ✓ Capacités économiques et financières,
- ✓ Capacités techniques.

Offre

L'enveloppe « Offre » doit contenir les éléments suivants, précisés dans le Règlement de la consultation :

- ✓ Le projet de Traité de concession dûment rempli,
- ✓ Une proposition de mise en œuvre de l'opération comprenant a minima le phasage des éléments de dépenses et de recettes, les délais de réalisation, rythme de commercialisation,
- ✓ Les bilans.

V- ANALYSE DES CANDIDATURES

V-1- Pièces fournies

× Domofrance

La candidature de Domofrance présente les éléments demandés à l'exception du pouvoir de la personne habilitée à représenter la Société.

× BMA

La candidature de BMA apporte l'ensemble des éléments sollicités permettant de présenter le statut social et fiscal de la Société.

× Aquitanis

La candidature d'Aquitanis apporte l'ensemble des éléments sollicités permettant de présenter le statut social et fiscal de la Société.

V-2- Analyse des candidatures

Voir les tableaux d'analyse des candidatures en *Annexe I*.

× Domofrance

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies. Cependant, rappelons que le pouvoir de la personne habilitée à représenter la Société n'est pas fourni..

Concernant les capacités économiques et financières du candidat, la candidature paraît recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques tant en matière de ZAC que dans les contextes de renouvellement urbain.

* **BMA**

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies.

Concernant les capacités économiques et financières du candidat, la candidature paraît recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques en matière de ZAC. Il est à noter que l'organisation de l'équipe mise à disposition par le candidat pour l'opération est présentée dans l'enveloppe offre.

* **Aquitanis**

La présentation du candidat indique que les exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession sont remplies.

Concernant les capacités économiques et financières du candidat, la candidature paraît recevable au vu des données fournies.

Enfin, les références présentées par le candidat attestent de ses capacités techniques tant en matière de ZAC que dans les contextes de renouvellement urbain.

VI- ANALYSE DES OFFRES

VI-1- Rappel

Les critères de sélection des offres sont définis comme suit :

- Critère 1 : la stratégie de mise en œuvre de l'opération :
 - phasage des éléments de dépenses et recettes (travaux, acquisitions, cession de charges foncières),
 - délai de réalisation,
 - rythme de commercialisation,
 - moyens mis à disposition par le concessionnaire ;
- Critère 2 :
 - Pertinence des bilans (statique et échelonné dans le temps),
 - Argumentation, notamment en ce qui concerne les modalités de calcul de la rémunération.

Aucune hiérarchisation ni pondération des critères n'est prévue.

Notons en outre que l'article 11-2 du Règlement de la consultation précise qu'une notice précisant les principes généraux en matière environnementale devra compter parmi les documents à remettre, de même que le projet de Traité de concession (article 11-4).

VI-2- Pièces fournies

* Domofrance

Le traité est complété mais sans l'additif et non signé.

Aucune stratégie supplémentaire aux informations données dans l'enveloppe « candidature » n'est apportée.

Les bilans sont présentés mais très peu argumentés.

Aucune notice environnementale n'est présentée.

* BMA

L'ensemble des pièces demandées est présenté dans l'offre de BMA.

Le traité de concession est complété et signé.

La méthodologie présentée est précise : un interlocuteur identifié et dédié pour chaque phase, un suivi très détaillé et précis des différentes phases techniques, administratives et financières du projet, un rythme de commercialisation cohérent.

* Aquitanis

L'ensemble des pièces demandées est présenté dans l'offre d'Aquitanis.

Le traité de concession est complété et signé.

La méthodologie proposée manque de détail. Toutefois, un suivi renforcé de la commercialisation est annoncé avec affichage des moyens humains. La notice sur les principes environnementaux est présente, elle comprend des orientations axées sur le développement durable.

VI-3- Analyse des offres

Voir les tableaux d'analyse des offres en *Annexe II*.

A/ Les Bilans :

* Domofrance

Aucune justification n'est fournie sur les propositions de bilans.

* BMA

Chaque poste des bilans est explicité et justifié.

* Aquitanis

Le candidat apporte une justification des postes de bilan qu'il fait évoluer au regard des bilans fournis dans le dossier de consultation.

B/ Analyse des Bilans :

DEPENSES :

Poste 1 Acquisitions foncières

Les valeurs sont identiques pour les trois offres aux montants proposés dans le bilan fourni aux candidats lors de la consultation.

Poste 2 Frais d'aménagement

Les valeurs proposées par BMA sont identiques à celles mentionnées dans le dossier fourni aux candidats. Aquitanis et Domofrance ont inscrit un montant supérieur (3 877 156 € HT au lieu de 3 134 057 € HT). Cela s'explique par le fait qu'ils intègrent dans le montant des frais d'aménagement la participation aux équipements publics communaux. Cette hypothèse est sans effet sur les bilans HT mais génère artificiellement de la TVA sur les bilans TTC, les participations n'étant pas assujetties à TVA a contrario des frais d'aménagement.

Poste 3 : Frais de communication

* Domofrance :

Aucune précision n'est apportée pour expliquer la somme de 53 000 € HT dédiée aux frais de communication.

* BMA :

Le plan de communication est explicite et la somme de 53 000 € HT est détaillée selon les actions envisagées.

* Aquitanis :

Aucune précision n'est apportée pour expliquer la somme de 53 000 € HT dédiée aux frais de communication.

Poste 4-1 : Rémunération sur les acquisitions

* Domofrance :

La rémunération sur les acquisitions de foncier public est de 2,5% et la rémunération sur les acquisitions de foncier privé de 5%.

* **BMA :**

La rémunération sur les acquisitions de foncier public est de 2% et la rémunération sur les acquisitions de foncier privé de 7%.

* **Aquitanis:**

La rémunération sur les acquisitions de foncier public est de 2% et la rémunération sur les acquisitions de foncier privé de 5%.

Poste 4-2 : Rémunération sur aménagement

* **Domofrance :**

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 279 643 € HT défini à l'article 7 du traité de concession.

* **BMA:**

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 279 643 € HT défini à l'article 7 du traité de concession. Il est à noter que BMA a intégré dans son bilan global une actualisation des montants des rémunérations tels que le traité de concession le prévoit. Cette actualisation a été neutralisée afin de faciliter la comparaison des offres.

* **Aquitanis :**

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 279 643 € HT défini à l'article 7 du traité de concession.

Poste 4-3 : Rémunération sur commercialisation

* **Domofrance :**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6% du montant HT du poste « Cessions ».

* **BMA :**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6% du montant HT du poste « Cessions ».

* **Aquitanis:**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 6%. Cette rémunération ne porte pas sur l'ensemble du montant HT du poste « Cessions ». En effet, Aquitanis, conformément à l'article 7 du traité de concession n'a pas intégré dans sa rémunération les charges foncières qu'il compte se céder à lui-même.

Poste 4-4 : Rémunération de clôture d'opération

* **Domofrance :**

Conformément à l'article 7 du traité de concession, la rémunération de clôture d'opération est évaluée à 50 000 € HT.

* **BMA :**

La rémunération de clôture d'opération a été également calculée sur la base de 50 000 € HT mais actualisée selon une évolution annuelle de 2% de l'indice SYNTEC. Cette actualisation a été neutralisée afin de faciliter la comparaison des offres.

* **Aquitanis :**

Conformément à l'article 7 du traité de concession, la rémunération de clôture d'opération est évaluée à 50 000 € HT.

Poste 5 : Frais financiers

× Domofrance :

Aucune information n'est fournie pour expliquer la hausse des frais financiers.

× BMA :

Les frais financiers sont maintenus au niveau proposé dans le bilan fourni aux candidats.

× Aquitanis :

Les frais financiers du bilan proposé par Aquitanis s'établissent à 248 605 € au lieu de 577 665 €. Cette nette diminution est expliquée par la réduction du délai de réalisation de l'opération et par une optimisation du processus d'acquisition-revente du foncier. Toutefois, la perspective d'une acquisition dès 2008 des fonciers privés des secteurs D et E peut sembler très optimiste.

RECETTES :

Poste 1 : Cessions

× Domofrance :

Les recettes de cessions sont en augmentation de +1.2 % par rapport au bilan fourni aux candidats sans explication.

× BMA

Les recettes de cession sont supérieures à celles prévues au bilan fourni aux candidats (7 924 503 € HT au lieu de 7 626 023 €HT).

Cela s'explique par une charge foncière pour l'accession libre cédée à 268 e HT au lieu de 250 € HT et pour les bureaux et services à 200 €HT au lieu de 90 € HT, ce qui peut sembler optimiste au regard du marché de l'immobilier de bureaux à Ambarès. Les charges foncières pour le logement social sont conformes aux objectifs de la CUB mais ont été actualisées.

× Aquitanis

Les recettes de cession sont identiques à celles indiquées dans le dossier fourni aux candidats.

Poste 2 : Participation des constructeurs

Pour les trois candidats, la participation des constructeurs est conforme à celle envisagée par la CUB dans le dossier de consultation.

Poste 3 : Participation CUB

× Domofrance :

La participation est conforme à celle envisagée par la CUB dans le dossier de consultation. Toutefois elle est mobilisée dès 2007 alors que l'aménageur ne sera désigné qu'à la fin de l'année 2007.

× BMA:

La participation est conforme à celle envisagée par la CUB dans le dossier de consultation. La participation est mobilisée à compter de 2009. Son échelonnement dans le temps respecte une courbe correspondant à la réalité de la mobilisation des recettes et des dépenses. Cela traduit une annualisation de la participation selon la réalité des dépenses et recettes de l'opération.

* Aquitanis :

La participation est inférieure à celle envisagée par la CUB : 4 602 789 € au lieu de 4 942 475 €. En effet l'amélioration des dépenses a été intégralement affectée à une diminution de la participation communautaire. L'échelonnement dans le temps de cette participation ne semble pas avoir été étudiée au regard des besoins financiers annuels de l'opération, ce qui peut sembler contradictoire avec l'objectif affiché de gestion optimale des frais financiers.

C/ Analyse générale des offres

* Domofrance

La réponse de Domofrance est très succincte et incomplète. Les bilans sont fournis mais ne sont pas expliqués. Enfin, aucune stratégie n'est développée, les données sont évasives.

* BMA

L'offre de BMA est complète et très détaillée. Les bilans sont présentés et argumentés. La stratégie de mise en œuvre du projet est présentée dans ses différentes phases et les éléments sollicités sont fournis. La durée est cohérente avec le projet. Une notice décrivant les cibles et objectifs en matière d'environnement accompagne ces éléments.

* Aquitanis

L'offre d'Aquitanis est complète et détaillée. Les bilans sont présentés et argumentés. La stratégie de mise en œuvre du projet est présentée. Une amélioration de la durée de réalisation, du montant des frais financiers et donc de la participation à l'équilibre est proposée. On peut toutefois s'interroger sur le réalisme d'une telle proposition notamment en ce qui concerne la programmation dans le temps de certaines acquisitions. Les objectifs en matière d'environnement sont précisés.

VII- AUDITIONS - NEGOCIATIONS

Au regard de cette analyse, il apparaît que **l'offre proposée par Domofrance est la moins satisfaisante**. Elle ne présente aucune justification des éléments de stratégie et de mise en œuvre de l'opération.

Si l'offre **d'Aquitanis** est financièrement très intéressante puisqu'elle implique une diminution de la participation de la CUB, il serait intéressant que la stratégie proposée soit mieux argumentée afin que sa fiabilité puisse être vérifiée.

Enfin, l'offre de BMA propose une stratégie opérationnelle très précise. Elle reste dans les équilibres financiers du dossier de réalisation de la ZAC.

ANNEXES

Annexe I : Tableaux d'analyse des candidatures

Annexe II : Tableaux d'analyse des offres

Annexe I: Tableaux d'analyse des candidatures

Annexe II: Tableaux d'analyse des offres

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

AMBARES et LAGRAVE

ZAC CENTRE VILLE



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Entre d'une part :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, représentée par son président en exercice, Monsieur Vincent FELTESSE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du, transmise au préfet du département le,

Ci après dénommée le concédant, la Communauté ou la CUB,

Et d'autre part :

AQUITANIS Office Public d'Aménagement et de Construction de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le siège social est à Bordeaux, 97 cours des Aubiers, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro B 398 731 489, représenté par Monsieur Jacques MAYOUX, son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration de l'établissement en date du 15 décembre 1993,

Ci après dénommé(e) le concessionnaire ou l'aménageur.

SOMMAIRE

TITRE 1. – CONDITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT	6
ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE L’OPERATION D’AMENAGEMENT	6
ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	8
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	8
Article 4-1. – Exemption de la TLE et de la PRE	8
Article 4-2. – Conditions d’adaptation du PLU	9
Article 4-3. – Déclaration d’Utilité Publique	9
Article 4-4. – Versement de la participation	9
Article 4-5. – Clôture de l’opération	9
ARTICLE 5 – MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LE CONCESSIONNAIRE ET SUIVI DE L’OPERATION	9
ARTICLE 6 – MOYENS MIS A DISPOSITION DU CONCESSIONNAIRE PAR LE CONCEDANT	10
ARTICLE 7 – LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE	10
TITRE 2 – REALISATION DES OPERATIONS FONCIERES PAR LE CONCESSIONNAIRE	12
ARTICLE 8 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE	12
ARTICLE 9 – MODALITES D’ACQUISITION DES IMMEUBLES ET RELOGEMENT DES OCCUPANTS	12
ARTICLE 10 – DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT D’EXPROPRIATION	12
ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS	13
TITRE 3 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS	13
ARTICLE 12 – CHOIX DES INTERVENANTS A LA REALISATION DE L’OPERATION	13
ARTICLE 13 SUIVI GENERAL DE L’OPERATION	13
Article 13-1 Organisation opérationnelle	13
Article 13-1-1 Comité de suivi	13
Article 13-1-2 Comité technique	14
Article 13-2 Modalités de suivi de l’opération proposées par le concessionnaire	14
ARTICLE 14 SUIVI DE L’EXECUTION DES TRAVAUX	14
ARTICLE 15 - PROCEDURES DE REMISE ET D’ENTRETIEN DES OUVRAGES .	15
Article 15-1. – Remise des ouvrages à la CUB	15
Article 15-2. – Remise des ouvrages à la Ville d’Ambarès et Lagrave	15
Article 15-3. – Remise des autres ouvrages	16
TITRE 4 – MODALITES DE CESSION DES BIENS IMMOBILIERS AUX CONSTRUCTEURS	16
ARTICLE 16 – LES REGLES DE CESSION	16

ARTICLE 17 – LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS.....	18
TITRE 5 – MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONTROLE DE L’OPERATION.....	18
ARTICLE 18 – PRINCIPES DU FINANCEMENT.....	18
ARTICLE 19 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE.....	18
ARTICLE 20 – PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES.....	19
ARTICLE 21 – COMPTABILITE DE L’OPERATION ET CONTROLE DU CONCEDANT.....	19
TITRE 6 – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L’EXPIRATION DU CONTRAT.....	20
ARTICLE 22 – BILAN DE CLOTURE.....	20
ARTICLE 23 - CONDITIONS GENERALES DE RESILIATION.....	21
ARTICLE 24 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE.....	21
ARTICLE 25 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE L’AMENAGEUR	21
ARTICLE 26 – CONSEQUENCES DE LA RESILIATION POUR MANQUEMENT DE L’AMENAGEUR.....	21
ARTICLE 27 – CONSEQUENCES D’UNE RESILIATION IMPUTABLE A LA COMMUNAUTE POUR MOTIF D’INTERET GENERAL.....	22
ARTICLE 28 – SUBROGATION DU CONCEDANT.....	22
ARTICLE 29 – SUSPENSION.....	22
ARTICLE 30 – RACHAT.....	23
ARTICLE 31 DECHEANCE OU RESOLUTION.....	23
TITRE 7 – DISPOSITIONS GENERALES ET TERMINALES.....	23
ARTICLE 32– CONDITIONS DE MODIFICATION.....	23
ARTICLE 33 – OPERATIONS DE LIQUIDATION ET QUITUS.....	23
ARTICLE 34 – PENALITES.....	24
ARTICLE 35 - INDEMNITES AUX TIERS.....	24
ARTICLE 36 –CLAUSE DE SUBSTITUTION.....	24
ARTICLE 37 – INTERETS MORATOIRES.....	24
ARTICLE 38 – LITIGES.....	24
ARTICLE 39 – ELECTION DE DOMICILE.....	25
ARTICLE 40 – DOMICILIATION BANCAIRE.....	25
ARTICLE 41 AVENANTS.....	25
ARTICLE 42 DUREE DE LA CONCESSION.....	25

PREAMBULE

Créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 14 octobre 2005, la ZAC Centre Ville couvre une superficie de 24 hectares environ (sur trois sites géographiques).

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2006.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 38 161 m² SHON sur une superficie de 24 hectares.

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement résident dans la construction de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement et la confortation du rôle du centre-ville d'Ambarès et Lagrave sur plusieurs secteurs stratégiques. Ainsi, la ZAC est multisites : elle s'étend sur trois sites stratégiques représentant un potentiel foncier important, et situés à proximité immédiate du centre-ville :

- Le site A du centre-ville comprend trois secteurs :
 - le secteur A dit Quartier du Parc d'une superficie d'environ 12 hectares,
 - le secteur D dit Quartier du Parc Kelheim d'une superficie d'environ 1,8 hectare,
 - le secteur E dit Entrée de ville d'une superficie d'environ 3,5 hectares ;
- Le site B dit du Quartier de la Mouline d'environ 5,2 hectares,
- Le site C dit du Quartier du Clos d'environ 1,8 hectare.

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- développer sur les différents sites, une offre nouvelle de logements sous forme diversifiée, (locative conventionnée sociale et intermédiaire, accession sociale, accession libre),
- promouvoir des formes urbaines économes d'espace et s'inscrivant dans le contexte des constructions voisines,
- créer des liaisons fonctionnelles nouvelles entre les nouveaux quartiers d'habitat et les pôles d'animation et de services publics ou privés, en s'appuyant notamment sur la création d'un réseau de liaisons douces destinées aux piétons et aux cyclistes,
- valoriser le « plateau central » de services et d'équipements de la commune en poursuivant le travail engagé de valorisation des espaces publics (axe Coty/Faulat, Place de la Mairie, Place de la République, Place de la Poste),
- consolider et développer un pôle commercial autour de la Place de la République,
- recomposer l'entrée de ville par l'aménagement des espaces publics et la maîtrise des formes urbaines qui l'accompagnent (recomposition des tracés de l'avenue Pierre Mendès-France et de l'avenue Claude Taudin et création d'une place piétonne),
- organiser la reconquête de la vallée du Gua (qui sera à terme réaménagée en parc urbain) par l'ouverture du centre-ville sur cet espace naturel au moyen d'espaces publics paysagés.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE 1. – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat se rapporte à la concession d'aménagement de l'opération dénommée Ambarès et Lagrave – ZAC Centre Ville prévue par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

Il est conclu en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit la présence de clauses obligatoires à peine de nullité.

Ces clauses figurent expressément dans le présent contrat.

Suite à une procédure de dévolution du présent contrat organisée par le concédant en application des articles R. 300-1 à R. 300-11 faisant application de l'article L.300-4, l'offre d'AQUITANIS a été retenue ainsi qu'il a été décidé par délibération de la collectivité concédante rendue exécutoire le ...

ARTICLE 2 – OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :

- Objectifs de qualité paysagère et architecturale :

La ZAC Centre-ville d'Ambarès et Lagrave développe un problème ambitieux d'aménagement des espaces publics et d'équipements publics de qualité. L'objectif majeur est d'affirmer le centre-ville. Ceci se traduit par un déploiement des fonctions d'animation urbaine autour de la réalisation d'un axe central structurant. Cet axe, formé d'un enchaînement d'espaces publics, est destiné à mettre en synergie les divers îlots aujourd'hui enclavés et déconnectés les uns des autres : village - rue, rives du Gua, pôle d'équipements publics.

Sur le secteur A, la composition des îlots s'organise autour de deux grandes liaisons urbaines entre le centre-ville et le futur parc :

- au droit de la Mairie, par l'aménagement d'une esplanade ménageant des places de stationnement public et des espaces piétonniers,
- au droit de la bibliothèque, par l'aménagement d'un jardin ouvert au public et traversé par des liaisons cyclables.

Un cheminement piéton parallèle à l'avenue du Gua permet d'assurer la liaison entre les nouveaux îlots de la ZAC. La création de liaisons fonctionnelles inter - quartiers est ainsi valorisée.

Le site initial du secteur B présentait des contraintes d'urbanisation particulières. La réalisation de la ZAC permet de viabiliser ce secteur, grâce à la création d'un bassin de retenue. L'aménagement de ce secteur comporte une dimension paysagère notable, traitée par la création de cheminements piétons paysagés d'une part, et par la préservation des espaces remarquables existants en créant un coeur d'îlot abondamment planté.

Les enjeux du secteur E concernent plus particulièrement la recomposition d'espaces publics. Ils visent à valoriser l'entrée du centre bourg, à aménager la Place de la République qui assure la double fonction de lieu de stationnement et de lieu d'accueil de manifestations exceptionnelles (marché...) tout en garantissant au quotidien, un espace public de convivialité destiné aux usagers du centre ville.

- Objectifs de qualité environnementale

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville d'Ambarès et Lagrave souhaitent inscrire la ZAC dans une démarche de développement durable et de qualité environnementale.

Cette démarche s'illustre par la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des espaces publics, mais aussi des constructions privées. Il sera ainsi exigé une certification à caractère environnemental pour les futurs bâtiments reposant sur le respect d'un référentiel pour la qualité environnementale dans la construction de logements. Son niveau d'exigence sera fixé en concertation avec la Mairie de d'Ambarès et Lagrave préalablement à chaque consultation de promoteurs/constructeurs.

La volonté de développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile se concrétise notamment par la réalisation de cheminements piétons agréables et sûrs.

En outre, ce projet urbain d'ensemble prévoit une valorisation à terme du site naturel du vallon du Gua, qui devrait être aménagé (hors ZAC) en parc public urbain par la Ville. Ce site naturel de grande ampleur, couvre 35 hectares. Une partie significative a d'ores et déjà été acquise par la Ville. Ce parc public constituera un lieu de référence et sera un symbole de qualité de vie qui viendra compléter la gamme de « services » offerts par le centre-ville. L'organisation bâtie du secteur A de la ZAC a pris en compte la perspective de réalisation de ce parc urbain, en privilégiant une trame urbaine perpendiculaire à l'avenue du Gua, largement ouverte sur le futur parc.

- Objectifs programmatiques

Le programme prévisionnel des constructions au stade du dossier de réalisation s'établit au total à 38 161 m² de SHON dont 36 012m² SHON logement soit 386 logements répartis de la manière suivante :

- 120 logements PLUS et PLAI (soit 31%)
- 91 logements sociaux autres (17% en PLS et 6,5% en accession aidée, soit 23,5%)
- 175 logements en accession libre (soit 45,5%).

Cette offre nouvelle en logements permettra de répondre au déficit de logements conventionnés observé sur la commune.

D'autre part, le programme global de construction prévoit la réalisation de 2 149 m² de SHON dédiés aux activités commerciales.

ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Dans le cadre de l'opération dont l'origine et la description figurent au préambule de la présente convention, le concessionnaire est chargé des missions suivantes qui ont été déterminées par le concédant et qui ont été portées à sa connaissance lors de la consultation :

- 1- Acquérir les terrains auprès de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Ville d'Ambarès et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics ;
- 2- Mettre en état les sols, et le cas échéant contribuer à les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi, enfin démolir les bâtiments existants.
- 3- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements situés à l'intérieur de la zone ou nécessaires à son raccordement immédiat avec les réseaux extérieurs et inscrits au programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur ;
- 4- Réaliser le programme de construction tel que prévu au dossier de création et selon un phasage conforme au planning ci-annexé. A ce titre, l'aménageur pourra construire lui-même sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés et équipés dans le cadre d'un plafond de 60% du programme global de construction. Il pourra également les céder, en partie ou en totalité, à d'autres constructeurs notamment par vente ou par bail à construction ;
- 5- Remettre à la Communauté les ouvrages publics de voirie et d'assainissement réalisés par lui, et aux autres concessionnaires et/ou gestionnaires les autres équipements prévus.
- 6- Commercialiser les charges foncières prévues.
- 7- Le concessionnaire devra rechercher toute subvention dont l'opération pourrait bénéficier et établira les dossiers de demande de subvention auprès des personnes publiques dont les programmes d'aide financière se rapportent aux missions qui lui sont confiées. Il sera chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Article 4-1. – Exemption de la TLE et de la PRE

Les constructions réalisées dans le périmètre de la ZAC seront exemptées de la Taxe Locale d'Équipement et de la Participation pour Raccordement à l'Égout.

Article 4-2. – Conditions d’adaptation du PLU

Si dans le cadre de la mise au point du projet il s’avère nécessaire d’adapter le règlement d’urbanisme, la Communauté s’engage à l’inscrire dans le cadre d’une procédure de modification du Plan Local d’Urbanisme.

Article 4-3. – Déclaration d’Utilité Publique

Le concédant s’engage à prendre en charge l’élaboration des dossiers d’enquête publique préalable à la DUP, leur transmission à la préfecture, et veillera à l’obtention de l’arrêté préfectoral.

Article 4-4. – Versement de la participation

Le concédant s’engage à verser la participation prévue à l’article 20 du présent contrat.

Article 4-5. – Clôture de l’opération

Le concédant s’engage à prononcer la clôture de l’opération dans l’année suivant l’achèvement de la mission de l’aménageur.

ARTICLE 5 – MOYENS MIS A DISPOSITION PAR LE CONCESSIONNAIRE ET SUIVI DE L’OPERATION

Pour la bonne exécution de ses missions, le concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée de la convention, l’ensemble des compétences du service aménagement d’Aquitanis. Plus spécifiquement, un monteur d’opération sera affecté personnellement à la mise en œuvre de ce projet. Il sera appuyé de l’aide de l’ingénieur VRD du service, en plus d’une équipe de maîtrise d’œuvre externe, pour les aménagements des espaces publics, ainsi que celle du négociateur foncier pour assurer la maîtrise foncière nécessaire au projet. Un architecte-urbaniste en chef de la ZAC sera également désigné, afin d’épauler l’aménageur dans la mise en œuvre du projet urbain. IL sera à la fois chargé d’élaborer les prescriptions urbaines et architecturales, en tenant compte des orientations urbaines et des critères de développement durable validés par le concédant sur proposition de l’aménageur, d’affiner le programme par îlot cessible et d’assister l’aménageur lors des commercialisations (cahier des charges de consultation et validation des permis de construire).

Le concessionnaire ne pourra faire appel en aucune façon au concédant dans la réalisation de tâches qu’il ne pourrait exécuter ; il lui reviendra alors l’entière responsabilité de sous-traiter les prestations qu’il ne pourrait réaliser en obtenant l’agrément préalable du concédant. Il pourra également en tant que de besoin faire appel à des prestataires de service dans le respect des articles R. 300-12 à 14 du Code de l’urbanisme.

Le concessionnaire devra rendre compte régulièrement de l'état d'avancement de la réalisation de l'opération dans le cadre du comité technique et du comité de suivi, mentionnés aux articles 13-1-1 et 13-1-2.

ARTICLE 6 – MOYENS MIS A DISPOSITION DU CONCESSIONNAIRE PAR LE CONCEDANT

Pour l'exercice des missions du concessionnaire, le concédant lui donnera accès à toutes les informations dont il dispose et pourra en tant que de besoin l'assister par sa présence lors des réunions organisées avec les différentes parties prenantes à l'opération.

ARTICLE 7 – LES MODALITES DE REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

La rémunération comprend cinq postes :

- Rémunération sur acquisitions :

Cette rémunération est calculée sur la base de l'ensemble des frais HT, à la charge de l'aménageur, relatifs aux acquisitions amiables, par voie de préemption ou d'expropriation, nécessaires à la réalisation du programme de la ZAC.

- Acquisitions auprès de la CUB ou de la Ville = a = 2% ;
- Autres acquisitions = b 5 %

Sachant que a et b constituent des pourcentages à proposer par le candidat et que $a \leq b/2$.

- Rémunération sur aménagement (travaux, MOE, CT, SPS et autres frais liés) :

La rémunération est fixée à 279 643 HT (il s'agit du montant total qui sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel).

Le montant de cette rémunération est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$ dans laquelle :

S_o = valeur de l'indice SYNTEC (publié sur le site du Moniteur) de juin 2007 ;

S_n = moyenne des valeurs mensuelles de l'indice SYNTEC sur les 12 mois de l'année n, correspondant à l'année de réalisation des prestations ;

R_n = rémunération annuelle courante ;

R_o = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

- Rémunération sur conduite d'opération :

La rémunération est fixée à 20 000 € HT pour les missions de pilotage des études nécessaires à la réalisation de l'opération, de participation aux instances de pilotage, de conduite et de gestion administrative et opérationnelle et de mise en œuvre d'une stratégie et de documents de communication. Le montant indiqué ci-dessus sera divisé par la durée prévue afin d'obtenir un forfait annuel.

Le montant de cette rémunération est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$ dans laquelle :

S_o = valeur de l'indice SYNTEC (publié sur le site du Moniteur) de juin 2007 ;

S_n = moyenne des valeurs mensuelles de l'indice SYNTEC sur les 12 mois de l'année n, correspondant à l'année de réalisation des prestations ;

R_n = rémunération annuelle courante ;

R_o = rémunération annuelle fixée ci-dessus.

- Rémunération sur commercialisation :

Elle correspond à 6% du montant H.T. des cessions des charges foncières du bilan aménageur.

Il n'y aura pas lieu à rémunération si l'aménageur se cède à lui-même des charges foncières lorsqu'il agit également en tant que promoteur.

- Rémunération de clôture de l'opération : 50 000 € HT.

Elle se décompose en 30 000 € HT ainsi qu'en une prime à la bonne exécution de l'opération s'élevant à 20 000 € HT pourra être attribuée à la clôture de l'opération en tenant compte du respect des coûts estimés (voire des coûts inférieurs par rapport au bilan prévisionnel), en tenant compte de l'évolution de l'indice du coût de la construction à la date de réalisation des travaux, le respect du planning contractualisé et le niveau des cessions des charges foncières (voire une amélioration des cessions des charges foncières).

Ne seront pas considérés comme constituant un non respect dans le planning initial les retards non imputables à l'aménageur résultant d'événements imprévisibles.

Ces trois critères doivent être réunis pour que la prime soit obtenue. Si l'un d'eux fait défaut, la prime ne sera pas attribuée. L'appréciation des critères tiendra compte de l'imputabilité ou non des faits au concessionnaire.

Le montant de ces 2 dernières rémunérations est forfaitaire et révisable selon la formule suivante :

$R_n = R_o (0.125 + 0.875 \times S_n/S_o)$ dans laquelle :

S_o = valeur de l'indice SYNTEC de juin 2007 ;

S_n = moyenne des valeurs mensuelles de l'indice SYNTEC sur les 12 mois de l'année n, correspondant à l'année de réalisation des prestations ;

R_n = rémunération de clôture ;

R_o = rémunération fixée à savoir 30 000 € HT dans le premier cas et 20 000 € HT dans le second.

L'ensemble de ces honoraires est majoré de la TVA au taux en vigueur.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée en appliquant les règles définies ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

TITRE 2 – REALISATION DES OPERATIONS FONCIERES PAR LE CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 8 – ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

Le concessionnaire établit un plan parcellaire des terrains et immeubles situés à l'intérieur du périmètre de la zone.

ARTICLE 9 – MODALITES D'ACQUISITION DES IMMEUBLES ET RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Le concessionnaire procédera aux acquisitions nécessaires à la réalisation de l'opération de préférence à l'amiable ; à défaut il sera fait application des procédures figurant à l'article 10.

Les immeubles acquis antérieurement à la présente concession par la CUB, dont l'acquisition par l'aménageur est nécessaire à la réalisation du programme de la ZAC, seront cédés de gré à gré à l'aménageur pour un montant égal au prix d'acquisition, majoré des frais exposés par la CUB.

En application des obligations de la collectivité initiatrice de l'opération d'aménagement concernant le relogement des occupants, figurant aux articles L. 314-1 à 8 du Code de l'urbanisme, cette mission est confiée au concessionnaire. Il pourra proposer un relogement provisoire dans l'attente, selon un délai raisonnable d'un relogement définitif.

ARTICLE 10 – DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION ET DU DROIT D'EXPROPRIATION

Pour lui permettre de procéder aux acquisitions programmées, le concédant délègue au concessionnaire le droit de préemption pour la totalité du périmètre de l'opération.

S'agissant d'une délégation de compétence, elle sera reprise pour avoir caractère exécutoire dans un arrêté qui sera publié et transmis au contrôle de légalité en sa qualité d'acte réglementaire. Le concédant fera diligence pour que cette décision soit tout prochainement exécutoire. Si un retard significatif était pris pour permettre son plein exercice au concessionnaire, celui-ci pourrait solliciter la résiliation de la présente convention.

Le concédant délègue également l'exercice du droit d'expropriation au concessionnaire.

Celui-ci délivrera au concédant un rapport annuel faisant état des acquisitions effectuées en application des prérogatives de puissance publique qui lui ont été confiées. Cet état fera partie intégrante du compte rendu annuel d'activité du concédant conformément à l'article 21 du présent contrat.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET GESTION DES IMMEUBLES ACQUIS

Le concédant devra faire diligence pour procéder à la démolition des immeubles qui y sont destinés afin d'éviter toute occupation sans droit ni titre. Il devra de même assurer l'entretien des immeubles à conserver et souscrire une police d'assurance pour les dommages qui pourraient leur être causés.

Il assure de façon générale toute la responsabilité liée aux acquisitions immobilières et n'autorisera des occupations précaires que pour lui permettre de répondre à ses obligations se rapportant au relogement des occupants. Il encaissera au compte de l'opération les redevances d'occupation.

TITRE 3 – REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS

ARTICLE 12 – CHOIX DES INTERVENANTS A LA REALISATION DE L'OPERATION

Le concessionnaire conclura les contrats nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement en application des articles R. 300-12 à 14 du Code de l'urbanisme.

Le concessionnaire, maître d'ouvrage est responsable du suivi général des travaux et doit faire respecter les calendriers d'exécution établis avec chacun des intervenants.

Le concessionnaire devra obligatoirement souscrire une assurance responsabilité civile pour les missions qui lui sont confiées, de même qu'une assurance dommages ouvrages pour les travaux entrepris et qui rentrent dans le champ d'application de cette garantie.

ARTICLE 13 SUIVI GENERAL DE L'OPERATION

Article 13-1 Organisation opérationnelle

L'ensemble des missions confiées au concessionnaire s'effectuera en association et sous le contrôle d'un Comité de suivi et d'un Comité technique.

Article 13-1-1 Comité de suivi

Le comité de suivi sera présidé par M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou son représentant et composé du Maire de la commune d'Ambarès et Lagrave, de l'aménageur, des Vices Présidents et Élus chargés de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat et du Directeur Général du Pôle Aménagement Urbain et Habitat de la CUB ou son

représentant afin d'opérer les choix et arbitrages nécessaires, et de valider les propositions définitives.

Il sera réuni par la CUB aussi souvent que nécessaire.

Le compte-rendu comprenant les relevés de décision sera établi par la CUB.

Ce comité suivra l'avancement de la réalisation de la ZAC et dans ce cadre l'aménageur y présentera une fois par an un compte rendu de son activité.

Article 13-1-2 Comité technique

Un comité technique composé de représentants des différents services concernés notamment des représentants de la CUB, de la Ville, de la cellule de maîtrise d'œuvre urbaine et des bureaux d'études concernés.

C'est l'aménageur qui sera chargé de le réunir autant que de besoin et de l'animer. Il sera également chargé d'en rédiger le compte rendu.

Ce comité sera chargé de l'examen des éléments fournis par le concessionnaire aux différentes étapes d'avancement de la mise au point du projet.

Article 13-2 Modalités de suivi de l'opération proposées par le concessionnaire

Tout au long de l'opération, des réunions régulières devront être organisées afin de permettre le suivi de l'avancement opérationnel de la ZAC et de bien coordonner les missions de chacun en veillant à la cohérence des plannings prévisionnels des différentes maîtrise d'ouvrage intervenant sur le projet urbain global.

En fonction de l'avancement de la ZAC et de l'importance des études ou travaux en cours, une réunion de travail (calquée sur le principe des revues d'opérations) composée des référents CUB et Ville ainsi que de l'aménageur sera programmée toutes les 4 à 6 semaines.

Le comité technique, ci-dessus mentionné, sera quant à lui réuni en fonction des besoins exprimés par l'aménageur et selon une périodicité d'environ tous les trois mois. Il aura pour objet de faire le point sur l'avancement de l'opération et de proposer si nécessaire des recalages de programme ou de planning qui devront être ensuite validés en comité de suivi.

ARTICLE 14 SUIVI DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

Le concessionnaire s'adjoindra l'aide d'une équipe de maîtrise d'œuvre externe afin de mener à bien la réalisation des équipements qui lui incombent au titre de la présente concession d'aménagement.

En phase étude, les dossiers avant-projets, projets et DCE devront être validés en comité technique. Les documents finalisés seront transmis à la CUB pour validation, qui aura 15 jours pour formaliser son avis.

La définition des ouvrages publics devra être conforme aux différents cahiers des charges techniques de la communauté urbaine de Bordeaux et des différents concessionnaires (voirie, assainissement, télécommunication et signalisation).

Pendant la phase travaux, le concessionnaire de l'opération pourra suivre les chantiers et y accéder à tout moment. Toutefois, les différentes observations seront présentées au Maître d'œuvre et non aux entreprises.

La mission sera achevée à la prise en charge des ouvrages par la Communauté Urbaine de Bordeaux et à l'arrêté du Maire d'ouverture à la circulation.

ARTICLE 15 - PROCEDURES DE REMISE ET D'ENTRETIEN DES OUVRAGES

Les équipements publics figurant au dossier de réalisation et réalisés par l'aménageur feront l'objet de procédures de remise spécifiques à chaque ouvrage et gestionnaire futur.

Article 15-1. – Remise des ouvrages à la CUB

La CUB ne prendra en charge l'entretien et la gestion future que des ouvrages (voiries, réseaux...) relevant de sa compétence.

La procédure de remise d'ouvrage se décompose en 3 phases :

- les opérations préalables à la remise d'ouvrage ;
- la réception de l'ouvrage ;
- la remise de l'ouvrage.

Il appartiendra donc à l'aménageur de se rapprocher de l'ensemble des concessionnaires de réseaux et des futurs gestionnaires, afin de veiller à la prise en charge totale des équipements nécessaires à la réalisation de la zone. L'aménageur veillera à ce que les différents plans de recollement soient remis aux concessionnaires dans un format compatible avec le système d'informations géographiques de la CUB.

Une procédure particulière s'applique pour chaque nature d'ouvrage. Celle-ci, annexée au présent traité, mentionne les conditions de remise et de gestion future de l'ensemble des ouvrages à remettre par l'aménageur, ainsi que les conditions liées aux transferts fonciers correspondants.

Article 15-2. – Remise des ouvrages à la Ville d'Ambarès et Lagrave

La Ville prendra en charge l'entretien et la gestion future des équipements relevant de sa compétence tels que mobilier urbain, éclairage public et espaces verts.

La remise des ouvrages à la Ville d'Ambarès et Lagrave s'opèrera selon des modalités qui lui sont propres.

L'aménageur devra donc se rapprocher des services concernés de la Ville d'Ambarès et Lagrave pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

Article 15-3. – Remise des autres ouvrages

La remise des autres types d'ouvrage auprès des différents concessionnaires s'opèrera selon des modalités qui leur sont propres.

L'aménageur devra donc se rapprocher de ces derniers pour disposer et mettre en œuvre lesdites procédures.

TITRE 4 – MODALITES DE CESSION DES BIENS IMMOBILIERS AUX CONSTRUCTEURS

ARTICLE 16 – LES REGLES DE CESSION

Article 16-1. – Le cahier des charges de cession des terrains en ZAC

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions, les locations ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges de cession des terrains qui indique le nombre de mètres carrés de SHON dont la construction est autorisée sur chaque parcelle cédée.

Il revient au concessionnaire d'établir ce document obligatoire selon un modèle qui sera transmis par le concédant, et qui sera approuvé par ce dernier lors de chaque cession ou concession.

Ce cahier des charges est également applicable aux propriétaires fonciers déjà présents.

Il devra permettre de veiller au respect de la déclaration d'utilité publique et pour cela être conforme aux clauses types prévues en application de l'article L. 21-3 du Code de l'expropriation.

Il devra contenir les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs sur le périmètre de l'opération.

Article 16-2. – Modalités de cession des charges foncières

Dans la plupart des cas, l'aménageur organisera, pour chaque cession, une consultation de promoteurs/architectes afin d'obtenir la meilleure offre, au regard du programme comme du prix d'acquisition des charges foncières.

Par dérogation, l'aménageur n'aura pas à organiser la consultation décrite ci-dessus, dans les cas suivants :

- 1° - les cessions de charges foncières destinées à la réalisation de programmes de logements sociaux qui feront l'objet d'une attribution aux bailleurs sociaux dans le cadre d'une démarche de contractualisation avec la CUB ;
- 2° - s'il s'agit de l'implantation d'une grande entreprise correspondant à la stratégie de développement économique de la CUB ;
- 3° - Les cessions de charges foncières que l'aménageur se cède à lui-même lorsqu'il agit également en tant que promoteur.

Il est à noter que l'aménageur est également opérateur de logement social. A ce titre, il ne pourra réaliser plus de 60% du programme de logement social prévu dans la ZAC.

Dans tous les cas, l'aménageur adresse à la Communauté Urbaine, en vue de recueillir son accord :

- avant signature du compromis ou des promesses de vente, les noms et qualités des attributaires éventuels, le programme envisagé, le prix, les conditions de paiement et les délais de réalisation prévisionnels, ainsi que les incidences de la cession sur le bilan de l'opération ;
- le projet de cahier des charges de cession pour chaque compromis ou promesse de vente précisant les droits à construire affectés aux terrains cédés, accompagné des cahiers de charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales conformément à l'article L. 311.6 du Code de l'urbanisme. Ces cahiers des charges seront approuvés par le Président de la Communauté Urbaine ;

Ultérieurement, si les termes des projets d'actes de vente sont substantiellement différents de ceux du compromis ou des promesses de vente, l'aménageur devra solliciter un nouvel accord de la Communauté urbaine avant la signature des actes de vente.

Après signature, une copie de l'acte, du cahier des charges de cession de terrains et des cahiers des charges particuliers de prescriptions architecturales, paysagères, techniques et environnementales seront transmis à la Communauté urbaine.

ARTICLE 17 – LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

L'opération considérée est une Zone d'Aménagement concerté à maîtrise foncière partielle.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire devra établir une convention de participation avec les propriétaires fonciers présents avant la réalisation de l'opération qui sera conclue entre le concédant, le concessionnaire et le propriétaire concerné.

La participation basée sur le montant des frais d'aménagement à proportion de la SHON de la construction projetée par le propriétaire par rapport à la SHON totale de la zone a été fixée par une délibération du Conseil de Communauté en date du 22 décembre 2006.

TITRE 5 – MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONTROLE DE L'OPERATION

ARTICLE 18 – PRINCIPES DU FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré selon l'équilibre financier présenté dans le bilan prévisionnel ci-annexé.

ARTICLE 19 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire pourra contracter les emprunts qu'il estime nécessaires, en fonction notamment de la trésorerie de l'opération, en faisant toute diligence utile pour assurer au concédant les meilleures conditions du marché financier. Il gère la trésorerie de l'opération avec le souci de réduire les frais financiers en actualisant périodiquement les besoins prévisionnels au vu de l'état d'avancement constaté de l'opération et en anticipant les charges à venir.

De même, il mobilise au moment le plus opportun et conformément aux accords contractuels existants, les participations et subventions des collectivités et de l'Etat.

Il règle les prix et indemnités de cession dues aux propriétaires vendeurs et reçoit les participations dues par les constructeurs ainsi qu'il l'a été indiqué, de même que le règlement des cessions des terrains et autres biens immobiliers.

L'aménageur peut en outre recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions de terrains équipés.

L'aménageur pourra également financer sur sa propre trésorerie tout ou partie des besoins provisoires de trésorerie. La rémunération de cette trésorerie sera calculée sur la base du découvert mensuel maximal constaté, le taux appliqué étant le taux moyen du marché monétaire (T4M) majoré d'un point.

ARTICLE 20 – PARTICIPATION DU CONCEDANT ET DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation globale du concédant est établie à 4 602 789 euros HT sous la forme d'un apport financier.

Elle se décompose en :

- 1 087 578 € TTC de participation à l'aménageur pour la part d'intérêt général de certains équipements publics de la ZAC,
- 1 272 854 € TTC de participation au titre du logement aidé,
- 3 482 947 € TTC de participation en faveur de la restructuration urbaine.

La participation à l'équilibre sera versée une fois par an selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel, qui sera approuvé chaque année par le Conseil de Communauté. Le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité, et au plus tard le 30 septembre de chaque année, au concédant par le Conseil de Communauté. A cette occasion, le montant de la participation pourra être révisé par un avenant au présent contrat.

Les avances ponctuelles de trésorerie d'une durée inférieure à un an peuvent être sollicitées par le concessionnaire, le concédant décide de leur attribution dans le respect de la législation en vigueur et au vu du bilan prévisionnel actualisé.

ARTICLE 21 – COMPTABILITE DE L'OPERATION ET CONTROLE DU CONCEDANT

Pour permettre le contrôle financier, technique et comptable de l'opération par le concédant, le concessionnaire devra lui permettre le libre accès au chantier, à l'ensemble des documents comptables liés à l'opération qu'il pourra se faire communiquer à première demande ; de même qu'à l'ensemble des contrats et actes que le concessionnaire aurait conclu dans le cadre de l'opération.

Le concessionnaire devra transmettre au plus tard le 15 février de chaque exercice l'ensemble des documents prévus à l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme constitutifs du compte rendu annuel d'activité au concédant.

Le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu comportant notamment en annexe :

- a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;

- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice (selon un modèle transmis par la CUB).

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'Etat. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

L'apport financier mentionné aux articles 4-4 et 20 du présent contrat est approuvé par l'organe délibérant du concédant. Toute révision de cet apport doit faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

Cette communication exhaustive et actualisée se fera spontanément par le concessionnaire sans que le concédant ait besoin de la solliciter. Le concessionnaire devra intégrer les modifications et compléments demandés ultérieurement par le concédant jusqu'à validation du compte rendu annuel d'activité par l'organe délibérant. Un délai d'au moins 15 jours sera laissé au concessionnaire pour fournir le document modifié.

TITRE 6 – DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES SUR L'EXPIRATION DU CONTRAT

ARTICLE 22 – BILAN DE CLOTURE

A l'expiration de la convention, le concessionnaire établit un bilan de clôture qui doit être approuvé par le concédant.

La rémunération due à l'aménageur pour l'accomplissement de cette mission est définie à l'article 7 du présent traité.

Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant. Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est réparti à hauteur de 25% pour le concessionnaire et 75 % pour le concédant.

Le dossier de clôture de l'opération devra comporter obligatoirement les documents suivants :

- Le bilan de pré clôture ;
- Le compte rendu global de l'opération ;
- L'inventaire des équipements publics réalisés et remis aux collectivités publiques et concessionnaires distinguant les infrastructures et les superstructures ;
- Les procès verbaux de récolement et remise d'ouvrage ;
- Les arrêtés et délibérations de classement des voiries dans le domaine public.

ARTICLE 23 - CONDITIONS GENERALES DE RESILIATION

La présente concession pourra être résiliée par chacune des parties pour non respect des engagements mis à la charge du concessionnaire d'une part, et de la Communauté Urbaine d'autre part.

La résiliation sera prononcée après une mise en demeure adressée à la partie défaillante par courrier avec accusé de réception et ce dans un délai de six mois à compter de cet envoi.

ARTICLE 24 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE LA COMMUNAUTE

La présente concession pourra être résiliée, de plein droit, par la Communauté Urbaine de Bordeaux dans l'intérêt général d'une part, et d'autre part pour :

- non respect des engagements pris par l'aménageur quant à la réalisation d'un programme de construction et d'équipements publics conformément aux objectifs publics de la Communauté et aux conditions rappelées dans la présente ;
- non respect des engagements pris par l'aménageur quant à l'acquisition des terrains d'assiette de la ZAC appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux selon les conditions rappelées dans la présente ;
- non réalisation par l'aménageur d'une des obligations reposant sur lui et résultant des dispositions de la présente convention.

ARTICLE 25 – CONDITIONS DE RESILIATION AU PROFIT DE L'AMENAGEUR

La présente concession pourra être résiliée par l'aménageur en cas de non respect par la Communauté Urbaine de Bordeaux d'une des obligations reposant sur elle et résultant des dispositions de la présente convention.

ARTICLE 26 – CONSEQUENCES DE LA RESILIATION POUR MANQUEMENT DE L'AMENAGEUR

En cas de non exécution du programme de construction, relevant de l'aménageur, tel que défini dans la présente concession et précisé dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC, ce dernier s'oblige à proposer en priorité à la Communauté la revente des terrains restant à équiper sur la base de l'estimation initiale des services fiscaux réalisée à la date de cession du foncier, sans pouvoir prétendre à recouvrir les frais supportés par lui pour le portage foncier de ces terrains.

La Communauté se garde la possibilité de demander à l'aménageur une indemnité en cas de non réalisation des engagements relevant de la compétence de ce dernier. Le montant

de cette indemnité est fixé à 1% de la valeur des taxes et participations liées aux autorisations d'urbanisme qui auraient pu être délivrées.

ARTICLE 27 – CONSEQUENCES D'UNE RESILIATION IMPUTABLE A LA COMMUNAUTE POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La Communauté s'engage à payer les frais et indemnités de toute nature et à réparer les préjudices causés à l'aménageur.

Lorsque la présente concession est résiliée par la Communauté pour motif d'intérêt général, celle-ci s'engage à indemniser le préjudice subi par l'aménageur.

Cette indemnisation comprend le remboursement des dépenses engagées par l'aménageur et des investissements utiles à la Communauté, y compris immatériels, exposés par l'aménageur pour l'exécution de la présente concession.

Ce remboursement sera opéré par la Communauté à réception des justificatifs correspondants aux dépenses et investissements réalisés par l'aménageur.

Les parties conviennent expressément de réserver l'application du présent article au seul cas de résiliation dans l'intérêt général.

ARTICLE 28 – SUBROGATION DU CONCEDANT

Quel que soient les motifs de la résiliation, le concédant est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire.

Le concédant est tenu de reprendre les contrats en cours conclus par le concessionnaire exception faite des contrats de travail. A cette fin, le concessionnaire devra délivrer au concédant lesdits contrats.

Le concédant est subrogé au concessionnaire dans tous les litiges encore pendants dans lesquels il serait parti en raison de ses missions décrites au présent contrat. A cette fin, le concessionnaire communiquera au concédant l'ensemble du dossier contentieux en sa possession.

Le concédant est subrogé au concessionnaire dans la garantie d'assurance dommages ouvrage qu'il aura souscrit.

ARTICLE 29 – SUSPENSION

Le présent traité de concession d'aménagement est passé sous la condition suspensive suivante :

- absence de recours gracieux et contentieux sur la délibération du Conseil de Communauté désignant l'aménageur de l'opération considérée et le projet de traité de concession d'aménagement ;

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à rapporter à l'aménageur la preuve de la réalisation des conditions suspensives afférentes à l'absence de recours et d'exercice du contrôle de légalité.

ARTICLE 30 – RACHAT

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, la Communauté Urbaine de Bordeaux pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, qui devra être prise dans l'intérêt général, sans avoir à en justifier les motifs, de racheter la totalité de la concession.

ARTICLE - 31 DECHEANCE OU RESOLUTION

La Communauté Urbaine de Bordeaux ne peut prononcer de plein droit la déchéance du concessionnaire.

En cas de manquement grave de l'une ou de l'autre des parties dans l'exécution du présent contrat, la Communauté Urbaine de Bordeaux ou le concessionnaire pourra demander au juge de prononcer la cessation du traité de concession aux torts et griefs de l'autre, après accord amiable et mise en demeure restés infructueux pendant un délai de deux mois.

TITRE 7 – DISPOSITIONS GENERALES ET TERMINALES

ARTICLE 32– CONDITIONS DE MODIFICATION

Le présent traité de concession pourra être amendé à la demande motivée et écrite de l'une des deux parties sans, pour autant, que soient remis en cause les objectifs de l'opération, les missions et engagements de l'aménageur. Cette modification fera l'objet d'un avenant au présent traité approuvé par le Conseil de Communauté.

ARTICLE 33 – OPERATIONS DE LIQUIDATION ET QUITUS

A l'expiration de la concession, le concessionnaire procède aux opérations de liquidation (transferts des contrats, des biens éventuellement restant à transférer au concédant, et arrêté des comptes, calcul du compte définitif de TVA) et dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, les sommes encore dues devront être réglées, de telle façon que le concédant puisse donner quitus de sa gestion au concessionnaire.

ARTICLE 34 – PENALITES

En cas de faute commise par le concessionnaire ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la Communauté Urbaine de Bordeaux pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

Dans le cas du non respect des délais d'exécution tel que fixés, des pénalités qui seront fixées par le concédant, pourront être appliqués.

ARTICLE 35 - INDEMNITES AUX TIERS

L'aménageur suivra les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'aménageur dans l'exécution des travaux publics sera prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

De plus, le concessionnaire en sa qualité de maître d'ouvrage des équipements demeure tenu de la réparation des dommages accidentels causés par ces derniers au préjudice des tiers et des usagers.

Ayant la direction du dossier, le concessionnaire ou son assureur négociera librement avec la victime dans l'intérêt bien compris de chacune des parties. Si la responsabilité de la Communauté Urbaine de Bordeaux devait être recherchée, le concessionnaire la garantirait des éventuelles condamnations et rembourserait en toute hypothèse les frais de procédure supportés par elle.

ARTICLE 36 –CLAUSE DE SUBSTITUTION

Le concessionnaire ne pourra se substituer une personne physique ou morale dans sa qualité d'aménageur de l'opération qu'à la condition d'un accord exprès et préalable de la Communauté Urbaine qui prendra la forme d'un avenant au présent contrat.

ARTICLE 37 – INTERETS MORATOIRES

Les sommes dues entre les cocontractants qui ne leur seraient pas versées dans un délai de 45 jours à partir de la date de réception de la demande de règlement seront l'objet d'un règlement d'intérêts moratoires selon les conditions applicables à la collectivité concédante.

ARTICLE 38 – LITIGES

Les éventuels litiges portant sur l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 39 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente concession, les signataires font élection de domicile à leur siège social tel que précisé en entête de la présente convention.

ARTICLE 40 – DOMICILIATION BANCAIRE

Les sommes à régler par la Communauté Urbaine de Bordeaux au concessionnaire en application de la présente concession d'aménagement seront versées sur le compte suivant :

Établissement bancaire: Caisse des dépôts et consignations

N° de compte: 0000139831P

Clef RIB: 44

Code banque: 40031

Code guichet: 00001

ARTICLE 41 AVENANTS

Le mode de dévolution de la présente concession étant conditionné par ses éléments constitutifs, la passation d'avenants venant modifier le montant des travaux, les participations publiques, le périmètre de l'opération, la durée de la concession ou d'autres éléments constitutifs ne sera contractuellement envisageable que si elle ne remet pas en cause la procédure de dévolution au sens des articles R. 300-1 à R. 300-11. A moins que la passation d'avenants ne se révèle indispensable pour faire face à des nécessités impérieuses s'imposant aux cocontractants.

ARTICLE 42 DUREE DE LA CONCESSION

La présente concession est conclue pour une durée de 8 ans, à partir de sa notification au concédant. Elle ne pourra être prorogée que pour des raisons impérieuses résultant de circonstances imprévisibles qui ne seraient pas le fait des cocontractants.

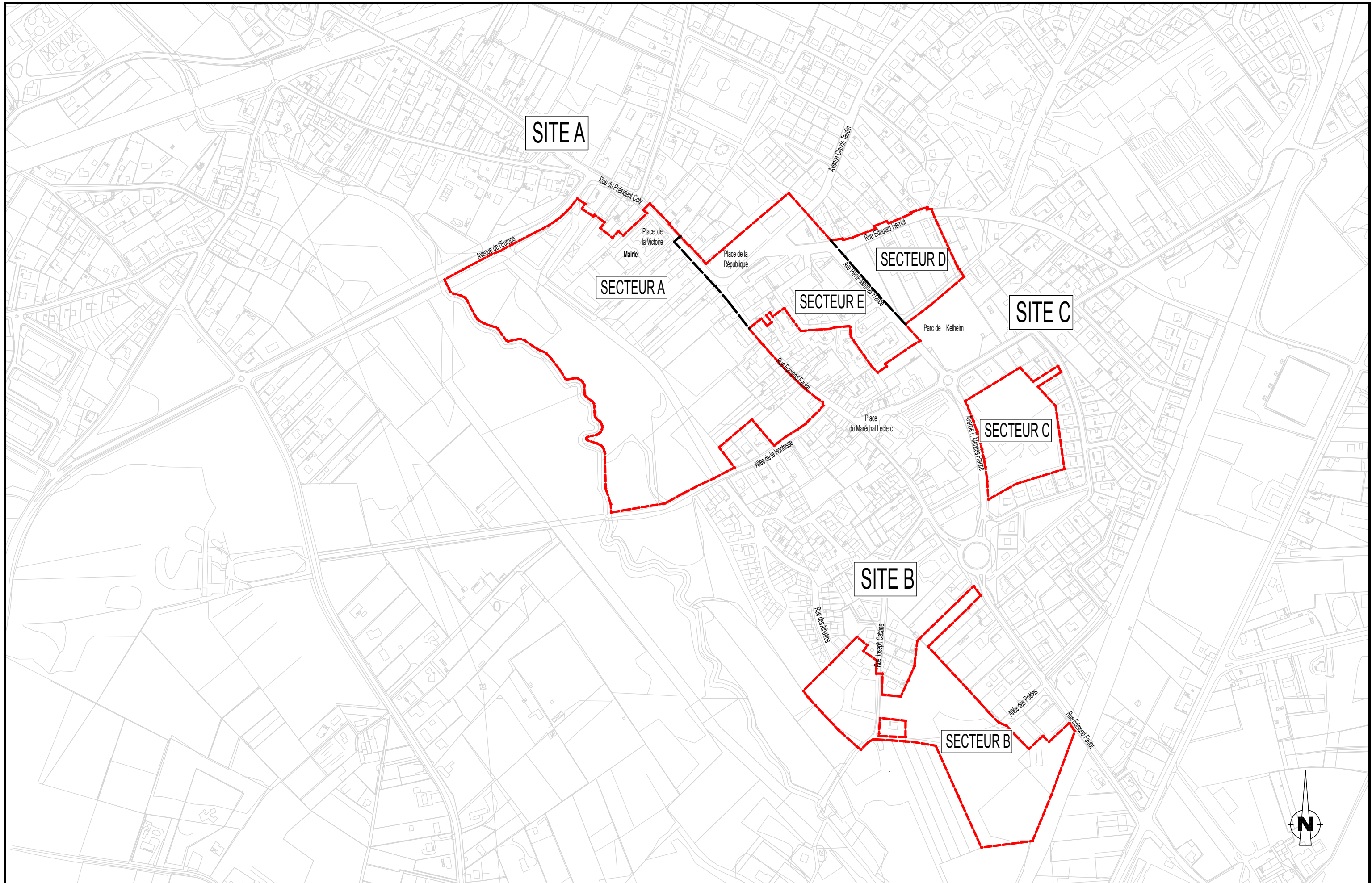
Il est réalisé trois originaux de la présente concession qui sera signée par les parties comprenant l'intégralité de ses annexes dont chaque page sera dûment paraphée.

Fait à ..., le ...
Pour la Collectivité concédante,
Son Président,
M. V. Feltesse

Pour la Société concessionnaire,
Son Président,
M. ...

ANNEXES

- Le périmètre de l'opération ;
- Le bilan prévisionnel de l'opération ;
- Le modèle de cahier des charges de cession de terrains ;
- La procédure de remise d'ouvrage.



**AMBARES ET LAGRAVE
ZAC « CENTRE VILLE »**

**BILAN PREVISIONNEL
DE L'OPERATION**

ZAC "CENTRE-VILLE" A AMBARES ET LAGRAVE

AQUITANIS - JUILLET 2007

SYNTHESE BILAN AMENAGEUR

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1-Acquisitions foncières et frais d'acquisition	6 652 025	168 242	6 820 268	1- Cessions	7 626 023	1 074 478	8 700 501
1-1. Acquisitions foncières	5 607 735	-	5 607 735	1-1. Locatif social (PLUS-PLAI) :			
1-2. Frais	235 911	9 800	245 711	10 160 m² SHON à 131,53 € TTC/m²	1 266 700	69 669	1 336 369
1-3. Libération des terrains	808 380	158 442	966 822	1-2. PLS : 6 280 m² SHON à 189,90 € TTC/m²	1 130 400	62 172	1 192 572
2 - Frais d'aménagement	4 660 717	767 853	5 428 570	1-3. Accession aidée : 2 840 m² SHON à 189,90 € TTC/m²	511 200	28 116	539 316
2-1. Travaux et aléas	3 877 156	614 275	4 491 431	1-4. Accession libre : 12 560 m² SHON à 299,95 € TTC/m²	3 150 000	617 400	3 767 400
2-2. Honoraires	683 561	133 978	817 539	1-5. Commerces et services :			
2-3. Autres frais	100 000	19 600	119 600	720 m² SHON à 105,50 € TTC/m²	72 000	3 960	75 960
3 - Frais de Communication	53 000	10 388	63 388	1-6. Cessions diverses	1 495 723	293 162	1 788 884
4 - Honoraires concession	889 834	174 407	1 064 241	2- Participation constructeurs	305 569	-	305 569
4-1. Rémunération sur acquisitions	230 849	45 246	276 095	3- Participation CUB	4 602 789	121 525	4 724 314
4-2. Rémunération sur aménagement	279 643	54 810	334 453	3-1 Participation à l'équilibre	3 636 736	-	3 636 736
4-3. Rémunération sur commercialisation	309 342	60 631	369 973	3-1-1. participation à la restructuration urbaine du centre-ville	761 957	-	761 957
4-4. Rémunération sur conduite d'opérations	20 000	3 920	23 920	3-1-2. participation en faveur du logement aidé	2 874 779	-	2 874 779
4-5. Rémunération de clôture d'opération	50 000	9 800	59 800	3-3. Autres participations	966 053	121 525	1 087 578
5 - Frais financiers	248 605	-	248 605	TOTAL	12 534 381	1 196 003	13 730 384
6 - Impôts et taxes							
7 - TVA encaissée/reversée			69 193				
8 - Frais divers	30 200	5 919	36 119				
TOTAL	12 534 381	1 196 003	13 730 384				

**AMBARES ET LAGRAVE
ZAC « CENTRE VILLE »**

**MODELE DE CAHIER DES CHARGES DE
CESSION DE TERRAINS**

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

VILLE DE « »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

« »

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
(C.C.C.T.)**

SOMMAIRE

PREAMBULE : Dispositions générales

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

Article 3 – DELAIS D’EXECUTION

Article 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Article 5 – RESOLUTION EN CAS D’INOBSERVATION DES DELAIS

Article 6 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Article 7 - NULLITE

CHAPITRE II – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D’EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

Article 8 – PLAN LOCAL D’URBANISME

Article 9 – BORNAGE - CLOTURES

Article 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Article 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Article 12 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

Article 13 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

CHAPITRE IV – REGLES ET SERVITUDES D’INTERET GENERAL

Article 14 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Article 15 – TENUE GENERALE

Article 16 – ASSOCIATION SYNDICALE

Article 17 - ASSURANCES

Article 18 – MODIFICATIONS

Article 19 – LITIGES - SUBROGATION

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS
DE LA Z.A.C.
COMMUNE DE**

Préambule - Dispositions générales

Le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement objet de la présente convention est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et notamment à l'article L.311-6.

Sauf stipulations particulières, le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains s'impose à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou d'immeubles, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée.

Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété, des terrains ou des constructions, de droits à construire ou concession de droits d'usage, qu'il s'agisse soit d'une première cession, soit de cessions successives.

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tous les assujettis au présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc... ;

- d'autre part, on désignera sous le vocable général « acte de cession », tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « location » ou « bail », tout acte transférant la jouissance d'un terrain ou un immeuble situé dans ledit périmètre, que ce soit un bail conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique ;

- enfin, on désignera l'établissement en charge de l'aménagement et de l'équipement de la zone sous le vocable d'aménageur.

Par ailleurs, il est rappelé que le prix de cession est fixé par l'aménageur. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

TITRE I – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Article 1 – BENEFICIAIRE DE LA CESSION

La cession, objet du présent cahier des charges de cession des terrains, est consentie au profit de Monsieur.....représentant de.....agissant en qualité de.....

Article 2 – OBJET DE LA CESSION

L'immeuble objet de la cession comprend les parcelles cadastrées suivantes :
.....
.....
.....

La cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui seront édifiés conformément aux dispositions des chapitres suivants.

Le constructeur est autorisé à réaliser des constructions dont la surface hors œuvre nette (SHON) totale est de en vue de la réalisation du programme suivant :
.....
.....
.....
.....

Article 3 – DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1) commencer sans délai les études relatives à la préparation du permis de construire sur le terrain qui lui est cédé ou loué dans le respect du programme immobilier qu'il s'est engagé à réaliser et à communiquer à l'aménageur son projet définitif de construction, au plus tard un mois avant la date présumée du dépôt de la demande de permis de construire. Le constructeur devra avoir obtenu l'accord de l'aménageur avant de déposer son permis de construire. Le cas échéant, il devra présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles,

2) déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans un délai de six mois à dater de la signature de la promesse unilatérale d'achat ou de l'acte authentique de location. En cas de réalisation par tranche, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée,

3) entreprendre les travaux de construction dans un délai de deux mois à compter de la délivrance du permis de construire en respectant les exigences et les réserves stipulées au permis,

4) terminer lesdits travaux (ou ceux d'une première tranche) et présenter l'attestation de non contestation de la conformité des travaux dans un délai *de deux ans (délai modulable)* à dater de la délivrance du permis de construire. Dans le cadre de constructions réalisées par tranches, la première tranche des travaux devra être achevée dans un délai *de deux ans* ; les tranches ultérieures devront être commencées dans un délai *de deux ans*, suivant l'achèvement de la tranche précédente ou de l'acquisition des terrains nécessaires à leur réalisation.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location, l'aménageur pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels justifiés.

Article 4 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 5 – SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, l'aménageur pourra résoudre la vente ou la location dans les conditions suivantes :

1) Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement d'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après

une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent C.C.C.T., de l'acte de cession ou de leurs annexes.

La résolution s'effectuera selon les modalités suivantes :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'acquéreur sera remboursé du prix de la cession, déduction faite d'une pénalité globale et forfaitaire correspondant à 10 % de ce montant;

- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'acquéreur obtiendra un dédommagement équivalent au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. La plus value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant France Domaine, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de réalisation des constructions par tranches ou, en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

2) Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de résiliation seront fixées dans l'acte de location. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du code de l'expropriation.

Article 6 – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 2 ci-dessus.

Par exception, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail, ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisée, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de réaliser ou d'achever les travaux de construction.

En outre, les terrains pourront être cédés par le constructeur avant réalisation des constructions dans l'hypothèse d'une vente en état futur d'achèvement.

Le constructeur devra recevoir l'accord écrit préalable de l'aménageur au moins quatre mois avant toute cession. L'aménageur pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10%. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même. Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Néanmoins, le constructeur n'aura la possibilité de consentir les contrats de crédit-bail immobilier qu'après avoir reçu l'agrément écrit préalable de la Communauté Urbaine.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété de locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article. Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Article 7 – NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc., qui seraient consentis par les constructeurs ou leurs ayants-cause, en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le chapitre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nulles et de nul effet, conformément aux dispositions de l'article L.23-1 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être évoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte, par la Communauté Urbaine sans préjudice, le cas échéant des réparations civiles.

TITRE II – CONDITIONS D’EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DE DESSERTE DES TERRAINS

Article 8 – PLAN LOCAL D’URBANISME (P.L.U.)

Le constructeur s’engage à respecter les dispositions du P.L.U. dans l’ensemble de ses documents constitutifs (rapport de présentation, projet d’aménagement et de développement durable, règlement, documents graphiques) et en particulier les dispositions du règlement de la zone ainsi que toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l’administration.

Il est rappelé, à ce sujet, que le P.L.U. est un document réglementaire et que tant les prescriptions et orientations du projet d’aménagement et de développement durable, que le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute demande d’autorisation d’urbanisme. En aucun cas, la responsabilité de l’aménageur ne pourra être engagée en raison de dispositions du PLU ou des modifications que l’administration apporterait à ce dernier, quelque soit leur date.

Article 9 – BORNAGE – CLOTURES

L’aménageur procédera, préalablement à l’acte authentique, au bornage et à l’arpentage du terrain. Les frais de bornage et le document d’arpentage seront à la charge de l’aménageur qui désignera un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l’acte de cette opération.

Tout acquéreur d’une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par l’aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celui-ci la moitié du coût d’établissement de la clôture. Par contre, tout acquéreur d’une parcelle bénéficiant d’une clôture existante a l’obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d’établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

Article 10 – DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

L’aménageur s’engage à assurer la desserte des terrains vendus en ce qui concerne la voirie publique et les réseaux divers tels qu’ils sont prévus au programme des équipements publics de la ZAC.

1) Desserte provisoire : le cas échéant, l’aménageur pourra réaliser au droit du terrain à céder une desserte voirie provisoire nécessaire au déroulement du chantier.

2) Desserte définitive : l’aménageur s’engage, conformément au programme des équipements publics de la ZAC, à réaliser à ses frais, et à l’extérieur des terrains en lots vendus, la voirie définitive et l’ensemble des réseaux publics.

Article 11 – BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'au versement des ouvrages à la Commune, à la Communauté Urbaine de Bordeaux et aux Sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc... réalisées par l'aménageur.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et les règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics. Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux. Le constructeur fera son affaire personnelle de la remise en état des sols et revêtements à l'identique, après l'exécution des travaux.

a) branchements aux réseaux d'assainissement

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à l'aménageur les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux ; l'aménageur donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge du constructeur. Les propositions de modification devront être faites dans le délai d'un mois à compter de l'envoi des plans.

b) branchements aux réseaux électriques

Le constructeur aura à sa charge les frais de branchements sur les câbles MT ou BT installés par l'aménageur, frais comprenant la fourniture et la pose des boîtes de dérivation, des câbles de bouclage du raccordement, et, si besoin est, la construction, l'installation et l'entretien du poste de livraison à édifier.

Le constructeur aura à sa charge les frais afférents au régime « bornes poste » et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Un poste d'abonné pourra être éventuellement jumelé avec un poste de distribution publique ou d'alimentation de l'éclairage public.

Lorsque les postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront nécessaires sur leur terrain ou dans leurs bâtiments, les constructeurs devront mettre les locaux nécessaires à la disposition du service public distributeur d'énergie électrique. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec ce service. Leur emprise sera cédée gratuitement à EDF sur demande.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires fera l'objet de conventions particulières entre le service distributeur et le constructeur.

Le constructeur s'engage en outre à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages, toutes les canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

c) téléphone – Réseau câblé

Conformément au plan d'équipement, il sera mis en place le long des voies principales un réseau principal permettant le raccordement.

Le constructeur prendra à sa charge les liaisons enterrées entre l'ensemble de ces réseaux et les bâtiments concernés.

Article 12 – ETABLISSEMENT DES PROJETS – COORDINATION DES TRAVAUX

L'aménageur dispose, pour assurer la cohérence de l'ensemble de l'opération, d'un architecte - urbaniste conseil. Ce dernier préparera les documents définissant le détail de l'utilisation des sols pour les îlots cédés ou loués. A cet effet, seront établis des esquisses des plans-masse indicatifs définissant les options de parti architectural et d'organisation, ainsi que les contraintes techniques particulières qui pourraient en résulter. Plusieurs hypothèses pourront être fournies, tirées ou non du PLU, toutes respectant évidemment ses dispositions.

Le constructeur et son maître d'oeuvre devront se conformer aux directives de l'architecte-urbaniste conseil de l'aménageur.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil et leur communiquera le projet définitif pour accord préalable, avant le dépôt du permis de construire.

Le constructeur donnera toutes instructions utiles à cet effet à ses architectes, bureaux d'études techniques et autres hommes de l'art et devra supporter toutes les conséquences de tous les retards, erreurs ou dommages qui pourraient survenir pour lui ou pour les tiers, de l'inobservation de ses clauses.

Le constructeur fera son affaire personnelle de toutes les demandes nécessaires pour l'obtention du permis de construire.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur d'une part et à l'architecte urbaniste conseil, d'autre part, une copie conforme du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 3 ci-dessus. L'architecte urbaniste pourra s'assurer, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que l'architecture du projet est bien compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Lorsque le permis sera délivré, le constructeur en informera immédiatement l'aménageur par transmission d'une copie de l'arrêté de permis de construire.

Le constructeur remettra à l'aménageur deux dossiers complets du projet d'exécution. Le constructeur remettra également en consultation de la commune et de l'architecte-urbaniste conseil, par l'intermédiaire de l'aménageur, les plans d'exécution des espaces communs et des parties visibles des espaces privatifs. L'architecte-urbaniste conseil a la charge de vérifier la concordance entre ces pièces et le dossier du permis de construire approuvé.

Durant le chantier, l'aménageur et l'architecte-urbaniste pourront se faire communiquer, à tous moments, toutes pièces descriptives ou graphiques qu'ils jugeront nécessaires au contrôle de l'exécution.

L'examen du dossier par l'aménageur et l'architecte-urbaniste conseil ne saurait engager leur responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect des obligations.

Article 13 – EXECUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR

Les constructeurs, jusqu'à la réalisation du programme, ont l'obligation de maintenir en état de propreté l'assiette des terrains acquis.

A l'intérieur du périmètre de la zone, le constructeur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui ou par ses entrepreneurs, aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur ou classés dans le domaine public. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance, le constructeur devra acquitter dans les trois mois les sommes qui lui sont réclamées par l'aménageur au titre des dégâts causés par lui ou ses entrepreneurs.

A l'extérieur du périmètre de la zone, les entrepreneurs du constructeur seront tenus de maintenir les voies publiques extérieures à la zone dans un état de propreté compatible avec la sécurité et une utilisation normale de ces voies par tous les usagers. Le constructeur est tenu solidairement des gênes ou dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pu être identifié, le montant de la réparation sera répartie entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés et ce, au prorata du nombre de m² de S.H.O.N. des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

**TITRE III – PRESCRIPTIONS URBAINES ET
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

TITRE IV - REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

Article 14 – ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES

Le constructeur devra entretenir les espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins.

Sauf, le cas échéant, en ce qui concerne les espaces dits privatifs, qui seront définis dans l'acte de cession, dont l'entretien est la responsabilité de chaque constructeur.

Article 15 – TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifieraient l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucune antenne ou parabole particulière de radiotélévision extérieure ne sera admise, lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne ou parabole communautaire. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes ou paraboles collectives, avec un maximum d'une antenne ou parabole par immeuble, les antennes ou paraboles individuelles étant formellement prohibées.

La conception et la définition des enseignes commerciales (style, dimensions, fonctionnement...) devront faire l'objet d'un accord préalable avec l'aménageur.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession.

Article 16 – ASSOCIATION SYNDICALE

Il sera éventuellement créé entre tous les propriétaires de terrains ou de constructions situés dans la ZAC, à l'exception des administrations pour leurs constructions à usage administratif, une ou plusieurs associations syndicales libres *dont les statuts type sont ci-annexés*. Le cas échéant, le périmètre de chaque association sera défini par l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement de la zone.

En cas de constitution d'une association syndicale, chaque constructeur fera partie de plein droit de l'association syndicale dans le périmètre de laquelle se trouve un terrain. Dans l'hypothèse où le propriétaire céderait ses droits de construire à un preneur, celui-ci serait tenu, pendant toute la durée de sa jouissance à faire partie de l'association au lieu et place de son bailleur. En conséquence, le

constructeur, par le seul fait de la vente (ou du bail), adhère définitivement à ladite association syndicale.

L'association aura pour objet : la propriété, la gestion, l'administration et l'entretien de la voirie, des espaces libres, des aires de jeux, des parkings, des parcs et espaces verts, des réseaux de toute nature, et de tous ouvrages d'équipement d'intérêt commun appartenant aux syndicaux ou à l'association syndicale elle-même. (*à adapter en fonction de l'objet de l'association syndicale*)

L'association syndicale aura la propriété des terrains et ouvrages d'intérêt collectif réalisés par l'aménageur et que ce dernier n'aurait pas, soit cédés aux syndicaux, soit remis aux collectivités ou à leurs concessionnaires.

Elle ne pourra aliéner les biens immobiliers dont elle est propriétaire sans les avoir auparavant offerts préalablement et gratuitement à la Communauté urbaine.

Article 17 – ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Article 18– MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains pourront être adaptées dans les conditions de majorité prévues notamment en matière de modifications des cahiers des charges de lotissement. En outre, en respect du principe de parallélisme des formes, cette modification sera approuvée par le président de la Communauté urbaine.

Article 19 – LITIGE - SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le présent Cahier des Charges de Cession de Terrains feront loi tant entre l'aménageur et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

L'aménageur subroge, en tant que de besoin, le constructeur dans tous ses droits ou actions, de façon à ce que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

A Bordeaux, le

Pour le

,

**Pour la Communauté Urbaine
de Bordeaux,**

Vincent FELTESSE

**AMBARES ET LAGRAVE
ZAC « CENTRE VILLE »**

**PROCEDURE DE REMISE D'OUVRAGES
ET D'EQUIPEMENTS**

Procédure de remise d'ouvrages et/ ou d'équipements

Ce document sera annexé aux futurs traités de concession ainsi que les procédures de remise des ouvrages d'eau et d'assainissement.

1. Conformité technique : opérations préalables à la remise d'ouvrage (OPRO)

Etablissement d'un dossier technique comprenant les pièces nécessaires aux OPRO (voir composition du dossier)	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(s) sur le site en présence des futurs gestionnaires et établissement d'un 1 ^{er} PV provisoire de conformité technique (modèle CUB)	Aménageur
Signature du PV provisoire de conformité technique comprenant d'éventuelles réserves et/ ou observations d'ordre technique	Aménageur + Différents futurs gestionnaires
Réalisation 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 PV définitif de conformité technique (modèle CUB)	Aménageur
Signature du PV définitif de conformité technique	Aménageur + Différents futurs gestionnaires
Transmission à la DDOA	Aménageur
Attestation que l'ouvrage, dont la conformité technique a été garanti par les services gestionnaires, est inscrit au programme des équipements de la ZAC	DDOA
Réception de l'ouvrage	Aménageur+ entreprises+ maître d'oeuvre

2. Remise des ouvrages

2.1. Remise provisoire

Etablissement d'un PV de remise provisoire d'ouvrage et/ ou d'équipement (modèle CUB)	Aménageur
Envoi de ce PV à la DDOA	Aménageur
Transmission par la DDOA à : <ul style="list-style-type: none"> - à la Direction du Patrimoine pour obtenir l'attestation de la mise en œuvre de la procédure d'acquisition par la CUB du foncier devant être affecté à la voirie - à la DOVCP 	DDOA
Lancement de la procédure de classement dans le domaine public routier de la CUB du foncier affecté à la voirie	DOVCP

Signature du PV de remise provisoire d'ouvrage et/ ou d'équipement	Aménageur + vice président DOVCP+ vice président DOEA + vice président DDOA
--	---

2.2. Remise des réseaux et d'équipements divers

La remise des réseaux et équipements divers doit avoir été acceptée (cf. PV de conformité) de manière définitive par leurs gestionnaires respectifs.	Aménageur
--	-----------

2.3. Ouverture à la circulation publique de la voie

Etablissement d'un projet d'arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale	Mairie
Envoi de ce projet d'arrêté à la DOVCP	Mairie
Accord de la DOVCP	DOVCP
Arrêté d'ouverture à la circulation publique et générale pris par le maire	Mairie
Transmission d'une copie de cet arrêté à l'aménageur	Mairie
Transmission d'une copie du même arrêté à la DOVCP et à la DDOA	Aménageur
Prise en charge de l'entretien « normal » de l'ouvrage et/ou équipement de voirie par la DOVCP	DOVCP
Prise en charge du réseau d'assainissement par la DOEA (direction opérationnelle eau et assainissement)	
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. [L'aménageur effectue un état des lieux contradictoire avec les constructeurs préalablement au démarrage des travaux et intègre dans les cahiers des charges de cession des terrains une clause relative à la responsabilité du constructeur en cas de dégradation causée par les travaux]	Aménageur

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

Actes préparatoires au transfert de propriété accomplis avant les OPRO	Aménageur + Direction du Patrimoine + DOVCP
Acte autorisant le transfert de propriété (arrêté du président ou délibération du conseil communautaire)	Direction du Patrimoine Président CUB
Signature de l'acte de cession à titre gratuit et publication de l'acte	Aménageur + Président CUB + DG
Transmission des éléments du transfert de propriété par la Direction du Patrimoine à la DOVCP et à la DDOA	Direction du Patrimoine
Classement des ouvrages dans le domaine public routier de par son affectation à la voirie	DOVCP

2.5. Remise définitive

Elaboration du PV de remise définitive d'ouvrage et/ ou d'équipement	Aménageur
Constitution du dossier à joindre au PV (pièces à fournir) : <ul style="list-style-type: none"> - Acte d'acquisition de l'assiette foncière de l'ouvrage et/ ou de l'équipement versé par la Direction du Patrimoine - Dans le cas où l'opération d'aménagement n'est pas entièrement réalisée : Rôle de coordination de l'aménageur et responsabilité des 	Aménageur

<p>constructeurs en cas de dégradation (cf. ouverture à la circulation de la voie)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de récolement voirie (en y x z) échelle 1/200°. Ce plan devra notamment comporter le relevé précis de toute signalisation horizontale et verticale, lumineuse ou non, ainsi que les mobiliers et plantations. - Détail des structures en place (épaisseur et nature précise des matériaux mis en œuvre) - Plan de récolement réseaux (en y x z) échelle : 1/200° - Pour chaque carrefour équipé en feux de trafic, dossier de récolement comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 - DIUO des ouvrages réalisés - PV de conformité technique et attestation de la DDOA quant à la conformité au dossier de création de la ZAC - Arrêté d'ouverture à la circulation 	
Signature du PV définitif de remise d'ouvrage et/ ou d'équipement et transmission du PV à la DDOA	Aménageur
Signature du PV par le vice président de la commission aménagement urbanisme et transmission à la DOVCP	Vice président DDOA
Signature du PV par le vice président de la commission voirie et transmission à la DOEA	Vice président DOVCP
Signature du PV par le vice président de la commission assainissement et eau et transmission à la DDOA	Vice président DOEA
Retour du PV à la DDOA qui conserve une copie et transmet l'original à la mairie	DDOA
Signature du PV par la mairie au titre des équipements relevant de sa compétence (éclairage public, espaces verts, mobilier urbain) et transmission du PV à l'aménageur	Maire
Transmission pour information de la copie du PV dûment signé à la DDOA, DOVCP, DOEA	Aménageur