

RAPPORT D'ANALYSE

IDENTIFICATION :

Direction Développement Opérationnel et Aménagement / Département Territorial Sud Ouest
Affaire suivie par Fabienne ANCEAU

OBJET :

MERIGNAC – ZAC « Centre Ville »
Consultation d'aménageurs

I- ENJEUX URBAINS

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

- proposant une offre diversifiée de logements afin de favoriser une densité résidentielle,
- redynamisant l'activité et renforçant l'activité commerciale,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 octobre 2006, la ZAC "Centre Ville" couvre une superficie de 2,2 ha environ et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 21 000 m² SHON de logements et 7 000 m² SHON de bureaux, commerces et services. L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une commercialisation avant la création de la ZAC, les surfaces à commercialiser par le concessionnaire ne porteront que sur les îlots 2, 3 et 4, soit 19 765 m² SHON, répartis comme suit :

- 5 030 m² SHON de logements PLUS/PLAI,
- 10 755 m² SHON de logements en accession libre,
- 3 980 m² SHON de bureaux, commerces et services.

L'aménagement de cette zone nécessitera par ailleurs la création et le réaménagement d'espaces publics, dont 1 400 m² de jardin urbain, ainsi que l'extension d'un groupe scolaire par la création de 3 classes.

II- OBJET DE LA CONSULTATION

Publicité relative à la consultation d'aménageurs sur la ZAC « Centre ville » de Mérignac 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 de Mérignac 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, dans le Centre Ville de Mérignac, du site délimité par :

- Au Nord l'avenue de l'Yser ;
- A l'Est l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- A l'Ouest la rue André Malraux ;
- Et au Sud la rue de la vieille Eglise.

Organisation

Les candidats devaient remettre un pli contenant deux enveloppes cachetées :

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

III- CONCURRENCE

Consultation

Noms et adresses des 12 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
Meunier	23 Parvis des Chartrons – 33 074 Bordeaux
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
Groupe Patrice Pichet	20-24 avenue de Canteranne – 33 600 Pessac
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
Maison Girondine	16-20 rue Henri Expert – 33 082 Bordeaux
Belin Promotion	10 rue de Ségur – 33 000 Bordeaux

Réponses

Noms et adresses des 2 candidats ayant déposé leurs candidatures et leurs offres avant la date limite du 25 juillet 2007.

Nom	Adresse
Domofrance	110 avenue de la Jallère – 33 000 Bordeaux
BMA	25 rue Jean Fleuret – 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.

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.

× **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.

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

Aucune stratégie supplémentaire aux informations données dans l'enveloppe « candidature » n'est apportée.
Les bilans sont présentés mais très peu argumentés.
Le traité est complété mais sans l'additif et non signé.
Aucune notice environnementale n'est présentée.

* BMA

L'ensemble des pièces demandées est présenté dans l'offre de BMA, soit la stratégie de mise en œuvre de l'opération, les bilans ainsi qu'une notice environnementale.
Le traité de concession est complété et signé.

VI-3- Analyse des offres

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

A/ Les Bilans :

Dépenses en €HT	CUB	BMA	%	Domofrance	%	Recettes en €HT	CUB	BMA	%	Domofrance	%
1. acquisitions foncières	7 501 088	7 501 088	-	7 501 088	-	1. Cessions	5 233 007	5 007 073	- 4	5 268 051	0,67
1.1 acquisitions foncières	6 810 268	6 810 268	-	6 810 268	-	1.1 logements sociaux PLUS		628 750		844 500	
1.2 Frais	68 103	68 103	-	68 103	-	1.2 logements accession libre		3 582 323		3 424 155	
1.3 Libération des terrains	622 717	622 717	-	622 717	-	1.3 commerces et services		796 000		747 000	
2. Frais d'aménagement	2 979 284	2 979 284	-	2 979 284	-	1.4 bureaux et activités		-		139 400	
2.1 Travaux	2 368 580	2 368 580	-	2 368 580	-	1.5 cessions diverses		-		112 996	
2.2 Honoraires	365 704	365 704	-	365 704	-	2. participations constructeurs	392 040	392 040	-	392 040	-
2.3 Autres frais	245 000	245 000	-	245 000	-	3. participation CUB	6 161 983	6 161 983	-	6 161 983	-
3. Frais de communication	80 000	80 000	-	50 000	- 38	3.1 participation à l'équilibre					
4. Honoraires de concession	951 658	800 724	- 16	960 214	1	3.2 participation aux équipements publics					
4.1 Rémunération sur les acquisitions	426 797	304 855	- 29	309 486	- 27						
4.2 Rémunération sur aménagement	178 757	190 031	6	178 757	-						
4.3 Rémunération sur commercialisation	316 104	250 354	- 21	421 971	33						
4.4 Rémunération de clôture d'opération	30 000	55 485	85	50 000	67						
5. frais financiers	225 000	150 000	- 33	281 488	25						
6. impôts et taxes	50 000	50 000	-	50 000	-						
7. TVA encaissée / reversée											
8. Frais divers											
9. Participation équipements publics											
TOTAL	11 787 030	11 561 096	- 2	11 822 074	0		11 787 030	11 561 096		11 822 074	

B/ Analyse des Bilans :

DEPENSES :

Postes 1 et 2 : Acquisitions foncières et Frais d'aménagement

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

Poste 3 : Frais de communication

× Domofrance :

Aucune précision n'est apportée pour expliquer la somme de 50 000 € HT dédiée aux frais de communication.

× BMA :

Il convient de porter une attention particulière à la part des frais de communication que BMA réserve à l'inauguration des aménagements des espaces publics, soit 15 000 € HT. Une négociation visant à réduire ces frais pourrait être envisagée avec le candidat.

Poste 4-1 : Rémunération sur les acquisitions

× Domofrance :

La rémunération sur les acquisitions de foncier public s'effectue à 2,5% du montant hors taxe de celles-ci alors que la rémunération sur les acquisitions de foncier privé est établie à 5%.

× BMA :

Considérant que l'essentiel des actions auront été menées par les services communautaires, BMA ne sollicite pas de rémunération au titre des acquisitions qui seront réalisées directement auprès du concédant. La rémunération sur les autres acquisitions (foncier hors CUB) est calculée à 5% du montant hors taxe des acquisitions (frais de notaire, démolition et mise au propre des terrains inclus).

Poste 4-2 : Rémunération sur aménagement

× Domofrance :

La rémunération sur aménagement correspond au forfait global de 178 757 € HT défini à l'article 7 du traité de concession.

× BMA :

Conformément aux dispositions de l'article 7 de la convention de concession, la rémunération a été calculée en retenant un forfait global de 178 757 € HT (valeur juin 2000) soit un montant annuel de 29 792,83 (en valeur base) pour chacune des 6 années de réalisation de l'opération.

Cette valeur a été actualisée dans les conditions fixées par la convention en retenant une progression annuelle de 2% de l'indice SYNTEC, soit 190 031 € HT au total (détail par année fourni).

Poste 4-3 : Rémunération sur commercialisation

× Domofrance :

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 8% du montant HT du poste « Cessions » inscrit aux recettes.

× **BMA :**

La rémunération sur commercialisation est calculée à hauteur de 5% du montant HT du poste « Cessions » qui couvre l'intégralité des îlots dont la commercialisation est confiée au concessionnaire.

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, soit 30 000 € HT pour la clôture et 20 000 € HT de prime pour bonne exécution.

× **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, soit au total 55 485 € HT.

Poste 5 : Frais financiers

Aucun détail n'explique la hausse des frais financiers pour Domofrance et leur baisse pour BMA.

RECETTES :

Poste 1 : Cessions

× **Domofrance :**

Les recettes de cession sont calculées sur une base de **28 000 m² SHON** environ alors que le règlement de la consultation prévoit 19 765 m² SHON. Il semble que les calculs intègrent la SHON de l'îlot 1, extérieur à la consultation.

Concernant les cessions, les estimations sont les suivantes :

- Logements PLUS : 125 € HT/m² SHON
- Accession libre : 238 € HT/m² SHON
- Commerces et services : 120 € HT/m² SHON
- Bureaux et activités : 180 € HT/m² SHON

× **BMA**

Les recettes de cession sont calculées dans le respect du règlement de la consultation, soit pour une SHON de 19 765 m².

Concernant les cessions, les estimations sont les suivantes :

- Logements PLUS : 125 € HT/m² SHON
- Accession libre : 333 € HT/m² SHON
- Commerces et services : 200 € HT/m² SHON

Globalement, les recettes de cession sont inférieures de 5% à celles présentées dans le dossier de création /réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, on peut comparer ces estimations à celles proposées par Bouygues Immobilier sur l'îlot 1 de cette même ZAC, soit :

- Logements PLUS : 113 € HT/m² SHON
- Accession libre : 371 € HT/m² SHON
- Commerces et services : 112 € HT/m² SHON

Des différences de prix sont en effet notables par produit mais globalement, les recettes de cessions seraient supérieures de 0,056% si on appliquait à la SHON prévue sur les îlots 2, 3 et 4 les valeurs données par Bouygues Immobilier.

Poste 2 : Participation des constructeurs

La participation des constructeurs est conforme à celle envisagée par la CUB dans le dossier de consultation.

Poste 3 : Participation CUB

× **Domofrance :**

Aucune précision n'est apportée concernant cette valeur.

× **BMA :**

Il est précisé que toute amélioration au niveau des cessions serait prioritairement réaffectée à une diminution des engagements communautaires.

C/ Analyse générale des offres

× **Domofrance**

La réponse de Domofrance est très succincte et incomplète.

Les bilans sont présentés mais comportent certaines anomalies (les recettes de cessions sont calculées sur l'ensemble des îlots alors que l'îlot 1 ne devait pas être pris en compte). De plus, le montant de la rémunération est faiblement argumenté.

Domofrance présente une stratégie de mise en œuvre très générale, avec une équipe projet non nominative.

× **BMA**

L'offre de BMA est complète et détaillée.

Les bilans sont détaillés poste par poste et argumentés sur les 6 années de réalisation de l'opération. Attention toutefois à la durée du traité de concession qui est de 6 ans, soit la durée de réalisation, sans délai supplémentaire pour la clôture.

BMA propose une stratégie de mise en œuvre largement détaillée avec des moyens appliqués au contexte. Le phasage est clairement établi, notamment en ce qui concerne les acquisitions et la cession des charges foncières.

Une notice décrivant les cibles et objectifs en matière d'environnement accompagne ces éléments. Les thèmes suivants sont abordés et pour chacun d'entre eux, des propositions sont exposées concourant à la mise en œuvre du développement durable à la fois pour le traitement des espaces publics et pour le traitement des bâtiments :

- | | |
|---|---------------------------|
| - Formes urbaines – Utilisation rationnelle de l'espace | - Bruits et nuisances |
| - Contexte social – Mixité – Usages | - Climat – Géographie |
| - Déplacements – Accessibilité | - Paysage et biodiversité |
| - Energie | - Sol |
| - Eau | - Matériaux |
| - Déchets et rejets | |

Cette notice apporte des orientations précises et appliquées au contexte de centre ville de l'opération. Afin d'atteindre les objectifs relatifs aux cibles environnementales, BMA mettra à disposition une équipe interne pluridisciplinaire constituée d'architectes, urbanistes, ingénieurs, spécialistes de questions économiques, juridiques ou sociales, élargie à des compétences externes complémentaires si besoin.

VII- AUDITION - NEGOCIATION

Au regard de cette analyse, les membres de la Commission ont émis un avis favorable sur la candidature de BMA. Une discussion concernant quelques points de recalage de l'offre a été engagée et une réunion s'est tenue le 26 septembre 2007 afin de préciser l'offre de BMA selon les termes suivants :

1/ Poste « Communication »

Il est convenu que les 15 000 € prévus au poste « communication » au titre de l'inauguration des espaces publics soient reventilés comme suit :

- 10 000 € au titre du remboursement de l'avance effectuée par BMA pour l'aménagement du local d'information, comme défini dans la convention de partenariat avec la Ville de Mérignac et la CUB,
- 5 000 € en complément des 10 000 € déjà prévus pour frais divers.

2/ Poste « Rémunération »

Le bilan recalé par BMA suite à cette discussion (cf. *Annexe IV*) présentera les montants de rémunération sur l'aménagement et sur la clôture d'opération sans actualisation. Celle-ci sera réalisée selon les modalités précisées dans le traité de concession (article 7).

3/ Cessions de charges foncières

1- Les cessions de charges foncières fixées à 200 €/HT/m² SHON dans l'offre initiale seront révisées à la baisse. Ce prix est fixé à 196 € HT/m² SHON environ sans incidence sur le montant de la participation de la CUB, grâce aux économies qu'il est possible de faire apparaître, notamment sur la rémunération de BMA. En effet, l'acquisition de l'îlot 4 étant réalisée auprès de la CUB, la rémunération de l'aménageur sera ramenée à 0% (et non 5% au titre d'une acquisition privée).

2- La commercialisation de l'îlot 3 a été avancée à 2009 suite aux négociations avec BMA, sous réserve que les délais liés aux fouilles ou aux consultations le permettent.

4/ Durée de la concession

La durée indiquée dans le Traité de concession est fixée à 7 ans, soit une année supplémentaire par rapport à l'offre initiale, permettant ainsi d'intégrer les délais nécessaires à la clôture de l'opération.

5/ Lissage de la participation

La commercialisation de l'îlot 9 étant avancée d'une année par rapport à l'offre initiale, la participation de la CUB en 2009 est ramenée de 3 098 406 € (dans l'offre initiale) à 2 488 031 € (dans l'offre négociée). Ce lissage propose ainsi une mobilisation de la participation compatible avec les prévisions communautaires (cf. *Annexe III* présentant la participation mobilisée dans le temps).

6/ Frais d'aménagement

L'aménageur devra actualiser le bilan à l'occasion d'un CRAC en intégrant le coût final supporté par la CUB pour :

- l'acquisition du foncier de l'îlot 4,
- la réalisation des 165 places de parking en compensation,

soit au total, un montant de 983 907,01 € TTC (alors que le montant estimé dans l'offre initiale s'élevait à 842 710 € TTC).

L'échange des places et le versement d'indemnités en cas d'abandon de place sont suivis par les services de la Direction de l'action foncière de la CUB. Actuellement, 17 dossiers sur 123 restent à régulariser mais au moment du rachat par l'aménageur du foncier communautaire correspondant, l'ensemble du foncier de l'îlot 4 sera maîtrisé par la Communauté Urbaine. Il convient donc d'inscrire ce montant au poste acquisition « foncier public ».

Enfin, conformément aux dispositions de l'article R 300-12 du Code de l'Urbanisme, une mise en concurrence et une publicité sont obligatoires pour tout contrat passé par l'aménageur avec un Maître d'œuvre, contrat d'études

ou de travaux. Nous ne pouvons donc pas accepter l'offre variante de BMA nous proposant un architecte urbaniste coordonnateur désigné en tant que sous traitant de leur Société.

ANNEXES

Annexe I : Tableaux d'analyse des candidatures

Annexe II : Tableaux d'analyse des offres

Annexe III : Participation CUB mobilisée échelonnée dans le temps

Annexe IV : Bilan recalé par BMA

Annexe I : Tableaux d'analyse des candidatures

Présentation du candidat (statut social et fiscal)											
Candidats			Lettre de motivation		Attestation d'assurance en responsabilité civile oui/non	Pouvoir de la personne habilitée à représenter la Société oui/non	Extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou extrait kbis oui/non	Attestation de non interdiction de concourir oui/non	Différentes attestations fiscales et sociales (DC7) oui/non	Note de présentation de la société	
Numéro	Nom	Forme juridique	Oui/non	Appréciation						Oui/non	Appréciation
1	Domofrance	S.A. d'HLM (statut privé, d'intérêt général et à but lucratif limité)	oui	lettre relativement sommaire	oui (AXA FRANCE)	non	oui	oui	oui engagement sur l'honneur	oui	Plaquette de la Société présentant l'entreprise, les opérations, les engagements et préoccupations sociales...
2	BMA	S.A.E.M.L.	oui	lettre motivée reprenant l'expérience de BMA et appliquée à l'opération de Mérignac centre ville	oui (SAGEBAT)	oui Pascal GERASIMO Directeur Général de la Société BMA	oui	oui	oui - attestation du service des impôts - attestation URSSAF - attestation Assedic	oui	Présentation de la Société, organigramme, CV des membres de l'équipe d'aménagement, moyens matériels

Capacités économiques et financières du Candidat		
Numéro	Chiffres d'affaires des 3 derniers exercices	Autres éléments fournis garantissant la capacité et solidité financière du candidat
Domofrance	<p><u>2004</u>: 108 M €</p> <p><u>2005</u>: 114 M €</p> <p><u>2006</u>: 121 M €</p>	<p>Extrait du rapport financier 2006:</p> <p>"Le développement soutenu du parc locatif (nouvelles mises en gestion et rachats de patrimoine existant) s'est traduit par une augmentation significative des produits et charges d'exploitation. Le résultat net, qui tien</p>
BMA	<p><u>2004</u>: 14 M €</p> <p><u>2005</u>: 10,8 M €</p> <p><u>2006</u>: 5,5 M €</p>	<p>Courrier de la Banque de France (11/06/2007):</p> <p>" La Banque de France a décidé d'attribuer à BMA la cotation G3+ après analyse de nos documents comptables et de nos états financiers. La lettre G indique le chiffre d'affaire compris entre 1,5 M € et 7,5 M €.</p>

Capacités techniques du Candidat			
Numéro	Références au cours des 5 dernières années	Dispositions et moyens que le candidat se propose de mettre en place Contenu et pertinence de la démarche	Moyens Humains affectés à la Mission d'aménageur
Domofrance	<p>REALISATIONS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC Palmer à CENON (8,5 ha, opération mixte logement, activité, équipement public, 1991-2004) - ZAC des Chartrons à BORDEAUX (9 ha, logements, activités, équipements publics, 1996-en cours) - Zone économique: Les Landes des deux Crastes à LA TESTE DE BUCH (11 ha, 2000-2003) <p>ETUDES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terre Sud à BEGLES (projet de ZAC de 60 ha dont 30 ha opérationnels) - LA TESTE DE BUCH (projet de ZAC de 100 ha) - Parc actif à LORMONT (opération de mixité sociale, mise en place d'activités sur le site de Carriet) <p>RENOUVELLEMENT URBAIN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartier Saint Jean à BORDEAUX (démolition/reconstruction, création de 800 m² d'activité, 2004-en cours) - Quartier Carriet à LORMONT (démolition/reconstruction, création de locaux d'activité, 2004-en cours) - Quartier Gécicart à LORMONT (2005-en cours) 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de l'opération dans le respect des objectifs de la ZAC (architecturaux, de renforcement de l'activité commerciale, de dimension des espaces publics...) - Mise en œuvre des principes de développement durable (écomobilité incitative, mise en valeur des espaces naturels existants, gestion économe des ressources naturelles, responsabilisation des usagers, constructions performantes, gestion et valorisation des eaux pluviales, cibles à obtenir fixées, élaboration d'un cahier de recommandations environnementales...) - Expérience du terrain, crédibilité pour vendre... - Promotion de l'opération (panneau de commercialisation, insertion dans les revues spécialisées) - Consultation d'un promoteur/constructeur en liaison avec les Collectivités et architecte coordonnateur - Réflexion avec les propriétaires - Suivi et contrôle opérationnel - Capacité de promotion (locatif conventionné et accession sociale) 	<p>EQUIPE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 architecte (non connu) - 1 géomètre - 1 Bureau d'Etude Technique - Tous spécialistes nécessaires internes ou externes <p>Attention particulière demandée à l'équipe en terme de développement durable</p> <p>Un chef de projet sera désigné et chargé du suivi de la coordination des différents intervenants (titre d'études non précisé).</p>
BMA	<p>REALISATIONS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC Centre Ville à TALENCE (3,1 ha, logements, commerces, services, équipements publics, 1997- 2008, 100% des acquisitions, des travaux et des commercialisations réalisés, 7 173 743 €TTC) - ZAC Cœur de Bastide à BORDEAUX (28,7 ha, commerces, services, logements, eq. publics, université, 1997-en cours, 41 531 360 €TTC) - ZAC Quai Chaigneau-Bichon à BORDEAUX (3,4 ha, logements, bureaux, services, 2003-en cours, 2 410 147 € TTC) <p>ETUDES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZAC Lucien Faure - Bacalan à BORDEAUX (84 ha, logements, commerces, services, bureaux, eq. publics, 2004 2007) - ZAC Centre Ville de MERIGNAC (3,5 ha, logements, commerces, services, 2003-2006) - ZAC du Centre Ville de BLANQUEFORT (18 ha, programme en cours, 2005-2007) - Bastide 2 à BORDEAUX (32 ha, logements, activités tertiaires, commerces, services, eq. publics, en études préalables depuis 2004, probablement ZAC privée) 	<p><i>(Elements fournis en partie dans l'enveloppe 'offre')</i></p> <p>Direction de l'Aménagement disponible pour cette opération avec savoir faire et moyens associés</p> <p>Méthodologie de mise en œuvre du projet <u>très détaillée</u> sur les points suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisition et mise au propre des terrains - fouilles archéologiques - aménagement des espaces publics et remise d'ouvrages - cessions de charges foncières - plan de communication - dispositifs de suivi et contrôle opérationnels et financiers - délais de réalisation et planning prévisionnel <p>- Attestation AFNOR (CODESIOM Consultants)</p>	<p><i>(Elements fournis en partie dans l'enveloppe 'offre')</i></p> <p>EQUIPE (noms et CV des membres fournis):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directrice de l'aménagement urbain: pilote de l'équipe projet - Directrice d'études: définit les missions, interlocutrice des collectivités... - Chargé d'opérations foncières: mène les procédures d'acquisition en lien avec la CUB/DAF - Chargé d'opération: assure la mise en oeuvre des équipements publics - Chargé d'études: assure suivi financier et administratif - Chargée d'études: suit le volet HQE - Assistante de direction: procède au suivi financier et aux procédures de consultation - Soutien de membres en supplément si besoin <p>- Proposition de s'associer avec Alain CHARRIER pour mission d'architecte coordonnateur de la ZAC. <u>Attention!</u> BMA devra lancer une publicité et mettre en concurrence plusieurs candidats avant de retenir un architecte coordonnateur.</p> <p>- Association avec architecte + bureau d'étude avec compétence paysagiste pour la maîtrise d'oeuvre des espaces publics.</p>

Annexe II: Tableaux d'analyse des offres

Documents remis									
Nom	Projet de traité de concession rempli et accepté	Stratégie de mise en œuvre de l'opération et de son phasage					Les bilans		La notice décrivant les principes généraux en matière environnementale
		Phasage des éléments de dépenses et recettes	Délai de réalisation	Rythme de commercialisation	Moyens mis à disposition	Méthodologie des systèmes de management	Bilan statistique	Bilan échelonné dans le temps	
Domofrance	Projet rempli mais sans l'additif et non signé	oui (dans le bilan échelonné)	oui (7 ans, cf. traité de concession)	oui (éléments du bilan échelonné)	pas d'éléments supplémentaires par rapport à l'enveloppe 'candidature'	pas d'éléments supplémentaires par rapport à l'enveloppe 'candidature'	oui	oui	non
BMA	Projet rempli et signé	oui (phasage, page 18 de la note méthodologique)	oui (6 ans*, cf. traité de concession et pages 17 et 18 de la note méthodologique)	oui (phasage)	oui (note de méthodologie)	oui (note de méthodologie)	oui	oui	oui (note décrivant les principes généraux en matière environnementale)

* Attention: 6 ans de Traité pour 6 ans de dépenses, aucun délai supplémentaire n'est prévu pour la clôture

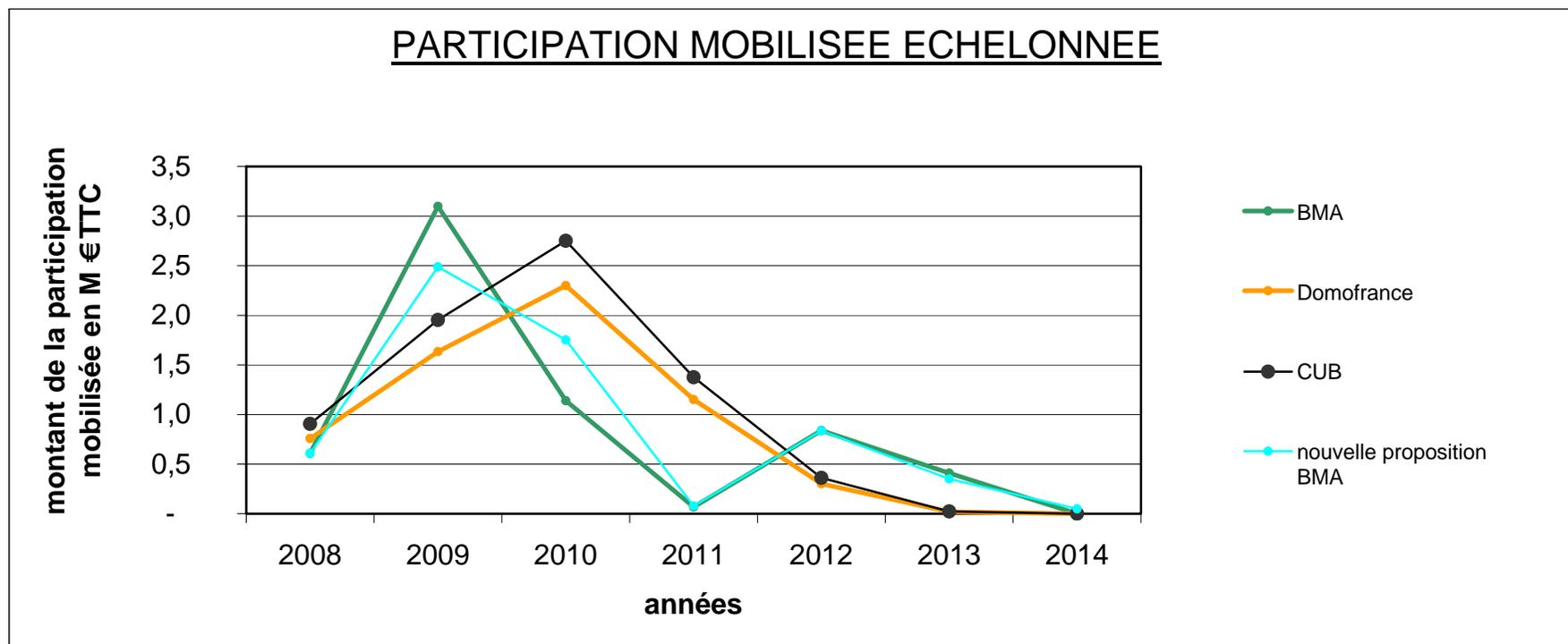
Critères de sélection des offres		
Nom	Stratégie de mise en œuvre de l'opération	Pertinence des bilans
Domofrance	<p>OFFRE NON CONFORME</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traité non signé - Notice environnementale non fournie - Stratégie très générale et non appliquée au contexte de Mérignac Centre Ville 	<p>OFFRE NON-CONFORME</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recettes de cessions calculées sur une SHON de 28 000 m² SHON environ (soit les ilots 2, 3, 4 et 1!) - Frais de communication inférieurs aux estimations CUB mais frais financiers supérieurs - Rémunération sur commercialisation à 8% (contre 5 % pour BMA)
BMA	<p>OFFRE SATISFAISANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Méthodologie détaillée avec stratégie et moyens mis à disposition en cohérence avec les besoins de l'opération - Notice environnementale reprenant les objectifs des différentes cibles (pour les bâtiments et les espaces publics) - Phasage et délais présentés 	<p>OFFRE SATISFAISANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frais de communication éventuellement à négocier (15 000 € HT de frais pour l'inauguration des aménagements des espaces publics) - En cas de recettes de cessions plus importantes, BMA propose de réaffecter la différence à la participation de la CUB - Bilans détaillés et argumentés sur tous les postes de dépenses et recettes

Pour rappel:

La **stratégie de mise en œuvre de l'opération** sera appréciée a minima en fonction de :
 le phasage des éléments de dépense et de recettes, le délai de réalisation, le rythme de commercialisation et les moyens mis à disposition par le concessionnaire

- La **pertinence des bilans** sera appréciée au regard notamment de l'argumentation des modalités de calcul de la rémunération et des incidences en terme de participation du concédant

Annexe III : Participation mobilisée échelonnée dans le temps



Annexe IV: Bilan recalé par BMA

**ZAC "CENTRE VILLE" DE MERIGNAC
BILAN STATIQUE**

DEPENSES	€ HT	TVA	€ TTC	RECETTES	€ HT	TVA	€ TTC
1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition	7 501 088	135 401	7 636 489	1- Cessions	4 989 432	889 275	5 878 707
1.1- Acquisitions CUB	1 403 993		1 403 993				
1.2- Autres acquisition	5 406 275		5 406 275	1.1- Logements sociaux (PLUS) 5 030 m ² SHON	628 750	34 581	663 331
1.3- Frais de notaire	68 103	13 348	81 451	1.2- Logements intermédiaires (PLS) 0 m ² SHON	*		*
1.4- Démolition et mise au propre des terrains	622 717	122 053	744 770	1.3- Accession libre : 10 755 m ² SHON	3 582 323	702 135	4 284 459
2- Frais d'aménagement	2 979 284	583 940	3 563 224	1.4- Commerces et services: 3 980 m ² SHON	778 359	152 558	930 917
2.1- Travaux	2 368 580	464 242	2 832 822	1.5- Bureaux et activités: ... m ² SHON à ... € HT/m ² SHON	*		*
2.2- Honoraires	365 704	71 678	437 382	1.6- Cession diverses	*		*
2.3- Autres frais	245 000	48 020	293 020				
3- Frais de communication	80 000	15 680	95 680				
4- Honoraires concession	783 083	-	783 083	2- Participation Promoteurs	392 040		392 040
4.1- Rémunération sur acquisitions	304 855	-	304 855				
4.2- Rémunération sur aménagement (*)	178 757	-	178 757				
4.3- Rémunération sur commercialisation	249 472	-	249 472	3- Participation CUB	6 161 983		6 161 983
4.4- Rémunération de clôture d'opération (*)	50 000	-	50 000				
5- Frais financiers	150 000		150 000				
6- Impôts et taxes	50 000		50 000				
7- TVA encaissée / reversée		154 255	154 255				
8- Frais divers							
				4 - Subventions			
TOTAL	11 543 455	889 275	12 432 730		11 543 455	889 275	12 432 730

(*) : valeur Hors révision selon l'évolution de l'indice SYNTEC

Taux de rémunération :

	Taux
Acquisition CUB	0,00%
Autres acquisitions	5,00%
Commercialisation	5,00%

GRILLE DE PRIX COMMERCIALISATION

Prix m ² SHON PLUS	125
Prix m ² SHON PLS	-
Prix m ² SHON libre	333
Prix m ² SHON Commerces et Services	196
reliquat sur participation convention	0

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

MERIGNAC – ZAC "Centre Ville" Consultation d'aménageurs



TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Octobre 2007

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, transmise au préfet du département le.....,

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

Et d'autre part :

La Société BMA, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 3 945 517,77 euros, dont le siège social est à Bordeaux, Les Citadines, 25 rue Jean Fleuret, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 466 200 821 R.C.S. BORDEAUX, représenté(e) par son Directeur Général, Monsieur Pascal GERASIMO,

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

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
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	9
Article 4-1. – Exemption de la TLE et de la PRE	9
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	14
ARTICLE 12 – CHOIX DES INTERVENANTS A LA REALISATION DE L’OPERATION	14
ARTICLE 13 SUIVI GENERAL DE L’OPERATION	14
Article 13-1 Organisation opérationnelle	14
Article 13-1-1 Comité de suivi.....	14
Article 13-1-2 Comité technique.....	14
Article 13-2 Modalités de suivi de l’opération proposées par le concessionnaire	15
ARTICLE 14 SUIVI DE L’EXECUTION DES TRAVAUX	15
ARTICLE 15 - PROCEDURES DE REMISE ET D’ENTRETIEN DES OUVRAGES	16
15-1. – Remise des ouvrages à la CUB	16
15-2. – Remise des ouvrages à la Ville de Mérignac	16
15-3. – Remise des autres ouvrages	16
TITRE 4 – MODALITES DE CESSON DES BIENS IMMOBILIERS AUX CONSTRUCTEURS	17
ARTICLE 16 – LES REGLES DE CESSON.....	17
Article 16-1. – Le cahier des charges de cession des terrains en ZAC	17
Article 16-2. – Modalités de cession des charges foncières.....	17
ARTICLE 17 – LA PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS	18
TITRE 5 – MODALITES DE FINANCEMENT ET DE CONTROLE DE L’OPERATION.....	19
ARTICLE 18 – PRINCIPES DU FINANCEMENT.....	19
ARTICLE 19 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE	19

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

PREAMBULE

Par délibération n° 99/150 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a ouvert la Procédure de concertation, conformément à l'article L 300-2 du code de l'Urbanisme, concernant le projet de la ZAC « centre ville » de Mérignac sur un territoire d'environ 3,5 hectares délimités par :

- Au Nord l'avenue de l'Yser ;
- A l'Est l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- A l'Ouest la rue André Malraux.

Les objectifs consistent à renforcer le centre-ville en :

- Proposant une offre diversifiée de logements afin de favoriser une densité résidentielle,
- Redynamisant l'activité et renforçant l'activité commerciale,
- Accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- Développant les espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- Apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

Les études urbaines et pré opérationnelles décidées par la même délibération du 28 mai 1999 et approuvées par le Bureau de Communauté du 21 novembre 2002 ont permis de définir un programme prévisionnel de construction ainsi que les conditions techniques et économiques de la réalisation de l'opération.

Sur la base de ces premières évaluations, le Conseil de communauté a confié à Bordeaux Métropole Aménagement (BMA) par délibération du 28 mai 2003 le soin de prolonger les études de définition du programme d'aménagement et de préparer le dossier de création/réalisation de la ZAC, mode opératoire le mieux adapté pour permettre de réaliser les objectifs retenus.

La ZAC « centre ville » de Mérignac a été créée par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 octobre 2006, elle couvre une superficie de 2,2 ha environ et a pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat, de l'activité commerciale et des services.

A ce titre, l'aménagement de cette zone devra permettre la réalisation d'environ 21 000 m² SHON de logements et 7 000 m² SHON de bureaux, commerces et services. L'îlot 1 ayant fait l'objet d'une commercialisation avant la création de la ZAC, les surfaces à commercialiser par le concessionnaire ne porteront que sur les îlots 2, 3 et 4, soit 19 765 m² SHON, répartis comme suit :

- 5 030 m² SHON de logements PLUS/PLAI,
- 10 755 m² SHON de logements en accession libre,
- 3 980 m² SHON de bureaux, commerces et services,

L'aménagement de cette zone nécessitera par ailleurs la création et le réaménagement d'espaces publics, dont 1 400 m² de jardin urbain, ainsi que l'extension d'un groupe scolaire par la création de 3 classes.

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 ZAC « Centre Ville » de Mérignac 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 de la Société BMA 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 dimension paysagère se traduit de la façon suivante :

- L'espace public aux abords immédiats de la vieille église sera entièrement redimensionné et végétalisé afin notamment de mettre en valeur le monument historique et d'offrir une perspective nouvelle vers le cœur de ce quartier.
- Les îlots 3 et 4 réserveront un cœur d'îlot vert impactant sensiblement la lecture des immeubles depuis les espaces publics, assortis ponctuellement de transparences qui seront organisées dans la volumétrie des constructions.
- L'îlot 2 sera organisé en triangle fermé autour d'un cœur végétalisé en pleine terre sur une partie de la surface.

Les différents îlots de la ZAC seront de hauteurs variables, implantés à l'alignement des voies et respecteront les prescriptions arrêtées dans le dossier de création/réalisation, notamment en ce qui concerne les formes et lignes de composition, les matériaux en façade et les couleurs, les façades et les volumes et l'inscription dans une démarche de développement durable

Sur les îlots de la ZAC, des expressions architecturales contemporaines seront favorisées, exploitant l'orientation privilégiée des îlots.

Les îlots seront traités comme des entités « sculptées » où les hauteurs ne seront pas homogènes et où les ruptures de gabarit (R+1 à R+4) seront affirmées. Des transparences dans la volumétrie de ces îlots seront imposées afin de découvrir, en certains endroits précis, des cœurs d'îlots. Ces transparences pourront être occupées par des terrasses végétalisées, sorte de jardins suspendus permettant d'associer le végétal à l'architecture et ainsi d'affirmer l'identité de « ville parc » de ce centre ville, très présente avec la résidence du Club située à proximité.

- Objectifs de qualité environnementale

La ZAC « Centre Ville » de Mérignac devra répondre à des objectifs de Haute Qualité Environnementale et s'inscrire dans une démarche de développement durable. Les principaux objectifs à intégrer sont les suivants :

- Les économies d'énergie, avec en premier lieu une bonne orientation des bâtiments, la conception de logements traversants et l'interdiction de réaliser des logements mono orientés plein nord.
- L'incitation à la réalisation d'isolation par l'extérieur, au développement de la géothermie et à la préconisation d'équipements à faible consommation d'énergie.
- L'emploi de matériaux facilement recyclables.
- L'utilisation de matériaux pérennes dans le temps (pierre).
- La récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts (cuves enterrées ou stockage en toiture).
- La mise en œuvre de chantiers propres pour limiter les nuisances.
- Le tri sélectif des déchets.

- Objectifs programmatiques

- Objectifs dans la ZAC « centre ville »

Le programme de construction résidentiel prévoit la réalisation d'environ 21 000 m² de SHON, soit approximativement 250 logements neufs. Cette nouvelle offre en logements permettra de répondre à une demande résidentielle accrue. Le programme prévoit qu'environ 32% du parc de logements sera composé de logements sociaux.

L'urbanisation de ce secteur contribuera à l'accroissement de la population résidente, qui a été évalué sur la base d'une hypothèse du type et du nombre de logements programmés à environ 440 personnes.

L'augmentation des surfaces dédiées à l'activité économique de 7 000 m² de SHON tel que prévu dans le programme de construction aura un impact positif sur l'activité du centre ville. En effet, la création de surfaces commerciales en rez-de-chaussée des immeubles va permettre de redynamiser le centre en renforçant et en diversifiant la structure commerciale existante.

Des bureaux ou des activités de services pourront également être développés au premier niveau de l'îlot 1.

- Objectifs pour le concessionnaire

L'îlot 1 étant d'ores et déjà commercialisé, le concessionnaire réalisera les îlots 2, 3 et 4 prévus dans la ZAC « centre ville de Mérignac ». Le programme de construction sur ces 3 îlots est défini comme suit :

- L'îlot 2, délimité par l'avenue de l'Yser, la rue Beaumarchais et la rue de la Vieille Eglise, offrira une façade commerciale restructurée sur ces espaces publics. Aux étages, un programme de logements bénéficiant d'un espace vert privatif en cœur d'îlot sera développé.
- L'îlot 3, situé au sud de la ZAC, proposera un programme de logements qui bénéficieront de la vue sur la Vieille Eglise et son square réaménagé.
- L'îlot 4 offrira une façade commerciale à l'angle de la rue Beaumarchais et de la rue de la Vieille Eglise. Des logements seront réalisés aux étages.

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 et des propriétaires fonciers privés, correspondant aux emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics ; et assurer leur mise au propre,
- 2- 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 ;
- 3- Réaliser le programme de construction tel que prévu au dossier de création et selon un phasage conforme à celui qui est précisé dans le dossier de réalisation. 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 ;
- 4- 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.
- 5- Commercialiser les charges foncières prévues.
- 6- 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. L'aménageur 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, une équipe projet, telle que décrite dans la note méthodologique jointe à la proposition, présentant l'ensemble des compétences opérationnelles nécessaires. Cette équipe s'appuiera sur les moyens généraux de BMA et pourra être complétée tant que de besoin en mobilisant en interne l'ensemble des ressources humaines et matérielles de BMA. Le concessionnaire s'engage à faire appel à tous sous-traitants dans l'hypothèse où ses

moyens et compétences propres nécessiteraient des compétences spécifiques complémentaires.

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 :
 - Acquisitions auprès de la CUB ou de la Ville = 0 % ;
 - Autres acquisitions = 5 % sur les postes 1-2 ; 1-3 et 1-4.
- Rémunération sur aménagement (travaux, MOE, CT, SPS et autres frais liés) :
La rémunération est fixée à 178 757 €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 commercialisation :
Elle correspond à 5 % du montant HT des cessions.

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 comprend un forfait de 30 000 €HT ainsi qu'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), le respect du planning initial 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'évènements 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 deux 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 prix des acquisitions d'immeubles et de cessions de droits sont déterminés par l'autorité compétente de l'Etat saisie en application de l'article L. 1311-9 du Code général des collectivités territoriales selon les seuils précisés par l'arrêté du 17 décembre 2001 (JO 1^{er} janvier 2002).

En cas de dépassement de ces estimations, les transferts de propriété ne pourront avoir lieu qu'après l'accord exprès du concédant qu'il transmettra au concessionnaire sous une forme à sa convenance.

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.

Quelle que soit la personnalité juridique du 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 de l'aménageur, des Vices Présidents et Elus 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.

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 voire de la Ville si nécessaire, 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.

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

Sur le plan opérationnel, l'ensemble de l'équipe projet assurera le suivi de l'opération en fonction de ses domaines de compétences. Une information régulière et des validations seront demandées aux collectivités sur les aspects techniques, architecturaux, financiers, juridiques et administratifs à l'occasion des Comités de Suivi, des Comités Techniques ou lors de réunions spécifiques.

Pour le suivi administratif et financier, le concessionnaire tiendra à disposition du concédant l'ensemble des pièces justificatives de son activité (marchés, factures, promesses et actes authentiques...) qui sera chaque année repris dans le CRAC, soumis à la validation du conseil de CUB.

ARTICLE 14 SUIVI DE L'EXECUTION DES TRAVAUX

Le concessionnaire assurera le contrôle général des travaux et leur parfait achèvement. Il veillera au respect du planning prévu et à la réalisation des ouvrages conformément aux normes et cahiers des charges établis par la CUB et les autres futurs gestionnaires d'équipements publics.

Il coordonnera la réalisation des travaux avec l'ensemble des intervenants sur le site ou en périphérie (concessionnaires de services publics, services de la CUB, services de la Ville).

Il prendra en compte les différents contraintes liées à la vie de la commune (manifestations...) et mettra en œuvre les adaptations de chantiers nécessaires.

Il veillera à ce que soient maintenus de façon optimale la circulation et les accès des riverains.

Il assistera les gestionnaires dans le cadre des garanties de parfait achèvement et décennales.

Il mettra en œuvre la procédure de remise d'ouvrage conformément aux dispositions arrêtées par la Communauté Urbaine et les futurs gestionnaires.

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.

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.

15-2. – Remise des ouvrages à la Ville de Mérignac

La Ville prendra en charge l'entretien et la gestion future des équipements relevant de sa compétence tels que l'éclairage ou les espaces verts. La remise des ouvrages à la Ville de Mérignac s'opèrera selon des modalités qui lui sont propres.

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

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.

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 le Conseil de Communauté en date du 27 octobre 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 annexé au présent Traité.

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.

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 du concédant est établie à 6 161 983 euros HT sous la forme d'un apport financier.

Cette participation sera versée en une seule fois selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel, le versement interviendra dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité 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.

Ce compte rendu comportera 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).

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 par le concédant jusqu'à validation du compte rendu annuel d'activité par l'organe délibérant.

En cas de retard du concessionnaire, il lui sera facturé une pénalité égale à 200 euros/jour de retard qui fera immédiatement l'objet d'un titre de recettes par le concédant.

L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant. 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. 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.

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.

Ce bilan précise le montant définitif de la participation financière du concédant. Lorsque le bilan de clôture fait apparaître un excédent, celui-ci est partagé par moitié entre le concédant et le concessionnaire jusqu'à 50 000 € HT. Au-delà de ce montant, l'excédent revient intégralement au 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 urbaine 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 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 urbaine 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 recouvrer 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 urbaine 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 urbaine 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 urbaine, y compris immatériels, exposés par l'aménageur pour l'exécution de la présente concession.

Ce remboursement sera opéré par la Communauté urbaine 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 :

Etablissement bancaire : Caisse des dépôts et consignations à Paris
N° de compte : 00000030295
Clef RIB : 49
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 7 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. Vincent FELTESSE

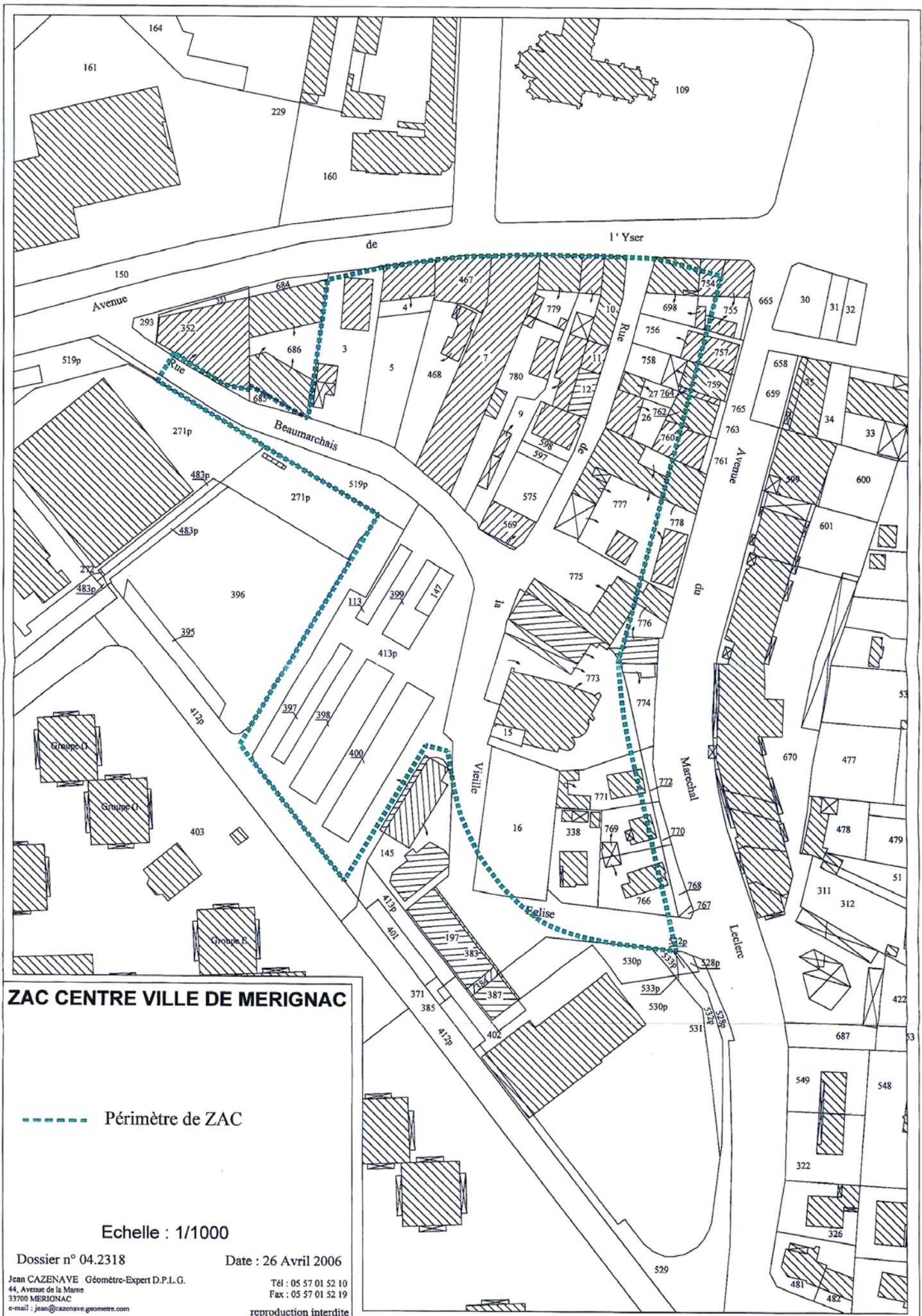
Pour la Société concessionnaire,
Son Directeur Général,
M. Pascal GERASIMO

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.

**MERIGNAC
ZAC « CENTRE VILLE »**

PERIMETRE DE L'OPERATION



ZAC CENTRE VILLE DE MERIGNAC

----- Périètre de ZAC

Echelle : 1/1000

Dossier n° 04.2318

Date : 26 Avril 2006

Jean CAZENAVE Géomètre-Expert D.P.L.G.
 44, Avenue de la Mairie
 33700 MERIGNAC
 e-mail : jean@cazenave-geometre.com

Tél : 05 57 01 52 10
 Fax : 05 57 01 52 19
 reproduction interdite

**MERIGNAC
ZAC « CENTRE VILLE »**

**BILAN STATIQUE DE L'OPERATION
&
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

**ZAC "CENTRE VILLE" DE MERIGNAC
BILAN STATIQUE**

DEPENSES	€HT	TVA	€TTC	RECETTES	€HT	TVA	€TTC
1- Acquisitions foncières et frais d'acquisition	7 501 088	135 401	7 636 489	1- Cessions	4 989 432	889 275	5 878 707
1.1- Acquisitions CUB	1 403 993		1 403 993				
1.2- Autres acquisition	5 406 275		5 406 275	1.1- Logements sociaux (PLUS) 5 030 m² SHON	628 750	34 581	663 331
1.3- Frais de notaire	68 103	13 348	81 451	1.2- Logements intermédiaires (PLS) 0 m² SHON	*		*
1.4- Démolition et mise au propre des terrains	622 717	122 053	744 770	1.3- Accession libre : 10 755 m² SHON	3 582 323	702 135	4 284 459
2- Frais d'aménagement	2 979 284	583 940	3 563 224	1.4- Commerces et services: 3 980 m² SHON	778 359	152 558	930 917
2.1- Travaux	2 368 580	464 242	2 832 822	1.5- Bureaux et activités: ... m² SHON à ... €HT/m² SHON	*		*
2.2- Honoraires	365 704	71 678	437 382	1.6- Cession diverses	*		*
2.3- Autres frais	245 000	48 020	293 020				
3- Frais de communication	80 000	15 680	95 680				
4- Honoraires concession	783 083	-	783 083	2- Participation Promoteurs	392 040		392 040
4.1- Rémunération sur acquisitions	304 855	-	304 855				
4.2- Rémunération sur aménagement (*)	178 757	-	178 757				
4.3- Rémunération sur commercialisation	249 472	-	249 472	3- Participation CUB	6 161 983		6 161 983
4.4- Rémunération de clôture d'opération (*)	50 000	-	50 000				
5- Frais financiers	150 000		150 000				
6- Impôts et taxes	50 000		50 000				
7- TVA encaissée / reversée		154 255	154 255				
8- Frais divers							
				4 - Subventions			
TOTAL	11 543 455	889 275	12 432 730		11 543 455	889 275	12 432 730

(*) : valeur Hors révision selon l'évolution de l'indice SYNTEC

Taux de rémunération :

	Taux
Acquisition CUB	0,00%
Autres acquisitions	5,00%
Commercialisation	5,00%

GRILLE DE PRIX COMMERCIALISATION

Prix m² SHON PLUS	125
Prix m² SHON PLS	-
Prix m² SHON libre	333
Prix m² SHON Commerces et Services	196
reliquat sur participation convention	0

**ZAC "CENTRE VILLE" DE MERIGNAC
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL EN €TTC**

DEPENSES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
1-ACQUISITIONS ET FRAIS D'ACQUISITIONS	783 169	2 339 420	2 585 086	1 928 813	-	-	-	7 636 489
1.1-Acquisitions CUB	-	625 928	778 065	-	-	-	-	1 403 993
1.2-Acquisitions privés	744 367	1 650 104	1 650 104	1 361 700	-	-	-	5 406 275
1.3-Frais de notaire	8 903	27 221	29 041	16 286	-	-	-	81 451
1.4-Démolition et mise au propre des terrains	29 900	36 167	127 876	550 826	-	-	-	744 770
2-FRAIS D'AMENAGEMENT	125 089	685 755	559 315	910 425	922 688	359 951	-	3 563 224
2.1-Travaux	-	422 699	443 871	786 752	857 125	322 375	-	2 832 822
2.2-Honoraires	115 521	127 908	48 469	56 697	58 386	30 400	-	437 382
2.3-Autres frais sur l'aménagement	9 568	135 148	66 976	66 976	7 176	7 176	-	293 020
3-FRAIS DE COMMUNICATION	17 940	17 940	11 960	11 960	17 940	17 940	-	95 680
4-HONORAIRES CONCESSION	68 633	147 018	195 434	262 412	29 793	29 793	50 000	783 083
4.1-Rémunération sur acquisitions	38 841	85 155	89 065	91 794	-	-	-	304 855
4.2-Rémunération sur aménagement	29 793	29 793	29 793	29 793	29 793	29 793	-	178 757
4.3-Rémunération sur commercialisation	-	32 070	76 576	140 826	-	-	-	249 472
4.4-Rémunération de clôture d'opération	-	-	-	-	-	-	50 000	50 000
5-FRAIS FINANCIERS	35 000	60 000	35 000	10 000	10 000	-	-	150 000
6-IMPOTS ET TAXES	-	5 000	15 000	15 000	10 000	5 000	-	50 000
7-TVA encaissée / reversée	- 29 799	- 38 771	180 843	258 060	- 154 150	- 61 929	-	154 255
TOTAL DEPENSES	1 000 033	3 216 362	3 582 639	3 396 669	836 271	350 755	50 000	12 432 730

RECETTES	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
1-CESSION	-	728 331	1 831 706	3 318 671	-	-	-	5 878 707
2-PARTICIPATION CUB	607 993	2 488 031	1 750 933	77 999	836 271	350 755	50 000	6 161 983
3-PARTICIPATION PROMOTEUR	392 040	-	-	-	-	-	-	392 040
4-SUBVENTION	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL RECETTES	1 000 033	3 216 362	3 582 639	3 396 669	836 271	350 755	50 000	12 432 730

**MERIGNAC
ZAC « CENTRE VILLE »**

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

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

VILLE DE « »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

« »

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 résiduelles 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

**MERIGNAC
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