





PÔLE AMÉNAGEMENT URBAIN ET HABITAT  
D.D.O.A. / D.T.S.N.O.

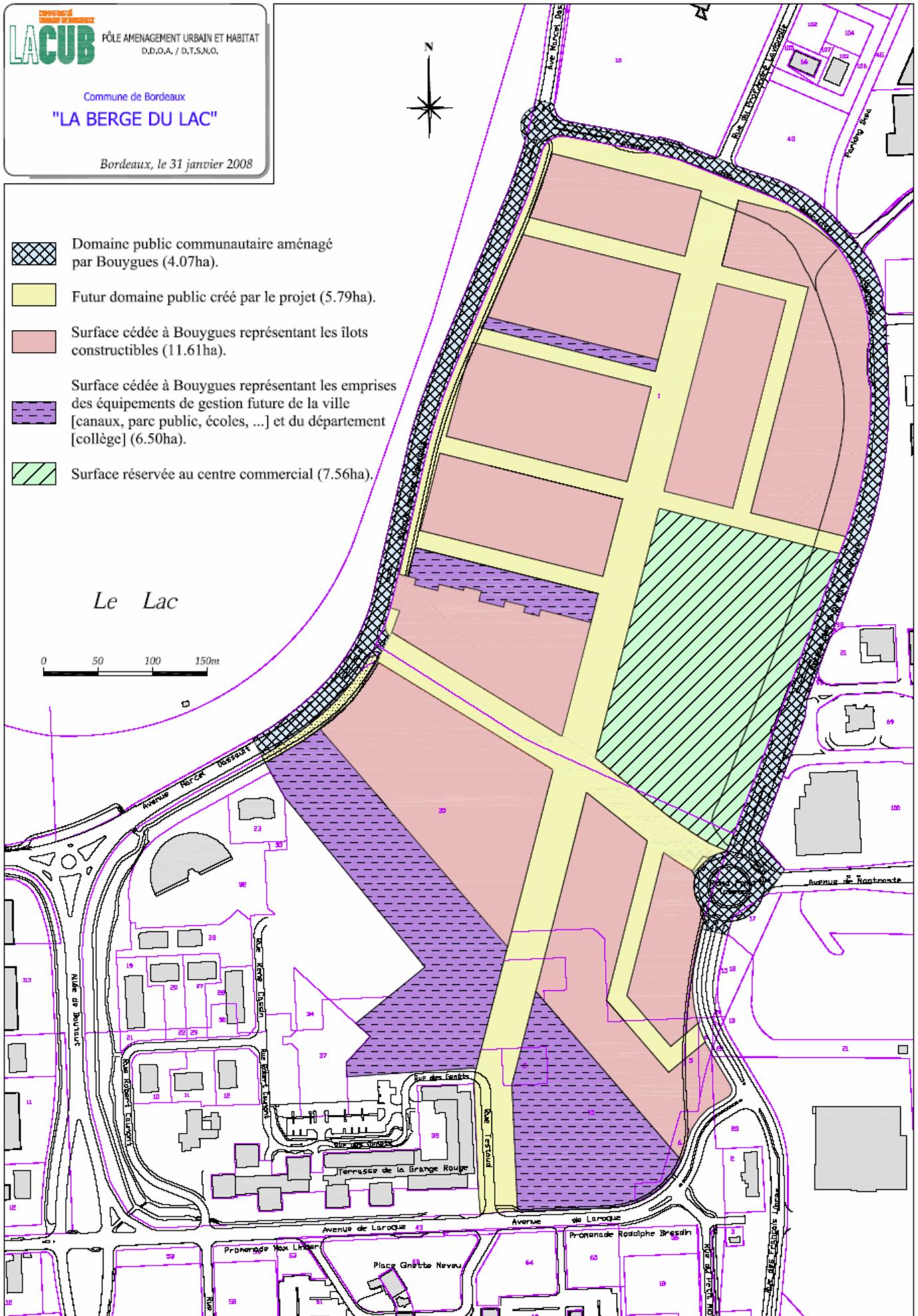
Commune de Bordeaux  
"LA BERGE DU LAC"

Bordeaux, le 31 janvier 2008



-  Domaine public communautaire aménagé par Bouygues (4.07ha).
-  Futur domaine public créé par le projet (5.79ha).
-  Surface cédée à Bouygues représentant les îlots constructibles (11.61ha).
-  Surface cédée à Bouygues représentant les emprises des équipements de gestion future de la ville [canaux, parc public, écoles, ...] et du département [collège] (6.50ha).
-  Surface réservée au centre commercial (7.56ha).

Le Lac



**AVENANT n°1**

**AU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT  
ENTRE LA COMMUNAUTE URBAINE ET BOUYGUES IMMOBILIER  
POUR L'AMENAGEMENT DE LA BERGE DU LAC A BORDEAUX**

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, dont le siège est Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représentée par M. Vincent Feltesse, son Président, agissant en vertu de la délibération n° .....du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du....., transmise au préfet du département le.....,

Ci-après désignée « la CUB » ou « la Communauté urbaine »,

ET

BOUYGUES IMMOBILIER, .....(forme sociale) dont le siège social est à ..... (adresse), ..... ;(ville), immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro....., représenté par Monsieur....., son Directeur Général, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration en date du.....,

Ci après désigné « l'aménageur » ou « le concessionnaire »

## **PREAMBULE**

Par délibération en date du 24 février 2006, le Conseil de Communauté a décidé de désigner Bouygues Immobilier comme aménageur de la future ZAC de la Berge du Lac, à l'issue d'une consultation qui s'est déroulée du mois de septembre 2004 au mois de février 2006.

Le conseil de communauté a ensuite approuvé par délibération, en date du 22 décembre 2006, la création de la ZAC de la Berge du Lac et a autorisé le Président à signer le Traité de concession.

Par conséquent, le Traité de concession par lequel la Communauté urbaine confie à Bouygues Immobilier l'aménagement de la ZAC a été signé le 12 février 2007.

Aujourd'hui, à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation, établi par l'aménageur, il est nécessaire de préciser ou de faire évoluer certaines dispositions du traité de concession.

- Tel est l'objet du présent avenant qui :
  - modifie le programme des équipements publics, le programme commercial et tertiaire ainsi que le prix auquel l'aménageur s'engage à acquérir le foncier communautaire nécessaire à la réalisation de l'opération,
  - prévoit le versement d'une participation financière de la Communauté Urbaine ainsi que les modalités de contrôle technique, financier et comptable de la Communauté urbaine de l'opération.

En ce qui concerne le PREAMBULE il convient de modifier la surface de l'opération comme suit : « représentant au global 36 hectares ».

### **Article 1**

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC comporte le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone que l'aménageur a établi dans le cadre de sa mission de réalisation des études.

A cet égard, le traité de concession comporte parmi les objectifs programmatiques un programme des équipements publics dont le contenu a évolué à l'occasion de l'élaboration du dossier de réalisation.

Par conséquent, il est nécessaire de modifier tout d'abord le paragraphe de l'article 2 du Traité de concession relatif au programme d'équipements publics qui est désormais rédigé comme suit :

- « (...) Un programme d'équipements publics comprenant :
- deux groupes scolaires,
  - une structure de la petite enfance,
  - une maison polyvalente regroupant un service aux personnes âgées, un équipement de proximité à vocation sociale, un espace jeune, une maison de quartier et une ludothèque,
  - un gymnase
  - un équipement culturel de proximité,

Ce programme est conforme au dossier de réalisation et sera susceptible de faire l'objet d'ajustements ultérieurs à l'occasion de l'approbation des comptes-rendus d'activités de la Communauté Urbaine. (...)».

## **Article 2**

Le Traité de concession prévoit également qu'il appartient à l'aménageur, en vertu de l'article R.311-17 du code de l'urbanisme, de définir le projet de programme global des constructions à réaliser, en tant que pièce du dossier de réalisation de la ZAC.

A ce titre, les objectifs du programme global de constructions, fixés par l'article 2, ont été redéfinis par l'aménageur au regard de la décision, arrêtée lors du bureau communautaire du 25 octobre 2007, de n'autoriser que les extensions de surfaces commerciales égales ou inférieures à 15 000 m<sup>2</sup> de SHON.

Ainsi, le paragraphe de l'article 2 relatif au programme commercial et tertiaire est désormais rédigé comme suit :

« (...) Un programme commercial et tertiaire composé de :

- 20 000 m<sup>2</sup> de SHON d'extension du centre commercial existant (dont 15 000 m<sup>2</sup> de surface de vente CDEC),
- 25180 m<sup>2</sup> de SHON d'activités tertiaires. »

Ce programme est conforme au dossier de réalisation et sera susceptible de faire l'objet d'ajustements ultérieurs à l'occasion de l'approbation des comptes-rendus d'activités de la Communauté Urbaine. »

## **Article 3**

Il est désormais prévu, au titre des modalités prévisionnelles de financement versées au dossier de réalisation de la ZAC la Berge du Lac, que la Communauté urbaine versera une participation d'un montant d'un million deux cent cinquante mille euros (1 250 000 €) au titre de la maîtrise foncière.

C'est ainsi que l'article 1 est désormais modifié comme suit : « (...) il s'agit d'une concession d'aménagement avec participation du concédant et de la Ville de Bordeaux »

C'est ainsi un nouvel article 10 du Traité, intitulé « Participation du concédant », est rédigé comme suit:

« En application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, la participation du concédant est établie à un million deux cent cinquante mille euros HT (1 250 000 €) sous la forme d'un apport financier.

Cette participation sera versée une fois par an selon les besoins qui ressortent du bilan prévisionnel qui sera approuvé chaque année par le Conseil de Communauté. Le premier versement d'un montant de 1 000 000€HT sera effectué par le concédant en 2008 et dans les deux mois qui suivent l'approbation par le Conseil de Communauté du dossier de réalisation de la ZAC. Le second versement d'un montant de 250 000€HT interviendra en 2009 et dans les deux mois qui suivent l'approbation du compte rendu annuel d'activité 2008, soit au plus tard le 30 septembre 2009.

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 4

Dans la mesure où la Communauté urbaine participe au coût de l'opération, l'aménageur devra fournir chaque année un compte rendu technique financier et comptable, conformément aux dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, un nouvel article 11 intitulé « Contrôle du concédant » est inséré au sein du Traité, rédigé comme ci-après :

« 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 à l'article 10 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. »

## Article 5

L'aménageur s'est engagé à acquérir, auprès de la Communauté urbaine, le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération au prix de dix huit millions sept cent cinquante mille euros HT (18 750 000 €HT).

Un avis des domaines, en date du 30 mars 2007, a réévalué à la hausse le prix du terrain en cause, l'estimant à 38 585 000 €HT. Néanmoins, compte tenu de la participation financière de l'aménageur à la réalisation des équipements publics de superstructure, le prix à verser au titre de l'acquisition du foncier communautaire est de 26 000 000 €HT.

L'article 8.3 est ainsi modifié : « céder le foncier à l'aménageur dans le respect des conditions fixées à l'article 9 et dans le cadre d'une délibération ».

Dès lors, l'article 9 du Traité est modifié en ce que, concernant l'engagement à acquérir le foncier de la Communauté urbaine, sa rédaction est désormais la suivante :

« Acquérir de la Communauté le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération conformément à l'offre présentée par l'aménageur (...) :

Au prix global de vingt six millions d'euros HT (26 000 000 €HT), compte tenu de l'avis de France Domaine.....conformément aux trois phases de réalisation..... cette cession fera l'objet d'un seul acte unique et global avec un paiement du prix en trois pactes correspondant à chaque phase de réalisation de l'opération, le premier pacte étant à verser au jour de la signature de l'acte de cession pour un montant de 8 700 000 €HT, le second à la date anniversaire au plus tard 2 ans après le versement du 1<sup>er</sup> pacte d'un montant de 8 700 000 €HT, enfin le troisième et dernier pacte au plus tard 4 ans après le 1<sup>er</sup> pacte d'un montant de 8 600 000 €HT. Une délibération spécifique du Conseil de Communauté interviendra dans les meilleurs délais afin de décider cette cession. Elle précisera les modalités et les conditions de cette cession et en particulier le respect des délais de versement des différents pactes qui à défaut entraîneront le paiement de pénalités.

D'autres engagements doivent faire l'objet de modifications :

- concernant les charges foncières à commercialiser : ...« un programme global de construction prévisionnel de 244 379 m<sup>2</sup> de SHON que l'aménageur s'engage à réaliser. »,
- concernant l'alinéa relatif à la participation de l'aménageur au financement des équipements scolaires : « par le programme de logements et estimé à 22 classes. Cette participation..... »,
- concernant la participation de l'aménageur au financement des équipements communaux de superstructure : « une structure de la petite enfance, une maison polyvalente, un gymnase, un équipement culturel de proximité .....estimés au jour de la signature du présent avenant et conformément au dossier de réalisation à la somme de cinq millions sept cent quarante cinq milles euros (5 745 000€) HT..... »

## **Article 6**

Concernant les engagements de la CUB et conformément au dossier de réalisation de la ZAC il convient de modifier l'article 8.2 du traité initial comme suit : Sans objet

## **Article 7**

Les autres dispositions du Traité de concession du 12 février 2007 demeurent inchangées mais les anciens articles 10 à 25 sont désormais numérotés 12 à 27.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine  
de Bordeaux,

Pour Bouygues Immobilier