

Concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux

Transmise au représentant de l'Etat par la Collectivité le ...

Notifiée par la Collectivité à l'Aménageur le ...

Entre

Bordeaux Métropole, représentée par
agissant en vertu d'une délibération du Conseil en date du
Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant ».

D'une part,

Et

La Société inCité BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES, société anonyme d'économie mixte au capital de 272 988 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 775 584 519, dont le siège social est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 - 33074 Bordeaux Cedex, représentée par son directeur général, Monsieur Benoît Gandin, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 10 octobre 2014, et en vertu d'une délibération du 26 avril 2022 autorisant la signature du traité.

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 3 |
| PARTIE I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement | 9 |
| ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION | 9 |
| ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE | 11 |
| 2.1. Descriptions des missions..... | 11 |
| 2.2. Mise en œuvre des objectifs..... | 16 |
| 2.3. Suivi des procédures administratives et judiciaires | 17 |
| 2.4 Gestion des biens acquis | 21 |
| ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ | 24 |
| ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT | 25 |
| ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS | 25 |
| ARTICLE 6 - ASSURANCES | 25 |
| PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement | 26 |
| ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES | 26 |
| 7.1. Acquisition des biens acquis par le précédent aménageur..... | 26 |
| 7.2. Acquisitions amiables | 26 |
| 7.3. Droit de préemption | 26 |
| 7.4 Mise en demeure d'acquies dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique et dans le cadre de la prise en considération éventuelle de l'opération..... | 26 |
| 7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation | 27 |
| 7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières | 27 |
| 7.7. Relogement des occupants..... | 27 |
| ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS EQUIPEMENTS PUBLICS | 28 |
| ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE | 29 |
| ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION | 29 |
| ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS | 29 |
| ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES | 30 |
| ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES | 30 |
| ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES | 31 |
| PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement | 32 |
| ARTICLE 15- FINANCEMENT DE L' OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT | 32 |
| ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS | 34 |
| ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES | 35 |

| | |
|--|----|
| ARTICLE 18 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR | 36 |
| PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement..... | 38 |
| PARTIE V : Exécution et évolution du contrat | 44 |
| ARTICLE 23 – PRINCIPES D'EXECUTION | 44 |
| ARTICLE 24 –MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT | 44 |
| ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES | 45 |
| ARTICLE 26 - PENALITES..... | 45 |
| ARTICLE 27- CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT | 45 |
| PARTIE VI : Dispositions diverses..... | 46 |
| ARTICLE 28 - DOMICILIATION..... | 46 |
| ARTICLE 29 - INTERPRETATION | 46 |
| ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT | 46 |
| ARTICLE 31- RESPECT DES REGLES RELATIVES A LA RGPD | 46 |
| ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES | 47 |
| Pièces annexées | 48 |

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Depuis 2002, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole se sont engagées dans un projet de requalification du centre historique de Bordeaux. A cette fin, de nombreuses actions volontaristes ont été entreprises dès cette date sur le centre historique.

Pour la réalisation de cette opération, une première convention publique d'aménagement a été signée sur la période 2002-2014 puis, après une procédure de mise en concurrence une concession d'aménagement qui expire au 30 juin 2022.

La Convention publique d'aménagement a été confiée à la SEM In Cité en 2002. Celle-ci a permis d'obtenir des résultats remarquables sur ce secteur complexe :

- la réhabilitation ou la construction de 2 257 logements,
- la création de 444 logements locatifs sociaux privés
- la création de 300 logements locatifs sociaux publics,
- la restructuration urbaine d'îlots,
- la création de 150 locaux communs,
- la création ou la réhabilitation de 280 places de stationnement automobile et d'une bicycletterie,
- la création/requalification de 5 737 m² de locaux commerciaux et professionnels,
- le relogement définitif de 187 ménages et provisoire de 68.

Depuis 2002, le centre historique de Bordeaux a profondément muté avec une amélioration incontestable des conditions d'habitat, accompagnée toutefois d'une augmentation sensible des prix immobiliers et fonciers, qu'il apparaît nécessaire de maîtriser par tous moyens. Ces nouvelles conditions plaident en faveur de la poursuite de la politique mise en place, afin de permettre de conserver de manière durable une offre locative sociale dans le parc public et privé et de ne pas risquer l'éviction de publics modestes du centre de l'agglomération.

La revalorisation de l'habitat dégradé dans le centre ancien n'étant pas achevée et afin de poursuivre la dynamique, l'intervention publique a été prolongée au travers d'une nouvelle concession d'aménagement couvrant la période 2014-2020, confiée à la suite d'un appel d'offres de la ville de Bordeaux à In Cité, et portant sur un périmètre élargi représentant 344 ha au total.

En cours de contrat, la gouvernance de l'opération d'aménagement a évolué. En effet, par délibérations respectives du 26 avril 2019 et du 29 avril 2019, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont réaffirmé le transfert du traité de concession à Bordeaux Métropole au titre de ses compétences issues de la loi MAPTAM et dans le respect des répartitions de compétences actées dans la délibération du 10 avril 2015 où figure le bloc « amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat indigne »

Par les mêmes délibérations, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont considéré que la réhabilitation de l'habitat dégradé et la production de logements sociaux en centre ancien restaient un enjeu majeur pour la politique métropolitaine de l'habitat et ont donc acté le principe d'un renouvellement de la concession d'aménagement au terme de son contrat qui se terminait en 2020.

Par délibération du 20 décembre 2019, Bordeaux Métropole a approuvé le principe de prolongation de la concession d'aménagement pour une période d'une année renouvelable une fois par arrêté du Président pour une durée d'un an maximum complémentaire.

En effet, les opérations de recyclage foncier, notamment, ont été retardées pour un ensemble de raisons combinées : un contexte immobilier inflationniste, des délais importants d'aboutissement de certaines procédures d'acquisition ou également le rythme des ventes plus lent que prévu initialement. La concession d'aménagement en cours s'achève donc le 30 juin 2022.

Les résultats de l'actuelle concession d'aménagement

Les résultats atteints par InCité dans le cadre de la concession d'aménagement (2014-2022) sont tout à fait satisfaisants.

Ainsi, les prévisionnels d'opérations à la fin de concession établis dans le cadre des CRACL font apparaître les perspectives de réalisation suivantes à juin 2022 :

- Plus de 2 000 logements auront été accompagnés, produits
- 161 logements sociaux publics auront été produits
- En matière de Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière (DUP ORI), le secteur Saint-Eloi, au sein du périmètre de restauration immobilière Saint-Michel, aura été quasiment entièrement traité. Plusieurs autres DUP seront en cours : une DUP sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan correspondant à 106 immeubles 432 logements concernés, une DUP du 18/12/2018 portant sur 11 immeubles (90 logements à l'état des lieux) sur le secteur Marne Yser, une DUP arrêtée par le préfet le 03 juin 2021 portant sur 8 immeubles, une DUP arrêté par le préfet le 5 avril 2022, portant sur 7 immeubles.
- Par son travail d'accompagnement de la dynamique immobilière privée, de veille et de contrôle, l'action d'InCité a eu un rôle décisif dans la lutte contre l'habitat indigne, la réalisation de locaux communs en pieds d'immeubles, la qualité des logements produits et le respect des règles d'habitabilité permettant de réhabiliter de nombreux logements non-décentés.
- Concernant le développement économique, l'objectif de remise sur le marché de 4400 m² de locaux d'activité sera atteint et même dépassé.

Pour atteindre ces résultats, InCité mobilise aujourd'hui une équipe de 10 à 12.5 ETP. Les produits de l'opération étant faibles et les postes de déficits importants (en particulier la revente à des opérateurs sociaux à des prix compatibles avec des opérations de logement social), le déficit cumulé sur la période 2014/2020 est de 16,4M€, dont 3M€ pris en charge par Bordeaux Métropole et 13,4M€ par la Ville, sur une opération de plus de 56 M€.

Une action publique à poursuivre

Pour Bordeaux Métropole, l'opération en cours s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement durable de la cité, en associant la lutte contre le mal logement à la lutte contre l'artificialisation des sols, et en maintenant une action publique dans un contexte de très forte mutabilité immobilière et de dérive spéculative.

En effet, chaque année, 1 772 logements changent de main sur le centre-ville, soit un taux de mutation immobilière annuel de 5,3%, soit 30% des logements vendus de Bordeaux ; or, depuis 2014, le prix du m² a augmenté de 54% soit 11% par an sur le périmètre de la concession d'aménagement, avec une part importante d'investisseurs puisque les deux tiers des transactions sont composés de plusieurs locaux. Ce contexte se concrétise par la division de logement et le développement toujours plus important des petites typologies dans le parc privé sur le centre historique (T1/T2). Dans ce contexte et afin de garantir le maintien et le développement d'une offre sociale sur le centre historique, des outils incitatifs sont développés (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat / Programme d'Intérêt Général par exemple) ainsi que des outils réglementaires (servitude de diversité sociale).

Pour la collectivité, poursuivre cette action est le moyen de pouvoir assurer la continuité de l'opération sur le centre historique de manière qualitative et sans interruption tout en se laissant le temps d'étudier et de concevoir un nouveau projet stratégique pour le centre historique dans une démarche de concertation aboutie.

Depuis 2010, la ville de Bordeaux ayant été retenue au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (**PNRQAD**), l'action développée sur le centre historique a été renforcée par la mise en œuvre de la convention partenariale du PNRQAD et du projet urbain pour le centre ancien intitulé **Bordeaux [Re]Centres** dont l'ambition est de développer un projet inscrit dans une logique de développement durable, d'amélioration de l'habitat, de dynamisation de l'économie locale, de requalification d'espaces publics dans la perspective de les adapter aux nouveaux besoins des habitants.

Dans le cadre de ce projet urbain, la collectivité a souhaité avoir une action forte sur l'habitat, en croisant la préservation d'un patrimoine reconnu mondialement avec la possibilité pour tous d'habiter le centre et d'y habiter mieux.

Les actions menées ont permis de favoriser la création d'une offre de logement abordable et diversifiée en location ou accession, lutter contre l'habitat indigne, le mal-logement et le développement d'une offre de logements de mauvaise qualité, maintenir les habitants qui le souhaitaient dans leur quartier, et ce conformément aux objectifs définis par la Ville de Bordeaux puis Bordeaux Métropole.

Ainsi, l'opération de requalification urbaine du centre historique a permis depuis 2002 la production ou l'amélioration de plus de 4000 logements

- 3 370 logements locatifs réhabilités
- + 520 logements locatifs privés réhabilités et conventionnés
- + 360 logements locatifs sociaux construits
- + 260 logements en accession à la propriété
- + 100 logements occupés par leurs propriétaires réhabilités
- 7 300 m² de locaux d'activités et de commerces
- Des cœurs d'îlots requalifiés
- Des équipements de proximité (bicycletteries, théâtre, jardin...)

Si beaucoup de biens ont été réhabilités (avec une intervention publique ou simplement par le biais des mesures incitatives ou d'accompagnement des opérations privées), certains quartiers du centre historique concentrent encore de nombreuses situations d'habitat indigne, dont il convient de poursuivre le traitement avec tous les moyens à disposition des pouvoirs publics. Par ailleurs, le projet objet de la convention pour la mise en œuvre du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés n'est pas finalisé à ce jour (les demandes de soldes de financement auprès de l'agence devant intervenir au plus tard en juin 2025), il convient donc de poursuivre l'action développée et finaliser les opérations et projets en cours.

2. C'est ainsi que par délibération n°2021 – 410 en date du 9 juillet 2021, le Conseil Métropolitain a :

- approuvé la poursuite de l'opération d'aménagement dans la perspective de pouvoir :
 - Produire des logements conventionnés,
 - Traiter les situations de mal-logement,
 - Encadrer pour garantir la qualité des investissements,
 - Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat / urbain ;
- et décidé de lancer la procédure de consultation d'aménageurs pour la poursuite de la requalification du centre-ville, sur la base d'un périmètre et d'un programme prédéfinis et selon la procédure prévue aux articles R. 300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du

Bordeaux Métropole a décidé,

- en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du Code l'Urbanisme de concéder l'opération d'aménagement dénommée " Concession d'aménagement pour la requalification urbaine du centre historique de Bordeaux " à la société

3. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la Société

en date du

4. Il est précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.

L'aménageur s'engage à réaliser l'opération d'aménagement, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est conclue au risque économique de la collectivité concédante.

La présente concession est passée conformément aux articles L.300-4 et suivants du code de l'urbanisme, après mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence prévue aux articles R. 300-11-1 à R. 300-11-3 du même code et conformément aux dispositions du Code de la commande publique relatives aux marchés publics : Procédure relative aux concessions d'aménagement ne transférant pas un risque économique au concessionnaire.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur, dans le cadre d'un avenant au présent contrat conclu dans le respect des règles de la commande publique.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

PARTIE I : Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION

1.1 La présente concession d'aménagement a pour objet de confier au concessionnaire, dans le cadre du périmètre, du programme et du bilan financier prévisionnel ci-annexés, la poursuite de la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée " requalification urbaine du centre historique de Bordeaux " en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'Urbanisme et des articles L 1523-2 à L 1523-4 du code général des collectivités territoriales, dans les conditions fixées par la présente concession.

1.2 L'intervention de l'aménageur visera les enjeux et objectifs suivants :

- Produire des logements conventionnés à haute intensité pour maintenir les populations vulnérables en travaillant sur la qualité du parc et pour attirer les ménages modestes,
- Traiter les situations de mal-logement,
- Encadrer pour garantir la qualité des investissements (division / densité de logement, typologie, qualité d'usage, dimensionnement des communs, performances thermiques et acoustiques dans le respect du patrimoine),
- Aménager pour revenir sur les dysfonctionnements habitat / urbain
- Suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville,
- Produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal – logement,
- Participer à l'encadrement du marché immobilier privée,
- Stimuler l'investissement locatif social,
- Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain (locaux communs, nature en ville, réactivation des pieds d'immeubles vacants en favorisant le maintien ou la création de commerces de proximité, d'activités artisanales, des structures de l'Economie Sociale et Solidaire, autre activité de services, etc.)

1.3 Le programme prévisionnel de l'opération de requalification urbaine objet de la concession d'aménagement est détaillé en annexe 7. Il porte sur :

- Le recyclage du stock transféré conformément à l'annexe 5 du présent traité
- La production de 40 logements supplémentaires au stock transféré dans le cadre des opérations de recyclage en respectant la répartition suivante :
 - 56 % seront produits en logements sociaux publics
 - 10 % en accession si possible sociale
 - Logements privés intégrant une part de logements conventionnés (34%) dans le respect de la réglementation en vigueur.
- La mise en œuvre d'une nouvelle DUP ORI portant sur 8 à 10 immeubles.
- La poursuite de la mission d'animation et de gestion des DUP ORI en cours
- La mission de relogement provisoire et définitif des occupants

- La participation à l'encadrement du marché immobilier privé
- La stimulation de l'investissement locatif social
- La poursuite et le développement des efforts en matière de confort urbain

Le bilan financier prévisionnel de la concession d'aménagement **constitue l'annexe 3** aux présentes.

1.4 Le périmètre de l'opération s'étend sur la rive gauche depuis le cours Xavier Arnozan au nord jusqu'à la gare Saint-Jean, en restant largement à l'intérieur de la ceinture des cours. Sur la rive droite, le périmètre comprend le secteur autour de la place Stalingrad et s'étend ensuite de part et d'autre de la rue de la Benauge en restant en frange du périmètre de l'Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. Ce périmètre couvre 344 ha et comptait en 2019 41 500 logements.

Il est défini en **annexe 1** au présent contrat.

Priorités territoriales

A l'intérieur de ce périmètre, les secteurs prioritaires sont les suivants :

- Ceux sur lesquels sont situés des biens immobiliers propriétés de l'actuel concessionnaire, In Cité, et constituant le stock immobilier à reprendre dans le cadre de la présente concession.
- Ceux sur lesquels des DUP pour Opération de Restauration Immobilière ne seront pas achevées au démarrage du marché de concession, objet du présent cahier des charges.
- Ceux définis dans le cadre de la convention PNRQAD.
- Au-delà de ces secteurs, les secteurs Marne – Yser (jusqu'à la gare), Saint Michel, Victoire appellent également une attention particulière et une intervention renforcée, et figurent donc dans les secteurs à traiter en priorité.

L'annexe 2 au présent contrat intitulée « Articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet » délimite les différents secteurs d'intervention.

2.1. Descriptions des missions

Les missions de l'aménageur se déclinent de la manière suivante :

2.1.1. Suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville

Dans le contexte de forte mutabilité décrit ci-dessus, la question du suivi, de la connaissance fine des stratégies des investisseurs (à l'échelle du centre-ville comme à l'échelle de chacun des quartiers) de leur accompagnement voire de leur encadrement est fondamentale. Elle joue un rôle important dans la régulation des dysfonctionnements du marché.

Pour atteindre cet objectif, le concessionnaire s'engage à :

- Assurer une veille foncière sur le marché immobilier du centre-ville, à partir du relevé et de l'analyse de l'ensemble des DIA (depuis 2014, près de 2 000 transactions sont signées chaque année sur le centre historique), pour pouvoir suivre l'ensemble des mutations du périmètre et conseiller les acquéreurs dans le développement de leurs projets.

La totalité des projets d'investissement en matière de logement figurant dans le périmètre de la concession devra faire l'objet de la veille foncière ; cependant, l'action du concessionnaire devra être en premier lieu mobilisée sur les secteurs d'intervention prioritaires que constituent Saint-Michel, Somme Marne/Yser, Capucins, Cours de la Marne et Saint Jean où l'action de veille sera renforcée.

L'examen des DIA et les modalités de suivi du marché de l'immobilier pourra se faire sur la base de critères territorialisés définis avec le concédant et sur la base des propositions formulées par le concessionnaire.

- Assurer le suivi et l'accompagnement des projets des investisseurs avec l'objectif d'assurer le respect des règles d'habitabilité dans les nouveaux projets, d'accroître la qualité générale des réhabilitations au regard des objectifs fixés, de veiller à la mise en œuvre de la Servitude de Diversité Sociale, et la production de locaux communs en pied d'immeubles (vélo / déchets), de lutter contre la sur-division des logements en centre historique.

Le suivi et l'accompagnement des projets des investisseurs devra être réalisé dans un cadre partenarial intégrant l'ensemble des services et institutions impliquées dans le développement des nouveaux projets (notamment l'Architecte des Bâtiments de France, le service en charge de l'instruction du droit des sols, la Direction de l'Habitat, etc.).

Au-delà du suivi général des projets et des outils de suivi des projets, le concessionnaire s'engage à transmettre au concédant tout élément nécessaire à la prise en compte de l'évolution du marché de l'immobilier et des projets des investisseurs sur le centre historique.

2.1.2. Produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal – logement

Pour atteindre cet objectif, le concessionnaire s'engage à :

- **Finir les opérations de recyclage à partir du stock d'immeubles acquis durant la concession (2014-2022) :**

Le concessionnaire s'engage à procéder au recyclage des biens immobiliers acquis dans le cadre de la concession (2014-2022) et indiqués dans l'annexe 5 des présentes, dans le respect des programmations préalablement établies.

Le concessionnaire s'engage également à poursuivre l'exécution de l'intégralité des contrats mentionnés à l'article 2.2.4 ci-après et repris en **annexe 6** des présentes.

Il s'engage également à réaliser les dernières opérations de recyclage d'îlots dégradés intégrés à la convention PNRQAD et à mobiliser les financements dédiés.

- **Poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots ou immeubles dégradés et de production de logement abordable.**

En sus de l'achèvement des opérations de recyclage engagées dans le cadre de la concession (2014-2022) telles qu'indiquées ci-dessus, le concessionnaire s'engage à produire 40 logements supplémentaires dans le cadre d'opérations de recyclage en respectant la répartition suivante :

- Logements sociaux (56%)
- Logements en accession si possible sociale (10%)
- Logements privés intégrant une part de logements conventionnés (34%) dans le respect de la réglementation en vigueur.

Au sein de la programmation proposée ci-dessus ou du stock transféré, au minimum 10 logements seront acquis et/ou utilisés aux fins de logements tiroirs, dans l'optique de permettre le relogement temporaire des ménages concernés par des opérations de recyclage ou des Opérations de Restauration Immobilière.

Les nouvelles opérations de production de logements seront prioritairement réalisées dans le cadre d'opérations de recyclage d'immeubles ou d'îlots dégradés. Néanmoins, le concessionnaire s'engage à étudier toutes opportunités de création de logements locatifs sociaux ou d'accessions.

Dans le cadre des prérogatives qui lui sont déléguées par le concédant, le concessionnaire devra :

- Conduire les études de faisabilité et de programmation ainsi que les études opérationnelles permettant de connaître les procédures à mobiliser pour mettre en œuvre les opérations de recyclage envisagées ;
- Préparer les dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives requises pour la réalisation des opérations,
- Mener les acquisitions des terrains ou immeubles et locaux nécessaires à la réalisation du programme prévisionnel, à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation, dans le cadre de procédure de DUP.
- Procéder aux travaux de démolition nécessaires ;
- Réaliser ou faire réaliser les travaux de réhabilitation d'immeubles qu'il aura acquis.
- Procéder à la commercialisation des biens recyclés en s'assurant du bon respect des orientations et programmation préalablement définies.
- Gérer et sécuriser les biens acquis durant la période comprise entre l'acquisition et la commercialisation.

- **Poursuivre la mission d'animation et de gestion de DUP ORI et conduire la mise en œuvre de nouvelles procédures**

Le concessionnaire devra poursuivre la mission d'animation et de suivi des ORI menées dans le cadre de procédures de DUP engagées dans le cadre de la précédente concession.

A ce titre il s'engage à :

- Poursuivre la mise en œuvre des quatre opérations de restauration immobilières en cours déclarées d'utilité publique, à savoir :
 - la DUP prise par arrêté préfectoral en date du 7 juin 2013 sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan et portant sur 106 immeubles et 432 logements,
 - la DUP du 18/12/2018 portant sur 11 immeubles (90 logements à l'état des lieux) sur le secteur sur le secteur « Saint-Michel Marne Yser » et « Saint-Michel Saint-Eloi »,
 - la DUP prise par arrêté du Préfet le 03 juin 2021 portant sur 8 immeubles sur les quartiers « Saint-Eloi », « Gambetta Pey-Berland » « Saint-Nicolas » Sainte-Croix » « Saint-Michel » et « Marne-Yser » :
 - la DUP prise par arrêté du Préfet le 5 avril 2022 portant sur 7 immeubles (44 logements)

Le concessionnaire mettra en œuvre les DUP travaux : notifications de travaux obligatoires ; suivi de ces notifications ; accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre de leurs travaux ; en cas de refus ou de défaillance des propriétaires à réaliser dans le délai prévu le programme de travaux, acquisition des biens à l'amiable ou par voie d'expropriation, relogement temporaire ou définitif si nécessaire, lancement de toutes procédures nécessaires à la réalisation de l'objet de la DUP ; réalisation des travaux ou cession avec cahier des charges.

- Réaliser de nouvelles études préalables sur des secteurs repérés à enjeux (Marne Yser / Saint Michel / Victoire notamment), en accord avec le concédant ainsi que le lancement de nouvelles procédures de DUP ORI à l'îlot ou à l'immeuble qui pourrait s'avérer nécessaire dans le cadre des interventions développées en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne, de mal – logement ou de remise en état, d'amélioration et de modernisation de l'habitat, en fonction des situations et des repérages effectués.

Dans ce cadre, le concessionnaire s'engage à accompagner la métropole sur la stratégie et la méthodologie à déployer sur les secteurs à enjeux. Cet accompagnement pourra aller jusqu'à la mise en œuvre de nouvelles DUP ORI, en accord avec le concédant, sur des îlots ou immeubles repérés sur les secteurs prioritaires.

- Pour mener à bien ses missions, l'aménageur activera une cellule de relogement et constituera un parc de logements-tiroirs sur toute la durée de la concession (cf. article 7).

- **Assurer la mission de relogement provisoire et définitif des occupants**

Le concessionnaire s'engage à :

- Reloger, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, les ménages présents dans les immeubles acquis pour des opérations de recyclage,
- Effectuer le relogement temporaire ou définitif, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme dans le cadre de la mise en œuvre des DUP ORI (un parc de logements tiroirs dédié intégré dans les objectifs globaux de production sera constitué).
- En cas de défaillance des propriétaires des immeubles visés par une procédure engagée au titre des pouvoirs de police du maire ou du préfet, il s'engage à concourir, autant que possible et en fonction de ses moyens au relogement des ménages concernés.
- Effectuer, dans la mesure du possible, les relogements au plus près du logement d'origine et en fonction des souhaits des ménages.

2.1.3. Participer à l'encadrement du marché immobilier privé

Pour atteindre l'objectif d'encadrement du marché immobilier, le concessionnaire s'engage à :

- **Participer au dispositif de lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement** mis en place par Bordeaux Métropole.

Au-delà des missions de veille, de suivi et d'accompagnement des projets privés, le concessionnaire s'engage à participer au dispositif de lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement mis en place par Bordeaux Métropole.

Dans ce cadre, il s'engage à poursuivre le suivi des dossiers en cours dès la prise d'effet de la concession, et à développer de nouvelles actions de veille et de suivi en fonction de l'état des biens, situations repérées et procédures, consistant à :

- Alerter et informer la collectivité quant au repérage des situations
- Participer aux dispositifs de Lutte contre l'Habitat Indigne mis en place par Bordeaux Métropole sur le périmètre de la concession en lien étroit avec les services de la collectivité (Service Santé Environnement en charge de la mise en œuvre des procédures au titre des pouvoirs de police du maire et/ou du préfet, Direction de l'Habitat et de la politique de la ville notamment)

- **Participer à l'expérimentation du permis de diviser/permis de louer** sur des périmètres à enjeux (cf. périmètre en annexe 2).

Le concessionnaire s'engage à :

- Mettre à disposition de la collectivité les données en sa possession en matière d'habitat indigne,
- Coordonner son action de veille et d'accompagnement des propriétaires et des investisseurs avec les interventions des services compétents de la collectivité menées dans le cadre de la mise en œuvre de ces outils et ce, dans le respect des compétences respectives de chacun.

2.1.4. Stimuler l'investissement locatif social

Les services de la ville et de la Métropole animent (information ingénierie) les dispositifs de soutien aux stratégies patrimoniales des propriétaires (OPAH, PIG, mon énergie, passeport premier logement...) via des missions de prestations dédiées.

Le concessionnaire s'efforcera de coordonner son intervention avec celles des différents prestataires retenus dans le cadre de ces différents dispositifs, et s'engage à informer les propriétaires des dispositifs existants (orientations) et à tenir compte des actions engagées dans le cadre de ces dispositifs pour la mise en œuvre de ses missions (DUP ORI, veille, suivi et accompagnement).

Dans ce cadre, il aura à :

- Informer les porteurs de projet des dispositifs d'aide existants (dispositifs d'aide aux travaux des propriétaires notamment) et des outils réglementaires (servitude de diversité sociale).
- Coordonner ses actions (notamment en matière de Lutte contre l'Habitat Indigne et de suivi, de veille et d'accompagnement) avec la mise en œuvre des dispositifs existants.
- Relayer les moyens de communication et d'informations déployés par Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux pour la prise de connaissance des aides et le développement de l'action.

2.1.5. Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain

Afin de développer le confort urbain, l'aménageur s'engage à poursuivre et mener à terme les actions engagées sur le stock immobilier acquis dans le cadre de la concession (2014-2022) conformément aux objectifs détaillés ci-dessous :

- Achever les opérations en cours pour remettre sur le marché environ 2000 m2 de locaux commerciaux et de locaux destinés aux activités économiques (locaux en pieds d'immeubles), et dédier environ 300m2 à la réalisation de deux projets de bicycletterie.
- Poursuivre sur les secteurs prioritaires le travail de réactivation des pieds d'immeubles dans le cadre des nouvelles opérations de recyclage en favorisant le développement des commerces de proximité, de services, des activités artisanales et des structures issues de l'Economie Sociale et Solidaire.
- Développer, si la situation d'un bien le nécessite et en accord avec le concédant, des opérations de recyclage d'immeubles permettant de structurer, développer ou de maintenir des activités existantes sur le centre historique.
- Favoriser le développement de la nature en ville (îlots fraîcheurs / etc.) : dans le cadre des opérations développées au titre du recyclage d'îlots dégradés, le concessionnaire veillera dans la mesure du possible à l'intégration de la nature en ville (création de jardins ou d'espaces verts en cas de démolition d'immeubles, etc.).
- Etudier avec le concédant le développement de nouveaux projets d'équipements publics ou de création de locaux associatifs en fonction de la situation des biens acquis.

2.2. Mise en œuvre des objectifs

2.2.1. Habilitation du concessionnaire :

Pour conduire l'ensemble de ses missions, le concessionnaire est habilité à :

- Mener toutes opérations, actions et procédures concourant au renouvellement urbain du foncier,
- Mener les acquisitions des terrains, immeubles et locaux nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis avant tout à l'amiable, par préemption ou le cas échéant par expropriation,
- Faire réaliser le cas échéant des travaux de réhabilitation d'immeubles qu'il aura acquis ou pris à bail à réhabilitation,
- Procéder à la vente, à la location ou à la préservation des biens acquis dans le cadre de la concession,
- Mettre en œuvre les DUP de restauration immobilière et conduire des Opérations de Restauration Immobilière (ORI en tâchant de mobiliser le cas échéant les financements THIRORI, voire RHI),

2.2.2. Recyclage foncier

Pour chaque opération de recyclage foncier, le concessionnaire définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction dans le respect des objectifs de la collectivité (dont mise en œuvre du PNRQAD et du projet [re]centres). Pour ce faire, il mènera toutes les études et investigations préalables à l'élaboration du projet et les traduira sous forme de cahier des charges de cession.

En concertation avec le concédant, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Le concessionnaire pourra :

- Acquérir les biens à l'amiable ou par exercice de prérogatives de puissance publique, les gérer,
- Assurer la libération des locaux par le relogement des occupants, si possible et à leur demande au plus près de leur quartier d'origine, en concertation avec le concédant,
- Déterminer avec les services compétents les contraintes archéologiques (moyens à mettre en œuvre, délais...),
- Elaborer, si nécessaire un dossier d'autorisation de démolir permettant de répondre aux enjeux des opérations. Il procédera pour y parvenir aux investigations nécessaires (levés géomètre, sondages, évacuations d'encombrants...),
- Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Solliciter les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux.
- Rechercher de manière systématique des financements sur les opérations développées (THIRORI, etc.) et aura, à ce titre, à monter les dossiers de demande de subvention et solliciter les paiements.

Pour l'exécution de ses missions, le concessionnaire peut faire appel aux hommes de l'art dont le concours, pour des missions permanentes ou temporaires, s'avère utile. Le concessionnaire peut

également faire appel à des spécialistes qualifiés pour des interventions particulières (suivi urbanistique de l'opération – coordination architecturale...)

Le concessionnaire pilotera donc des opérations de recyclage foncier, en concertation avec la collectivité sur la base d'une programmation prévisionnelle et d'une estimation du déficit potentiellement engendré par l'opération.

Le concessionnaire assurera la gestion et la mise en sécurité des biens immobiliers acquis jusqu'au terme de ses obligations de propriétaire.

2.2.3. Recyclage du stock de la concession d'aménagement

Les biens acquis dans le cadre de la concession (2014-2022) et non revendus à clôture de cette concession d'aménagement, sont présentés en **annexe 5**.

Ce stock est composé d'immeubles et de logements isolés en centre-ville et représente environ 69 logements, plus 2000 m² de locaux d'activités. Ce foncier représente une valeur d'acquisition environ de 10,3 M € (estimation juin 2021).

Ce stock est vivant, au sens où il a déjà fait l'objet d'études programmatiques par InCité et où il ne s'agit pas d'inventés pour défaut de preneur. Il devra être recyclé dans le cadre de la présente concession, soit à l'horizon 2025. Dans la mesure où la programmation est déjà avancée, ces immeubles ne sont pas compris dans les objectifs détaillés en 2.1.2 (2^{ème} point).

L'aménageur devra également mener à terme les acquisitions prévues dans le cadre des DUP Travaux qui ont été menées par InCité et qui ne sont pas achevées à la date d'expiration de la concession (2014-2022) (détails en 2.1.2)

2.2.4 Reprise des contrats de la concession

Des projets sont en cours à date de prise d'effet du présent contrat de concession, avec différents contrats afférents conclus par inCité (dont contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux), présentés en **annexe 6** actualisée au moment de la signature du contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage à poursuivre l'intégralité de ces contrats de manière à achever les opérations dans le cadre prévu par la concession (2014-2022).

2.2.5 Programmation des immeubles issus du stock de la concession

Pour le parc immobilier issu de la concession (2014-2022), le concessionnaire devra finaliser le recyclage du stock conformément à la programmation établie en annexe 5.

2.3. Suivi des procédures administratives et judiciaires

Le concessionnaire s'engage à mettre en œuvre les procédures administratives nécessaires à la réalisation de sa mission, dans un esprit de parfaite information tant du concédant que des personnes concernées (propriétaires, locataires, investisseurs...).

Le concessionnaire devra conduire les phases administratives et, le cas échéant, judiciaires des procédures d'expropriation nécessaires à la réalisation de l'opération de requalification du centre historique.

Il est chargé de l'accomplissement de toutes les formalités et notification prévues à ce titre par les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire est autorisé par le concédant à confier l'accomplissement de ces notifications et formalités à un prestataire désigné par le concessionnaire,

2.3.1. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Le concessionnaire aura à sa charge l'accomplissement de toutes les formalités nécessaires à l'obtention et au suivi des DUP ORI et DUP aménagement.

Il est rappelé que dans le cadre des ORI les travaux de remise en état des immeubles appartenant à des tiers doivent être déclarés d'utilité publique pour pouvoir être notifiés à chaque propriétaire qui devra les exécuter dans le délai fixé. Dans le cas contraire, l'acquisition des biens par voie d'expropriation pourra être engagée.

Tous les propriétaires concernés et locataires dont les coordonnées auront été fournies par les propriétaires devront être informés individuellement par le concessionnaire des procédures mises en place.

Deux types de dossiers de DUP seront à constituer :

- Dossier de **DUP Aménagement** dans le cadre des actions de recyclage foncier,
- Dossier de **DUP Prescriptions de Travaux (DUPT)** dans le cadre de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières (ORI).

Dans les deux cas, le concessionnaire devra assurer le bon déroulement de chaque étape des phases administratives de chacune de ces procédures.

Ainsi, le concessionnaire devra notamment :

- Elaborer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément, suivant les cas, aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP Aménagement) et à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme (ORI),
- Assurer la relation avec les services de l'Etat concernés et le commissaire enquêteur,
- Assurer le suivi de l'enquête auprès des services préfectoraux et du commissaire enquêteur. Dans ce cadre, il aura en charge notamment l'information au commissaire enquêteur, les réponses aux remarques formulées pendant le déroulement de l'enquête, les réponses aux questions des services préfectoraux, ...),

Le concédant délibérera pour :

- solliciter auprès du préfet, la ou les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération de requalification urbaine du Centre historique, au bénéfice du concessionnaire,
- et autoriser ce dernier à transmettre au préfet le ou les dossiers correspondants et à solliciter, le cas échéant, le ou les arrêtés de cessibilité.

Le concessionnaire conservera le bénéfice des DUP d'ores et déjà prononcées à son bénéfice dans le cadre de la concession (2014-2022).

Pour les ORI, le concédant approuvera le programme des travaux et fixera les délais de réalisation définis sur proposition du concessionnaire, au besoin, en ayant recours à des hommes de l'art.

2.3.2. Cessibilité et ordonnances d'expropriation

L'arrêté de cessibilité a pour objet la désignation des immeubles dont l'acquisition par le concessionnaire est nécessaire pour les besoins de l'opération déclarée d'utilité publique. Seront concernés uniquement les immeubles visés dans les opérations de recyclage, ainsi que les immeubles concernés par une obligation de travaux au titre de l'ORI, dont les propriétaires auront refusé de réaliser les travaux ou n'auront pas respecté le délai accordé pour le faire ou bien encore les dispositions du code de l'urbanisme sur la mise en œuvre des ORI .

L'élaboration des dossiers d'enquêtes parcellaires, est prise en charge par le concessionnaire.

S'agissant des ORI, il appartiendra au concessionnaire de notifier à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme détaillé des travaux à réaliser. Cette notification sera effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire prévue par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette notification comportera l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Une information des locataires dont les coordonnées auront été fournies par les propriétaires devra être réalisée.

Le concessionnaire assurera le suivi de l'enquête parcellaire auprès des services préfectoraux et du commissaire enquêteur. Dans ce cadre, il aura en charge notamment l'information au commissaire enquêteur, les réponses aux remarques formulées pendant le déroulement de l'enquête, les réponses aux questions des services préfectoraux, ...).

Les ordonnances d'expropriation seront prononcées au bénéfice du concessionnaire.

2.3.3. ORI :

Animation et gestion des ORI

L'animation des ORI débutera à la suite de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération (DUP Travaux).

Le concessionnaire sera chargé de l'animation des propriétaires ; il rendra compte régulièrement de l'avancée des projets au Concédant. Suivant les situations rencontrées, il proposera une stratégie d'animation adaptée.

La mission consiste à informer et accompagner les propriétaires par :

- La prise de contact,
- La rédaction des courriers d'information,
- L'accompagnement dans l'élaboration du projet, et notamment concernant l'obtention des autorisations d'urbanisme,
- La vérification en amont du dépôt du permis de construire de la compatibilité du projet avec la DUP,
- Le concessionnaire devra vérifier la conformité des travaux conformément au programme prescrit et en rendre compte au concédant.

Selon le positionnement des propriétaires, le concessionnaire aura à sa charge les missions suivantes :

Si le propriétaire ou la copropriété accepte de s'engager dans un projet de restauration immobilière :

Le concessionnaire devra l'accompagner dans l'élaboration de son projet, jusqu'à la livraison des travaux. Il accompagnera le propriétaire et son maître d'œuvre dans la préparation de la demande de permis de construire

Cas des copropriétés :

- Mobiliser les instances de décision et de gestion de la copropriété (assemblée générale des copropriétaires et syndic bénévole ou professionnel),
- Faire élaborer et déposer par la copropriété une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis par la DUPT,
- Faire chiffrer les travaux par la copropriété puis faire adopter par l'assemblée générale le budget nécessaire à leur réalisation,
- Vérifier la réalisation des travaux

Si le propriétaire refuse de s'engager à réaliser les travaux prescrits dans le cadre de la DUP ORI ou ne réalise pas la totalité desdits travaux, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et/ou dans les délais fixés :

Dans une telle hypothèse et avant toute intervention, le Concessionnaire devra solliciter l'accord de la Collectivité pour poursuivre la procédure d'expropriation.

Le concessionnaire devra :

- Acquérir et gérer la propriété, y compris la mise en sécurité et la prise de toutes mesures destinées à prévenir des occupations irrégulières, des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de l'ORI ;
- Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération, y compris le montage et le suivi des dossiers de subventions RHI/THIRORI à l'attention de l'ANAH centrale,
- Eventuellement effectuer les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération, le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, les études environnementales si nécessaires, et toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Eventuellement assurer la constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme, si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art ;
- Eventuellement démolir tout ou partie de bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Assurer la commercialisation des biens dans les meilleures conditions possibles en vue d'assurer la réalisation du programme prévu par la DUP ORI, céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable du concédant, préparer et signer tous actes nécessaires ;

L'aménageur aura pour missions :

- D'informer par voie écrite les propriétaires concernés des objectifs poursuivis par l'Opération de Restauration Immobilière,
- De leur proposer un entretien individuel pour compléments d'information et évaluation de leur situation personnelle.

- L'aménageur devra identifier, pour les opérations de restauration immobilière pour lesquelles les propriétaires ou copropriétaires seraient défaillants, les contraintes techniques, architecturales, financières. A l'appui d'une analyse multi-critères, l'aménageur indiquera à la collectivité la possibilité de solliciter un arrêté de cessibilité en vue de mener à terme la procédure d'expropriation à la charge de l'aménageur et les conditions dans lesquelles il pourra réaliser lui-même les travaux ou les faire réaliser par un tiers en cas de cession avec cahier des charges

L'Aménageur élaborera les documents de « reporting » à l'attention du concédant : un rapport d'avancement annuel de l'opération accompagnée des éventuelles modifications de programme proposées pour chaque ORI,

2.4 Gestion des biens acquis

2.4.1. Gestion du patrimoine et travaux

Le concessionnaire s'engage à :

- gérer les biens acquis qu'ils soient occupés ou vacants, jusqu'à leur remise ou leur cession,
- prendre toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat et assurer la sauvegarde et la protection des biens contre les occupations irrégulières,
- assurer l'entretien de ces biens,
- agir en propriétaire ou copropriétaire responsable,
- faire exécuter tout ou partie des travaux de réhabilitation lorsque le montage le requiert,
- démolir les immeubles quand elle est nécessaire, procéder aux études et démarches préalables nécessaires à la démolition,
- à la mise en sécurité des biens acquis, à les rendre propres à la construction le cas échéant,
- en accord avec le programme défini, réaliser les études et les travaux nécessaires à la réhabilitation et au positionnement d'investisseurs potentiels,
- déterminer les conditions de cession ou de location des immeubles, conseiller les acquéreurs ou les preneurs sur les plans techniques, administratifs, juridiques et financiers ; à ce titre, l'aménageur coordonnera les opérations avec les architectes d'opération (plan de masse, volume, épannelage ...).

2.4.2. Relogement des occupants pour les biens acquis

Les obligations du concessionnaire en matière de relogement des occupants sont définies à l'article 7.7 ci-après.

2.4.3. Commercialisation :

Il est rappelé que les propriétés acquises par le concessionnaire sont destinées à être commercialisées auprès de différents acquéreurs tels que des bailleurs sociaux, des investisseurs, des accédants à la propriété ou de tout autres opérateurs privés ou publics dans la durée de la concession.

Sur décision prise en accord avec la collectivité et après validation de la collectivité, l'aménageur organisera la commercialisation optimale des immeubles :

- Soit avant travaux, sur cahier des charges (cf. article 12) : auprès d'investisseurs (promoteurs, bailleurs sociaux, propriétaires) prenant l'engagement de procéder aux travaux de construction prévus ainsi qu'au respect du programme,
- Soit sur plans : dans le cadre de contrats de Vente d'Immeubles à Rénover (VIR), ou le cas échéant de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- Soit après réalisation de tout ou partie des travaux de construction ou de réhabilitation.

Les commercialisations d'immeubles à vocation locative devront permettre d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux publics fixés dans le 2.1.2.

2.5. Gestion administrative, financière et comptable de l'opération :

Le concessionnaire s'engage à :

- gérer sur les plans administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location d'immeubles bâtis ou non bâtis jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants,
- réaliser un compte rendu semestriel à la collectivité concédante sur l'avancée des projets : élaboration des programmes, signature des actes authentiques, ...
- établir un plan de trésorerie prévisionnel de l'opération et déterminer les tranches financières opérationnelles de l'opération
- préparer notamment les bilans prévisionnels, plans de trésorerie, comptes rendus annuels, notamment financiers de l'opération, avec l'ensemble des documents et justificatifs s'y rapportant,
- effectuer les opérations liées à la clôture de l'opération,
- tenir la comptabilité de façon à faire apparaître les comptes propres à l'opération, objet du présent contrat,
- mobiliser les financements publics dans le respect de la réglementation applicable, y compris en fournissant tous les documents nécessaires à la constitution des dossiers de demande de subvention et à leur versement effectif.

2.6. Modalités de suivi

2.6.1. Instances de gouvernance :

Plusieurs instances de pilotage seront déployées pour le suivi et le pilotage des missions et des actions développées dans le cadre de la concession :

- Un Comité de suivi dédié au pilotage interne de la concession réunissant les élus référents, en délégation et en quartier, ainsi que les services concernés à la Ville et/ou à Bordeaux Métropole par les champs d'intervention de la concession (Habitat, Développement économique, Service Santé Environnement, Service de l'Instruction droit des sols, Urbanisme...). Ce comité de suivi se réunira 2 fois par an à l'initiative du concédant et aura pour objet de suivre les actions du concessionnaire et soumettre à arbitrage les actions à déployer dans le cadre des missions confiées.
- Un Comité de Pilotage dédié au suivi partenarial de la concession sera réuni à l'initiative du concédant selon une fréquence annuelle ; ce comité réunira les directions concernées de

Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, les élus référents et les partenaires associés à la mise en œuvre du projet dans l'ensemble de ses dimensions (ANAH-DDTM-CAF-etc.).

Le concessionnaire devra être présent à ces instances et présenter systématiquement un point d'avancement de l'opération d'aménagement, avec des tableaux et outils de suivis qui seront préalablement définis en accord avec le concédant.

D'autres instances de suivi et de pilotage pourront être développées autant que de besoin pour des sujets ponctuels (définition de la programmation des opérations de logements / des immeubles à acquérir / validation de la rétrocession des biens dans le cadre des opérations de recyclage)

Le concessionnaire sera également amené à participer à d'autres instances (COFIL PNRQAD par exemple / Ateliers des Centres) dans l'optique de participer aux actions déployées et réflexions développées globalement sur le centre historique en lien avec les missions qui lui sont confiées et participer à la mise en œuvre du projet. Des bilans ciblés de l'action et éléments de suivi d'opérations et de présentation des projets seront à fournir dans ce cadre (4 à 5 instances annuelles supplémentaires sont à prévoir).

2.6.2. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Selon les modalités décrites dans l'article 7.6

2.6.3. Validation des cahiers des charges de cession

Selon les modalités décrites à l'article 12.3

2.6.4. Calendrier de réalisation

Le concessionnaire proposera annuellement au concédant un calendrier prévisionnel actualisé de réalisation et d'atteinte des objectifs de la concession. Ce calendrier sera discuté et devra être approuvé par le concédant au moment de la présentation du CRACL (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale).

Il est entendu entre les parties que le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération sera réexaminé chaque année lors de la présentation du CRACL de l'opération.

2.6.5. Contrôle annuel du bilan financier de l'opération :

Le concessionnaire remet chaque année un CRACL selon les modalités décrites dans l'article 16.

2.7. Gestion et conduite de l'opération

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme, le concessionnaire est tenu d'assurer la gestion et la coordination de l'opération, ainsi que la réalisation des études correspondantes et d'assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.

D'une manière générale, l'aménageur devra assurer, outre les études, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination avec les services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, indispensables, pour la bonne fin de l'opération.

En tout temps une complète information du concédant sur les conditions de son déroulement, sera réalisée ainsi que les supports de présentation nécessaires.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

Les missions du concessionnaire sont réalisées en parfaite concertation avec les services du concédant qui intervient de la manière suivante :

3.1. Maîtrise foncière :

Le concédant s'engage à délibérer pour :

- Solliciter auprès du préfet, la ou les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération de requalification urbaine du Centre historique de Bordeaux, au bénéfice du concessionnaire,
- Autoriser ce dernier à transmettre au préfet le ou les dossiers correspondants et à solliciter, le cas échéant, le ou les arrêtés de cessibilité,
- Déléguer le droit de préemption urbain et de préemption urbain renforcé sur les secteurs d'intervention prioritaires.

3.2. Constructibilité des sols :

La collectivité concédante assurera :

- la mise en œuvre des procédures réglementaires d'adaptation des documents d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence qui seraient nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement,
- le contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre et au suivi des procédures d'adaptation éventuelle du PLU,

3.3 De manière générale, la collectivité concédante veillera à :

- faciliter en tant que de besoin l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et le cas échéant, et en tant que de besoin, solliciter l'édiction par les collectivités publiques partenaires des décisions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- céder à l'Aménageur les immeubles dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- verser la participation prévue à l'article 15 et selon les modalités prévues à cet article ;
- approuver les programmes devant faire l'objet d'ORI ;
- apporter son concours au concessionnaire pour la recherche, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'opération d'aménagement (recyclage, ORI...) des offres de relogement définitives ou temporaires ;
- délibérer pour solliciter auprès du préfet, la ou les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement au bénéfice du concessionnaire,
- en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- prononcer la clôture de l'opération dans les 10 mois suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet, après la mise en œuvre des formalités ci-dessus, le **1^{er} juillet 2022**.

Sa durée est fixée à **3 années à compter de sa date de prise d'effet**. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera tous les ans, sur demande, une copie des polices d'assurance à la Collectivité.

PARTIE II : Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 (point 1) de la présente concession d'aménagement.

7.1. Acquisition des biens acquis par le précédent aménageur

Le concessionnaire est d'ores et déjà propriétaire des biens immobiliers dont la liste figure en annexe 5 au présent contrat pour les avoir acquis dans le cadre de la concession d'aménagement (2014-2022) qui lui a été précédemment confiée. Dans la mesure où ces biens sont nécessaires à l'exercice de ses missions d'aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire inscrira dans le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement, à titre de dépense, une somme correspondant au prix de revient de ces biens dument justifiée.

7.2. Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.3. Droit de préemption

La collectivité s'engage à proposer à son organe délibérant la délégation du Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption urbain Renforcé sur les secteurs d'interventions prioritaires.

7.4 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique et dans le cadre de la prise en considération éventuelle de l'opération

En cas d'exercice du droit de délaissement des propriétaires consécutif à un périmètre de prise en considération auprès de la collectivité :

- En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.
- En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante

les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

En cas d'exercice du droit de délaissement des propriétaires consécutif à une procédure de DUP auprès l'aménageur :

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et l'aménageur destinataire de la mise en demeure, le prix et le transfert de propriété pourront être prononcés par le juge de l'expropriation.

Si la collectivité recevait elle-même une demande de droit de délaissement, elle retransmettrait la demande au concessionnaire dans les meilleurs délais

7.5. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

7.6. Suivi et contrôle des acquisitions foncières

Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (**Annexe n° 3**), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

Dans l'hypothèse où le montant des acquisitions annuelles viendrait à dépasser 10% du prévisionnel, le concessionnaire doit alors alerter le concédant afin de revoir soit les modalités financières de la présente convention, soit le programme prévisionnel ou les préalables nécessaires à l'acquisition des biens

7.7. Relogement des occupants

7.7.1 Relogement des occupants des immeubles acquis

Le concessionnaire, en liaison avec les administrations intéressées, est chargé d'assurer le relogement provisoire et définitif des occupants des immeubles acquis, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'obligation de relogement et son financement sont prévus dans l'opération.

7.7.2 Relogement temporaire

L'aménageur constituera et gèrera un parc d'au moins 10 logements aux fins de logements tiroirs, dans l'optique de permettre le relogement temporaire des ménages concernés par des opérations de recyclage ou de DUP pour Opération de Restauration Immobilière.

7.7.3 Coordination avec le concédant

Les solutions de relogement sont étudiées et mises en œuvre au cas par cas par le concessionnaire, qui rend compte de son activité au concédant. Le concessionnaire propose et favorise autant que faire se peut, si tel est le souhait du ménage relogé, une solution de relogement au sein du périmètre de l'opération. Il participera avec Bordeaux Métropole aux instances mises en place dans le cadre du PNRQAD en matière de relogement.

7.7.4 Immeubles vacants suite à un relogement

Le concessionnaire empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective ou le début des travaux, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet, après avis des services du concédant, que de conventions d'occupation précaire.

Dans le cas d'un immeuble destiné à la démolition, le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

7.7.5 Gestion des immeubles acquis

La gestion des immeubles acquis aux fins de relogement incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS EQUIPEMENTS PUBLICS

8.1 Les équipements prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s), y compris le choix des matériaux, et le phasage de l'opération sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté par l'aménageur et son maître d'œuvre selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.2 Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 6 semaines à compter de leur réception.

8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du Code de la Commande Publique s'agissant de ses marchés de travaux, d'études et de maîtrise d'œuvre.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante. La Collectivité peut à cette occasion formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit 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 de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 22.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur (négligence, absence de diligences incombant normalement à l'aménageur...), les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Modalités de cession

Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit du concédant, des établissements publics intéressés, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées, selon les principes définis en accord avec le concédant sur les modalités de ces opérations en application des dispositions de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme.

Le concessionnaire notifie au concédant en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ou constructeurs ainsi que le programme envisagé et le prix.

Cet accord est valablement donné par le président de Bordeaux Métropole ou son représentant. Le concessionnaire informe le concédant des cessions, concessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

12.2 Information des acquéreurs

Dans le cadre des cessions, le concessionnaire est tenu d'informer chaque acquéreur de l'insertion du bien vendu le cas échéant dans le périmètre du projet. De même, à l'occasion de chaque cession, le concessionnaire mentionnera les obligations réglementaires s'imposant à chaque acquéreur dans le cadre de leurs travaux de réhabilitation sur les biens vendus issues notamment et le cas échéant :

- des réglementations d'urbanisme
- des critères de décence, tels que visés par les textes en vigueur,
- des prescriptions et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
- de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP)
- de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

12.3 Validation des cahiers des charges de cession

Le concessionnaire est tenu de recueillir l'avis du concédant sur les cahiers des charges de cession, de location ou de concession d'usage de tous les biens acquis dans le cadre de la concession.

ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

13.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements et après leur réception, l'Aménageur doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations de remise constateront ce retour sans cependant l'opérer. La Collectivité peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

13.2 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

13.3 L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

13.4 Le classement des voies à l'intérieur de l'opération dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

13.5 A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

13.6 A la remise des ouvrages du Concédant l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'Aménageur, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c. [option 1] Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16. ci-après, majorée de la TVA.

[option2] Participation due par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16. ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

PARTIE III : Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

ARTICLE 15- FINANCEMENT DE L' OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

15.1 Rémunération de l'aménageur

Conformément à l'article R. 300-11-1 du code de l'urbanisme, la présente concession d'aménagement est régie par les dispositions du code de la commande publique relative aux marchés publics dans la mesure où le concessionnaire n'assume aucun risque économique lié à l'opération d'aménagement.

La rémunération de l'aménageur est fixée selon l'article 18 du présent contrat.

15.2 Coûts à la charge de l'aménageur

Le concessionnaire prend à sa charge tous les coûts relatifs à l'exécution des missions décrites dans la présente convention, selon les conditions définies par la loi. Il intègre à ce titre notamment le coût du foncier, des études, des travaux, de commercialisation, les honoraires, frais divers, impôts et taxes, et tous les autres coûts y compris celui correspondant à sa rémunération.

15.3 Produits d'exploitation

Pour financer le coût de l'opération mis à sa charge, le concessionnaire dispose notamment des produits des cessions de charges foncières, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, des produits financiers, des participations éventuelles des constructeurs, des subventions éventuelles ainsi que de la participation financière allouée par Bordeaux Métropole dans les conditions définies ci-après.

15.4 Acomptes - Trésorerie

Le concessionnaire peut recevoir des acomptes des bénéficiaires des cessions ou des locations de terrains et immeubles bâtis.

Le concessionnaire contracte tous les emprunts au meilleur taux possible et/ou les avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

Il peut mobiliser la trésorerie disponible de la Société à condition que le taux des intérêts débiteurs qu'il est autorisé à imputer dans les comptes de l'opération soient au plus égaux à ceux pratiqués par les établissements financiers.

15.5 Aides financières directement perçues par le concessionnaire

Dans les conditions fixées à l'article L. 300-5 III du code de l'urbanisme, le concessionnaire pourra bénéficier de subventions versées par d'autres personnes publiques en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Il est autorisé, à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme.

Le concessionnaire est d'ores et déjà habilité par le concédant à solliciter, en ses lieux et place, les subventions afférentes aux ouvrages, constructions et installations qu'il réalise dans le cadre de la présente concession d'aménagement. Le cas échéant, ces subventions pourront être versées directement au concessionnaire.

15.6 Participation de Bordeaux Métropole et subventions d'autres collectivités publiques au bilan de l'opération

- Participation du concédant à l'équilibre de l'opération :

En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme une participation financière du concédant au coût de l'opération est allouée,

Une participation financière sera versée par Bordeaux Métropole au bilan de l'opération dans les conditions fixées par la présente concession et conformément au plan de trésorerie prévisionnel (annexe 4).

Le montant de cette participation est fixé à 11 400 000 € (onze millions quatre cent mille euros).

Cette participation sera versée par le concédant au concessionnaire selon le calendrier suivant :

- 2 000 000 € au second semestre 2022
- 5 250 000 € en 2023
- 3 250 000 € en 2024
- 900 000 € au 1^{er} semestre 2025

- le solde de la participation de la collectivité sera versé au plus tard 3 mois avant la date d'expiration du contrat de concession.

Toute révision du montant de cette participation devra faire l'objet d'un avenant au traité de concession, approuvé par l'organe délibérant du concédant.

- Subventions d'autres collectivités publiques ou organismes

Dans le cadre fixé par la convention PNRQAD, le concessionnaire est autorisé à solliciter directement l'ANRU pour percevoir les subventions afférentes aux opérations de recyclage foncier en vue de la production de logements sociaux. Le montant de la participation de l'ANRU/ANAH lié au solde des opérations de recyclage à réaliser dans le cadre du PNRQAD est estimé à 685 006 €. Ce montant fera l'objet d'une ligne propre dans le bilan financier prévisionnel actualisé annuel présenté à la collectivité.

Le concédant est autorisé à solliciter ou rechercher toutes possibilités de financement complémentaires dans le cadre des objectifs de recyclage fixés au présent traité.

15.7 Avances de trésorerie

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées font apparaître une insuffisance temporaire de trésorerie, le concessionnaire peut solliciter le versement d'une avance renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales. Ces avances devront être justifiées par un besoin de trésorerie temporaire de l'opération et être en rapport avec les besoins réels de celle-ci, tels qu'ils sont mis en évidence par le compte rendu financier.

Ces avances feront l'objet d'une convention approuvée par l'organe délibérant du concédant qui précise le montant, la durée, l'échéancier de remboursement ainsi que la rémunération éventuelle de cette avance. Le bilan de mise en œuvre éventuelle de cette convention est présenté à l'assemblée délibérante du concédant en annexe du compte rendu annuel d'opération.

ARTICLE 16 – COMPTABILITE ; COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

16.1 L'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 1^{er} juin, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après,
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
 - 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées valorisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant,
 - 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
 - 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.7.
 - 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15.5, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
 - 7°/ les éléments apportés dans le CRACL devront permettre à la collectivité concédante de disposer d'une traçabilité complète de l'opération depuis la conclusion de la concession d'aménagement.
- 8/ le calendrier prévisionnel de réalisation actualisé mentionné à l'article 2.6.4 ci avant.

L'aménageur devra remettre les éléments de bilan financier sous format dématérialisé.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce dans un délai de 4 mois par un vote.

16.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents chargés du suivi du contrat pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité générale ou analytique nécessaires à leur vérification (transmission des comptes annuels et des balances comptables / accès au grand livre / etc.) sur demande et dans le même délai de 4 mois.

16.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

17.1 L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les études, les acquisitions foncières, le coût des travaux à la charge de l'Aménageur, les frais résultant de l'intervention des entreprises recrutées par l'aménageur au titre de l'article 9, les indemnités prévues à l'article 11, les mesures de relogement, les mesures d'accompagnement social, la gestion intercalaire, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 18.4 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement.

17.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées à l'article 15 ci-avant et la ou les dates de leur versement.

17.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 1^{er} juin de chaque année s'ils font état d'un versement de participation par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt.

ARTICLE 18 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

18.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires ou au pourcentage destinées à couvrir le coût d'intervention de l'aménageur, sont dites « rémunérations » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

18.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :

- a) **Au titre des missions d'animation, de suivi et de pilotage général de l'opération** identifiées dans l'article 2.1 sous les intitulés **2.1.1** « Suivre et connaître les mutations immobilières du centre-ville » ; **2.1.2.** « Produire et accompagner le développement d'une offre de logements abordables et traiter les points durs existants en matière de mal – logement » ; **2.1.3.** « Participer à l'encadrement du marché immobilier privé » ; **2.1.4.** « Stimuler l'investissement locatif social » **et 2.1.5.** « Poursuivre et développer les efforts en matière de confort urbain » ,

Compte tenu de la prise d'effet du contrat le 1^{er} juillet 2022, le Concessionnaire aura droit d'imputer dans les comptes de l'opération, une rémunération forfaitaire de **3 669 527€** répartis comme suit :

- 602 500 € HT en 2022
- 1 217 050 € HT en 2023
- 1 229 221 € HT en 2024
- 620 756 € HT en 2025

- b) **Au titre des missions de commercialisation** telles que définies à l'article 2.1 2 sous les intitulés suivants : Procéder à la vente des biens recyclés en s'assurant du bon respect des orientations et programmation préalablement définies ; Poursuivre l'intervention publique en matière de recyclage d'îlots ou immeubles dégradés et de production de logement abordable et telles que définies à l'article 2.1.5 sous l'intitulé Achever les opérations en cours pour remettre sur le marché environ 2000 m² de locaux commerciaux et de locaux destinées aux activités économiques (locaux en pieds d'immeubles), et dédier environ 300 m² à la réalisation de deux projets de bicycletterie

le Concessionnaire aura droit, à une rémunération égale à 3 % des prix de vente HT

- c). **Au titre de ses missions de Maîtrise d'ouvrage** des opérations de recyclage, d'équipements et de confort urbain, le Concessionnaire aura droit à une rémunération égale à 5 % du coût de revient HT des opérations

- d). **Pour la mission de clôture** prévue à l'article 22.1 la rémunération est fixée à 90 000 €.

18.3 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme, ou dans le cas d'une diminution de l'activité par rapport au prévisionnels établis et détaillés à l'article 2 du présent traité.

18.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 18.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

PARTIE IV : Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

ARTICLE 19 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur. Il est transmis à la collectivité dans le délai de 6 mois de l'expiration de la concession et est approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan détermine le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération nécessaire pour équilibrer les comptes de la concession.

Le Concédant s'engage à cet effet à augmenter le montant de sa participation fixée à l'article 15.6 ci-avant pour compenser les dépenses de l'opération d'aménagement qui ne seraient pas couvertes par des produits.

ARTICLE 20- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

20.1. Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 24, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. Un avenant précisera les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

20.2. Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

20.3. Résiliation pour faute - déchéance

En cas de manquement grave de l'une ou de l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement, aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

20.4. Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'Aménageur.

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 22 ci-après.

20.5. Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 21 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

21.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront, dès l'expiration de la concession d'aménagement, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation si nécessaire.

21.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale plafonnée au prix de revient tel qu'il apparaît au dernier compte rendu annuel approuvé par la Collectivité. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

21.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale plafonnée au prix de revient tel qu'il apparaît au dernier compte rendu annuel approuvé par la Collectivité. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

21.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

L'Aménageur introduira dans les contrats à conclure les clauses de subrogation permettant de garantir ce transfert.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle ou pénale se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

21.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 22.3-2 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 13 ci-avant.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

22.1 Opérations de clôture et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de clôture dans un délai de 6 mois : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes de la concession.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 18 ci-dessus.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

La collectivité se réserve la possibilité de procéder à tout contrôle sur la base de l'arrêté des comptes, et de demander les correctifs dans un délai d'une année après l'arrêté des comptes transmis par le concessionnaire.

22.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

22.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 21.4 troisième alinéa.

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

22.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- s'il y a lieu, les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

22.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

22.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement l'Aménageur du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ; ce montant sera constaté sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas au dernier bilan prévisionnel approuvé, par les factures à disposition de l'aménageur et attestant de la réalité de l'engagement des dépenses. ;
- sur le manque à gagner subi par l'aménageur en raison de cette cessation anticipée. Cette compensation sera égale à 35 % des sommes prévues à l'article 18.2 (rémunération forfaitaire) dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute et déchéance.
- sur la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat : à ce titre il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de clôture égale à 35 % de la rémunération de clôture prévue à l'article 18 ci-dessus.

Ces modalités d'indemnisation pourront, selon la volonté des parties, faire l'objet d'un aménagement, par voie d'avenant.

22.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

Compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par lui à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 18 ci-dessus.

22.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 20.3

L'Aménageur n'aura droit ni à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 22.3.1 ci-dessus ni à la compensation du manque à gagner subit du fait de la résiliation. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 22.2 ci-dessus.

Cet article ne porte pas atteinte à une action indemnitaire de la Collectivité auprès du juge afin d'obtenir réparation du ou des préjudices éventuellement nés de la faute de l'Aménageur.

22.3.4 En cas de résiliation de plein droit au titre de l'article 20.5

Comme indiqué à l'article 20.5, et sauf meilleur accord entre les parties, l'indemnisation portera sur les dépenses utiles à l'opération exposées par l'Aménageur à la date de la résiliation et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat. L'aménageur aura également droit à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 22.1.

22.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité ou par la Collectivité à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de clôture, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

22.5 Sort du « boni d'opération »

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 22.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, le Concédant s'engage à verser à l'Aménageur une participation destinée à parvenir à un solde comptable d'exploitation final nul.

PARTIE V : Exécution et évolution du contrat

ARTICLE 23 – PRINCIPES D'EXECUTION

23.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation, tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 3).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect des dispositions du Code de la Commande Publique.

23.2 Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la Commande Publique.

ARTICLE 24 – MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT

Le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 2 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

Dans cette hypothèse, le montant total de cette participation pourra être révisé par avenant au présent contrat approuvé par délibération de l'organe délibérant du concédant prise au vu d'un rapport spécial établi par le concessionnaire et en fonction du bilan révisé prévu à l'article 18 ci-dessus.

Le montant de la participation financière du concédant pourra être modifiée dans les cas définis ci-après :

- en cas de modification du programme ou d'autres conditions de réalisation de l'opération par le concédant,
- en cas d'imprévision, reposant sur des évolutions des conditions économiques (crise économique) ou des sujétions techniques imprévues résultant d'événements induisant des difficultés d'exécution imprévisibles modifiant anormalement l'économie initiale du contrat et dont la cause est extérieure aux parties,
- en cas de modification du montant ou du mode de calcul de la subvention ANRU telle que prévue par la convention PNRQAD et ses avenants,
- en cas de cause juridique étrangère à l'intervention du concessionnaire résultant de la modification de la réglementation, de la réduction de la constructibilité de la zone du fait de la modification du PLU, de l'annulation de l'un des actes de procédure ou d'autres actes en l'absence de faute de l'aménageur.

Les subventions nouvelles de tiers qui seraient allouées en cours d'exercice au bénéficiaire direct du concessionnaire viendront en déduction du montant de cette participation financière du concédant.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE 26 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, le concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

| Nature de la défaillance | Montant de la pénalité |
|---|---|
| I. Absence de transmission des éléments du compte rendu financier détaillé à l'article 16 | 50€ par jour de retard après mise en demeure préalable restée sans effet à l'issue d'un délai d'un mois |

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde (négligence, absence de diligences incombant normalement à l'aménageur) dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif.

ARTICLE 27- CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, ne peuvent se faire sans l'accord préalable de la Collectivité, lequel accord devra obligatoirement être formalisé l'objet d'un avenant tripartite cédant / cessionnaire/ collectivité au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

PARTIE VI : Dispositions diverses

ARTICLE 28 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées ...

Société...

Etablissement bancaire : ...

N° de compte : ...

Clef RIB : ...

Code banque : ...

Code guichet : ...

ARTICLE 29 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinerait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne le Président de Bordeaux Métropole, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31- RESPECT DES REGLES RELATIVES A LA RGPD

Le concessionnaire s'engage à respecter les dispositions et mesures de sécurité RGPD annexés au présent traité (annexe 8).

ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour Bordeaux Métropole personne publique concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de la concession
- Annexe 2 : Articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet
- Annexe 3 : Bilan prévisionnel
- Annexe 4 : plan de trésorerie prévisionnel de l'aménageur
- Annexe 5 : liste du stock vivant à reprendre par le concessionnaire dès la prise d'effet du présent contrat et destination
- Annexe 6 : Liste des contrats de prestations intellectuelles, de services et de travaux à reprendre par le concessionnaire dès la prise d'effet du présent contrat
- Annexe 7 : Tableau récapitulatif des objectifs en matière de recyclage
- Annexe 8 : Annexe relative à la protection des données personnelles