

**Convention de participation financière aux équipements publics exceptionnels
(article L.332-8 du code de l'urbanisme)**

Commune de Villenave d'Ornon

Création d'un carrefour giratoire, avenue Mirieu de Labarre, au droit de l'entrée principale de l'opération Domaine de Geneste

CONVENTION BORDEAUX METROPOLE – DOMAINE DE GENESTE PORTANT :

Participation financière pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, en application de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme et conformément au PA 033 550 10 Z3002 délivré le 11/04/2012.

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ENTRE LES SOUSSIGNES

Bordeaux Métropole, représentée par sa Présidente, Mme Christine Bost, dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil métropolitain N°2024-118 du 15 mars 2024, domiciliée à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, 33045 Bordeaux cedex,

Ci-après désignée « Bordeaux Métropole »

ET

La société SAS DOMAINE DE GENESTE, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1500€, dont le siège est situé à CROIX (59170), 25 rue Isaac Holden Crothers et identifiée au SIREN sous le numéro 842 835 753 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE,

Représentée par son Président, la société NODI, société par actions simplifiée au capital de 65.702.000 euros, dont le siège est situé à CROIX (59170), 25 rue Isaac Holden Crothers et identifiée au SIREN sous le numéro 821 492 840 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE,

La société NODI étant elle-même représentée par Monsieur Etienne DUPUY, président, Nommé à cette fonction suivant extrait du procès-verbal des décisions de l'associé unique en date du 28 octobre 2022, dûment habilité aux présentes,

Ci-après désignée « DOMAINE DE GENESTE » ou l' « Aménageur »

PREAMBULE

Il a été convenu ce qui suit :

La société PLABO SAS a obtenu un permis d'aménager N°PA 033 550 10 Z3002 délivré le 11 avril 2012 pour la réalisation d'un lotissement nommé le « quartier de Geneste » avec un objectif de réalisation de 7 lots maximum dont 5 lots constructibles pour une SHON maximale de 142.200m² et 2 lots d'espaces verts, ainsi qu'un premier modificatif PAM 033 550 10 Z3002 M1 en date du 25 juin 2013.

DOMAINE DE GENESTE, en accord avec la société PLABO, a déposé le 31 octobre 2018 une demande de transfert de permis d'aménager, et obtenu l'arrêté de transfert en date du 5 novembre 2018. La société DOMAINE DE GENESTE a donc désormais la qualité d'aménageur du lotissement ci-avant désigné. Il est ici précisé que, depuis l'acquisition du terrain d'assiette du lotissement « Quartier de Geneste » et le transfert du permis d'aménager susvisé, l'Aménageur a déposé et obtenu deux autres modificatifs :

- Permis d'aménager modificatif n° 033 550 10 Z 3002 M4 délivré le 23 décembre 2019
- Permis d'aménager modificatif numéro PA 033 550 10 Z 3002 M5 délivré le 28 juin 2021

Afin de répondre aux exigences de sécurité et à l'augmentation de trafic induit par ces aménagements, il convient de réaliser un carrefour giratoire sur l'avenue Mirieu de Labarre à Villenave d'Ornon afin de desservir l'opération Domaine de Geneste, réguler le trafic automobile et sécuriser les cheminements des modes actifs.

Bordeaux Métropole a intégré la réalisation de ce carrefour au titre d'équipements publics exceptionnels dans le cadre des contrats de codéveloppement de la Métropole.

La délivrance du permis d'aménager visé ci-dessus, a été subordonné à la participation de l'opérateur immobilier au financement de la réalisation d'équipements publics exceptionnels. Le montant de la participation financière à la charge du pétitionnaire est fixé dans le permis d'aménager N°PA 033 550 10 Z3002 délivré le 11 avril 2012 à hauteur de 2 634 642,50 € HT.

Ce chiffrage a été établi en 2010 sur la base d'une étude de faisabilité qui ne correspond plus à ce jour au projet retenu. La finalisation des études a permis de recalculer ce montant à la baisse tel que précisé dans l'article 4 de la présente convention.

Les Parties rappellent que la délivrance du permis d'aménager, visé ci-dessus, a été subordonné à la participation du titulaire du permis d'aménager susvisé, à savoir à l'époque la société PLABO SAS, et désormais la société DOMAINE DE GENESTE, nouvel aménageur, au financement de la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

I – PARTICIPATION A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les obligations particulières de l'Aménageur et de Bordeaux Métropole relatives à la participation financière en vue des travaux d'aménagement du carrefour giratoire et du rétablissement de la piste cyclable existante.

Elle acte notamment le montant de la participation financière de l'Aménageur et l'autorisation donnée à Bordeaux Métropole de réaliser les travaux décrits à l'article 3.

Article 2 – Durée de l'opération et de la convention

La convention prend effet à la date de sa signature par les deux parties.

La conclusion de la présente convention constitue une condition suspensive au commencement des travaux décrits à l'article 3.

La convention s'achèvera après le dernier règlement de situation financière prévu à l'achèvement des travaux objets de cette convention, après levée des réserves et réception définitive des travaux.

La durée maximum des travaux décrits à l'article 3 est estimée à 15 mois à compter de l'installation de l'entreprise pour le début du chantier. Un planning est demeuré ci-annexé (annexe 1). Il est précisé que ce planning est prévisionnel et informatif, et qu'il ne peut être opposé à Bordeaux Métropole en cas de dépassement de délais.

Article 3 – Description de l'opération

Les aménagements seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole, dont la consistance est définie comme suit : l'opération consiste à réaliser un carrefour giratoire au droit de la sortie de l'opération, rue Mirieu de Labarre, assurant la continuité de l'aménagement cyclable existant.

Bordeaux Métropole mènera à bien les étapes ci-dessous :

- Réalisation du diagnostic, du programme, des études de conception (voirie et assainissement) et leur validation par ses services
- Consultation des entreprises de travaux
- Attribution des marchés de travaux
- Suivi des marchés de travaux
- Opération de vérification et de réception des ouvrages jusqu'à la levée des éventuelles réserves
- Conformité des ouvrages
- Remise en gestion des ouvrages

L'annexe 2 « plan descriptif des travaux » détaille les ouvrages qui seront réalisés par Bordeaux Métropole, en particulier la géométrie du carrefour et les matériaux employés. Il est précisé que les ouvrages relatifs aux compétences déléguées à la commune de Villenave d'Ornon et aux compétences communales tels que définis à l'article 4, ne sont pas intégrés à la présente convention. Ils devront faire l'objet d'un accord entre la commune de Villenave d'Ornon et l'Aménageur.

Le carrefour giratoire sera réalisé sur les emprises publiques existantes et pour partie sur le foncier de l'Aménageur. A cet effet, des cessions foncières à titre gratuit seront à prévoir, dont les modalités sont décrites au chapitre II.

Article 4 – Dispositions financières

4.1 – Estimation financière de l'opération

L'estimation de l'opération présentée ci-dessous concerne uniquement les ouvrages sous compétences de Bordeaux Métropole.

Elle ne prend pas en compte les ouvrages liés à la création des espaces verts, à la fourniture et pose de mobiliers urbains (compétences déléguées à la commune de Villenave d'Ornon), à la réalisation de l'éclairage public (et toute autre compétence communale), qui devront faire l'objet d'un accord entre la commune de Villenave d'Ornon et l'Aménageur.

Le coût estimé des études et des travaux concernés par la présente convention est détaillé ci-après.

- Etudes de Maitrise d'œuvre (EP/AVP/PRO/VISA-DET-AOR-DET/ACT/CIE/OPC) : 100 000 € HT
- Etudes complémentaires et préalables (levés topos, coordonnateur SPS, sondages, études géotechniques, études hydrauliques...) : 70 000 € HT
- Travaux de voirie et de réseaux divers : 650 000 € HT
- Travaux de signalisation : 20 000 € HT
- Travaux de résine : 32 000 € HT

Total de l'opération estimée : 872 000 € HT soit 1 046 400 € TTC

Ce montant de l'opération est un montant prévisionnel réaliste, établi en phase d'études PROJET par le bureau d'étude VERDI mandaté par Bordeaux Métropole. Ce montant sera considéré définitif après la réception des travaux et la validation du décompte général définitif.

4.2 – Principes de financement

La participation financière de l'Aménageur s'établit sur la base des montants présenté à l'article 4.1.

Le montant de la participation financière de l'Aménageur fera l'objet d'une actualisation à la hausse ou à la baisse, au regard du coût réel des études et des travaux, établi après la réception des travaux et la validation du décompte général définitif.

En cas de hausse du coût réel des travaux, les Parties se rencontreront dès que possible afin de déterminer ensemble notamment les éventuelles optimisations et/ou adaptations possibles, et le cas échéant les modalités liées au surcoût des travaux.

Il est convenu que la participation financière de l'Aménageur ne pourra pas dépasser 1,2 M€ HT, soit 1,44 M€ TTC. Tout dépassement de ce plafond pour quelque raison que ce soit restera à la charge de Bordeaux Métropole.

4.3 – Modalités de versement des fonds par l'Aménageur

En application de l'article L 332-8 du code du Code de l'Urbanisme, la participation de l'opérateur, pour la réalisation des équipements publics exceptionnels est fixée par l'arrêté de permis d'aménager N°PA 033 550 10 Z3002 délivré le 11 avril 2012 par la commune de Villenave d'Ornon.

L'Aménageur se libèrera des sommes dues selon l'échéancier suivant :

- 50 % (soit 523 200 € TTC) à la signature de la convention par les deux parties
- Le solde suite à actualisation du montant réel des dépenses, après la réception des travaux et levés des réserves, à la transmission du décompte général définitif validé par Bordeaux Métropole

Le montant de la participation fera l'objet d'une actualisation à la hausse ou à la baisse, au regard du coût réel des travaux, dans la limite de la participation maximale de l'Aménageur de 1,2 M€ HT, soit 1,44 M€ TTC. Si ce besoin devait être exprimé, il le serait après la réception des travaux et la validation du décompte général définitif.

Le versement du montant des échéances se fera dans les 45 jours fin du mois à réception de la notification contenant justificatif de l'exigibilité de l'échéance concernée.

Article 5 – Droits et obligations des parties

Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à :

- Mettre en œuvre les investissements prévus à la présente convention pendant toute la durée d'effet de celle-ci ;
- Informer l'Aménageur de toutes modifications intervenant dans le déroulement de l'opération ;
- Réaliser les travaux conformément au descriptif figurant à l'article 3 et à l'annexe 2 ;
- Respecter le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux ;
- Faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation desdits travaux ;
- Informer l'opérateur de toute modification intervenant dans le déroulement de l'opération tant d'un point de vue conception que réalisation, et prendre les décisions après échange avec l'Aménageur ;
- mettre tout en œuvre afin de limiter tout trouble qui serait généré par ses travaux et notamment :
 - o les troubles liées à la sécurité du chantier de l'Aménageur. A cet effet, Bordeaux Métropole devra veiller à ne pas endommager les clôtures du chantier de l'Aménageur ou à défaut s'engagera à remettre en état les clôtures dans les plus brefs délais ;
 - o les éventuels dommages causés aux ouvrages de l'Aménageur ou de tout constructeur. A défaut, Bordeaux Métropole s'engage à remettre en état initial les ouvrages endommagés ;

- d'une manière générale, Bordeaux Métropole s'engage à signaler à l'Aménageur, sans délai, afin (i) de constater les dommages causés aux ouvrages ou matériels de l'Aménageur, (ii) de mettre en œuvre les mesures conservatoires nécessaires et (iii) définir les modalités de remise en état par Bordeaux Métropole.

L'Aménageur s'engage quant à lui à :

- Verser la participation financière due, dans les conditions prévues à l'article 4 ;
- Céder les emprises foncières tel que prévu ci-après aux articles 8 à 11.

Article 6 – Gestion future des équipements

Les ouvrages de voirie et d'assainissement seront pris en gestion par Bordeaux Métropole ou la Régie de l'Eau Bordeaux Métropole.

L'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces verts seront pris en gestion par la commune de Villenave d'Ornon. Ils feront l'objet d'une convention entre la commune de Villenave d'Ornon et l'Aménageur pour définir les conditions de réalisation et de financement.

Article 7 – Obligations en cas de transfert du permis de construire

Les droits et obligations résultant de la présente convention devront être acceptés par toute personne qui bénéficierait du transfert du permis d'aménager visé en préambule et ses modificatifs, et se substituerait au pétitionnaire.

II – EMPRISES FONCIERES

Article 8 – Désignation des biens à céder à Bordeaux Métropole

L'Aménageur est propriétaire des parcelles cadastrées AS633, AS629, AS464 et AS636.

Ces parcelles seront impactées tout ou en partie par les travaux de réalisation des équipements, pour une surface totale d'environ 1 300 m².

Conformément à l'arrêté du permis d'aménager, l'opérateur s'engage, à l'issue du chantier et après réception des travaux, sur la base d'un levé topographique et document d'arpentage, à céder gratuitement le terrain d'assiette correspondant à la création du giratoire et des ouvrages nécessaires afin que cette emprise soit incorporée dans le domaine public routier métropolitain.

La cession des Biens par l'Aménageur à Bordeaux Métropole donnera lieu à la signature d'un acte authentique de cession régularisé devant notaire à la fin des travaux sur la base d'un plan de recollement.

Bordeaux Métropole prendra les Biens dans leur état au jour de la cession, sans aucune garantie ou recours possible contre l'Aménageur.

Article 9 – Propriété jouissance

Bordeaux Métropole sera propriétaire des Biens cédés à compter de la signature de l'acte authentique de cession des Biens, elle en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, sauf à tenir compte de toute autorisation de travaux visée sous l'article 14.

Article 10 – Evaluation des biens

Les Biens susvisés seront cédés à Bordeaux Métropole à titre gratuit.

Article 11 – Conditions de la cession

L'acte de cession des Biens sera soumis aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment aux conditions suspensives suivantes :

- 1) Remise d'un titre de propriété régulier et trentenaire
- 2) Renonciation ou non exercice par leur titulaire à tout droit de préemption ou de préférence susceptible de s'appliquer aux Biens
- 3) Obtention par Bordeaux Métropole de toutes les autorisations préalables nécessaires à la signature de l'acte de cession des Biens

Article 12 – Servitudes

Bordeaux Métropole profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les Biens cédés, le tout à

ses risques et périls sans recours et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Article 13 – Frais

Tous les frais de constitution du dossier préalable à la signature de l'acte de cession (tels que frais de géomètre, extraits cadastraux, états hypothécaires, plans de cession, documents d'arpentage...) seront supportés par l'Aménageur.

Article 14 - Autorisation de travaux :

L'Aménageur autorise d'ores et déjà par les présentes Bordeaux Métropole à occuper les Biens ci-dessus visés à l'effet uniquement d'entreprendre avant la signature de l'acte authentique de cession, les travaux visés à l'article 3 des présentes y compris les travaux préalables de déviation de réseaux des concessionnaires.

La présente autorisation ne constitue aucunement un quelconque droit de quelque nature que ce soit notamment de jouissance et/ou de propriété au profit de Bordeaux Métropole.

La présente autorisation ne permet pas à Bordeaux Métropole d'exercer une quelconque activité de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit sur les Biens à l'exception de la réalisation des travaux susvisés.

Bordeaux Métropole prendra les Biens dans leur état au jour de leur mise à disposition, sans aucune garantie ou recours possible contre l'Aménageur.

III – DISPOSITIONS GENERALES

Article 15 – Responsabilité et assurances

15.1 Responsabilité

Bordeaux Métropole est et demeure seule responsable vis-à-vis des tiers des conséquences corporelles, matérielles ou immatérielles résultant directement ou indirectement d'accidents susceptibles de survenir du fait des travaux nécessaires à la réalisation des équipements publics.

Bordeaux Métropole s'engage à garantir l'Aménageur contre toute action ou réclamation qui pourrait être dirigée contre elle à l'occasion des dommages résultant des travaux, dans la mesure où ces dommages leur seraient imputables.

La participation de l'Aménageur aux discussions sur les travaux de réalisation de l'Équipement défini à l'article 3 ne pourra en aucun cas avoir pour effet d'engager sa responsabilité au titre des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole.

Les Parties s'engagent à se concerter immédiatement, à première demande de l'une des Parties, en cas de gênes et nuisances qui compromettraient l'une ou l'autre des opérations, afin de trouver les solutions les plus adaptées.

15.2 Assurances

Bordeaux Métropole est tenue de garantir sa responsabilité civile en qualité de maître d'ouvrage pour garantir les risques mis à sa charge ci avant, ainsi qu'une police de dommages aux biens couvrant l'ensemble des biens immobiliers mis à disposition aux termes des présentes.

Les litiges entre l'Aménageur et Bordeaux Métropole prenant naissance dans l'application de la présente convention n'entrent pas dans le cadre des garanties de la Responsabilité Civile Générale.

Les litiges entre l'Aménageur et Bordeaux Métropole du fait de la réalisation des travaux, à l'instar de n'importe quel tiers, les dommages affectant les biens ou les personnes de la société d'aménagement et des sociétés de promotion du lotissement, ainsi que de leurs prestataires et des entreprises sous-traitantes, sont garantis.

Article 16 – Sanctions

En cas d'inexécution d'une des obligations souscrites par les Parties au titre des présentes, la partie subissant le préjudice du fait de l'inexécution fautive pourra obtenir de la partie défaillante la réparation de son préjudice par voie amiable et à défaut, par voie judiciaire.

Article 17 – Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 18 – Résiliation de la convention

En cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements, au titre de la présente convention, celle-ci peut être résiliée de plein droit par toute autre partie, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

En cas d'abandon du projet, Bordeaux Métropole s'engage à informer sans délai, l'Aménageur qui se réserve le droit de demander le remboursement des fonds déjà versés, au prorata de l'avancement des études et travaux déjà réalisés sur la base d'un relevé de dépenses final, ainsi que la transmission de toutes les études réalisées.

Article 19 – Droit applicable

La présente convention est soumise au droit français. Chaque partie assure la responsabilité des fonctions qui lui sont attachées, et notamment les dommages causés aux tiers, y compris les dommages permanents pour travaux.

Chaque partie devra être couvert par une police d'assurance auprès d'une compagnie notoirement solvable et fera son affaire des éventuelles insuffisances de garantie.

Article 20 – Tribunal compétent

Les éventuels litiges liés à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sont du ressort exclusif du Tribunal administratif de Bordeaux.

ANNEXES :

- Annexe 1 : planning prévisionnel et informatif
- Annexe 2 : plan descriptif des travaux

A Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole

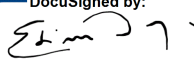
La Présidente,

Madame Christine BOST

Pour l'Aménageur, SAS DOMAINE DE GENESTE

Le représentant

Monsieur Etienne DUPUY

DocuSigned by:

46A26FA98B52407...

ANNEXE 1 : planning prévisionnel et informatif du projet

L'annexe 1 présente le planning du projet. Il est précisé que ce planning est prévisionnel et informatif, et qu'il ne peut être opposé à Bordeaux Métropole en cas de dépassement de délais.

ANNEXE 2 : plan descriptif des travaux

L'annexe 2 « plan descriptif des travaux » détaille les ouvrages qui seront réalisés par Bordeaux Métropole, en particulier la géométrie du carrefour et les matériaux employés.

Il est précisé que les ouvrages relatifs aux compétences déléguées à la commune de Villenave d'Ornon et aux compétences communales (ouvrages liés à la création des espaces verts, à la fourniture et pose de mobiliers urbains, à la réalisation de l'éclairage public) ne sont pas intégrés à la présente convention.