



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 29/04/14

Reçu en Préfecture le : 30/04/14
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 28 avril 2014
D-2014/213

Aujourd'hui 28 avril 2014, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

Excusés :

Monsieur Josy REIFFERS, Madame Ana marie TORRES

Concession d'aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux : attribution du marché. Autorisation. Décision

Monsieur Jean-Michel GAUTE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Engagée depuis les années 1990, la revitalisation du centre historique de Bordeaux fait l'objet d'un suivi renforcé et d'actions volontaristes de la part de la Ville depuis 2002, avec la mise en place d'une convention publique d'aménagement (CPA) passée avec Incité, se clôturant le 30 juin 2014. A fin 2013, les objectifs visés par ce contrat ont été très majoritairement atteints, avec 2220 logements réhabilités sur 2400 visés, soit 93% de l'objectif, et 300 logements sociaux réalisés ou programmés pour un objectif de 250, soit 120% de l'objectif.

Pour autant, le renouvellement du centre historique n'est pas complètement achevé et la présence d'une part encore non négligeable d'habitat dégradé justifie la poursuite de l'intervention publique. Par délibération n°D2013/446 en date du 15 juillet 2013, le Conseil Municipal a donc autorisé le lancement d'un marché pour désigner un nouveau concessionnaire sur la période 2014-2020, en cohérence avec le projet urbain Bordeaux [Re]centres et le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont les dernières opérations doivent être terminées cette année-là.

Les objectifs du projet urbain [Re]Centres sont d'aménager des espaces publics pour accroître la qualité de vie des habitants, de créer ou rénover des équipements publics de proximité, de favoriser la vitalité urbaine par une action sur les locaux à vocation économique en pied d'immeubles, d'améliorer le confort urbain et enfin de diversifier l'offre de logements. La mise en œuvre de ces différents axes requiert, outre l'appui de la Communauté urbaine pour la mise en œuvre de certains aménagements publics, déjà formalisé dans le cadre de la convention PNRQAD, le mandatement d'un aménageur pour agir sur les autres volets et ainsi parachever d'ici 2020 le renouvellement du centre historique, avec un périmètre élargi en frange des deux ZAC de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique.

Dans ce cadre, l'aménageur retenu pour la concession se verra confier trois missions essentielles :

1. favoriser la mutation des secteurs stratégiques identifiés dans le projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé et friches urbaines,
2. accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
3. développer le confort urbain (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

Le contrat qui doit être attribué constitue une concession d'aménagement au sens des dispositions des articles L300-4 à L300-5.2 du Code de l'urbanisme. L'aménageur est désigné selon les procédures prévues aux articles R300-11-1 et suivants du Code de l'urbanisme, avec un appel d'offre restreint. Suite à la consultation engagée avec des avis de publicité obligatoires envoyés le 25 juillet 2013, deux candidatures ont été agréées le 19 novembre 2013 par la Commission Aménagement désignée spécialement à cet effet. Sur la base de la lettre de consultation, seule la société Incité Bordeaux la CUB a remis une offre, le 17 janvier 2013. Après demande de précisions, cette offre s'avère conforme au cahier des charges.

- Les objectifs de production de logements sociaux, logements en accession maîtrisée à la propriété et locaux commerciaux sont visés sur un temps resserré, afin de parachever l'opération de requalification du centre ancien en 2020.
- Le développement durable est bien pris en compte avec l'objectif de rénovations exemplaires, pour lesquelles l'expertise s'appuiera notamment sur les documents méthodologiques élaborés dans le cadre de la révision du secteur sauvegardé, dont l'intérêt dépasse largement ce périmètre.
- Le transfert vers la nouvelle concession d'aménagement du stock en cours et des contrats de maîtrise d'œuvre de l'actuelle CPA est bien pris en compte, ainsi que le suivi des immeubles actuellement en DUP travaux sur les îlots Fusterie et Faures-Gensan.
- Incité propose de mobiliser une équipe de treize personnes afin de parvenir aux objectifs visés.
- Le mode de suivi proposé pour la concession est étroitement lié au projet Bordeaux [re]centres, qui en constitue la colonne vertébrale.
- Le mode de rémunération pour l'aménageur, pris sur les produits de l'opération, est partiellement lié à l'atteinte des résultats en favorisant un dépassement tout en respectant l'équilibre de la concession.
- La participation de la collectivité pour la concession, à hauteur de 13.35 millions d'euros sur un bilan de plus de 53 M€, est sensiblement égale à celle estimée dans le bilan prévisionnel (13.2 M€). La Communauté urbaine a été sollicitée par la Ville pour participer à ce financement dans le cadre du prochain contrat de Co-développement à hauteur de 3 M€, ce qui porterait la part à la charge de la Ville à 10.35 M€ (1.7 M€ par an en moyenne). Ceci représente en moyenne annuelle pour la Ville 0.4% des recettes prévisionnelles de fonctionnement s'élevant à 376.25 M€ pour 2014.
- Incité a su mobiliser les partenaires financiers afin d'optimiser le plan de trésorerie de l'opération. Une garantie de la Ville pour les emprunts contractés est demandée, et fait l'objet d'une délibération distincte au présent conseil municipal.

Pour faciliter la transition avec l'actuelle CPA et permettre une montée en charge rapide, il est proposé que la nouvelle concession d'aménagement prenne effet dès sa notification à l'aménageur, après signature du contrat de concession par les deux parties, et que le transfert du stock et des contrats de maîtrise d'œuvre puisse avoir lieu sans délai.

Aussi, nous vous proposons, mesdames et messieurs les élus, de bien vouloir :

- attribuer le marché relatif à la Concession d'aménagement pour la requalification du Centre historique de Bordeaux à la société Incité Bordeaux La CUB,

- autoriser un engagement de la Ville pour cette opération à hauteur maximale de 13 350 000 €, constituant la participation financière de la collectivité à la concession, et à imputer la dépense selon le programme prévisionnel d'engagement figurant en annexe 3 au contrat de concession ci-joint,

- autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de concession ci-joint.

ADOpte A LA MAJORITE

ABSTENTION DU GROUPE ECOLOGISTE

ABSTENTION DU GROUPE DU FRONT NATIONAL

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

Non Participation au Vote de Mme Elizabeth TOUTON, Mme Emilie KUZIEW et Mme Anne-Marie CAZALET

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 28 avril 2014

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Jean-Michel GAUTE



Concession d'aménagement

MAIRIE DE BORDEAUX

**CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA
REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE
BORDEAUX**

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE BORDEAUX
CONCESSION D'AMENAGEMENT
POUR LA REQUALIFICATION DU
CENTRE VILLE
TRAITE DE CONCESSION**

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

- 1.1 – Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain
- 1.2 – Les actions menées depuis 2012
- 1.3 – Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement
- 1.4 – Une poursuite de l'intervention nécessaire
- 1.5 – Périmètre et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement
- 1.6 – Etat des lieux
 - 1.6.1.- *Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre*
 - 1.6.2 – *Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire*
- 1.7 – Priorités territoriales
- 1.8 – Modalités de suivi

ARTICLE 2 – MISSIONS DE L'AMENAGEUR

- 2.1 – Description des missions
 - 2.1.1 – *Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement*
 - 2.1.2 – *Accompagner la dynamique immobilière*
 - 2.1.3 – *Développer le confort urbain*
- 2.2 – Mise en œuvre des objectifs
 - 2.2.1 – *Habilitation du concessionnaire*
 - 2.2.2 – *Recyclage foncier*
 - 2.2.3 – *Acquisition et recyclage du stock de la CPA*
 - 2.2.4 – *Reprise des contrats de la CPA*
 - 2.2.5 – *Programmation des immeubles issus du stock de la CPA*
- 2.3 – Suivi des autorisations administratives
 - 2.3.1 – *La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*
 - 2.3.2 – *La Cessibilité*
 - 2.3.3 – *ORI : biens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée*
- 2.4 – Gestion des biens acquis
 - 2.4.1 – *Gestion du patrimoine et travaux*
 - 2.4.2 – *Relogement des occupants pour les biens acquis*
 - 2.4.3 – *Commercialisation*
- 2.5 – Gestion administrative, financière et comptable de l'opération
- 2.6 – Création d'un comité de suivi au sein de l'atelier du Centre
- 2.7 – Gestion et conduite de l'opération

ARTICLE 3 – MISSION DU CONCEDANT

- 3.1 – Maîtrise foncière
- 3.2 – Constructibilité des sols

ARTICLE 4 – OPERATION NON PREVUE DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 5 – DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT – PROROGATION - RENOUELEMENT – MODIFICATION DE LA CONVENTION

- 5.1 – Durée de la convention
- 5.2 – Prorogation

- 5.3 – Reconduction
- 5.4 – Modification
- 5.5 – Calendrier de réalisation

ARTICLE 6 – REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

- 6.1 – Réalisation d'études
- 6.2 – Déroulement des études
- 6.3 – Suivi des immeubles

ARTICLE 7 – CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION

- 7.1 – Concours apporté par des hommes de l'art
- 7.2 – Règles de publicité et rémunération
- 7.3 – Coordination architecturale

TITRE II – MAITRISE FONCIERE

ARTICLE 8 – MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

- 8.1 – Acquisitions
- 8.2 – Avis du Domaine
- 8.3 – Information du concédant

ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

- 9.1 – Délégation du droit de préemption
- 9.2 – Expropriation
- 9.3 – Information du concédant sur les préemptions et expropriations

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

- 10.1 – Relogement des occupants en immeubles acquis
- 10.2 – Relogement temporaire
- 10.3 – Coordination avec le concédant
- 10.4 – Immeubles vacants suite à un relogement
- 10.5 – Gestion des immeubles acquis

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

- 13.1 – Modalités de cession
- 13.2 – Information des acquéreurs

ARTICLE 14 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION

- 14.1 – Validation des cahiers des charges de cession

ARTICLE 15 - OPERATIONS PROPRES DU CONCESSIONNAIRE

TITRE III – MODIFICATION DU PROGRAMME

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

TITRE IV - REALISATION DES OUVRAGES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO et DCE)

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

- 20.1 – Biens de retour
- 20.2 – Réception définitive
- 20.3 – Fiche d'ouvrage

TITRE V - GARANTIES – INDEMNITES AUX TIERS

ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE

ARTICLE 22 – GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

- 22.1 – Assurances
- 22.2 – Indemnités dûes à des tiers

TITRE VI - GESTION ADMINISTRATIVE, FINANCIERE ET COMPTABLE DE L'OPERATION

ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

- 23.1 – Bilan annuel
- 23.2 – Information du concédant

ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

- 24.1 – Rémunération de l'aménageur
- 24.2 – Coûts à la charge de l'aménageur
- 24.3 – Produits d'exploitation
- 24.4 – Acomptes – Garantie d'emprunts
- 24.5 – Aides financières directement perçues par le concessionnaire
- 24.6 – Participation de la Commune de Bordeaux et d'autres collectivités publiques au bilan de l'opération
- 24.7 – Modification de la participation financière
- 24.8 – Avances de trésorerie

ARTICLE 25 – BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE

- 25.1 – Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels
- 25.2 – Actualisation annuelle

ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES - BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

- 26.1 – Comptes propres de l'opération
- 26.2 – Compte-rendu d'activité

ARTICLE 27 – REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

- 27.1 – Calcul de la rémunération – part fixe et part variable
- 27.2 – Charges réelles de l'aménageur

ARTICLE 28 – GARANTIE DES EMPRUNTS

TITRE VII - DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

D'AMENAGEMENT

ARTICLE 30 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

ARTICLE 31 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

31.1 – Conditions de résiliation

31.2 – Conditions de rachat : motif d'intérêt général

31.3 – Résiliation en cas de mise en liquidation judiciaire de la société

ARTICLE 32 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 33 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

33.1 – Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

33.1.1 – *Solde d'exploitation*

33.1.2 – *Solde des financements repris par le concédant*

33.2 – Opérations de liquidation

33.3 – Calcul des indemnités

33.4 – Modalités de règlement

ARTICLE 34 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

TITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 35 – COMPTE-RENDU ANNUEL D'APPLICATION

ARTICLE 36 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

ARTICLE 37 – PROPRIETE DES DOCUMENTS

ARTICLE 38 - NOTIFICATIONS

ARTICLE 39 – LITIGES

ARTICLE 40 – CONDITIONS SUSPENSIVES

ARTICLE 41 – ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 42 – FRAIS ET REMUNERATION

ANNEXES

CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX

Article L300 - 4 et suivants du code de l'urbanisme.

Entre d'une part

La commune de Bordeaux dont le siège est situé Place Pey Berland à Bordeaux
Représentée par son Maire Alain JUPPE agissant au nom et pour le compte de la dite commune en vertu et en exécution des délibérations du Conseil Municipal D2013/446 du 15 juillet 2013 et D2014/ du 28 avril 2014

Ci-après dénommée " le ou la concédant(e)" ou « la commune » ou « la Ville »

Et d'autre part :

La Société In Cité Bordeaux La CUB dont le siège est à 101 Cours Victor Hugo 33 074 BORDEAUX cedex

Ci après dénommée " société " ou "concessionnaire ou " aménageur "

Par délibération en date du 28 avril 2014, la Commune de Bordeaux a décidé, en application des dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code l'Urbanisme de concéder l'opération d'aménagement dénommée "REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE" à la société Incité Bordeaux La CUB.

Cette opération sera réalisée sous la responsabilité de la Ville, qui assume principalement le risque financier de l'opération et dans les conditions définies par la présente concession destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, sous le contrôle de la Commune de Bordeaux.

PREAMBULE

Depuis plus de quinze ans, la Ville de Bordeaux et ses partenaires institutionnels ont souligné la nécessité de revitaliser durablement le cœur d'agglomération, qui constitue un élément essentiel de son attractivité et de son rayonnement. Les actions volontaristes sur l'habitat ont déjà permis, depuis 2002, de réhabiliter environ 10% du parc de logements du centre-ville, soit environ 2400 logements, à travers une convention publique d'aménagement se terminant au 30 juin 2014.

Étant donné l'importance stratégique de ce périmètre, qui constitue une part essentielle de l'ensemble classé au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2007, il est nécessaire de poursuivre l'action initiée en affirmant les valeurs patrimoniale, sociale et économique du centre ville de façon globale..La nouvelle concession d'aménagement, objet du présent contrat, doit permettre de poursuivre la dynamique engagée et de viser l'achèvement, à l'horizon 2020, de l'essentiel du travail de réhabilitation entrepris.

Par délibération D2013/446, le Conseil Municipal a décidé de lancer la procédure de consultation d'aménageurs pour la requalification du centre ville, sur la base d'un périmètre et d'un programme prédéfinis et selon la procédure prévue aux articles R300-11-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1- OBJET DE LA PRESENTE CONCESSION

La présente concession d'aménagement a pour objet de confier à un concessionnaire la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée "REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE" de la commune de Bordeaux en application des articles L300-4 et L300-5 du code de l'Urbanisme dans les conditions fixées par la présente concession.

1.1. Contexte général : le centre historique au cœur du projet urbain

La Ville de Bordeaux a initié en 2013 la troisième phase de son projet urbain. Après la reconquête des quais et l'arrivée du tram (1^{er} projet), la définition de l'axe de développement et le début de sa mise en œuvre (2^{ème} projet), il s'agit aujourd'hui de faire avancer en même temps la ville constituée et les opérations d'aménagement afin de réaliser « la pleine lune », c'est-à-dire une ville non plus seulement cantonnée au « Port de la lune » ni même une ville duale avec un cœur historique d'un côté et des nouveaux quartiers de l'autre, mais une ville fluide ayant tout à la fois une unité certaine et des secteurs ayant chacun leur génie propre. Il s'agit donc de *penser et prévoir l'intervention sur les quartiers constitués en lien étroit avec les opérations d'aménagement limitrophes*. Il s'agit aussi de montrer que la ville ancienne est non seulement durable mais résolument moderne, par sa capacité de s'adapter sans cesse à des usages différents et d'accueillir en elle une certaine nouveauté, y compris sur le plan architectural et urbain.

Tel est l'objectif du projet [re]centres, le projet urbain pour le cœur de l'agglomération bordelaise. Initié en 2010 suite au décret établissant Bordeaux parmi les villes lauréates du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), il s'inscrit résolument dans le projet urbain d'ensemble, refusant de limiter l'avenir du centre ville à la gestion figée d'un patrimoine exceptionnel, classé à l'UNESCO.

1.2. Les actions menées depuis 2002

Le projet [re]centres s'inscrit dans la continuité des actions engagées par la Ville et ses partenaires depuis 2002 :

- En janvier 2002 est signée la convention cadre pour le renouvellement du centre historique d'agglomération. Elle fixe les grands objectifs du projet partagés par la Ville, l'Etat, la CUB, l'ANAH et la CDC :
 - o Veiller à l'équilibre entre fonctions de proximité et de centralité participant au rayonnement du centre
 - o Offrir un meilleur confort urbain
 - o Diversifier et améliorer l'offre résidentielle dans un patrimoine rénové
 - o Renforcer la diversité sociale tout en préservant le caractère social de l'occupation des logements.
- En juillet 2002, le projet global définit les objectifs détaillés et la Ville confie à InCité par convention publique d'aménagement (CPA) la réalisation du volet habitat et le développement d'activités en pied d'immeuble du projet. Le périmètre de rénovation immobilière St Eloi-Salinières est délimité et permet après déclaration d'utilité publique de déclencher les travaux privés notifiés par l'intermédiaire d'InCité.
- En février 2003, la convention financière avec la CDC donne des moyens financiers à l'opération via InCité.
- En juillet 2003, une première convention d'OPAH-RU fixe les objectifs et moyens de subvention pour la réhabilitation de logements privés.
- A partir de Juillet 2004, les travaux privés obligatoires sont notifiés par InCité sur le périmètre de rénovation immobilière Saint Eloi-Salinières et sont progressivement mis en œuvre.
- En 2007, les périmètres de rénovation immobilière Saint Michel-Sainte Croix et Sainte Catherine sont délimités.
- En 2007, la Ville étend le périmètre de la CPA au secteur Marne-Yser.
- En 2008, InCité termine la première OPAH et lance une étude pré-opérationnelle pour une seconde OPAH sur le même périmètre.
- En 2008, la Ville prolonge par avenant la CPA jusqu'en 2014.

- En 2009, la Ville lance une étude pour évaluer la politique de renouvellement du centre historique d'agglomération.
- En 2009, un dossier de candidature est constitué pour le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), pour lequel la Ville est lauréate en fin d'année, sur un périmètre recoupant largement celui de la CPA.
- En 2010, la Ville signe un protocole d'engagement avec l'Etat pour le PNRQAD et lance, après des études anthropologiques préalables, une étude urbaine destinée à définir un projet urbain pour le centre ancien. Ce projet, intitulé [re]centres et sous maîtrise d'ouvrage Ville, sera le cadre des opérations à venir.
- En 2011, la Ville signe avec l'Etat la convention PNRQAD. Le plan-guide de [re]centres est élaboré et les objectifs du PNRQAD sont précisés. Une nouvelle OPAH-RU est lancée.
- En 2012, une convention sur la lutte contre la précarité énergétique et l'auto-réhabilitation accompagnée est signée.
- En 2012 est également signé le premier avenant à la convention PNRQAD.

1.3. Les résultats de l'actuelle convention publique d'aménagement

Les résultats atteints dans le cadre de la convention publique d'aménagement (2002-2014) sont les suivants. Entre 2002 et 2014 :

- Plus de 2400 logements auront été réhabilités, dont un tiers de loyers maîtrisés, soit plus de 100% de l'objectif fixé. Cela représente 10% des logements du centre ancien, avec un rôle essentiel de conseil et de contrôle joué par InCité qui permet d'augmenter la taille moyenne des logements de 55 à 65 m², afin d'attirer des familles.
- 359 logements sociaux publics auront été produits, soit 144% de l'objectif de 250 fixé.
- Environ 150 ménages auront pu accéder à la propriété à prix maîtrisés, sur un objectif de 300, étant donné les déficits importants engendrés par ces opérations et leur moindre financement.
- Le secteur Saint-Eloi, au sein du périmètre de restauration immobilière Saint-Michel, aura été entièrement traité et une DUP sera en cours sur les secteurs Fusterie et Faures-Gensan avec environ 465 logements concernés.
- Par son travail de contrôle des porteurs de projet, l'aménageur a eu un rôle décisif dans la lutte contre l'habitat indigne en permettant de réhabiliter de nombreux logements non-décents (pièces noires, etc.), et de mener dans quelques cas des procédures lourdes de lutte contre les marchands de sommeil (expropriation loi Vivien).
- Concernant le développement économique, l'objectif de remise sur le marché de 4400 m² de locaux d'activité sera atteint et même dépassé par l'opérateur. Celui-ci a aussi ouvert un bicycletterie, activité innovante qui a vite connu le succès et qu'il conviendra de reproduire. Celle-ci permet à 40 usagers de bénéficier d'un garage vélo pour une somme modique de 5€ par mois.
- Des objectifs de locaux communs résidentiels pour le stockage des poubelles et/ou vélos avaient également été fixés, et l'aménageur est parvenu dans un certain nombre de cas à le négocier avec les porteurs de projet, en l'absence de contrainte réglementaire.

Pour atteindre ces résultats, l'aménageur a mobilisé une équipe comptant jusqu'à 12 personnes (9 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 les douze années est de 14,8 M€, pris en charge par la CUB (3M€ versés au commencement de l'opération) et la Ville (11,8M€ versés par tranche annuelle), sur une opération de plus de 70 M€. A ces participations s'ajoutent depuis 2011 les financements de l'ANRU dans le cadre du PNRQAD.

1.4. Une poursuite de l'intervention nécessaire

Si cette politique a déjà en grande partie porté ses fruits, il subsiste encore de nombreux sites sur lesquels une requalification s'avère nécessaire. L'objet de la concession d'aménagement qui fait l'objet du présent contrat est de prendre la suite de l'actuelle convention publique d'aménagement, qui sera clôturée au 30 juin 2014, en poursuivant la dynamique initiée et en la réorientant dans le cadre et selon les objectifs du projet [re]centres.

En effet, malgré l'attractivité de la ville (1% de croissance annuelle en moyenne), certaines parties du centre historique restent encore en retrait, et ne semblent pas avoir totalement tiré profit du

renouveau de la ville. Dans plusieurs secteurs, les indicateurs de fragilité socio-économique, physique et de l'habitat restent préoccupants et mettent en évidence (cf. dossier de candidature PNRQAD) :

- une proportion encore non négligeable de logements dégradés voire indignes, vacants ou non,
- des fragilités socio-économiques de la population,
- des voiries et des espaces publics de proximité à requalifier.

Pour parachever la mutation du centre historique, le projet [re]centres fixe le cap des interventions de la municipalité dans le centre ancien. Il mobilise pour cela les moyens suivants :

- le contrat de co-développement entre la Ville et la CUB
- les financements et l'ingénierie du PNRQAD,
- la Convention Publique d'Aménagement entre la Ville et InCité jusqu'en juin 2014 puis la concession d'aménagement, objet du présent contrat,
- les différentes interventions des services de la Ville et des partenaires selon le droit commun,
- une ingénierie spécifique (une équipe de projet urbain et l'atelier du Centre, voir ci-dessous article 1.8), permettant de coordonner l'ensemble des interventions, y compris en associant les porteurs de projet privés.

Le projet [re]centres est donc d'emblée un projet complexe, cherchant à mobiliser et coordonner tous les acteurs intervenant en centre ancien et jusqu'alors souvent en ordre dispersé (différents services de la Ville et de la Communauté urbaine aussi bien que porteurs de projet privés), et en utilisant plusieurs types d'ingénierie financière.

1.5. Périmètre et caractéristiques essentielles de la présente concession d'aménagement :

L'intervention de l'aménageur visera les objectifs suivants en cohérence avec le projet urbain [re]centres :

- **favoriser la mutation des secteurs de potentiel repérés grâce au projet [re]centres et résorber les dernières poches d'habitat dégradé,**
- **accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée,** notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- **développer le confort urbain** (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).

Le périmètre de la concession d'aménagement est indiqué en annexe 1 au présent contrat.

1.6. Etat des lieux du foncier

1.6.1. Etat du foncier actuel sur l'ensemble du périmètre

Le périmètre de la concession s'étend sur la rive gauche depuis le cours Xavier Arnoz 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 territoire constitue le cœur historique de la ville, étendu à la rive droite qui a vocation progressivement à intégrer ce cœur d'agglomération. En ce sens, le projet urbain centre ancien vient pleinement s'intégrer dans le projet urbain 2030.

Ce périmètre compte 346 hectares soit 38 000 logements et comporte **plusieurs quartiers** aux identités distinctes : les quartiers des Quinconces, Saint Eloi, Saint Michel, Sainte-Croix/André Meunier, Marne/Yser, Victoire, une partie de la Bastide. Les types d'intervention de la Ville et partant, de l'aménageur seront différenciés entre ces lieux, aux frontières souples et qui ont plus ou moins bénéficié de la réhabilitation du centre historique déjà largement engagée.

1.6.2 Etat du foncier à acquérir par le concessionnaire

Le concessionnaire s'engage par contrat à acquérir un ensemble immobilier détenu par InCité au titre de la Convention Publique d'Aménagement (2002-2014) dès le commencement de l'exécution de la présente concession d'aménagement (2014-2020), dont la liste est annexée au présent contrat, et dans les conditions prévues à l'article 2.2.3.

1.7 Priorités territoriales

Les priorités en termes d'intervention opérationnelle pour l'aménageur se situent sur le périmètre du PNRQAD, étant donné les moyens spécifiques qui y sont mobilisables. Le reste du périmètre de la concession, en particulier les secteurs au nord du cours Alsace-Lorraine et rive droite hors PNRQAD sont essentiellement des secteurs de veille et de contrôle sur les projets, avec pour objectif essentiel de viser des réhabilitations conformes aux objectifs de qualité d'habitat de la Ville mais a priori sans intervention volontariste de l'aménageur sur le plan foncier.

Sont cependant situés hors PNRQAD mais en secteur stratégique les îlots situés à proximité de la gare Saint-Jean: il y a là en effet un enjeu de couture urbaine importante, en lien avec l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. A la demande du concédant, ces îlots pourront donc faire l'objet d'études particulières puis d'interventions volontaristes.

1.8 Modalités de suivi

Bien que le périmètre de la concession déborde des sous-secteurs [Re]Centres et PNRQAD, les instances de suivi de la concession seront celles de ces deux projets intimement liés, atelier du Centre, comités techniques et de pilotage du PNRQAD, étant donné le très large recoupement avec le concession et son centrage opérationnel sur ces deux sous-secteurs.

L'atelier du Centre est l'atelier d'urbanisme qui réunit tous les mois les services de la Ville, de la Communauté urbaine et de l'Etat concernés par les projets en cours sur le périmètre, sous la conduite des élus référents de la Ville, de la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville et avec l'appui de l'architecte-urbaniste conseil pour le projet [re]centres. Il est complété par une Commission du centre ancien selon les modalités décrites à l'article 2.1.2.

Le PNRQAD, outre les ateliers du Centre, fait l'objet de comités techniques et comités de pilotage spécifiques aux fins de validation des dossiers auprès des partenaires institutionnels cofinanceurs (ANRU, CUB en particulier).

En cas d'évolution de la gouvernance du centre historique de Bordeaux, en particulier au regard du projet [re]centres, la Ville s'engage à communiquer par écrit à l'aménageur au moins un mois à l'avance les nouvelles modalités de suivi de concession.

ARTICLE 2 : MISSIONS DE L'AMENAGEUR

2.1 Description des missions

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

2.1.1. Favoriser la mutation des secteurs de potentiel et derniers îlots de mal-logement

La première mission de l'aménageur est l'intervention sur les secteurs de mutation urbaine notamment ceux repérés dans le plan-guide de [re]centres et les derniers îlots de mal-logement.

A ce titre, l'aménageur s'engage en premier lieu :

- à reprendre et poursuivre la mise en œuvre des périmètres de restauration immobilière (PRI) Saint-Eloi-Salinières et Saint-Michel-Sainte-Croix actuellement en vigueur, à commencer par les secteurs Fusterie et Faures-Gensan à Saint-Michel (soit environ 465 logements à l'état des lieux en DUP travaux en juillet 2013) : mise en œuvre de la DUP Travaux (suivi des notifications de travaux obligatoires, accompagnement des propriétaires dans la mise en œuvre de leurs travaux, relogement si nécessaire, lancement de toutes procédures nécessaires à la réalisation de l'objet de la DUP).
- à mettre en œuvre des procédures de DUP Travaux à l'immeuble, après accord du concédant, sur les dernières poches d'habitat très dégradés hors PRI Saint-Eloi Salinières (30 à 50 immeubles au total sur la durée de la concession).

L'opérateur sera habilité pour mener le suivi de ces opérations et devra mener à terme les acquisitions prévues. Il pourra également être habilité pour lancer des procédures d'expropriation type loi Vivien le cas échéant, et tâchera de développer un large partenariat

dans la lutte contre le mal-logement, si nécessaire par voie de contractualisation avec le Service communal d'hygiène et de santé ou le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, de manière à résorber les dernières poches d'habitat indigne. En ce sens, l'aménageur apportera aussi conseil et orientation aux particuliers qui feront appel à lui dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique, en complémentarité avec les dispositifs existants.

A la demande du concédant, l'opérateur pourra également intervenir par des procédures coercitives (DUP Aménagement) pour mener à bien l'aménagement des derniers sites mutables repérés au plan-guide de [re]centres, en réalisant à la demande du concédant les études préliminaires, puis le cas échéant les études pré-opérationnelles après une phase d'étude de faisabilité réalisée par l'architecte-urbaniste conseil du projet [re]centres.

Enfin, l'aménageur s'engage à mettre en œuvre plusieurs expérimentations sur le PRI Sainte-Catherine pour dégager des solutions innovantes permettant d'utiliser les étages aujourd'hui vacants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. L'objectif est de remettre sur le marché de la location 5 immeubles présentant des étages vacants au-dessus de rez-de-chaussée actifs sur la rue Sainte-Catherine.

Pour mener à bien ses missions, l'aménageur activera une cellule de relogement et constituera un parc de logements-tiroirs (une dizaine minimum) sur toute la durée de la concession (cf article 10.2).

2.1.2. Accompagner la dynamique immobilière

Logements sociaux

L'opérateur s'engage par le présent contrat à développer la production de logements sociaux publics par recyclage foncier, en collaboration avec les bailleurs sociaux de la Gironde, pour atteindre le solde de l'objectif de 300 logements sociaux publics fixé dans la convention partenariale PNRQAD, et en limitant le déficit au titre de la concession à 50 000 € par logement produit (avant participation de l'ANRU).

Au regard des objectifs qui seront atteints mi-2014, ceci représente un objectif de 120 logements sociaux sur la durée du contrat. L'opérateur devra à ce titre être signataire de la convention PNRQAD conclue par la Commune de Bordeaux et de ses avenants éventuels, afin de pouvoir bénéficier des cofinancements des partenaires institutionnels (Communauté urbaine de Bordeaux et ANRU en particulier).

Conventionnement des logements

L'opérateur s'engage à développer le conventionnement des logements, en particulier le conventionnement sans travaux au sens de l'ANAH notamment pour éviter les sorties de conventionnement liées à la précédente OPAH, avec un objectif de 180 logements conventionnés (y compris en loyer intermédiaire) dans ce cadre sur la durée du contrat.

Accession à la propriété

L'opérateur s'engage par le présent contrat à développer des logements en accession à la propriété (plutôt hors recyclage foncier ou avec un déficit limité, et dans ce cas après accord du concédant), en étudiant des solutions innovantes pour attirer des ménages modestes qui souhaitent se stabiliser à Bordeaux, avec un objectif de 150 ménages primo-accédants à la propriété sous conditions de ressources sur la durée du contrat.

Veille opérationnelle sur les projets

L'opérateur s'engage à participer à la commission du Centre ancien sous la conduite de la Ville, qui sera opérationnelle courant 2014 et à laquelle seront associés : les services de l'Habitat et du Droit des sols de la Ville, l'architecte-urbaniste conseil de [re]centres, l'architecte des bâtiments de France, le SCHS, des représentants du concessionnaire.

L'objectif de cette commission, complémentaire de l'atelier du Centre et placée sous la responsabilité de la Ville, est d'assurer un suivi partenarial des projets privés (DIA, demandes d'autorisations d'urbanisme, immeubles en DUP RI), avec l'objectif d'éviter les opérations générant du mal-logement, d'accroître la qualité générale des réhabilitations au regard des

objectifs fixés par [re]centres, de négocier des grandes typologies, des loyers encadrés et des locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) adaptés au nombre de logements.

Le concessionnaire assurera l'instruction des dossiers (y compris visites sur site si nécessaire), établira l'ordre du jour, présentera les dossiers en commission, participera à la discussion et rédigera les comptes-rendus (y compris les courriers aux porteurs de projet).

Afin de faciliter le suivi par la Collectivité des projets dans le centre ancien, le concessionnaire devra mettre en place des outils (type SIG ou base de données) qui lui permettra de tenir informés les services du concédant..

L'objectif est d'assurer un suivi d'au-moins 1200 logements en rénovation sur la totalité de la concession, en visant un tiers de loyers maîtrisés sur le total des logements réhabilités, soit au moins 400 (hors conventionnement sans travaux) situés en priorités sur le périmètre [re]centres.

Pour parvenir à cet objectif de développer un habitat de qualité à des prix modérés, l'opérateur pourra le cas échéant demander la préemption d'immeubles, après avis du concédant, pour favoriser des projets conformes aux exigences de mixité sociale et de qualité d'habitat, L'opérateur aura pour objectif de travailler dans un cadre amiable tout en cherchant alors à limiter au maximum le déficit subséquent d'opération, de manière si possible à engendrer une opération « blanche » financièrement pour la concession. Si nécessaire, il pourra viser la production de logements libres et conventionnés privés.

2.1.3 Développer le confort urbain

Afin de développer le confort urbain, l'aménageur s'engage à :

- susciter l'ouverture de deux nouvelles bicycletteries *a minima*, sur le modèle de celle existant rue Bouquière abritant une quarantaine de vélos pour un abonnement d'environ 5€ par mois et par vélo, si nécessaire par le biais du recyclage foncier, (2 bicycletteries sont prévues au budget de l'opération)
- remettre sur le marché 2500 m² de locaux commerciaux vacants (soit environ 50 locaux) en priorité sur les axes prioritaires repérés par le projet [re]centres (rue Camille Sauvageau et rue des Douves en particulier), en lien étroit avec les services du Développement économique de la Ville de Bordeaux quant au choix du type de commerces ou d'activités à implanter en priorité,
- inciter les porteurs de projets (pétitionnaires lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme, acquéreurs) à la création de locaux communs résidentiels (poubelles, vélos) dans les réhabilitations
- sur demande du concédant, au vu des résultats de l'expérimentation actuellement en cours avec la Communauté urbaine, le concessionnaire pourra être sollicité pour créer des locaux communs poubelles pour plusieurs immeubles avec gestion publique ; cet investissement sera alors intégré au budget de l'opération
- porter une attention au développement durable dans l'étude des projets de réhabilitation, par un rôle de conseil et d'incitation en matière de performance thermique des bâtiments (viser des réhabilitations « facteur 4 » pour 1 bâtiment sur 10, soit 75% d'économie d'énergies, ou a minima un gain moyen de deux lettres sur le Diagnostic de performance énergétique après réhabilitation), et en étant exemplaire dans les cahiers des charges de cession pour le recyclage foncier. L'aménageur s'attachera par ailleurs à élaborer un partenariat avec les filières du bâtiment permettant d'accroître la qualité des réhabilitations.

2.2 Mise en œuvre des objectifs

2.2.1 Habilitation du concessionnaire

Pour conduire l'ensemble de ces missions, le concessionnaire sera 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 (après accord formel du concédant),

- faire réaliser 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 suivant les procédures adaptées (ORI en tâchant de mobiliser le cas échéant les financements THIRORI, voire RHI),

2.2.2 Recyclage foncier

Le concessionnaire définira le programme de réhabilitation et/ou de reconstruction dans le respect des objectifs de production 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 accord avec le concédant et en lien étroit avec l'atelier du Centre, il déterminera la stratégie d'intervention sur chaque îlot bâti concerné et identifiera, au sein des îlots à recycler, les biens à acquérir.

Sur décision prise en accord avec le concédant et autant que faire se peut après avis de l'atelier du Centre, en fonction du cadre de la mission (recyclage foncier ou intervention en PRI/ORI), 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...),
- élaborer si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art, 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.

Le concessionnaire pilotera donc des opérations de recyclage foncier, en concertation avec la Ville 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 du foncier jusqu'au terme de ses obligations de propriétaire.

2.2.3 Acquisition et recyclage du stock de la CPA

Avant d'étudier de nouveaux îlots en vue de recyclage foncier, le concessionnaire aura pour première mission d'acquérir l'ensemble des biens acquis par Incité dans le cadre de la CPA (2002-2014) et non revendus à clôture de l'opération, ce dès le commencement de l'exécution de la concession définie par le présent cahier des charges et au plus tard trois mois après sa prise d'effet. Ceux-ci sont présentés en annexe 5.

Ce stock est composé d'immeubles et de logements isolés en centre ville et représente environ 115 logements après travaux, plus quelques locaux d'activités. Ce foncier, outre le bâti à démolir, représente un potentiel de 122 logements et 843 m² de locaux d'activité pour une valeur d'acquisition de 12 220 455 €.

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'invendus pour défaut de preneur. Il pourra être recyclé dans un délai maximum de 2 ans après acquisition, soit à l'horizon 2016. Dans la mesure où la programmation est déjà avancée, ces immeubles ne sont pas compris dans les objectifs détaillés en 2.1.2.

L'aménageur devra également mener à terme les acquisitions prévues dans le cadre de la DUP Travaux sur les îlots Fusterie et Faures-Gensan (estimées à 1.1 M€) et les travaux prévus dans ce cadre (estimés à 2.4M€).

2.2.4 Reprise des contrats de la CPA

Des projets seront donc en cours à date de prise d'effet du présent contrat de concession, avec différents contrats afférents (dont contrats de maîtrise d'œuvre et de travaux), présentés en annexe 4, qui sera actualisée au moment de la signature du contrat de concession.

Le concessionnaire s'engage à reprendre l'intégralité de ces contrats de manière à achever les opérations dans le cadre prévu par l'actuelle CPA.

2.2.5 Programmation des immeubles issus du stock de la CPA

Pour le parc foncier repris de la CPA, le concessionnaire devra finaliser le programme en accord avec le concédant, en partant de la programmation faite par InCité dans le cadre de la CPA et figurant en annexe 4.

2.3 Suivi des autorisations administratives

Le concessionnaire s'engage à respecter les procédures liées aux autorisations administratives nécessaires à la poursuite de sa mission dans un esprit de parfaite information tant du concédant que des personnes (propriétaires, locataires, investisseurs...) concernés.

2.3.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) :

Il est précisé que 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, la procédure d'expropriation pourra être engagée.

Tous les propriétaires et locataires concernés devront être informés individuellement par le concessionnaire des procédures mises en place. La conduite des DUP portera une attention particulière à la bonne information de la population et tout particulièrement des propriétaires et locataires directement concernés.

Deux types de dossiers de DUP seront à constituer :

- dossier de DUP Aménagement dans le cas des actions de recyclage foncier,
- dossier de DUP Prescriptions de Travaux (DUPT) dans les cas de l'animation des Périmètres de Restauration immobilière (PRI) ou le cas échéant des Opérations de Restauration Immobilières (ORI).

Dans les deux cas, le concessionnaire devra :

- constituer le dossier avec, au besoin, l'assistance d'hommes de l'art et obtenir l'arrêté préfectoral,
- obtenir l'ouverture de l'enquête de DUP ou DUPT, en suivre le déroulement,
- fournir au commissaire enquêteur toutes informations,
- notifier les travaux prescrits aux propriétaires concernés.

Les droits et obligations inscrits aux arrêtés préfectoraux d'utilité publique préalablement obtenus par la commune seront au moment de l'entrée en vigueur de la présente concession transférés au concessionnaire, sous contrôle de la collectivité et en accord avec les règles de droit.

L'élaboration des dossiers d'**enquêtes parcellaires**, est prise en charge par le concessionnaire. Préalablement les travaux de réhabilitation seront définis par le concessionnaire, au besoin, en ayant recours à des hommes de l'art.

C'est dans le cadre de cette enquête que les travaux de restauration immobilière ainsi que leurs délais de réalisation sont notifiés individuellement aux propriétaires par le concessionnaire. Une information des locataires devra être réalisée.

Le concessionnaire assurera 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, ...).

Dans le cadre de sa mission d'animation, le concessionnaire assistera les propriétaires dans la mise en œuvre des prescriptions de travaux.

2.3.2 La Cessibilité

Il est précisé que cette phase a pour objet la désignation des immeubles pour lesquelles est sollicitée l'acquisition par le concessionnaire dans le cadre d'une expropriation. Elle concernera uniquement les immeubles visés par une acquisition directe, ainsi que les immeubles concernés par une obligation de travaux, dont les propriétaires auront refusé de réaliser les travaux ou n'auront pas respecté le délai accordé pour le faire.

2.3.3. ORI : biens dont l'acquisition par l'aménageur n'est pas envisagée :

L'aménageur aura pour missions :

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

Cas d'une mono-propriété :

- faire élaborer et déposer par le propriétaire une demande d'autorisation de travaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis par la DUPT puis s'assurer que le programme de travaux est bien réalisé

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 adopter par l'assemblée générale le budget nécessaire à leur réalisation
- vérifier la réalisation des travaux, en rendre compte au concédant,
- en cas de défaillance de la copropriété, convenir avec le concédant de la mise en œuvre ou pas de la cessibilité.

L'aménageur devra identifier, pour les opérations de restauration immobilière pour lesquelles les propriétaires seraient défaillants, les contraintes techniques, architecturales, financières. A l'appui d'une analyse multi-critères, l'aménageur proposera à la commune la possibilité de cessibilité de l'opération à la charge de l'aménageur.

En fonction des données recueillies par l'aménageur, le concédant décidera d'intervenir et définira les risques en accord avec l'aménageur.

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 copropriétaire responsable,
- faire exécuter tout ou partie des travaux de réhabilitation lorsque le montage le requiert,
- démolir les immeubles quand la situation est nécessaire, procéder aux études et démarches préalables nécessaires à la démolition,
- à la mise en sécurité et la mise en état des sols, les rendre propres à la construction,
- en accord avec le programme défini et le concédant, préparer les immeubles, études et travaux nécessaires à la réhabilitation et au positionnement d'investisseurs potentiels,

- déterminer les conditions de cession ou de location, conseiller les acquéreurs 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

Le concessionnaire s'engage à :

- préparer les dossiers de relogement définitif des occupants des logements acquis. Si nécessaire, des relogements provisoires pourront être mis en œuvre. L'aménageur participe notamment aux instances de relogement du PNRQAD auxquelles il rend compte de l'avancement des relogements dont il a la responsabilité
- engager les procédures d'indemnisation ou de relogement des occupants des locaux commerciaux acquis dans des immeubles destinés au recyclage, si leur libération est nécessaire,
- mettre en place une gestion locative adaptée aux locataires, en lien avec les travailleurs sociaux référents le cas échéant, entre l'acquisition des biens immobiliers occupés et le relogement définitif des locataires.

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 commune et après avis de l'atelier du Centre, l'aménageur organisera la commercialisation optimale des terrains libérés et immeubles recyclés :

- soit avant travaux, sur cahier des charges validé par la Ville (cf. article 14) : auprès d'investisseurs (promoteurs, bailleurs sociaux, propriétaires occupants) prenant engagement de procéder aux travaux de construction prévus,
- soit sur plans : dans le cadre de contrats de Vente d'Immeubles à Réover (VIR), ou le cas échéant de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA),
- soit après réalisation de tout ou partie des travaux 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 la convention partenariale du PNRQAD et l'objectif global de 30% de loyers encadrés (loyer très social, social ou intermédiaire au sens de l'ANAH).

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

L'opérateur 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 jusqu'à la signature des actes authentiques correspondants,
- réaliser un compte rendu trimestriel à la collectivité concédante sur l'avancée des projets : élaboration des programmes, signature des actes authentiques...,
- établir le 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,
- prendre en charge une tâche d'accueil et de conseil des usagers,
- participer aux réunions de travail initiées par le concédant.

2.6. Création d'un comité de suivi au sein de l'atelier du Centre

Afin d'assurer une information permanente du concédant et des différents partenaires de l'opération concédée, le concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi de l'opération, qui prendra place autant que faire se peut au sein de l'atelier du Centre tous les deux mois.

Ce comité de suivi sera composé des personnes suivantes :

- des représentants de la ville de Bordeaux, dont l'adjoint en charge de l'urbanisme ou son représentant,
- des représentants du concessionnaire,
- de tous intervenants extérieurs utiles, en particulier les architectes urbanistes coordinateurs dont la Ville pourra s'entourer.

Ce comité se réunira au minimum tous les six mois.

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants de la ville de Bordeaux sur les conditions d'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées.

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 et hormis celles déjà réalisées en amont de la passation de la présente concession, la commercialisation, les tâches de gestion et la coordination, indispensables, pour la bonne fin de l'opération.

ARTICLE 3 - MISSION DU CONCEDANT

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

3.1. Maîtrise foncière :

- délégation des procédures de DUP et d'expropriation (par délibération), selon les conditions prévues par la loi,
- validation des dossiers de DUP et du déclenchement de la procédure, et des dossiers d'expropriation,
- demande de délégation du Droit de Préemption, dans les conditions fixées à l'article 9 du présent contrat.

3.2. Constructibilité des sols :

- mise en œuvre des procédures réglementaires d'urbanisme demeurant légalement de sa compétence,
- contrôle des éléments produits par le concessionnaire et nécessaires à la mise en œuvre et de suivi des procédures d'adaptation (modification du PLU),
- avis préalable sur les projets faisant l'objet d'un financement dans le cadre du PNRQAD, au stade AVP

ARTICLE 4 - OPERATION NON PREVUE DANS LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Des travaux et tâches qui ne relèvent pas de la mission du concessionnaire telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus pourront être, en application des articles L 1523.2 du Code Général des Collectivités territoriales et R. 321-20 du Code de l'Urbanisme et le cas échéant de la loi n°85.597 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, confiés au concessionnaire par le concédant dans le cadre des conventions de mandat.

Par ailleurs, il est ici indiqué que le concessionnaire doit obtenir l'autorisation du concédant chaque fois qu'il effectue, autrement qu'en mandat pour le compte d'un tiers, des travaux ou tâches non prévus au présent contrat mais en rapport avec l'aménagement de la zone objet du présent contrat.

ARTICLE 5 - DATE D'EFFET – DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT - PROROGATION - RENOUELEMENT – MODIFICATION DE LA CONVENTION

5.1 Durée de la convention

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Une fois transmise au représentant de l'Etat, cette convention est notifiée par la ville de Bordeaux à la société. Le Maire certifie alors sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette convention et précise dans la notification, la date à laquelle la transmission au représentant de l'Etat a été effectuée.

La durée de cette convention est fixée à 6 ans.

5.2 Prorogation

La présente concession vise à parachever la réhabilitation du centre historique à l'horizon 2020, et n'a pas vocation à être prorogée. Toutefois, elle pourra être prorogée en cas d'inachèvement de l'opération par accord exprès des parties et dans les limites définies par la loi.

Dans ce cas, la demande de prorogation devra être signifiée par l'une ou l'autre des parties au plus tard six mois avant le terme prévu pour la convention. Les parties concluront un avenant de prorogation exécutoire dans les conditions ci-dessus.

5.3 Reconduction

La présente concession ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. Le concessionnaire ne dispose plus d'aucun droit au renouvellement de la présente concession dont l'attribution demeure assujettie aux principes de publicité et de mise en concurrence.

5.4 Modification

La présente convention peut être modifiée d'un commun accord des parties. La présente convention ne pourra pas être modifiée tacitement. Les parties concluront un avenant dans les conditions ci-dessus, sans que cela puisse bouleverser l'économie générale du contrat ni en dénaturer l'objet. Le cas échéant, le concédant peut néanmoins décider seul des modifications liées à l'opération à mettre en œuvre. Ces modifications sont alors signifiées directement au concessionnaire, après que celui-ci ait été néanmoins consulté sur le contenu et les conséquences des modifications envisagées.

Le concédant est tenu de compenser le concessionnaire des pertes ou du manque à gagner subis du fait des modifications décidées par le concédant en dépit du désaccord du concessionnaire.

5.5 Calendrier de réalisation

Le concessionnaire proposera annuellement à la commune concédante un calendrier prévisionnel annualisé de réalisation et d'atteinte des objectifs de la concession. Ce calendrier sera discuté et devra être approuvé par la commune et servir de base au calcul de renonciation.

Il est entendu entre les parties que les deux dernières années de la concession devront permettre la clôture effective des opérations en 2020, avec un stock minimal en fin de contrat.

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 (Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale) de l'opération.

ARTICLE 6 - REALISATION ET SUIVI D'ETUDES PAR LE CONCESSIONNAIRE

6.1 Réalisation d'études

L'aménageur devra procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants, et réaliser les diagnostics spécifiques (juridiques, techniques,...) qui s'avèrent nécessaires à la conduite de sa mission.

Il pourra donc conduire sous sa responsabilité les études demeurant nécessaires pour définir les éléments d'exécution de l'opération, notamment affiner les études d'ilots et le planning de l'opération. Ces études doivent être distinguées des études préalables déjà réalisées préalablement par le concédant notamment pour les opérations prévues dans le projet [re]centres, et qui ont défini les caractéristiques essentielles de l'opération et notamment sa nature, son programme, le choix du site, la faisabilité technique et économique du projet et l'insertion du projet dans l'environnement.

6.2 Déroulement des études

Les études de mise en œuvre seront menées par le concessionnaire, en concertation étroite avec les urbanistes de la Ville et autres personnes désignées par le concédant, dans le cadre fixé par le projet [re]centres.

6.3 Suivi des immeubles

Le concessionnaire constituera une base de données pour faciliter le suivi de tous les immeubles du périmètre soit :

- au titre des DIA analysées
- au titre des projets portés par les pétitionnaires
- au titre des DUP

Le concessionnaire s'engage à faciliter la consultation de cette base de données Immeubles pour les services du concédant.

ARTICLE 7- CHOIX DES HOMMES DE L'ART : TECHNICIENS ET SPECIALISTES SUIVI URBANISTIQUE DE L'OPERATION – COORDINATION ARCHITECTURALE

7.1 Concours apporté par des hommes de l'art

Pour l'exécution de sa mission, 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.

7.2 Règles de publicité et rémunération

Le concessionnaire respecte les règles de publicité et de mise en concurrence qui lui sont le cas échéant applicables pour la passation de ces contrats. La rémunération des hommes de l'art, des services techniques publics ou privés et des spécialistes désignés est à la charge de l'opération.

7.3 – Coordination architecturale

La coordination architecturale est assurée dans le cadre des ateliers du Centre et de la Commission du Centre ancien, sous la conduite du concédant et avec l'appui de l'architecte-urbaniste conseil de la Ville pour [re]centres.

Cette coordination s'effectue dans les conditions précisées à l'article 2.1.2 du présent contrat.

ARTICLE 8 - MODALITES DE MAITRISE FONCIERE ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

8.1 Acquisitions

A compter du jour où la convention est exécutoire, le concessionnaire :

- procède à l'acquisition du stock de foncier défini à l'article 2.2.3,
- effectue une veille et une recherche foncière de manière à atteindre les objectifs visés au 2.1.2
- gère les biens acquis, les cède, les loue, met en état le sol, le cas échéant, libère les immeubles de leurs occupants en assurant le remplacement des locataires, preneurs ou occupants de bonne foi,
- démolit le cas échéant les bâtiments existants.

Le concessionnaire peut également acquérir la propriété de biens immobiliers bâtis ou non bâtis à l'intérieur du périmètre objet de la présente convention au terme d'une procédure de délaissement, après mise en demeure adressée par le propriétaire au concédant.

Le concessionnaire peut également prendre des biens en bail à réhabilitation.

8.2 Avis du Domaine

Les baux, accords amiables et conventions quelconques ayant pour objet la prise en location d'immeubles de toute nature, ainsi que les acquisitions amiables ou par exercice du droit de préemption, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ainsi que les acquisitions poursuivies par exercice d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sont faits, au vu de l'avis du directeur des services fiscaux.

L'acquisition ou la prise à bail à un prix supérieur au prix, augmenté le cas échéant de la marge de tolérance, fixé par l'avis du directeur des services fiscaux, nécessite l'accord exprès du concédant.

8.3 Information du concédant

Chaque année, en complément des informations données lors des comités de suivi, le concessionnaire transmet au concédant un rapport, dans le cadre du compte-rendu annuel, sur les acquisitions faites et les conditions dans lesquelles celles-ci ont été réalisées.

Les contrats et actes relatifs à ces acquisitions et prises à bail sont tenus à disposition du concédant. Le concessionnaire informe systématiquement la Commune de Bordeaux des négociations foncières en cours et de tout projet d'acquisition ou de prise à bail, et communique sans délai à celle-ci tous les actes d'acquisition ou de prises à bail passés pour les besoins de l'opération.

ARTICLE 9 - DROITS DE PREEMPTION ET D'EXPROPRIATION

9.1 Délégation du droit de préemption

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'aménageur peut exercer le droit de préemption dans les conditions fixées par le titre I du Livre II du Code de l'Urbanisme, par délégation de la Collectivité bénéficiaire à l'intérieur du périmètre de l'opération, objet du présent contrat.

En application de l'article 213-3 du Code de l'Urbanisme, la Ville demandera donc à la Communauté urbaine de Bordeaux, titulaire du droit de préemption, la délégation au concessionnaire de son droit de préemption urbain (DPU) dans le périmètre de la concession et pour l'opération objet de celle-ci, à l'exception de la partie située en Zone d'aménagement

différé (ZAD) dans le cadre de l'Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique, où l'Etablissement public d'aménagement en est titulaire.

Une délégation permanente de ce droit au concessionnaire sera demandée pour les secteurs en DUP Travaux, pour le reste elle sera demandée par l'aménageur auprès de la CUB au cas par cas, après information de la Ville.

Dans le périmètre de la ZAD, l'EPA sera acquéreur du foncier pour le compte de la Ville sous accord express de la Ville de rachat par l'aménageur. Les conditions devront être réglées par convention tripartite.

9.2 Expropriation

Par ailleurs, dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concédant peut par délibération de son organe délibérant déléguer au concessionnaire le bénéfice du droit d'expropriation selon les conditions prévues par la loi.

Dans cette hypothèse, le droit d'expropriation pourra être exercé dans les limites de la déclaration d'utilité publique qui aura été le cas échéant prononcée. A défaut de délégation du droit d'expropriation, au cas où des accords amiables ne pourraient pas être conclus entre l'aménageur et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre, la Commune de Bordeaux s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique. Les terrains et immeubles ainsi expropriés seront ensuite cédés sans délai à l'aménageur à leur prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et des frais annexes.

9.3 Information du concédant sur les préemptions et expropriations

Le concessionnaire établit et présente chaque année au concédant un rapport spécial, selon les mêmes conditions que le compte-rendu annuel, sur les conditions de mise en œuvre des prérogatives de puissance publique ainsi exercées et rendant compte des procédures d'expropriation conduites, ainsi que de l'exercice du droit de préemption .

Le concessionnaire ne pourra en aucune manière être tenu pour responsable d'un éventuel retard de l'opération qui résulterait d'une dévolution tardive du droit d'expropriation par la Commune de Bordeaux, ou d'une rétrocession tardive d'un immeuble exproprié.

Les terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, acquis antérieurement par le concédant, en vertu du droit de préemption ou d'expropriation sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant égal au prix d'achat majoré des frais exposés par le concédant.

ARTICLE 10 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS

10.1 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. L'obligation de relogement et son financement sont prévus dans l'opération.

En cas d'expropriation, l'aménageur remplira pour le compte de la Commune de Bordeaux les obligations incombant à celle-ci en ce qui concerne le relogement et la réinstallation des occupants de locaux expropriés ainsi que les obligations qui, le cas échéant, seraient mises à la charge de la Commune de Bordeaux par l'acte déclaratif d'utilité publique.

10.2 Relogement temporaire

L'aménageur constituera et gèrera un parc d'au moins 10 logements aux fins de relogement temporaire. Ce parc devra notamment permettre les relogements nécessaires dans le cadre des travaux obligatoires notifiés dans le cadre des DUP Travaux.

10.3 Coordination avec le concédant

Les solutions de remplacement 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 la Ville aux instances mises en place dans le cadre du PNRQAD.

10.4 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'une démolition, le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

10.5 Gestion des immeubles acquis

La gestion des immeubles acquis aux fins de relogement incombe au concessionnaire.

ARTICLE 11 - ETABLISSEMENT DU PLAN PARCELLAIRE

NEANT

ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Sans objet

ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

13.1 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.

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 Maire ou son représentant. Le concessionnaire informe le concédant des cessions, concessions et locations effectuées pendant l'exercice écoulé.

13.2 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 [re]centres et le cas échéant du PNRQAD. 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 :

- du PLU,
- du règlement du Secteur Sauvegardé de la ville,
- des critères de décence, tels que visés dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002,
- des prescriptions et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'instruction du permis de construire,
- de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique (DUP) de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

ARTICLE 14 - CAHIERS DES CHARGES DE CESSION

14.1 Validation des cahiers des charges de cession

Le concessionnaire est tenu de recueillir l'avis du concédant dans le cadre de la commission du centre ancien sur les cahiers des charges de cession pour tous les biens acquis dans le cadre de la concession.

ARTICLE 15 - OPERATIONS PROPRES DU CONCESSIONNAIRE

Après présentation du projet, tant sur le plan technique que financier permettant au concédant de donner un avis formel, le concessionnaire aura la faculté de construire lui-même pour son compte, sur tout ou partie des terrains qu'il aura aménagés ou équipés, en vue de la vente, de la concession d'usage, ou de la location aux utilisateurs, de tout bâtiment conforme au programme de l'opération.

TITRE III MODIFICATION DU PROGRAMME
--

ARTICLE 16 - MODIFICATION OU REVISION DES DOCUMENTS DE PROGRAMME

Le concessionnaire peut, en cours d'opération, proposer toute modification de programme qui s'avérerait utile, assortie des documents techniques et financiers prévisionnels correspondants.

Il est ainsi expressément convenu entre les parties que les différents éléments de l'opération pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte notamment des évolutions éventuelles du périmètre, du contexte économique et réglementaire, du planning, du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant. Le réexamen des conditions de la présente concession d'aménagement ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

ARTICLE 17 - MODALITES D'EXECUTION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le concessionnaire pourra assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements publics. Ces ouvrages sont destinés à être remis au concédant, aux établissements publics, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public auxquels ils reviennent. Par ailleurs, il doit assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge le cas échéant des bénéficiaires de cessions, locations ou concessions d'usage des terrains aménagés.

Le concessionnaire assure le suivi et la direction générale des travaux et fait vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale dont il assure seul la responsabilité en tant que maître d'ouvrage. 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 la réalisation s'inscrit dans le champ d'application de la présente convention et de s'assurer que ce calendrier est respecté. Ce calendrier prévisionnel devra être établi en accord avec le concédant.

Le concédant 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'au concessionnaire, et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvres. Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par le concessionnaire à laquelle assiste le concédant, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis.

Le concédant, ainsi que la personne à laquelle les ouvrages doivent être remis, présentent dans le cadre des opérations de réception, leurs observations, directement au concessionnaire, celui-ci devant mettre en œuvre tous moyens nécessaires à leur donner satisfaction. En revanche le concessionnaire sera soumis au contrôle technique pour tous les travaux d'équipements qu'il réalisera et qui seront destinés à être classés dans le domaine public.

ARTICLE 18 - MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire devra respecter les règles de passation, de publicité et de mise en concurrence qui lui sont applicables, pour l'ensemble des contrats qu'il est amené à passer.

ARTICLE 19 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS, PROJETS ET DOSSIERS DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (AVP, PRO, ET DCE)

Avant tout début d'exécution, les projets et dossiers de consultation des entreprises présentés par le concessionnaire doivent être transmis pour avis au concédant. Ils sont également transmis concomitamment à la personne publique ou privée à laquelle les ouvrages devront être remis.

Les avant-projets, projets et dossiers de consultation des entreprises sont réputés avoir reçu un avis favorable si le représentant du concédant ou son délégué ne formulent pas d'observation dans un délai de un mois à compter de leur réception par les services du concédant.

Dans l'hypothèse où le concédant imposerait soit des prescriptions complémentaires par rapport aux caractéristiques des ouvrages telles qu'elles figurent dans le dossier de consultation soit des prescriptions excédant les obligations usuelles d'un aménageur, le concédant et le concessionnaire s'engagent à en analyser de concert les incidences sur l'équilibre financier du présent contrat afin le cas échéant de modifier les modalités du contrat.

ARTICLE 20 - RETOUR ET REMISE DES OUVRAGES

20.1 Biens de retour

Ceux des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement qui ne sont pas destinés à être cédés ou concédés à des utilisateurs publics ou privés, et notamment les voiries et réseaux, espaces libres ou publics constituent des biens de retour qui appartiennent au concédant et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement et après réception définitive par le concédant.

20.2 Réception définitive

Dès l'achèvement de ces ouvrages, le concessionnaire procède aux opérations préalables à la réception des travaux en présence des services de la Ville directement concernés. Le concédant se réserve le droit de refuser la réception de travaux, si ces ouvrages ne sont pas conformes aux cahiers des charges et aux règles de l'art. Après réception des travaux avec l'accord de la Ville, le concessionnaire procède à la remise des dits ouvrages auprès du concédant.

Le concédant peut refuser la remise d'un ouvrage s'il est impropre à sa destination, à cette occasion, il peut formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés après la réception des travaux. Il est procédé entre les parties à un procès verbal contradictoire. Celui-ci contient les réserves formulées par le concédant et le délai imparti au concessionnaire pour procéder à la levée de ces réserves. Suite à la levée de ces réserves et en cas de refus du concédant de participer aux nouvelles opérations de remise, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de quinze (15) jours, celle-ci est considérée accomplie.

20.3 Fiche d'ouvrage

L'aménageur s'engage à transmettre au concédant dans le délai de 2 (deux) mois de la remise de l'ouvrage, une fiche d'ouvrage, établissant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité.

Cette fiche d'ouvrage comporte :

a. l'identification physique de l'ouvrage ;

b. le coût complet hors taxe de l'ouvrage, restituant la nature et le montant des dépenses exposées par le concessionnaire à l'occasion de la réalisation de l'ouvrage :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions,
- 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), frais financiers...

c. le cas échéant, le montant de la participation du concédant affectée au financement du coût de l'ouvrage,

d. le montant de la TVA appelée par l'aménageur sur ce financement, éligible au FCTVA en application de l'article L 1615-11 du CGCT.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'aménageur fournit au concédant et éventuellement aux concessionnaires de services publics et aux administrations publiques compétentes une collection complète des plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle dont un dossier de contrôle de la bonne exécution des travaux.

La liste minimale des essais à réaliser et des documents à joindre en plus des fiches d'ouvrage est proposée ci après :

1/ VOIRIE ET ESPACES PUBLICS : sans objet

2/ ASSAINISSEMENT (Eaux usées et eaux pluviales) : sans objet

4/ EAU POTABLE ET INCENDIE : sans objet

5/ RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES (Telecoms et câbles) : sans objet

6/ PARCS ET JARDINS : Plan de plantation (arbres, arbustes et massifs) ; Liste détaillée des végétaux ; Plan de gestion ; Plan de recollement de l'arrosage automatique ; Plan d'implantation des ouvrages ; Plan d'implantation des jeux ; Fiches techniques des jeux avec certificat de conformité ; Plan des réseaux ; Et tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

TITRE V GARANTIES - INDEMNITES AUX TIERS

ARTICLE 21 - GARANTIE DE LA COMMUNE

La commune est dispensée de produire les garanties.

ARTICLE 22 - GARANTIES DU CONCESSIONNAIRE

22.1 Assurances

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur. Elles devront apporter les garanties suffisantes au regard du bilan prévisionnel de l'opération.

Le concessionnaire s'engage à communiquer une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du concédant.

22.2 Indemnités dûes à des tiers

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet de la présente convention. Il souscrira notamment toutes les assurances liées à l'ensemble de ses missions et travaux de façon à ce que le concédant ne puisse être recherché en responsabilité.

Une information du concédant est effectuée dans le cadre du compte rendu annuel à la collectivité. Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération.

Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 31 ci-après.

ARTICLE 23 - BILAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS

23.1 Bilan annuel

Les acquisitions et aliénations opérées par le concessionnaire font l'objet d'un bilan qui donne lieu chaque année à une délibération du Conseil Municipal et qui est annexé aux comptes administratifs de la Commune de Bordeaux. (cf article 26.2)

Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers auxquelles procède le concessionnaire sont inscrites sur un tableau récapitulatif de la commune qui est annexé aux comptes administratifs. Cette inscription précise la nature du bien, sa localisation, l'origine de propriété, l'identité du cédant et du cessionnaire ainsi que les conditions de la cession.

23.2 Information du concédant

Un bilan des acquisitions et cessions pourra être sollicité par le concédant lors des comités de suivi et plus particulièrement pour les opérations inscrites dans le cadre du PNRQAD.

Le concessionnaire s'engage à produire tous documents afin que la Ville puisse répondre aux demandes de l'ANRU, nécessaire à la mobilisation par ses soins des subventions attendues dans la convention PNRQAD.

ARTICLE 24 - FINANCEMENT DE L'OPERATION OBJET DU PRESENT CONTRAT

24.1 Rémunération de l'aménageur

La convention passée par la Commune de Bordeaux avec le concessionnaire est un contrat de concession de type « marché » où celui-ci ne supporte pas une part significative du risque financier. La rémunération de l'aménageur est fixée selon l'article 27 du présent contrat.

24.2 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.

24.3 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 subventions éventuelles ainsi que de la participation financière allouée par la commune de Bordeaux dans les conditions définies ci-après.

24.4 Acomptes – Garantie d'emprunts

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

Le concessionnaire contracte tous les emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération, au meilleur taux possible. Il est garanti en tant que de besoin par le concédant selon les conditions définies par la loi.

Il peut mobiliser la trésorerie disponible de la Société à condition que le taux des intérêts débiteurs soient au plus égaux à ceux pratiqués par les établissements financiers.

24.5 Aides financières directement perçues par le concessionnaire

Sur décision prise en accord avec la commune, le concessionnaire sera 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 pourra être 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.

Dans le cadre fixé par la convention PNRQAD, le concessionnaire pourra solliciter directement l'ANRU pour percevoir les subventions afférentes aux opérations de recyclage foncier en vue de la production de logements sociaux. Le montant estimé de la participation de l'ANRU lié au solde des logements à produire dans le cadre du PNRQAD est estimé à 3M€. Ce montant est pris en compte à proportion du programme de recyclage dans le bilan prévisionnel de l'opération et la consommation des crédits fera l'objet d'une ligne propre dans le bilan annuel présenté à la collectivité.

24.6 Participation de la Commune de Bordeaux et d'autres collectivités publiques au bilan 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, en compensation des obligations imposées par celui-ci, notamment en matière de programme à réaliser et de conditions de cession des terrains.

Une participation financière sera versée par la commune de Bordeaux au bilan de l'opération et le cas échéant par d'autres Collectivités publiques dans les conditions fixées par la présente concession, en contrepartie des prestations effectuées par le concessionnaire pour exécuter les obligations définies par la Commune de Bordeaux.

Le montant maximal de cette participation est fixé à 13 350 000 €.

Cette participation sera versée selon le principe prévisionnel suivant :

- année 2014 : 4,2 millions d'euros, comprenant 1,2 million d'euros fixe plus le solde de la Convention publique d'aménagement 2002-2014 estimé aujourd'hui à 3 millions d'euros.
- années suivantes : 1,2 million d'euros par an.
- le solde de la participation de la collectivité sera versé au plus tard 3 mois avant expiration du contrat de concession.

24.7 Modification de la participation financière

Le montant total de cette participation pourra être alloué et 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 25 ci-après.

La modification de la participation financière du concédant pourra être envisagée 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 bénéfice direct du concessionnaire viendront en déduction du montant de cette participation financière du concédant.

24.8 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 par la loi. Le cas échéant, 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 pourront faire 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 25 - BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL – PLAN DE TRESORERIE

25.1 Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels

Lors de la première année d'exercice, le concessionnaire établit au début de l'année un bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, objet de la présente convention, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser, estimées en fonction des conditions économiques de l'année en cours. Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel apparaît dans le compte-rendu annuel.

De même, la première année, le concessionnaire établit en début d'année un plan global de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. Pour les années suivantes, le bilan prévisionnel apparaît dans le compte-rendu annuel.

25.2 Actualisation annuelle

Pour les années suivantes, le concessionnaire établit un budget 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 et des travaux et le plan de trésorerie prévisionnel de l'année à venir.

Ces données sont intégrées dans le compte rendu financier annuel défini ci-après.

ARTICLE 26 - COMPTABILITE - COMPTE RENDU D'ACTIVITES – BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

26.1 Comptes propres de l'opération

Pour permettre au concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession. Cette comptabilité doit être conforme aux prescriptions du plan comptable en vigueur.

26.2 Compte-rendu d'activité

Le concessionnaire adresse au concédant, pour examen, avant le 30 avril de chaque année, un compte-rendu annuel d'activité intégrant notamment les données suivantes :

- **Une note de conjoncture** relatant les conditions d'exécution des missions au cours de l'année écoulée, les opérations réalisées, les procédures nécessaires à l'opération engagées et leur état d'avancement, les conditions d'exercice des prérogatives de puissance publique (expropriation, préemption...), les incidents éventuels (contentieux...).

Ce compte rendu précise notamment les acquisitions foncières et les commercialisations réalisées ou en cours et explicite le montant des transactions correspondantes. Il indique le nombre de logements réalisés et un état prévisionnel ainsi que leur destination.

La note de conjoncture comporte également les informations relatives aux conditions techniques, juridiques 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.

- Un récapitulatif financier présentant :

a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ; en dépenses, les acquisitions de terrains et d'immeubles, le coût des travaux de mise en état des sols et d'infrastructure, les frais d'études de toute nature, les indemnités prévues, les frais financiers et la rémunération de l'aménageur; en recettes, les prix des cessions ou locations à encaisser, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions éventuelles et les éventuelles participations dues par le concédant au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement ;

b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ; il fait ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues du concédant (sommes à rembourser ou avances à renouveler) et, le cas échéant, le montant de la participation définitive ou de l'avance remboursable due par le concédant au cours de l'exercice suivant, détaillées avec leur ventilation et leurs échéances ;

c) le tableau visé à l'article 23.1 des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;

e) Un tableau des subventions perçues et des subventions demandées pendant la durée de l'exercice écoulé ;

f) Le cas échéant, le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 24.8.

Ces dispositions sont applicables lorsque le concédant décide de participer au coût de l'opération mais aussi lorsque le concessionnaire bénéficie, avec l'accord préalable de celui-ci, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Il est rappelé que la loi oblige dans ce dernier cas le concessionnaire à rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées.

Le concédant a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

Dès la communication des documents constituant le rapport annuel et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.

En vue de permettre au concédant de décider :

- de la répartition en tranche annuelle de son éventuelle participation au coût de l'opération ;

- des éventuelles avances de trésorerie annuelles qu'il consent à l'opération, justifiées par le besoin temporaire de l'opération ;

l'aménageur établit chaque année, un tableau de bord prévisionnel des flux entre le concédant et le concessionnaire qu'il adresse à la collectivité en même temps que le compte rendu d'activités.

Le concédant 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 27 - REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

27.1 Calcul de la rémunération – part fixe et part variable

Le concessionnaire dispose d'une part fixe de rémunération, substantielle, en complément de laquelle il tire une part variable de sa rémunération selon l'avancement des opérations. L'avancement des opérations est apprécié au regard d'un tableau d'objectifs annexé au présent contrat de concession et pouvant faire l'objet d'une actualisation dans le cadre d'un avenant établi sur la base du compte-rendu annuel à la collectivité.

La rémunération annuelle de l'aménageur est calculée ainsi, selon un principe d'intéressement au dépassement des objectifs : une part fixe estimée à X € et une part variable calculée selon la formule suivante : $Y \times \max(1 ; \text{moyenne des trois ratios d'atteinte dans l'année des objectifs de : logements sociaux, logements en accession abordable à la propriété et conventionnement sans travaux})$.

Calculée ainsi, la rémunération de l'aménageur est au minimum de X+Y euros par an, mais atteindra X+Yx1.5 M€ en cas de dépassement de 50% des objectifs fixés annuellement sur les logements sociaux, en accession abordable et les conventionnements.

Pour l'année 2014, avec une prise d'effet du contrat au plus tard au 1^{er} juillet 2014, la rémunération de l'aménageur sera fixe.

Pour l'année 2015, la part fixe de la rémunération est de 756 750 € et la part variable de la rémunération est de 206 000€.

Les parts fixes et variables sont actualisées de 3% par an. La rémunération prévisionnelle de l'aménageur figure en annexe 3 du présent traité de concession, dans le compte prévisionnel de résultat opérationnel.

Pour l'année 2020, qui correspond à la clôture complète de l'opération, la rémunération de l'aménageur sera égale à une demi-année de plein fonctionnement, à laquelle s'ajoutera un forfait fixe de 70 000 euros pour la clôture financière de la concession.

La rémunération sera imputée mensuellement par l'aménageur à l'opération sous forme d'acomptes.

27.2 Charges réelles de l'aménageur

Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de l'opération mais seulement à imputer forfaitairement des rémunérations destinées à couvrir ses frais généraux.

Ces imputations forfaitaires 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.

Les impôts et taxes applicables sur les exercices 2014 et suivants calculés sur les dépenses et recettes HT constatées dans l'opération seront affectés au bilan de l'opération.

ARTICLE 28 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts, tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 25, mais à l'exclusion de relais exceptionnels de trésorerie, le concédant peut accorder sa garantie au service des intérêts et au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur et en application des principes posés par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il résulte du budget prévisionnel prévu à l'article 26 que le concessionnaire n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, le concédant inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par le ou les garants aux organismes prêteurs ont un caractère d'avance de fonds recouvrables que le concessionnaire doit rembourser, sous réserve de ce qui est dit à l'article 31 ci-après.

TITRE VII

DISPOSITIONS JURIDIQUES ET FINANCIERES RELATIVES A L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 30 - REGLEMENT FINAL DE L'OPERATION

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 3, 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 et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 24.6 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 31 - CAS DE RESILIATION. RACHAT. DECHEANCE OU RESILIATION EN CAS DE MISE EN LIQUIDATION JUDICIAIRE DE LA SOCIETE

31.1. Conditions de résiliation :

a) Résiliation simple - rachat

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.

La décision de rachat a pour effet :

- le transfert au concédant de tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité. Le concessionnaire informe les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat,
- le transfert au concédant en pleine propriété de tous les biens immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération,
- le paiement par le concédant d'une indemnité telle que défini à l'article 33.3 au concessionnaire.

b) Résiliation pour faute - Déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou 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.

La résiliation aux torts de l'une ou l'autre emporte les effets suivants:

- tous les contrats souscrits par le concessionnaire pour l'exécution du présent traité sont transférés au concédant. Le concessionnaire informe les titulaires des différents contrats de ce transfert au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat. Le concessionnaire communique au concédant les contrats transférés au plus tard quinze jours avant la date de prise d'effet du rachat,
- les biens immobiliers, propriété du concessionnaire, sis dans le périmètre de l'opération sont transférés en pleine propriété au concédant, dans les conditions de la transaction d'origine (montant d'acquisition augmenté des frais d'acte).

31.2. Autres cas de résiliation unilatérale

- a) 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.
- b) 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 24 ci-après.
- c) Le contrat pourra aussi 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 32 - CONSEQUENCES JURIDIQUES POUR L'AVENIR DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans le cas d'expiration de la présente convention à terme, le concédant doit, du seul fait de cette expiration, être subrogé dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités suivantes :

- les biens éventuellement cédés gratuitement par la Commune contractante et non encore revendus lui reviennent gratuitement (biens de retour) ;
- les ouvrages devant revenir au concédant à leur achèvement, notamment les réseaux non concédés, les voiries et espaces publics, lui seront remis gratuitement ;
- l'ensemble des autres biens de la concession d'aménagement reviendra au concédant à la valeur d'achat du foncier augmenté des frais d'acte correspondant (biens de reprise) ; à savoir l'ensemble des terrains et ouvrages destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que l'ensemble des ouvrages devant revenir obligatoirement à la Commune contractante à leur achèvement ; ainsi, la Commune devient, dès l'expiration du présent contrat, automatiquement propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties doivent signer dans les meilleurs délais un acte authentique constatant ce transfert de propriété. A défaut, chacune d'elle peut solliciter un jugement constatant ce transfert de propriété et susceptible d'être publié ;
- le concédant devra reprendre pour l'avenir l'exécution de la totalité des contrats liant le concessionnaire aux tiers, à la seule exclusion des contrats de travail ;
- le concédant devra se substituer au concessionnaire, qui n'a plus qualité ni pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf mise en cause de la responsabilité du concédant.

Toutefois, par convention expresse, sur demande du concédant et pour une durée qui ne saurait excéder 3 mois, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de comptes distincte.

ARTICLE 33 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA PRESENTE CONCESSION D'AMENAGEMENT

A l'expiration de la présente concession, pour quelque motif que ce soit et quelque terme que ce soit, l'opération d'aménagement étant ou non achevée, il sera procédé aux opérations et versements suivants :

33.1 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement :

Dans tous les cas d'expiration du présent contrat, à terme ou avant terme, et compte tenu que le risque financier de l'opération est à la charge de la Commune contractante, il devra être établi

un arrêté des comptes de l'opération à la date d'expiration du contrat, d'où il résultera un solde d'exploitation et un solde des financements issus des emprunts et des avances.

Si le solde d'exploitation est positif, la société est débitrice de son montant ; s'il est négatif, la Commune contractante est débiteur de son montant à titre de participation.

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

Le règlement final s'opérera, éventuellement par compensation partielle, par celle des parties qui est débitrice et le cas échéant dans les conditions prévues à l'article 31.

Toutes sommes liées à l'exécution de sa mission d'aménageur, dont l'aménageur cocontractant pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'administration fiscale après cet arrêté des comptes, devraient lui être remboursées par la Commune contractante, sauf cas visé à l'article 31.1 sur les pénalités.

33.1.1 Solde d'exploitation

EN PLUS

- l'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors TVA 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 au concédant dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du code civil).

EN MOINS

- l'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration du présent contrat, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'à complet règlement par le concédant et les rémunérations du concessionnaire exigibles contractuellement.
- La TVA dont est éventuellement redevable le concessionnaire au titre de cette opération de transfert et d'arrêté de comptes.

33.1.2 Solde des financements repris par le concédant.

EN RESSOURCES

- le capital reçu, à la date d'expiration du présent contrat, sur tous les emprunts. Les avances consenties par le concédant, notamment en exécution de sa garantie ou en application de l'article 31.3.

EN EMPLOIS

- les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consenties par le concédant.

33.2 Opérations de liquidation :

Après l'expiration du présent contrat, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation: transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

Ces opérations devront être effectuées dans un délai de six mois.

Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, 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.

33.3 Calcul des indemnités :

Les indemnités dues au concessionnaire en cas de résiliation sans faute de sa part ou de rachat, sont définies de la manière suivante :

Le concédant devra au concessionnaire une indemnité égale à 50% de la rémunération dont le concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base

des dépenses et recettes HT attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé, majorée de la TVA.

En outre, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à la Société une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

33.4 Modalités de règlement :

Le montant de cette indemnité sera versé, déduction faite de la participation financière du concédant non utilisée et des paiements correspondant à l'exécution de la garantie accordée le cas échéant pour financer l'opération, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'à complet règlement.

ARTICLE 34 - SORT DES CONTRATS CONCLUS AVEC LES TIERS

Pour chacun des contrats afférents à l'opération objet du présent contrat, à la demande du concédant, le concessionnaire fera obligation à chacun de ses cocontractants, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager, le cas échéant, à continuer son contrat avec le concédant, après l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. Les contrats conclus entre le concessionnaire et les tiers mentionneront explicitement cette hypothèse.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES : APPLICATION DE LA CONCESSION

ARTICLE 35 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe.

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.

ARTICLE 36 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, la Ville de Bordeaux désigne le Maire comme son représentant avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment :

- pour participer au comité de suivi dans le cadre de l'Atelier du Centre ou de toute autre instance de gouvernance du Centre s'y substituant ;
- pour donner l'avis du concédant sur les opérations de recyclage visées à l'article 2.1.2,
- pour donner agrément des modalités de cessions dans les conditions prévues à l'article 13.1.

ARTICLE 37 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du concédant ou, s'il y a lieu, du concédant ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés. Les contrats passés avec les prestataires en font mention.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

Par ailleurs, afin de pouvoir être intégrées au Système d'Information Géographique (SIG) de la ville de Bordeaux, toutes les données cartographiques et statistiques qui ont été recueillies et traitées devront accompagner les rendus. Le concessionnaire devra ainsi transmettre au concédant, l'ensemble des données brutes et traitées ainsi que les rendus cartographiques sous format numérique dans leur format d'origine et les données attributaires au format Excel.

ARTICLE 38 – NOTIFICATIONS

Les notifications faites entre les parties au titre des présentes sont valablement effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 39 – LITIGES

Tout litige portant sur l'exécution de la présente concession d'aménagement sera de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

ARTICLE 40 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est passée sous la condition suspensive suivante :

- caractère définitif (purgé de tout recours ou retrait administratif) de la délibération du Conseil Municipal approuvant le choix du concessionnaire aménageur et du contrat de Traité de concession d'aménagement.

ARTICLE 41 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'application de la présente concession les parties font élection de domicile en la Mairie de Bordeaux pour la commune et à l'adresse du siège social de la société pour le concessionnaire.

Fait à Bordeaux le

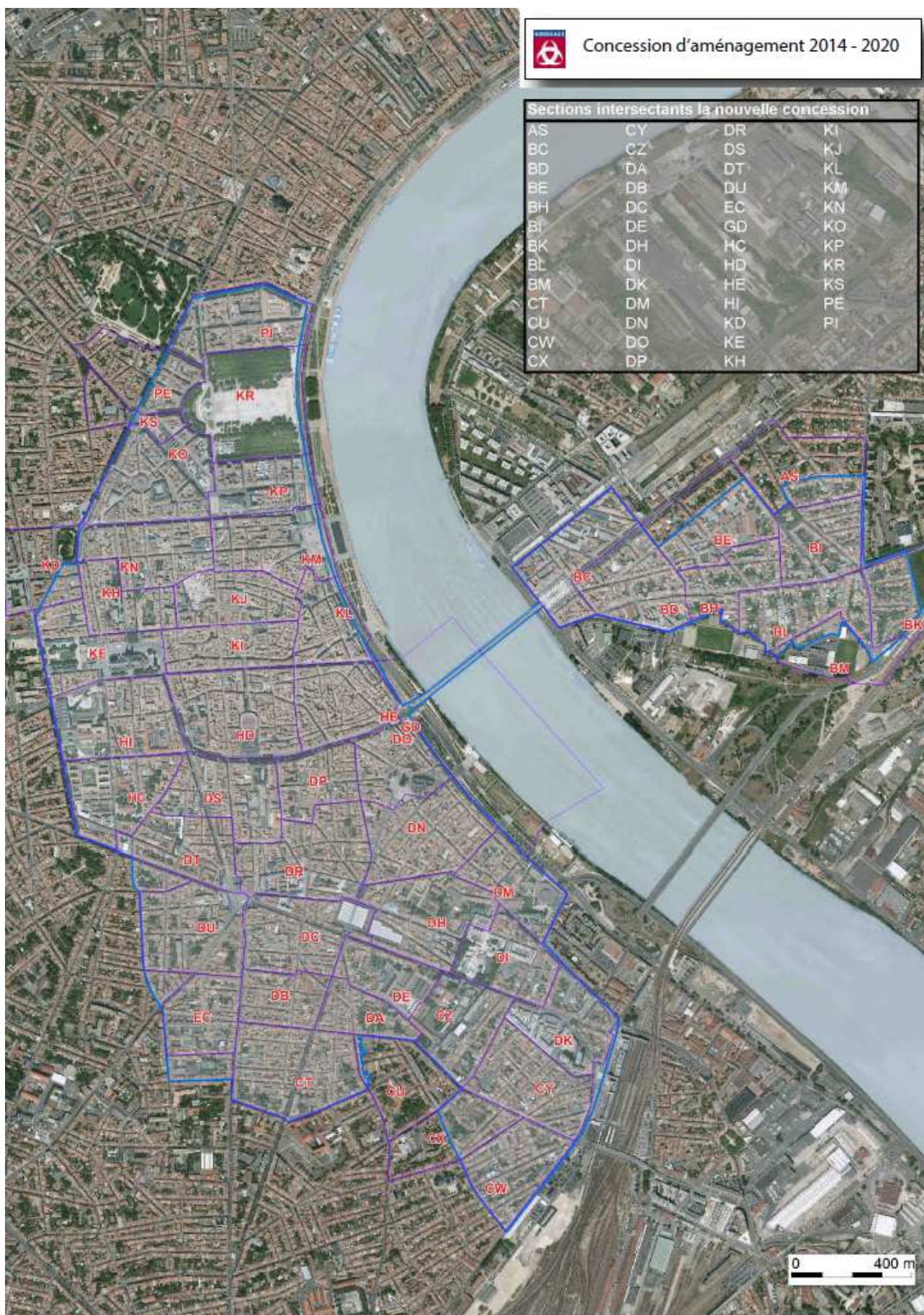
Pour la Commune, le Maire,

Pour le Concessionnaire, le Directeur Général

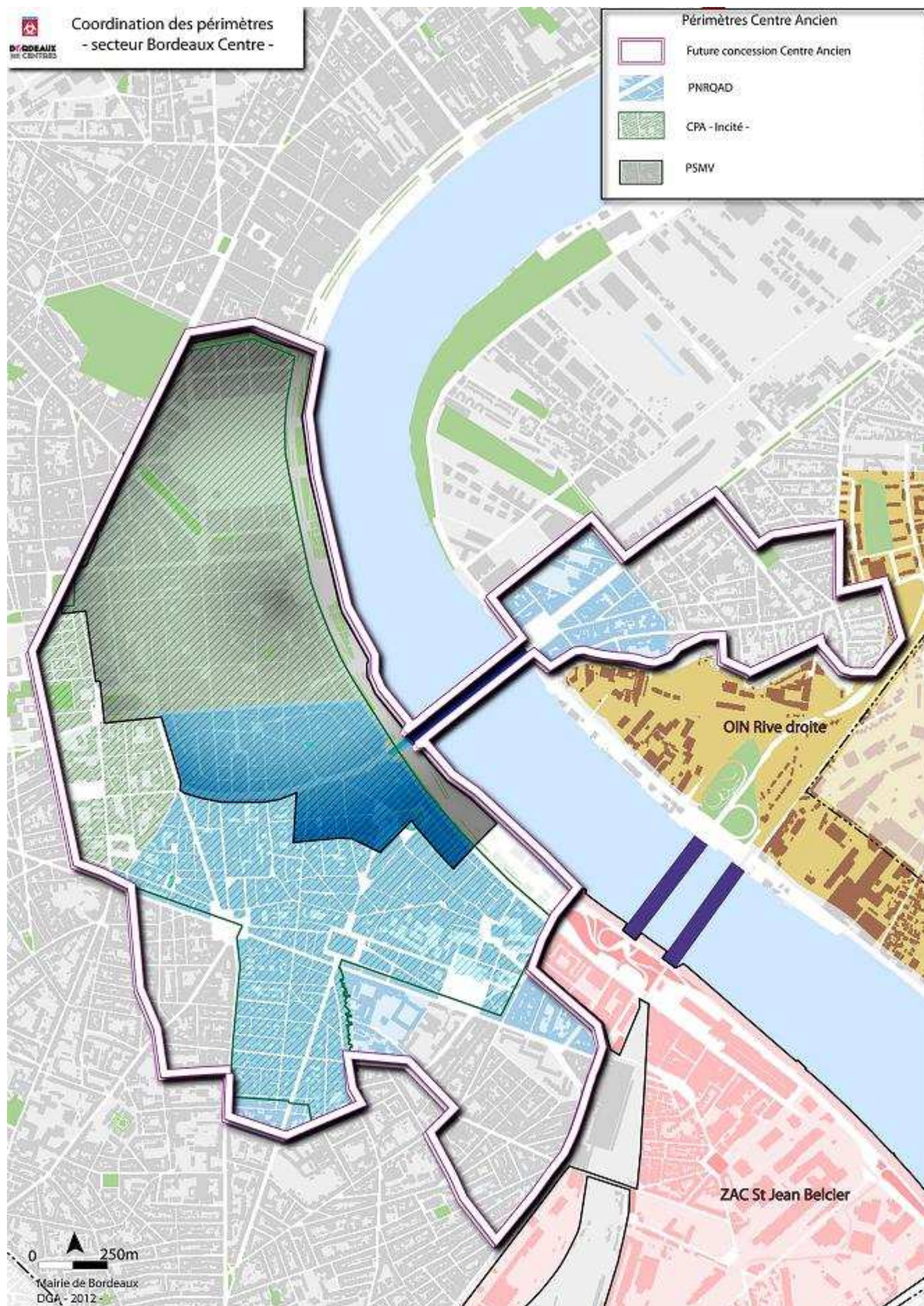
ANNEXES :

1. Périmètre de la concession
2. Articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet
3. Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur,
4. Plan de trésorerie prévisionnel de l'aménageur
5. Liste des biens à acquérir et des contrats de prestations intellectuelles, de services et de travaux à reprendre par le concessionnaire dès prise d'effet du présent contrat,
6. Tableau récapitulatif des objectifs
7. Tableau annuel d'objectifs servant de base au calcul de la part variable de la rémunération de l'aménageur
8. Cartographie des immeubles en DUP travaux à la date de prise d'effet du présent contrat
9. Organisation du suivi des dossiers entre Commission du centre ancien et Atelier du Centre

Annexe 1 : Périmètre de la concession



Annexe 2: articulation du périmètre de la concession avec les périmètres de projet en centre ancien



Annexe 3 : Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur - Produits

CPRO consolidé	TOTAL Concession	2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		6 mois	12 mois	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois	6 mois	12 mois
Ventes immeubles logements	31 957 841	698 000	7 728 109	1 111 475	5 790 196	4 287 199	5 790 196	6 49 459	5 567 456	6 263 091	1 124 097	1 011 791	1 124 097	1 011 791	1 623 791
Logement social	5 936 251	68 000	1 308 980	1 111 475	649 459	1 111 475	649 459	662 448	662 448	1 124 097	1 124 097	1 011 791	1 124 097	1 011 791	1 623 791
Accession à la propriété	8 520 255	630 000	4 428 295	827 502	852 327	827 502	852 327	877 897	877 897	904 234	877 897	904 234	877 897	904 234	1 623 791
Locatif privé à réhabiliter	9 039 606	0	1 990 834	2 348 222	1 564 290	2 348 222	1 564 290	1 207 647	1 207 647	1 316 614	1 207 647	1 316 614	1 207 647	1 316 614	612 000
Locatif privé sans travaux VIR	8 461 729	0	0	0	2 724 120	0	2 724 120	2 819 464	2 819 464	2 918 145	2 819 464	2 918 145	2 819 464	2 918 145	0
Ventes activités écos & autres	3 966 109	0	1 121 223	182 740	0	182 740	0	0	0	2 662 146	0	2 662 146	0	2 662 146	0
Commerces & activités écos	2 459 886	0	0	182 740	0	182 740	0	0	0	2 277 146	0	2 277 146	0	2 277 146	0
Autres locaux	1 121 223	0	1 121 223	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locaux résidentiels	385 000	0	0	0	0	0	0	0	0	385 000	0	385 000	0	385 000	0
Stationnements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestion temporaire	874 676	48 000	93 989	130 514	168 462	130 514	168 462	207 876	207 876	225 835	207 876	225 835	207 876	225 835	0
Logements	470 769	48 000	81 239	82 863	84 521	82 863	84 521	86 211	86 211	87 935	86 211	87 935	86 211	87 935	0
Commerces	403 907	0	12 750	47 650	83 942	47 650	83 942	121 665	121 665	137 900	121 665	137 900	121 665	137 900	0
Autres Produits	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions	3 083 918	281 708	523 672	582 928	469 574	582 928	469 574	469 574	469 574	469 574	469 574	469 574	469 574	469 574	286 888
ANRU PNRQAD	2 226 443	175 000	420 775	400 000	340 000	400 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	210 668
CUB PNRQAD	857 475	106 708	102 897	182 928	129 574	182 928	129 574	129 574	129 574	129 574	129 574	129 574	129 574	129 574	76 220
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation au bilan Ville de Bordeaux + CUB	13 200 000	4 200 000	1 200 000	1 200 000	4 200 000	1 200 000	4 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	0
Produits financiers	66 920	5 537	14 005	9 628	766	9 628	766	548	548	19 544	548	19 544	548	19 544	16 893
TOTAL PRODUITS	53 149 464	5 233 245	10 680 997	6 393 008	10 628 998	6 393 008	10 628 998	7 445 454	7 445 454	10 840 190	7 445 454	10 840 190	7 445 454	10 840 190	1 927 572

Annexe 3 : Compte prévisionnel de résultat opérationnel de l'aménageur – Charges et résultat

C PRO consolidé	TOTAL Concession		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
			6 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	6 mois
Etudes pré opérationnelles	429 726		36 000	74 160	76 385	78 676	81 037	83 468	0	0	0	0	0	0
AMO programmations/DUP/travaux	149 210		12 500	25 750	26 523	27 318	28 138	28 982	0	0	0	0	0	0
Assistance foncière & procédures	119 368		10 000	20 400	21 218	21 855	22 510	23 185	0	0	0	0	0	0
Assistance juridique	59 684		5 000	10 300	10 609	10 927	11 255	11 593	0	0	0	0	0	0
Diagnostics techniques	101 463		8 500	17 510	18 035	18 576	19 134	19 708	0	0	0	0	0	0
Acquisitions foncières	30 935 295		13 876 000	5 764 338	4 713 674	4 753 872	1 627 412	0	0	0	0	0	0	0
Logement social	11 813 531		5 065 327	2 047 708	1 934 901	1 983 274	762 321	0	0	0	0	0	0	0
Accession à la propriété	5 914 916		4 616 730	373 100	382 428	391 988	150 670	0	0	0	0	0	0	0
Locailt privé à réhabiliter	10 472 172		3 740 878	2 290 880	1 835 652	1 881 543	723 218	0	0	0	0	0	0	0
Activités écots & autres	1 429 754		241 990	341 325	349 858	358 605	137 977	0	0	0	0	0	0	0
Locaux résidentiels (bicyclettes, coeur lot...)	748 949		142 855	532 550	73 544	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais d'acquisition	555 974		48 240	178 775	137 291	138 462	53 226	0	0	0	0	0	0	0
Relogement, accompagnement social	341 732		37 500	69 525	71 147	64 623	66 098	32 839	0	0	0	0	0	0
Déménagements, équipements, frais directs	264 482		37 500	54 075	55 697	49 173	50 648	17 389	0	0	0	0	0	0
Autres frais pris en charge (DG, remise loyer)	77 250		0	15 450	15 450	15 450	15 450	15 450	0	0	0	0	0	0
Gestion intercalaire	1 134 445		136 660	228 520	183 875	189 391	195 073	200 925	0	0	0	0	0	0
Protection patrimoniale, surveillance	149 210		12 500	25 750	26 523	27 318	28 138	28 982	0	0	0	0	0	0
Gestion & entretien courants+ Taxes foncières	819 253		110 255	174 125	127 849	131 685	135 635	139 704	0	0	0	0	0	0
Charges de copropriété	165 981		13 905	28 644	29 504	30 389	31 300	32 239	0	0	0	0	0	0
Réhabilitations	9 845 759		1 438 511	2 349 862	1 981 191	1 855 734	1 911 688	308 773	0	0	0	0	0	0
Travaux démolition, mise en état & aménagement	1 179 806		0	334 273	338 908	163 909	168 826	173 891	0	0	0	0	0	0
Travaux réhabilitation logements	6 429 981		1 286 264	1 648 978	1 130 654	1 164 574	1 199 511	0	0	0	0	0	0	0
Travaux réhabilitation commerces	682 806		0	64 375	176 640	181 939	187 397	72 455	0	0	0	0	0	0
Honoraires techniques	1 314 692		152 248	302 237	263 957	271 876	280 032	44 342	0	0	0	0	0	0
Frais de commercialisation	238 474		0	0	71 032	73 436	75 921	18 085	0	0	0	0	0	0
Communication	295 445		22 500	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	26 866	0	0	0	0	0
Divers	214 874		15 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 776	35 822	0	0	0	0	0
Rémunération concessionnaire	6 208 611		462 500	952 750	1 002 551	1 032 627	1 063 606	1 072 829	622 249	0	0	0	0	0
Part forfaitaire	4 859 941		462 500	746 750	769 153	792 227	815 994	840 474	432 844	0	0	0	0	0
Part variable	1 278 670		0	206 000	233 398	240 400	247 612	231 855	119 405	0	0	0	0	0
Forfait clôture opération	70 000		0	0	0	0	0	0	70 000	0	0	0	0	0
TVA sur marge	2 410 559		28 590	471 773	205 475	471 559	487 631	735 346	10 185	0	0	0	0	0
Frais financiers	1 484 452		144 605	288 637	294 736	276 734	256 474	208 579	14 688	0	0	0	0	0
TOTAL CHARGES	53 300 897		16 197 866	10 276 816	8 608 601	8 805 170	5 973 431	2 729 204	709 809	0	0	0	0	0
RESULTAT (PRODUITS - CHARGES)	-151 433		-10 964 620	404 181	-2 215 593	-1 176 172	1 472 023	8 110 985	4 217 762	0	0	0	0	0

Annexe 4 : plan de trésorerie prévisionnel de l'aménageur

		Prévisionnel de trésorerie - CPA 2014 - 2020																									
		2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020							
		T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2		
Solde disponibilité		0K€	3 179K€	1 263K€	1 629K€	1 652K€	1 924K€	1 670K€	1 263K€	7 28K€	6 00K€	2 4K€	24K€	12K€	464K€	48K€	49K€	35K€	49K€	49K€	20K€	20K€	1 279K€	3 255K€	5 600K€	2 381K€	8 79K€
Dépenses:																											
Acquisitions		-12 220K€	-1 659K€	-1 441K€	-1 441K€	-1 441K€	-1 441K€	-1 178K€	-1 178K€	-1 178K€	-1 178K€	-1 188K€	-1 188K€	-1 188K€	-1 188K€	-1 148K€	-9 148K€	-342K€	-342K€	-342K€	-471K€	-471K€	-156K€	-156K€	-156K€	-156K€	-156K€
Travaux		-643K€	-643K€	-493K€	-493K€	-493K€	-493K€	-337K€	-337K€	-337K€	-337K€	-332K€	-332K€	-332K€	-332K€	-342K€	-342K€	-342K€	-342K€	-471K€	-471K€	-156K€	-156K€	-156K€	-156K€	-156K€	-156K€
Honoraires		-18K€	-18K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€	-35K€
Rémunérations		-201K€	-231K€	-238K€	-238K€	-238K€	-238K€	-251K€	-251K€	-251K€	-251K€	-250K€	-250K€	-250K€	-250K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€	-244K€
Frais accessoires		-102K€	-102K€	-149K€	-149K€	-149K€	-149K€	-149K€	-149K€	-149K€	-149K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€	-172K€
Frais financiers - IT & Mf		-1K€	-144K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€	-1K€
Frais financiers - ligne de trésorerie																											
Total Dépenses		12 706K€	3 876K€	3 379K€	3 379K€	3 379K€	3 648K€	3 009K€	3 009K€	3 009K€	3 009K€	2 826K€	2 826K€	2 826K€	2 826K€	2 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€	1 771K€
Recettes:																											
Cessions		669K€																									
Subventions		262K€																									
Recettes diverses		24K€	24K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€	20K€
Produits financiers		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Participations de la Ville + CUB		4 200K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€	600K€
Total Recettes		4 224K€	911K€	2 723K€	2 822K€	2 721K€	2 383K€	1 702K€	1 394K€	1 701K€	1 391K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€	3 472K€
Moyens de trésorerie:																											
Financements:																											
Financement MF-CT - portage foncier - 1ère tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Financement MF-CT - portage foncier - 2ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Financement MF-CT - portage foncier - 3ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Financement MF-CT - portage foncier - 4ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Financement MF - acquisition stock		12 250K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Financement CT - ligne de trésorerie exploitation		0K€	0K€	200K€	200K€	200K€	200K€	0K€	100K€	400K€	2 000K€	0K€	1 400K€	250K€	1 250K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€
Avance Trésorerie INCIH		350K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursements:																											
Remboursement MF-CT - portage foncier - 1ère tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursement MF-CT - portage foncier - 2ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursement MF-CT - portage foncier - 3ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursement MF-CT - portage foncier - 4ème tranche		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursement MF - acquisition stock		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Remboursement CT - ligne de trésorerie exploitation		0K€	0K€	200K€	200K€	200K€	200K€	0K€	100K€	400K€	2 000K€	0K€	1 400K€	250K€	1 250K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€
Remboursement Avance Trésorerie INCIH		0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€	0K€
Total Remboursements		0K€	0K€	200K€	200K€	200K€	200K€	0K€	100K€	400K€	2 000K€	0K€	1 400K€	250K€	1 250K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€	750K€
Solde intermédiaire de trésorerie		3 179K€	1 263K€	1 629K€	1 652K€	1 924K€	1 670K€	1 263K€	7 28K€	6 00K€	2 4K€	24K€	12K€	464K€	48K€	49K€	35K€	49K€	49K€	20K€	20K€	1 279K€	3 255K€	5 600K€	2 381K€	8 79K€	

Annexe 5 : Liste des biens à acquérir par le concessionnaire et contrats de maîtrise d'œuvre à reprendre

N°	Voie	année vente	Destination immeuble	Montant de cession à terminaison			Prix TTC	Prix d'achat initial	Montant de transfert du stock	Programme		Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert
				post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC				logements	m2 surface activée			
16/10/2013														
49	Carpentier	post CPA	Accession	2 270 265	248 527	2 270 265	915 083	2 092 467	9	voir état au 20/10/2013	919 093	MMD, Moe, BOT, SPS, DO, travaux	Procédure en cours au transfert	
8+10	G Philippe	post CPA	Accession	350 000	-	350 000	295 000	474 940	6		298 000	Moe, BOT, SPS, DO, travaux		
107-108	Kleber	post CPA	Accession	930 000	-	930 000	730 000	565 854	4		270 000	Moe, BOT, SPS, DO, travaux		
26	Planterose	post CPA	Accession	372 000	62 000	372 000	339 629	200 308	1		39 628	Moe, BOT, SPS, DO, travaux	DUP RI	
20	Renière	post CPA	Accession	258 000	28 500	258 000	175 509	417 505	1		115 500	Moe, BOT, SPS, DO	DUP RI	
69	Sauvageau	post CPA	Accession	280 000	28 500	280 000	169 932	195 000	1		108 932	Moe, BOT, SPS, DO, travaux	DUP RI	
43	Victor Hugo	post CPA	Accession	800 000	-	800 000	488 000	533 146	4		488 000			
				5 058 293	387 817	5 058 293	2 239 154	4 480 230	26		2 239 154			
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
183	Bouquière	post CPA	Logt social	665 000	-	665 000	300 000	645 620	7	175	logement en modification	compromis vente Mesolia	DUP RI	
25	Cloître	post CPA	Logt social	382 000	-	382 000	163 945	248 419	3	60				
8	D'Gradis	post CPA	Logt social	145 000	10 185	155 885	139 000	182 177	2		139 000			
8	Hamel	post CPA	Logt social	128 000	-	128 000	470 000	1 046 750	5		470 000	Compromis vente Grande H	DUP	
20-26	Leupold	post CPA	Logt social	95 000	-	95 000	91 354	135 481	8		91 354	compromis vente Domatoch		
32	Nercean	post CPA	Logt social	52 200	-	52 200	78 750	223 287	4			promesse de vente		
30	Nercean	post CPA	Logt social	47 250	-	47 250	61 250	inclus in 33 Nercean				promesse de vente		
14	Observance	post CPA	Logt social	448 400	-	448 400	248 623	370 930	8		248 623			
8	Renière	post CPA	Logt social	112 000	-	112 000	160 000		4			négociation en cours		
17	Renière	post CPA	Logt social	68 000	-	68 000	138 600	178 683	3		139 600	Compromis vente Grande H	DUP RI	
61	Sauvageau	post CPA	Logt social	217 500	-	217 500	667 500	inclus in 9 Hamel				logement en attente	DUP	
71	Sauvageau	post CPA	Logt social	168 300	-	168 300	281 500	328 875	5	150	logement en attente		DUP	
8	Sollet	post CPA	Logt social	2 539 550	10 185	2 539 835	3 835 552	4 394 702	52	385			DUP	
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
23	Bouliers	post CPA	Locatif privé	488 000	-	488 000	559 700	640 348	6		559 700		DUP RI	
38	Carpentier	post CPA	Locatif privé	115 200	-	115 200	80 928	80 928	2		80 928		DUP	
10	de la Sau	post CPA	Locatif privé	180 000	-	180 000	210 000	234 000	1	50	logement en attente		DUP RI	
76	Faures	post CPA	Locatif privé	494 100	-	494 100	289 654	413 002	5	118			DUP RI	
35	Fusterie	post CPA	Locatif privé	170 200	-	170 200	51 500	80 371	1		51 500		DUP RI	
27	Maubec	post CPA	Locatif privé	343 200	-	343 200	500 000		6	110	erros post CPA		DUP expro	
8	Mauriac	post CPA	Locatif privé	108 000	-	108 000	160 000	107 350	1		100 000		DUP RI	
8	Planterose	post CPA	Locatif privé	253 800	-	253 800	196 000	230 254	3		196 000			
24	Planterose	post CPA	Locatif privé	322 000	-	322 000	485 000	521 500	6					
20	Renière	post CPA	Locatif privé	236 000	31 160	236 000	80 200	inclus dans accession	1		80 200		DUP RI	
21	Rousselle	post CPA	Locatif privé	612 000	-	612 000	315 000	435 026	7		315 000			
Immeuble à acquérir		post CPA	Locatif privé	366 000	3 822	369 822	330 000	342 900	5		prevision			
				3 678 500	34 982	3 682 322	3 784 554	3 085 678	44	278				
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
local		post CPA	Activité eco	170 000	12 740	182 740	100 000	118 960		100	prevision			
				170 000	12 740	182 740	100 000	116 950	0	100				
N°	Voie	année vente	Destination immeuble	post CPA	TVA s'imarge	Prix TTC	Prix d'achat initial	Prix de revient au 30/06/2014	logements	m2 surface activée	Situation foncière au 20/10/2013	Contrats à transférer	Procédure en cours au transfert	
48	Carpentier	post CPA	Equipement	1 121 223	150 529	1 121 223	303 907	142 855		388				
66	Faures	post CPA	Equipement	1 121 223	-	1 121 223	16 500	inclus in accession			303 907	MMD, Moe, BOT, SPS, DO, travaux	DUP expro	
68	Faures	post CPA	Equipement	1 121 223	150 529	1 121 223	343 807	142 855			23 400		DUP expro	
				1 121 223	150 529	1 121 223	343 807	142 855			logement en attente		DUP expro	
				12 558 668	576 053	12 681 415	9 705 067	12 220 455	122	843				

Annexe 6 : Récapitulatif des objectifs

Finalisation des opérations liées à la reprise du stock de l'actuelle CPA 2002-2014

La reprise de ce stock doit permettre la production d'ici fin 2016 de :

- 28 logements en accession à la propriété,
- 52 logements sociaux
- 44 logements en locatif privé avec un tiers de loyers encadrés
- 843 m² de locaux d'activités incluant un équipement public (théâtre)

Lutte contre le mal-logement

- Suivi des 465 logements en DUP sur les îlots Fusterie et Faure-Gensan,
- Lancement de DUP sur 30 à 50 immeubles sur la durée de la concession, sur les secteurs justifiant une intervention publique,

Accompagnement de la dynamique immobilière

- 120 logements sociaux sur le périmètre PNRQAD (essentiellement par recyclage foncier),
- 5 remises sur le marché d'immeubles vacants au-dessus de locaux d'activités occupés sur le PRI Ste Catherine
- 180 logements à loyer conventionné sans travaux (y compris intermédiaire)
- 150 ménages primo-accédants à la propriété sous condition de ressources, dont 50 maximum en recyclage foncier avec déficit limité,
- au maximum 72 logements à loyer libre et encadré en recyclage foncier
- Remise sur le marché de 2500 m² de locaux commerciaux vacants
- Création de deux nouvelles bicycletteries,
- Suivi global de 1200 logements en réhabilitation (rôle de conseil et de contrôle)

Le total des acquisitions représente 294 logements représentant environ 74 immeubles dont 31 acquis au début de la concession (soit 122 logements) et un volume lissé d'environ 43 immeubles (soit 172 logements) par an sur les quatre premières années de la concession, les deux dernières devant viser la clôture de l'opération en 2020.

Annexe 7 : Tableau annuel d'objectifs sur le logement social, l'accèsion abordable à la propriété et le conventionnement sans travaux, servant de base au calcul de la part variable de la rémunération

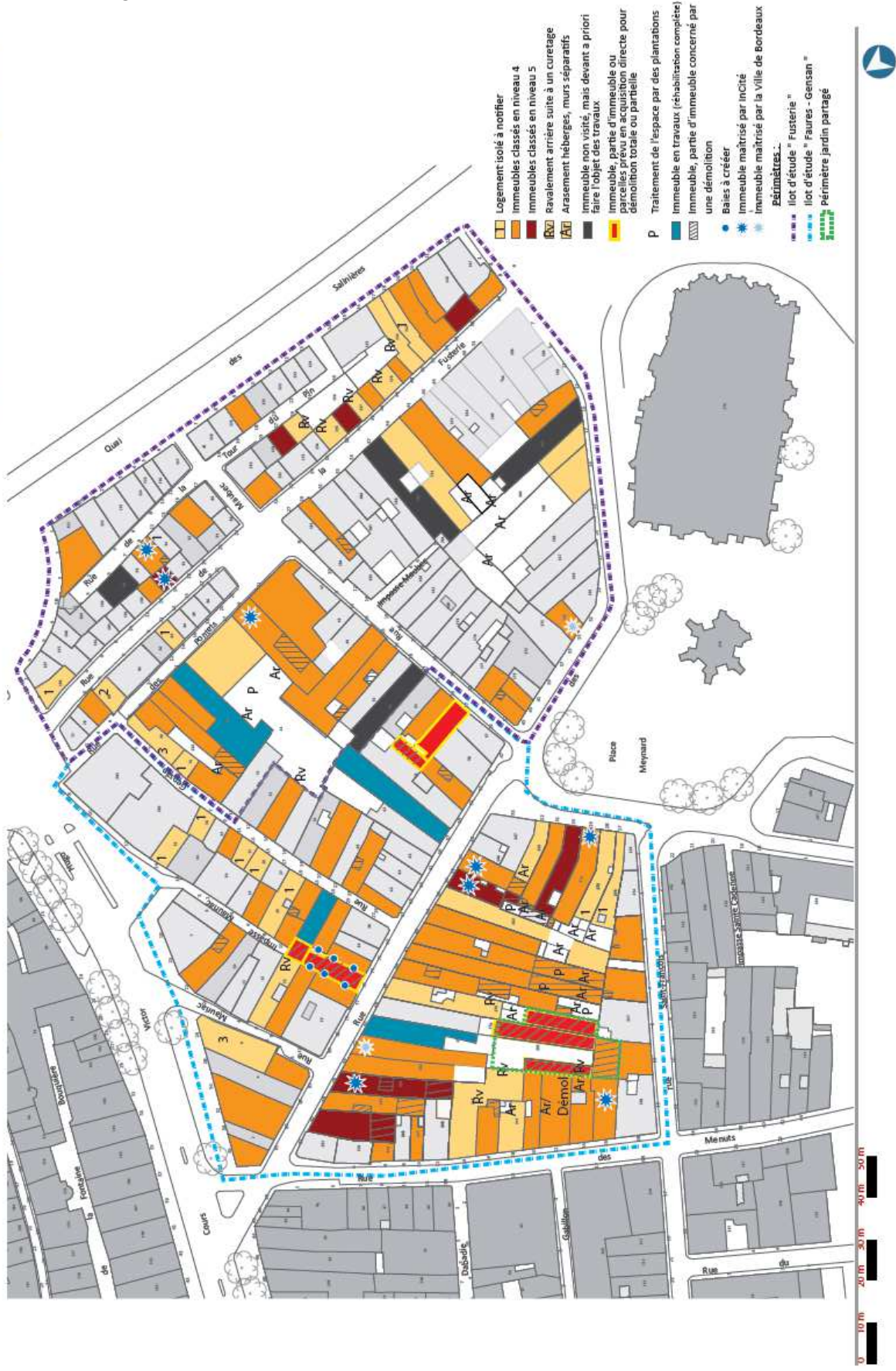
Année civile	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Logements sociaux en recyclage foncier (hors stock CPA)	0	9	17	17	17	17	8	85
Accédants aidés à la propriété en recyclage foncier	0		3	4	4	4	0	15
Logements conventionnés sans travaux		30	30	35	35	35	15	180

Les logements peuvent être comptabilisés à partir du moment où la programmation est achevée par l'opérateur et validée par la collectivité, sur la base d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou le cas échéant, d'une demande de financement ou de conventionnement.

Le solde des objectifs est visé à travers l'action de la Commission du centre ancien et l'accompagnement des porteurs de projet.

Annexe 8 – Cartographie des immeubles en DUP travaux dans le périmètre de la concession

Ilots FAURES - GENSAN et FUSTERIE CARTOGRAPHIE DES IMMEUBLES EN DUP



Annexe 9 : organisation du suivi des dossiers entre Commission du centre ancien et Atelier du Centre

