

Opération d'aménagement « Mérignac Marne »

Convention de participation financière entre la commune de MERIGNAC, BORDEAUX METROPOLE, et la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE

ENTRE

La commune de MERIGNAC, représentée par son Maire, M Alain Anziani dûment habilité à cet effet par une délibération n°xxxxx du conseil municipal en date du xxxxxxxxxxxx,

Ci-après dénommée « la commune de MERIGNAC » ou « la Commune »

D'UNE PART

ET

Bordeaux Métropole, représentée par M. Alain Anziani en sa qualité de Président, habilité aux fins de la présente par délibération du Conseil Métropolitain du xxxxx

Ci-après dénommée « BORDEAUX METROPOLE » ou « le Concédant »

DE DEUXIEME PART

ET

La Fabrique de Bordeaux Métropole, société publique locale (SPL) au capital de 2 000 000 Euros, dont le siège social est situé au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326, représentée par son Directeur Général Délégué, M. Jérôme GOZE, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 13 juin 2019.

Ci-après dénommée « La FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE » ou « l'Aménageur » ou « la SPL » ou « le Concessionnaire »

DE TROISIEME PART

IL A D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT

L'opération d'aménagement Mérignac Marne s'étend sur 23,5 hectares et s'inscrit dans une démarche métropolitaine de densification des centres urbains autour des axes de transports collectifs, dans le cadre du programme appelé depuis avril 2019 « Habiter, s'épanouir // 50 000 Logements accessibles par nature » (ancien nom des « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »), mis en œuvre sur le territoire de Bordeaux Métropole, pour lequel la commune de Mérignac a fortement participé.

Le secteur de projet Marne est un site à fort potentiel de mutation urbaine, localisé sur l'axe majeur de l'avenue de la Marne reliant le cœur métropolitain à l'aéroport de Mérignac. Il se compose de tènements fonciers destinés à accueillir de l'activité ou du logement. Il est traversé par une artère routière caractérisée par un trafic important, et est desservi par la ligne A du tramway (arrêt Quatre Chemins et prolongation à venir vers l'aéroport à l'horizon 2022).

Le projet cherche à répondre à terme aux objectifs suivants :

- faire émerger une identité urbaine attractive propre à ce site, qu'il s'agisse de son attractivité résidentielle, commerciale ou encore de la qualité d'usage des espaces publics, cohérente avec les quartiers et les équipements publics voisins ;
- développer un maillage de circulations douces en lien avec d'un futur axe de transports en commun en site propre, sur l'axe aéroport-Bordeaux centre ;
- développer une offre nouvelle de logements de qualité et abordables économiquement ;
- conforter la vocation et renforcer l'armature commerciale du quartier amenée à se renouveler, situé dans l'immédiate proximité de la zone commerciale de Mérignac Soleil ;
- réaliser des aménagements paysagers et un maillage de circulations douces participant à la renaturation du site et sa mise en réseau avec le patrimoine paysager et végétal existant, permettant ainsi de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain causé par l'imperméabilisation de surfaces et l'absence de traitement végétal.

L'opération d'aménagement Mérignac Marne s'inscrit en parfaite cohérence avec les objectifs métropolitains suivants :

- répondre aux besoins de logements et à l'enjeu d'une offre accessible économiquement et attractive en termes d'usages,
- intégrer le développement urbain et économique de ce secteur dans une stratégie d'intervention métropolitaine,
- préserver l'équilibre ville -nature.

BORDEAUX METROPOLE ayant pour objectifs de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, et de réaliser des équipements collectifs a décidé :

- par délibération en date du 26 juin 2015 de définir les objectifs et enjeux de l'opération d'aménagement et les modalités de la concertation préalable dans le respect de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- par délibération en date du 21 octobre 2016 d'instaurer l'application d'une taxe d'aménagement à taux majoré (TAM) et reconnaissant l'intérêt métropolitain de l'opération d'aménagement Mérignac Marne,
- par délibération en date du 27 janvier 2017 d'approuver le bilan de la concertation de l'opération et la création de l'opération d'aménagement Mérignac Marne,

- par délibération n°2017-481 en date du 7 juillet 2017, de définir les modalités financières prévisionnelles de l'opération d'aménagement, approuver le programme global des équipements publics et des constructions, et confier la réalisation de l'opération d'aménagement Mérignac Marne à la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le cadre du Traité de Concession de l'opération Mérignac Marne.

De plus, par délibération en date du 26 juin 2017, le conseil municipal de la commune de MERIGNAC a approuvé le principe de la réalisation du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement relevant de sa compétence, des modalités de leur incorporation dans son patrimoine et le principe de sa participation au financement.

Il est ainsi prévu que la participation communale, versée au bilan de l'opération d'aménagement, correspond aux dépenses suivantes :

- les travaux d'éclairage public sur l'ensemble des espaces publics tels que définis au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement Mérignac Marne.

Ces équipements publics relèvent de la compétence de la commune de MERIGNAC et doivent lui être remis conformément au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement et à l'article 13 de la concession d'aménagement, ci-après littéralement rapporté :

« 13.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du concédant et notamment les voiries, les espaces et équipements libres et les réseaux, appartiennent au concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement. La procédure de remise d'ouvrage se décompose selon la fiche annexée au présent traité « procédure de remise d'ouvrages ».

13.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application du présent traité de concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que le concédant ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par le concessionnaire.

Notamment, la Ville de Mérignac prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d'équipements publics de la concession d'aménagement figurant en annexe à la présente concession (Annexe n°2). La remise des ouvrages à la Ville s'effectuera selon des modalités qui leur sont propres. Le concessionnaire devra donc se rapprocher des services concernés de la Ville pour disposer et mettre en oeuvre lesdites procédures.

Dans ce cas, la Ville sera invitée aux opérations de remise ; le concessionnaire lui remet les ouvrages en présence du concédant.

13.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

13.4 Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise au concédant entraîne le transfert de la propriété immobilière au concédant. Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature du concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à

être intégrés dans le patrimoine de Bordeaux Métropole, ou le cas échéant le patrimoine des autres personnes intéressées.

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

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

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

13.6 A la remise des ouvrages au concédant (ou à une autre collectivité compétente), le concessionnaire établit une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine du concédant compétent :

a. identification de l'ouvrage

b. coût complet hors taxes de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,

- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,

- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, Sécurité et protection de la santé, bureau de contrôle...),

- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives,

- déduction faite des recettes affectées à l'ouvrage.

c. participation due par le concédant selon les dispositions prévues à l'article 15 ci-après, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). »

Conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, « III. — L'opération d'aménagement peut bénéficier, avec l'accord préalable du concédant, de subventions versées par l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou des établissements publics. Dans ce cas, le traité de concession est soumis aux dispositions du II, même si le concédant ne participe pas au financement de l'opération. Le concessionnaire doit également rendre compte de l'utilisation des subventions reçues aux personnes publiques qui les ont allouées ».

En application de l'article L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales, « le traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement public visées aux articles L. 300-1 à L. 300-5 du code de l'urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention ».

A ce titre, la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » prévoit en son article 15.3 que la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE peut recevoir une participation de la commune affectée à la remise d'ouvrage dont elle a vocation à devenir gestionnaire.

Dans ce contexte, la commune de MERIGNAC souhaite verser à l'opération une participation financière destinée au financement de ces équipements.

Par sa délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2017 approuvant le programme des équipements publics, la commune de MERIGNAC, en conséquence, a décidé d'accorder à la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » une participation financière

d'un montant prévisionnel de 45 786 € HT affecté au financement des équipements publics susvisés, d'inscrire à son budget les crédits nécessaires et d'autoriser son Maire à signer, la convention requise à cet effet par l'article L 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

En conséquence, conformément aux dispositions des articles L. 300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT, la présente Convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière au bénéfice de l'opération d'aménagement Mérignac Marne.

Tel est l'objet de la présente Convention de participation financière à intervenir entre la commune de MERIGNAC, BORDEAUX METROPOLE et la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne ».

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1er – OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

Conformément aux dispositions des articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme et L.1523-2 du CGCT et de l'article 15 de la concession d'aménagement relative à la réalisation de de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne », la commune de MERIGNAC s'engage à verser une participation financière à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE au profit de l'opération d'aménagement, dans les conditions précisées ci-après.

ARTICLE 2 - MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

Le montant de la participation financière versée par la commune de MERIGNAC à l'opération d'aménagement s'élève prévisionnellement à 45 786 Euros HT (QUARANTE CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT SIX EUROS), TVA en sus au taux en vigueur, actuellement à titre indicatif au taux de 20 % soit 54 944 Euros TTC (CINQUANTE QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE QUATRE EUROS).

Le montant de la participation financière de la commune pourra varier du fait du coût réel des ouvrages dont le montant exact sera confirmé lors de l'établissement des fiches ouvrages telles que décrites à l'article 4.

La participation financière sera versée directement à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE en sa qualité de titulaire de la concession d'aménagement sur le compte :

Etablissement bancaire : Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou Charentes

N° de compte : 08002858189

Clef RIB : 23

Code banque : 13335

Code guichet : 00301

La participation financière prévisionnelle sera versée par la commune de MERIGNAC dans le respect de l'échéancier suivant :

- 27 472€ TTC en 2025
- 27 472€ TTC en 2029

ARTICLE 3 - AFFECTATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

3.1. - La Participation financière est destinée au financement des équipements suivants, dont la réalisation est prévue dans le cadre du programme des équipements publics de l'opération d'aménagement et de la concession d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur :

- les travaux d'éclairage public sur l'ensemble des espaces publics nouveaux ou requalifiés tels que défini au programme des équipements publics de l'opération d'aménagement « Mérignac Marne » (et listées en annexe) : la fourniture et installation des gaines, câbles, branchements, chambres de tirages et armoires électriques ; la fourniture et installation des massifs de fondation et mobilier d'éclairage (mats, candélabres, bornes, projecteurs, spots...)

3.2. – Les travaux d'aménagement, notamment de voirie, s'échelonnent dans le temps, sur la durée globale de l'opération estimée à 13 ans, en fonction de la livraison des opérations de constructions. Ces équipements devront être réalisés dans le respect du planning prévisionnel suivant :

- Au plus tard à la clôture de la concession d'aménagement

ARTICLE 4 - MODALITES D'INCORPORATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL

4.1 En application des modalités décrites à l'article 6 de la concession d'aménagement, la commune sera associée à la définition des ouvrages relevant de sa compétence dans les conditions prévues ci-après :

Les équipements d'infrastructure et le cas échéant de superstructure dont la réalisation incombe au concessionnaire font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) établi(s) en accord avec les services concernés des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Ces avant-projets pourront être présentés dans le cadre d'ateliers spécifiques et seront soumis pour accord au concédant, et pour les ouvrages et aménagements les concernant, à la commune, aux futurs gestionnaires et concessionnaires.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le concédant et la commune.

La commune s'engage à transmettre dans un délai maximum de 2 mois l'ensemble des avis nécessaires à la validation des avant-projets. Cette validation sera transmise par écrit à l'issue des éventuels échanges nécessaires.

Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés. En cas d'évolution significative du Projet (PRO) et Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) ceux-ci devront être validés dans les mêmes conditions.

4.2 En application des modalités décrites à l'article 13 de la concession d'aménagement, les équipements publics seront remis à la commune de MERIGNAC dans les conditions prévues ci-après :

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente convention et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de la commune de MERIGNAC appartiennent à la commune au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

La commune de MERIGNAC prendra en charge l'entretien et la gestion des ouvrages relevant de ses compétences, conformément au programme d'équipements publics de la concession d'aménagement (annexe 4 de la concession).

La commune est invitée aux opérations de remise ; le concessionnaire lui remet les ouvrages en présence du concédant.

Dans la mesure où le concessionnaire est propriétaire de l'assiette foncière des ouvrages, leur remise à la commune entraîne le transfert de la propriété immobilière à la commune. Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la commune un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements d'infrastructure et superstructure destinés à être intégrés dans le patrimoine de la commune.

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

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

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

A la remise des ouvrages à la commune, le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente :

a. Identification de l'ouvrage

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

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

c. Participation due par la commune majorée de la Taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

4.3 Seront également applicable aux parties à la présente Convention les stipulations de l'article 14 de la concession d'aménagement, ci-après rapportées :

Jusqu'à la remise des ouvrages, ceux-ci sont entretenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération. Une fois les procédures de réception réalisées, l'ouvrage est remis dans les meilleurs délais à son futur gestionnaire.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages, la commune exerce pleinement ses obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assure notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elle a dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

Le concessionnaire continuera d'assurer le suivi, jusqu'à leur terme, de l'ensemble des litiges en cours au moment de la remise des ouvrages, sauf décision expresse contraire de la commune.

Pour les contentieux en demande, l'indemnité octroyée par la juridiction ou obtenue par règlement transactionnel sera due à celle des deux parties qui assurera ou aura assuré à ses frais avancés, le paiement des travaux de réparation des ouvrages. De ce fait, le cas échéant, le concessionnaire pourra être amené à rétrocéder ces sommes à la commune.

ARTICLE 5 - MODALITES DE CONTRÔLE DE L'UTILISATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

5.1. - La SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à BORDEAUX METROPOLE(CRFA), dans les conditions prévues à l'article 16 de la concession d'aménagement.

5.2. - La SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE transmettra également pour information le CRFA à la commune de MERIGNAC ayant accordé la participation financière.

A cet effet, la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE adressera au plus tard le 31 mai de chaque année, et cela jusqu'à totale utilisation de la participation financière, un rapport précisant :

- le montant de la participation financière effectivement perçue,
- la part de la participation financière effectivement utilisée ainsi que les modalités de son utilisation,
- l'état d'avancement des travaux d'aménagement pour le financement desquelles la participation financière a été versée.

Lorsque la participation financière sera intégralement consommée, LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE adressera un rapport final d'affectation des sommes à la remise des ouvrages réalisés.

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

ARTICLE 6 – SANCTIONS

6.1. - Dans l'hypothèse où la participation financière ne serait pas utilisée conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, la commune de MERIGNAC pourra en exiger de la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement de la partie non réalisée sera opéré.

ARTICLE 7 – ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

BORDEAUX METROPOLE et la commune de MERIGNAC la notifieront à la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE, en lui faisant connaître la date à laquelle leur délibération respective approuvant le projet de convention et autorisant le Président de BORDEAUX METROPOLE ainsi que le Maire de la commune de MERIGNAC à la signer auront été reçues par le Préfet de département rendant ces délibérations exécutoires. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE de ces notifications.

Annexe 1 : Programme et financement des équipements publics de l'opération d'aménagement relevant de la compétence de la commune et sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur

Fait à, le
en 4 exemplaires

Pour la commune de MERIGNAC

Pour BORDEAUX METROPOLE

Pour la SPL LA FABRIQUE DE BORDEAUX METROPOLE