



# CONVENTION DE PARTENARIAT

# ILOT TEMOIN LE BOUSCAT – LIBERATION CENTRE VILLE

Mise en œuvre de l'opération de reconversion  
du site Renault

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) Bordeaux Métropole

Représentée par M. Alain Juppé

En sa qualité de Président,

Habilité par délibération du Conseil de communauté en date du .....

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »

2) La Ville du Bouscat

Représentée par M. Patrick BOBET,

En sa qualité de Maire,

Habilité par délibération du Conseil municipal en date du <A COMPLETER>

Ci-après dénommée « LA VILLE DU BOUSCAT »

3) La SPL La Fabrique Métropolitaine

Représentée par M. Jérôme GOZE,

En sa qualité de Directeur Général Délégué,

Habilité par <A COMPLETER>,

Ci-après dénommée « LA FAB »

4) La société SIMCRA, Société immobilière pour le Commerce et la Réparation de l'Automobile (Groupe Renault),

Ou dont le siège social est situé 2, avenue Denis Papin, 92 140 CLAMART, immatriculée sous le numéro 572 035 343 au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre,

Représentée par M. Jean-Marc DA SILVA,

Dûment habilité en sa qualité de Senior Manager Immobilier,

Ci-après dénommé(s) « LE(S) PROPRIETAIRE(S) »

5)

La société VEALIS développement - Groupe Porcheron dont le siège social est situé au 287 avenue de la Libération 33110 Le Bouscat

et

La société Bouygues Immobilier dont le siège social est situé 3 bd Gallieni 92445 Issy les Moulineaux associées pour la réalisation de cette opération en SCI Cœur du Bouscat, au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 3 bd Gallieni 92445 Issy les Moulineaux, et la domiciliation postale au 287 avenue de la Libération 33110 Le Bouscat, immatriculée sous le numéro 795 272 137 au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre

Ci-après dénommée « L'OPERATEUR »

## IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux (aujourd'hui Bordeaux Métropole) en 2010 vise à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Pour mettre en œuvre cette démarche volontariste et innovante, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé en mars 2012 la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Elle accompagne la métropole et les communes actionnaires dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements.

A la demande de la métropole et des communes concernées, La Fab a identifié 18 « îlots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération, pour réaliser les premières opérations et activer rapidement la politique « 50 000 logements ». Le projet d'aménagement dit « Libération Centre-Ville » au Bouscat compte parmi ces îlots témoins. Ce projet intègre notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle.

En novembre 2012, et conformément aux termes de la convention de partenariat et de ses annexes signées le 18 décembre 2012 avec la Commune du BOUSCAT et La Cub, le groupe Renault a lancé un appel d'offre de cession auprès de maîtres d'ouvrage et de maîtres d'œuvre pour la réalisation de cette opération. Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de vente des logements et de l'économie générale du projet.

La première phase de cet appel d'offre a abouti à la sélection par le groupe Renault de sept groupements associant maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, sur la base d'une première offre. En lien avec La Cub et la commune concernée, La Fab a ensuite accompagné la présentation des projets proposés par chacun des candidats acquéreurs, et la formalisation d'un avis des collectivités sur chacun de ces projets auprès du groupe Renault. Au terme de ces échanges, le groupe Renault a invité quatre des sept candidats sélectionnés en première phase à lui remettre une deuxième offre. Au terme de la deuxième phase de cet appel d'offre, le groupe Renault, a retenu début juin 2013 un projet porté par la société Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et son maître d'œuvre l'agence Leibar et Seigneurin parmi les quatre candidats qui lui ont remis une deuxième offre.

Deux promesses de ventes liées ont été signées le 18 juillet 2013 entre la société SIMCRA (Groupe Renault) et la société VEALIS Développement, formalisant l'aboutissement de l'appel d'offre de cession organisé par le groupe Renault.

Ces promesses de vente ont été assorties d'une faculté de substitution permettant à la société SCI Cœur du Bouscat, constituée à parts égales par les sociétés Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et Bouygues Immobilier, de se substituer au lauréat de l'appel d'offre de cession pour mener à bien le projet sur la base duquel celui-ci a été retenu.

Dans la phase opérationnelle, Bordeaux Métropole et les communes, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités dans les meilleurs délais.

La présente Convention a donc pour vocation d'établir les termes du partenariat entre :

- Bordeaux Métropole,
- LA VILLE DU BOUSCAT,
- La Fab,
- La société SIMCRA (groupe Renault), propriétaire(s) des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet de reconversion du site Renault dans l'îlot témoin Libération Centre-Ville
- La société VEALIS développement - Groupe Porcheron et la société Bouygues Immobilier, opérateurs du projet de reconversion du site Renault dans l'îlot témoin Libération Centre-Ville.

Seront désignés dans la présente convention d'objectifs sous le vocable :

- « le Projet », le projet immobilier portant reconversion du site Renault dans l'îlot témoin Libération Centre-Ville au Bouscat
- « les Parties », Bordeaux Métropole, La Ville du Bouscat, La Fab, le propriétaire et les opérateurs
- « la Convention », la présente convention

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La Convention a pour objet de préciser pour le projet de reconversion des terrains Renault dans l'îlot témoin Libération Centre-Ville :

- les modalités de travail entre les Parties,
- le rôle et les engagements de chaque partie à chaque phase du Projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison,
- le planning prévisionnel du projet.

Ces modalités de travail permettront de garantir la qualité du Projet et sa mise en œuvre dans un calendrier optimisé.

Le Projet est inscrit dans la démarche transversale « 50 000 logements » et se met en œuvre dans le cadre d'un dispositif mis en place spécifiquement et décrit à l'article 5 de la Convention. Le processus partenarial permettra ainsi de faciliter la réalisation de chaque projet tout en assurant son déroulement dans le cadre de la démarche globale « 50 000 logements ».

## **ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET**

Le projet de l'OPERATEUR a été retenu le 18 juin 2013 à la suite de l'appel d'offres de cession organisé par la société SIMCRA (Groupe Renault), en relation avec La Fab, La Cub aujourd'hui Bordeaux Métropole et la Ville du Bouscat.

Les caractéristiques principales du Projet sont rappelées ci-dessous. La description du projet constitutif de l'offre est annexée à la présente convention (annexe 1).

L'OPERATEUR s'engage par la signature de la Convention à respecter l'ensemble des caractéristiques du Projet décrites ci-après :

## **2.1 Terrain d'assiette**

L'assiette du Projet dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'OPERATEUR telle que figurée en annexe 3 de la présente convention sera identifiée par des lots à construire aux dossiers de permis d'aménager sur les parcelles AT187, AT305 et AT113.

## **2.2 Composition du groupement, modalités d'organisation**

Le projet porte sur la réalisation de 34 130m<sup>2</sup> de surface de plancher qui se décompose à titre prévisionnel comme suit :

- 23 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements,
- 5 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de résidence services seniors,
- 5 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher de de commerces et activités.

### Composition du groupement :

La maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la société SCI Cœur du Bouscat, OPERATEUR du Projet, constituée à parts égales par les sociétés VEALIS Développement et Bouygues Immobilier.

A ce titre, l'OPERATEUR est en charge :

- de la conduite de l'ensemble des études techniques et de conception préalables au dépôt des autorisations d'urbanisme et du droit des sols relatives au Projet ;
- du dépôt des dites autorisations, et le cas échéant, du respect des autres autorisations et procédures en vigueur ;
- de la consultation et du choix des entreprises pour la réalisation des travaux ;
- de la conduite des travaux ;
- de la commercialisation des programmes constitutifs du Projet ;

Conformément aux caractéristiques du Projet telles que rappelées ci-dessous.

Le cas échéant, toute autre entité qui serait mobilisée par l'OPERATEUR pour assurer tout ou partie de l'une des missions rappelées ci-avant, devra être portée à la connaissance des Parties dans le cadre de l'Atelier du projet (voir ci-après).

### Modalités d'organisation juridiques et financières :

La société SCI Cœur du Bouscat, société civile de promotion immobilière, a été créée le 6 septembre 2013. Son capital est de 1 000 euros, et son actionariat est composé par la société Groupe PORCHERON-VEALIS Développement pour 50 % des parts sociales, et par la société Bouygues Immobilier pour 50 % des parts sociales. Ses mandataires sont MM. Philippe PORCHERON et Eric GUILLEMIN. Elle est inscrite sous le numéro 795 272 137 au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre.

La société SCI Cœur du Bouscat est l'OPERATEUR de l'opération immobilière, elle en assure la maîtrise et contractualise à ce titre avec l'ensemble des sociétés assurant sa maîtrise d'œuvre.

### Modalités de découpage opérationnel :

Le Projet donnera lieu concomitamment au dépôt de deux permis d'aménager permettant de définir les limites des lots à construire et d'autant de permis de construire qu'il sera nécessaire.

### Mission complète accordée à la maîtrise d'œuvre :

L'OPERATEUR s'engage à contractualiser avec sa maîtrise d'œuvre sur la base d'une mission complète de type loi MOP, intégrant l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation du Projet, depuis sa conception jusqu'à la remise des ouvrages.

### 2.3 Projet

Le Projet dont la description détaillée figure dans l'offre figurant en annexe 1 de la présente convention est susceptible de connaître des adaptations mineures jusqu'à son achèvement.

Ces adaptations ne pourront toutefois en aucun cas altérer les qualités constitutives du Projet et qui ont notamment motivé le choix de l'OPERATEUR, à savoir :

- **le programme et les prix de vente des logements**
- **les qualités d'habiter de chaque logement** : logements traversant, double ou triple orientations de chaque logement, grandes ouvertures (baies vitrées), ventilation naturelle y compris des pièces d'eau, surfaces annexes type celliers, abris de jardins ...
- **les qualités de distribution intérieure des logements** liées aux différents modes de vie actuels : colocation, cohabitation, télétravail...
- **la surface et les volumes de chacun des logements et de leurs prolongements extérieurs**
- **la modularité et l'évolutivité des logements**
- **la qualité notamment paysagère des espaces partagés**

### 2.4 Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, précisé dans la promesse de vente, est défini en fonction des prix de vente des logements (locatif social, accession sociale ou abordable ou libre), prix sur lesquels s'engage L'OPERATEUR.

### 2.5 Programme et prix de vente

Répartition programmatique prévisionnelle : (en surface de plancher)

- 15 350m<sup>2</sup> en accession libre, soit environ 193 logements répartis en :
  - 700m<sup>2</sup> en accession abordable, soit environ 10 logements
  - 3 900 m<sup>2</sup> en accession moyenne gamme, soit environ 57 logements
  - 6 150 m<sup>2</sup> en accession haut de gamme, soit environ 84 logements
  - 4 600 m<sup>2</sup> en accession très haut de gamme, soit environ 42 logements
- 5 810m<sup>2</sup> en locatif social, soit environ 77 logements
- 2 120m<sup>2</sup> en accession sociale, soit environ 27 logements
- 5 400m<sup>2</sup> en résidence séniors, soit environ 100 logements
- 5 450m<sup>2</sup> en commerces et activités

La répartition typologique du programme est la suivante :

	Libre	Locatif social	Accession sociale	Résidence séniors
T1/T1bis	2			59
T2	76	11	1	30
T3	78	48	24	11
T4/T5	25	18	2	
Maisons T4/T5	12			
<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>77</b>	<b>27</b>	<b>100</b>

Les surfaces des logements correspondant à la partie résidentielle de ce programme sont les suivantes :

<b>Typologies</b>	<b>Surface habitable moyenne en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface habitable minimum en m<sup>2</sup></b>
T1	25	25
T1 bis	35	30
T2	45	42
T2 loft	90	80
T3	60	58
T3 compact	58	58
T3 cohabitation	90	80
T4 compact	77	77
T4	81	77
T5	102	92
Maisons sur les toits	127	100
Maisons T3	75	70
Maisons T4/T5	99	90

Les prix de vente affichés par l'OPERATEUR pour la partie résidentielle du Projet sont les suivants :

<b>Nature du programme</b>	<b>Prix de vente € TTC / m<sup>2</sup> SHAB hors parking</b>
Logements locatifs sociaux	2150 € à 2300 €
Logements en accession sociale (PSLA)	2580 € à 2750 €
Logements en accession modérée	2750 € à 3030 €
Logements en accession moyenne gamme	3100 € à 3750 €
Logements en accession haut de gamme	3780 € à 4250 €
Logements en accession très haut de gamme	A partir de 4250 €

## **2.6 Modalités de commercialisation et cibles de clientèle**

La commercialisation des programmes est assurée par les gérants de la SCI Cœur du Bouscat, VEALIS développement et BOUYGUES IMMOBILIER, via une stratégie commerciale spécifique et des moyens de commercialisation adaptés compte tenu de la diversité des produits envisagés (logements en accession libre, accession modérée, logements locatifs sociaux, résidence services, commerces) et les cibles de clientèle visés (les familles monoparentales, recomposées, les familles développant la cohabitation intergénérationnelle...).

Une identité propre au projet sera développée en collaboration avec une agence de communication.

Une campagne de communication progressive créera les conditions d'une commercialisation performante, par des réunions d'information et de présentation du projet proposées aux habitants, par un lancement commercial « Grand public ».

La commercialisation des logements à l'unité se réalisera principalement par deux canaux de vente complémentaires, les conseillers commerciaux internes aux structures de VEALIS développement et BOUYGUES IMMOBILIER d'une part, et les réseaux de vente externes, locales ou nationales.

Plusieurs phases de commercialisation seront envisagées, avec l'objectif de maintenir une offre de logements à la vente permanent de 60 à 100 lots.

La part maximum de produits investisseurs, orientés majoritairement vers les typologies de logements T1, T2 et T3, est évaluée entre 35% et 50% du programme résidentiel libre. Cette évaluation ne tient pas compte des programmes de résidence seniors, de locatif social, PSLA et accession modérée.

Les logements en Accession modérée s'orienteront principalement vers une clientèle de primo-accédant, avec ou sans enfant, de familles recomposées ou de célibataires, bénéficiant pour partie des dispositifs PTZ + et/ou du Prêt Bordeaux Métropole à 0%.

VEALIS Développement et BOUYGUES IMMOBILIER intégreront dans les contrats de réservation et actes de vente des propriétaires des logements en Accession modérée, des conditions particulières fixant l'obligation d'y habiter 5 ans, sauf cas de force majeure, et l'obligation de respecter la clause anti-spéculative (dont les termes seront définis ultérieurement entre les services juridiques de la FAB et de VEALIS Développement/BOUYGUES IMMOBILIER).

## **2.7 Délais de réalisation de l'opération**

Conformément au planning prévisionnel figurant en annexe, la livraison des premiers programmes résidentiels doit intervenir au deuxième semestre 2017.

La livraison des derniers programmes résidentiels doit intervenir courant 2019.



## ARTICLE 3 – CHAMPS D'INTERVENTION, ROLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

### 3.1 Champ d'intervention de Bordeaux Métropole

- Bordeaux Métropole est compétente en matière d'urbanisme, d'habitat et de transports urbains. Elle est maître d'ouvrage des transports en commun en cours de réalisation sur l'agglomération, et notamment de la ligne D du tramway, qui dessert l'ilot témoin. Elle étudiera également sa participation à la réalisation des espaces publics dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues.
- Bordeaux Métropole est compétente en matière de Politique Locale de l'Habitat. Elle dispose de la délégation des aides à la pierre et participe à la construction des logements sociaux (locatif et accession). Bordeaux Métropole mobilisera ces crédits habitat sur ces opérations, elle y développera également le prêt 0% qu'elle a créée.
- Bordeaux Métropole, compétente pour le Plan Local d'Urbanisme, étudiera les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec la commune.

### 3.2 Champ d'intervention de LA VILLE DU BOUSCAT

LA VILLE DU BOUSCAT est concernée par l'implantation du Projet de L'OPERATEUR.

- Elle instruira les permis de construire ou de toute autre autorisation de droit du sol relevant de sa compétence dans les meilleurs délais. Elle étudiera, le cas échéant, les conditions d'évolution du document d'urbanisme nécessaire au projet, dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, aux côtés de Bordeaux Métropole.
- LA VILLE DU BOUSCAT étudiera sa participation à la réalisation des espaces publics dans le cadre des compétences qui lui sont dévolues (éclairage public, mobilier urbain et espaces verts).
- LA VILLE DU BOUSCAT pilote le dispositif d'information du Projet (*cf article 4.4*), avec l'aide de Bordeaux Métropole si nécessaire.

### 3.3 Champ d'intervention DES PROPRIETAIRES

- LE PROPRIETAIRE est titré sur les terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du Projet. Il s'est engagé dans un processus de cession de ses propriétés à L'OPERATEUR en vue de la réalisation du Projet.
- A ce titre, LE PROPRIETAIRE est régulièrement informé de l'avancement du projet et du respect du calendrier d'objectif figurant en annexe à la présente convention. Il est notamment destinataire des relevés de décisions de chacune des séances de l'atelier du projet tel que décrit au 4.1.
- LE PROPRIETAIRE fera par ailleurs préciser dans les actes de ventes des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du Projet les éléments essentiels de définition dudit Projet : plan de masse, constructibilité en surface de plancher (SP), programmation détaillée en m<sup>2</sup> SP et en destination/typologies des surfaces développées, grilles de commercialisation et cahiers de limites de prestations associés .

- LE PROPRIETAIRE fera son affaire de toutes les déclarations administratives subséquentes au processus de cession de son terrain et de fin d'activités commerciale et industrielle.

### **3.4 Champ d'intervention de L'OPERATEUR**

- L'OPERATEUR est en charge de la réalisation de l'opération immobilière constitutive de l'îlot témoin Le Bouscat – Libération Centre-Ville décrit à l'article 2 de la Convention. Il mettra tout en œuvre et mobilisera les moyens nécessaires pour réaliser un Projet conforme au projet ici détaillé (article 2 et annexes).
- L'OPERATEUR est en charge des différents dossiers administratifs relatifs à l'opération immobilière : étude d'impact environnementale, loi sur l'eau, CDAC, permis d'aménager, permis de construire...
- Il s'engage à donner toutes les informations permettant à l'Atelier de projet (voir ci-après) de suivre la réalisation de l'opération. A la livraison du programme, il fournira un bilan complet de l'opération à partir duquel La Fab procédera à l'évaluation de l'opération.
- L'OPERATEUR a été retenu avec un groupement de maîtrise d'œuvre intervenant dans le cadre d'une mission complète de type Loi MOP et dont le mandataire est l'agence Leibar & Seigneurin. Ce dernier sera totalement associé par l'opérateur à la mise en œuvre de la présente Convention, dont il est tenu de lui adresser communication intégrale.

### **3.5 Champ d'intervention de La Fab**

- La Fab est l'outil des collectivités - Bordeaux Métropole et les communes de Bordeaux Métropole - pour la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements. Elle est notamment garante, pour le compte de Bordeaux Métropole et de LA VILLE DU BOUSCAT de la qualité du programme immobilier et du suivi du calendrier de sa réalisation.
- La Fab exerce un rôle de coordination et d'animation pour la réalisation du projet. Elle assure l'interface entre l'ensemble des Parties et sera l'interlocuteur « quotidien » de l'ensemble des acteurs du projet. Pour ce faire, elle s'assurera de la bonne circulation des informations nécessaires à la mise au point du Projet et de l'organisation de points d'étapes nécessaires à son avancée (cf Article 4 - « Modalités de travail et de coordination »).
- Elle assure également un suivi de l'ensemble des opérations initiées au titre de cette démarche auprès du copro élargi « 50 000 logements » mis en place par la Bordeaux Métropole : avancement des projets, évolution...
- Le projet s'inscrivant plus largement dans l'aménagement du centre-Ville du Bouscat autour de l'avenue de la Libération, La Fab assure également la coordination avec les autres maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre de l'opération d'ensemble.

## **ARTICLE 4 – MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION**

### **4.1 L'Atelier de projet, Instance de pilotage et de suivi du Projet**

Un Atelier de projet est créé pour suivre la mise au point et la réalisation du Projet.

L'Atelier de projet est une instance de travail et d'arbitrage rassemblant l'ensemble des acteurs du Projet : élus communautaires et communaux, services communautaires et communaux,

représentants de La Fab, propriétaires, équipes de l'opérateur, équipes du groupement de concepteurs du Projet (architectes et BET).

La composition de l'Atelier de projet varie selon l'ordre du jour et l'avancée du Projet.

D'autres acteurs impliqués dans le Projet peuvent participer à l'Atelier de projet : autres équipes de maîtrises d'œuvre en charge d'études sur la commune ou le périmètre, conseils des Parties etc.

Le cas échéant, l'Atelier de projet peut comprendre d'autres personnalités compétentes au regard du Projet.

Instance de dialogue entre les Parties, l'Atelier de projet permet, selon le degré d'avancement du Projet :

- Des échanges pour la mise au point du Projet ;
- Un partage régulier d'informations sur le contexte du Projet (réalisation des transports en commun notamment...), sa réalisation et les problèmes opérationnels rencontrés ;
- Un point sur la commercialisation des programmes ;
- Les validations et arbitrages nécessaires (adaptations mineures du projet) ;
- Un partage du bilan final de l'opération.

L'Atelier de projet se réunit autant que de fois que nécessaire, sur initiative de La Fab.

La Fab est en charge de l'organisation et du secrétariat de l'Atelier de projet. Elle met au point l'ordre du jour en lien avec les parties, rédige et envoie les convocations aux participants conviés en fonction de cet ordre du jour.

A l'issue de l'Atelier de projet, elle rédige le compte-rendu ou relevé de décisions et l'envoie à l'ensemble des participants.

Le travail réalisé dans chaque atelier de projet fera l'objet de synthèses soumises au Comité de projet (copro) « 50 000 logements » afin de permettre un suivi régulier et des échanges sur la démarche. De même en cas d'évolution significative du projet (au-delà d'adaptations mineures), celle-ci, après échange entre les parties au sein de l'atelier de projet, sera soumise au copro « 50 000 logements ».

Par la Convention, les Parties s'engagent à participer à l'ensemble des Ateliers de projet qui seront organisés. Seul le propriétaire n'est pas tenu d'assister à tous les Ateliers de projet. Il s'engage en revanche à y participer dès lors que La Fab l'aura sollicité.

#### **4.2 Modalités de travail entre les Parties relatives à la mise au point du Projet et à sa réalisation**

Un planning prévisionnel, détaillant les principales étapes du projet est annexé à la Convention (annexe 2). Les Parties s'engagent à s'appuyer sur le planning prévisionnel pour le développement du Projet et à solliciter les autres parties en cas de décalage d'une des tâches de ce planning qui serait de leur fait ou dont elles auraient connaissance.

##### **4.2.1 Mise au point du Projet jusqu'au dépôt du permis de construire ou de toute autre autorisation du droit du sol**

La Fab assurera la coordination et l'interface entre les Parties et veillera à la conservation de l'ensemble des qualités du Projet : respect du programme, qualité architecturale, prix de vente, calendrier prévisionnel de l'opération.

Pour ce faire, La Fab organisera autant d'Ateliers de projet que nécessaire. Elle facilitera l'avancement du Projet en veillant à la bonne circulation des informations techniques auprès des différents partenaires. Elle se tiendra à la disposition de L'OPERATEUR pour le renseigner sur des sujets techniques divers (coordination des calendriers PLU, étude d'impact, projets de transports en commun par exemple...).

La Fab l'accompagnera dans la préparation des projets de permis d'aménager et permis de construire.

L'OPERATEUR lui communiquera le projet définitif de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) ainsi que tout modificatif dans un délai minimal de 30 jours avant la date du dépôt afin de permettre une présentation en Atelier de projet. Il fournira également une copie du dossier complet de permis de construire (ou toute autre autorisation d'urbanisme) déposé.

La Fab organisera des échanges avec les services communaux et communautaires en amont de l'examen des projets de permis de construire afin de faciliter l'instruction des dossiers.

#### **4.2.2 Suivi de la réalisation du projet architectural**

L'un des enjeux de la Convention est de s'assurer que les Parties sont en mesure de respecter la qualité du projet tout au long de sa réalisation.

Pour ce faire, en amont de la commercialisation des logements, L'OPERATEUR présentera en atelier de projet le niveau des prestations attendues, qu'il s'agisse de logements sociaux, en accession sociale, à prix abordable ou libre. Quinze jours avant cette réunion, L'OPERATEUR transmettra à La Fab le cahier de limites des prestations correspondant aux logements commercialisés.

La Fab pourra demander à l'opérateur tout document utile à la bonne compréhension du projet (DCE, projets d'actes de vente...).

Deux étapes clés, essentielles pour s'assurer du maintien des qualités constitutives du projet, devront faire l'objet d'une présentation en atelier de projet. Il s'agit d'une validation du projet lors de la finalisation du dossier de consultation des entreprises (avant publicité) ; puis lors de l'attribution des marchés de travaux (avant signature).

Avant le démarrage du chantier, L'OPERATEUR organisera une réunion de lancement à laquelle seront conviés les membres de l'atelier de projet. L'OPERATEUR organisera également pour ces derniers une ou plusieurs réunions de présentations d'échantillons ou de prototypes réalisés en amont du chantier ou pendant sa réalisation et les conviera à une visite du logement témoin.

#### **4.3 Modalités de travail entre les Parties relatives à la commercialisation**

L'OPERATEUR s'engage à mobiliser les moyens humains et techniques nécessaires pour honorer les objectifs définis à l'article 2.6 de la Convention.

La Fab opérera un suivi de l'avancement de la commercialisation réalisée par L'OPERATEUR. En lien avec L'OPERATEUR, elle mettra au point une grille de suivi trimestriel qui permettra aux parties d'analyser, pour chaque typologie de logements commercialisés :

- caractéristiques des logements (prix, surface,...),
- caractéristiques des ménages acquéreurs : niveau de ressources, structure du ménage, origine géographique...

Afin de faire partager l'analyse à l'ensemble des Parties, le suivi de la commercialisation sera un des points à l'ordre du jour des Ateliers de projet.

Les Parties conviennent d'ores et déjà de se rencontrer à l'initiative de l'OPERATEUR dès lors que le taux de commercialisation aura atteint 30% de la partie libre (soit 58 lots réservés) pour prendre acte de la typologie des acquéreurs à ce stade et discuter de la stratégie de commercialisation.

#### **4.4 Modalités de travail entre les Parties relatives à l'information autour du Projet**

L'OPERATEUR et son équipe pourront être sollicités pour participer à une ou plusieurs réunions d'information organisées par LA VILLE DU BOUSCAT sur le Projet auprès des habitants actuels et futurs, et des associations.

Si nécessaire, Bordeaux Métropole mettra à disposition de LA VILLE DU BOUSCAT et de L'OPERATEUR de l'ingénierie pour l'information autour du Projet.

#### **4.5 Modalités de rencontre entre les Parties en cas de procédure judiciaire**

En cas de procédure judiciaire (recours à l'encontre des PC notamment) impactant le projet, sur le plan financier et/ou le planning, les parties conviennent de se rencontrer et de discuter de ces impacts.

### **ARTICLE 5 – LE PROJET DANS LA DEMARCHE « ILOT TEMOIN 50 000 LOGEMENTS »**

Le respect par les Parties de leurs engagements à toutes les étapes de réalisation du Projet permet d'inscrire celui-ci dans la démarche d'ensemble « 50 000 logements » qui jouit d'une forte visibilité et vis-à-vis de laquelle l'intérêt et les attentes des professionnels de l'urbanisme et du logement sont forts.

Le Projet (et les équipes qui le mettent en œuvre) bénéficiera ainsi des actions de valorisation et de communication mises en place dans ce cadre (expositions, colloques, éditions..) par les partenaires de la Convention auxquelles l'opérateur s'engage à participer.

De plus l'OPERATEUR et son équipe de maîtrise d'œuvre s'engagent à participer aux ateliers d'échanges et d'évaluation organisés entre les opérateurs retenus dans le cadre de l'appel à candidature « ilots témoins » afin de développer les acquis des premières opérations.

### **ARTICLE 6 – DUREE DE VALIDITE DE LA CONVENTION**

La Convention prend effet à la date de sa signature et restera en vigueur jusqu'à la livraison du dernier logement, et à la complète réalisation des dispositions qu'elle contient par les Parties.

LE PROPRIETAIRE sera délié de ses engagements à compter de la date de cession à l'OPERATEUR du dernier terrain nécessaire à la réalisation du Projet.

Toutefois il est expressément convenu entre les Parties que la validité de la présente convention de partenariat est soumise à la réalisation au plus tard le 29 novembre 2016 de la condition suspensive suivante:

- l'acquisition par l'OPERATEUR de l'ensemble des parcelles constituant l'assiette foncière du projet de construction ci-dessus décrit et à réaliser par l'opérateur.

A défaut de réalisation de la condition suspensive au plus tard le 29 novembre 2016, la présente convention de partenariat sera caduque, nulle et sans effet, sans indemnité de part ni d'autre sauf si les Parties conviennent d'un avenant de prorogation.

## **ARTICLE 7 – NON RESPECT DES ENGAGEMENTS PAR L'OPERATEUR**

En cas de non-respect par L'OPERATEUR de l'un quelconque de ses engagements pris au titre de la présente Convention, et après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception par La Fab restée sans effet pendant un délai de quinze jours à compter de sa première présentation, l'opération ne serait plus inscrite dans la démarche « Ilot témoin 50 000 logements », sans préjudice des autres sanctions prévues dans la promesse d'achat ou de vente et l'acte de vente, et la convention serait résiliée de plein droit.

En pareil cas, et de façon à permettre au PROPRIETAIRE d'engager les actions qu'il jugera nécessaires auprès de L'OPERATEUR, La Fab lui adressera copie du courrier adressé à L'OPERATEUR.

## **ARTICLE 8 – EXECUTION DE LA CONVENTION - MODIFICATION - RESILIATION**

Les Parties s'engagent à exécuter la présente Convention de bonne foi et à s'informer mutuellement de toute difficulté qu'elles pourraient rencontrer dans sa mise en œuvre. Ainsi dans le cas de retards importants dus à des difficultés significatives de mise en œuvre (recours des tiers, pollution...), les parties s'engagent à étudier un avenant à la présente convention.

La présente Convention pourra être modifiée par avenant conclu entre les Parties en cas, par exemple, d'évolution significative du projet ayant fait l'objet d'une validation en COPRO.

Elle ne pourra être résiliée que d'un commun accord entre l'ensemble des parties, ou unilatéralement par Bordeaux Métropole, la VILLE DU BOUSCAT ou La Fab en cas de déchéance de L'OPERATEUR dans les cas visés à l'article 7 ci-avant.

Dans le cas d'un abandon du projet par l'opérateur constaté par l'ensemble des parties, la présente convention sera résiliée de plein droit.

## **ARTICLE 9 – LITIGES**

En cas de litige entre les parties sur les termes ou sur le respect de la présente Convention, la recherche d'une résolution amiable sera en premier lieu privilégiée.

La ou les parties requérantes adresseront leurs griefs par courrier recommandé avec accusé de réception aux autres parties, qui disposeront d'un délai d'un (1) mois pour y répondre suivant les mêmes modalités.

A défaut d'accord amiable dans un délai de trois mois à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception exposant les griefs, les Parties disposent de la faculté d'engager une démarche contentieuse auprès de la juridiction compétente.

Fait le

A

en 6 exemplaires originaux

Bordeaux Métropole :

La Ville du Bouscat :

La Fab :

SIMCRA :

Vealis développement :

Bouygues immobilier :

## **ANNEXES**

1. Description du projet constitutif de l'offre de L'OPERATEUR
2. Planning prévisionnel
3. Plan de découpage opérationnel
4. Objectifs environnementaux du projet immobilier

