Marché de prestations d'assistance et d'expertise
sur l'animation, le pilotage et la mise en œuvre
pré-opérationnelle de la démarche « 50 000
logements »

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHÉ.....	6
ARTICLE 2 - MISSIONS CONFIEES À LA SOCIÉTÉ.....	6
2.1 Mission 1 – Appui à la collectivité pour l’animation et la coordination de la démarche «50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».....	6
2.2 Mission 2 – Appui à la collectivité pour la gestion des avenants des marchés conclus avec les équipes d’architectes-urbanistes dans le cadre de la consultation « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ».....	7
2.3 Mission 3 - Veille et définition de dispositifs d’anticipation sur les « secteurs de mutation urbaine »	8
2.4 Mission 4 – Assistance au passage en phase opérationnelle de premiers « îlots témoins »	8
2.5 Mission 5 – Préparation de l’engagement d’opérations d’aménagement.....	10
2.6 Mission 6 – Etats des lieux préalables à la reprise d’opérations existantes.....	11
ARTICLE 3 – COORDINATION, SUIVI ET EXÉCUTION DU MARCHÉ.....	12
ARTICLE 4 - DURÉE DU MARCHÉ ET DÉLAIS D’EXÉCUTION DES COMMANDES.....	12
ARTICLE 5 - MODALITÉS FINANCIÈRES – FACTURATION	12
ARTICLE 6 - MODIFICATIONS.....	14
ARTICLE 7 - FOURNITURE ET PROPRIÉTÉ DE DOCUMENTS.....	14
ARTICLE 8 - SECRET PROFESSIONNEL ET DISCRÉTION.....	16
ARTICLE 9 – OBLIGATIONS DES PARTIES - PÉNALITÉS.....	16
ARTICLE 10 - RÉSILIATION.....	17
ARTICLE 11 – RÈGLEMENT DES LITIGES.....	17

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux représentée par Monsieur Vincent Feltesse, son Président, autorisé aux fins du présent acte, par délibération n° 2012/ du Conseil de Communauté en date du 22 juin 2012, domiciliée Esplanade Charles de Gaulle – 33 076 BORDEAUX CEDEX, et désignée ci après la CUB,

D'une part,

ET :

La société publique locale La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux représentée par son Directeur Général Délégué M Arnaud Lecroart autorisé par le conseil d'administration du et désignée ci-après la société

D'autre part,

PREAMBULE

La Communauté urbaine de Bordeaux a posé de nouveaux objectifs de développement pour l'agglomération visant à conforter l'attractivité du territoire communautaire et à atteindre des objectifs ambitieux de développement durable. La démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs », initiée en 2010, porte ces ambitions à travers quatre objectifs :

- la production rapide d'une offre de logements répondant aux besoins de toutes les populations (objectif de production fixé à 9 000 logements par an) ;
- le développement de cette offre en milieu urbain pour stopper l'étalement urbain et rapprocher les habitants des services, des équipements et de leur lieu de travail ;
- l'appropriation des infrastructures de transport et des nœuds intermodaux comme leviers de développement urbain ;
- la volonté d'impulser une nouvelle manière de faire la ville et de proposer des formes urbaines et d'habitat innovantes.

La consultation lancée par la CUB a permis de mobiliser cinq équipes pluridisciplinaires conduites par des architectes-urbanistes d'envergure internationale sur l'identification de sites de développement et les principes de leur urbanisation.

Par délibération du Conseil de Communauté n°2011/0770 du 25 novembre 2011, la Société Publique locale communautaire La Fabrique Métropolitaine de la CUB a été créée. Ses statuts ainsi que le montant de la participation communautaire ont été approuvés.

Par délibération du Conseil de Communauté n°2011/0860 du 16 décembre 2011, les administrateurs de la société ainsi que son Directeur Général ont été désignés.

Parallèlement, toutes les communes membres de la CUB ont approuvé leur participation au capital de la société.

L'Assemblée Générale constitutive et le Conseil d'Administration qui ont eu lieu le 23 mars 2012, ont marqué la création effective de la société, qui a pour objet « la conduite et le développement d'actions et d'opérations d'aménagement et de construction, concourant au développement urbain de la métropole bordelaise ». Elle est notamment amenée à jouer un rôle central dans l'animation de la démarche « 50 000 logements » et dans la mise en œuvre opérationnelle des projets qui en découlent.

La CUB souhaite poursuivre la démarche d'ensemble et la réflexion globale et transversale sur les conditions de production du logement initiée dans le cadre de l'appel à projet « 50 000 logements ». Elle souhaite pour cela pouvoir être appuyée par la société dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés.

A l'issue de deux premières années d'études, des opportunités opérationnelles nombreuses et diversifiées ont été identifiées par les cinq équipes pour atteindre l'objectif de production de logements. Différents secteurs d'intervention ont été définis, présentant des degrés de maturité opérationnelle différents :

- une série « d'îlots témoins » (ou premières opérations immobilières) comportant un fort enjeu démonstratif, pouvant entrer en phase opérationnelle à court terme et dont certains constituent la première tranche d'un programme plus important ;
- une série « d'opérations émergentes », qui nécessitent des investigations complémentaires afin d'en préciser les conditions d'opérationnalité ;
- des « périmètres d'anticipation des mutations urbaines » sur lesquels il s'agit d'effectuer une analyse et une observation stratégique régulière des capacités d'évolution du tissu et le cas échéant de déterminer des modes d'intervention adaptés pour l'accompagner ou l'encadrer.

Cette diversité de situations va conduire à une grande variété dans les modalités de mise en œuvre opérationnelle des projets. L'expertise de la société est donc souhaitée par la collectivité pour l'accompagner dans la définition de montages opérationnels innovants.

Enfin, une expertise est aujourd'hui nécessaire sur certaines opérations existantes afin d'engager leur réalisation ou leur poursuite et d'étudier les conditions de leur reprise par la société, en s'appuyant notamment sur les apports de la démarche « 50 000 logements ».

Aussi, dans ce contexte, la collectivité a souhaité disposer de l'expertise de la société pour :

- assister la CUB dans une mission d'animation et de coordination générale de l'ensemble des acteurs impliqués dans la démarche « 50 000 logements » ;
- appuyer la collectivité dans la gestion des avenants des marchés conclus avec les cinq équipes d'architectes-urbanistes dans le cadre de cette démarche
- assurer une analyse et une observation stratégique régulière des capacités d'évolution sur les secteurs de mutations urbaines et définir des dispositifs d'anticipation et d'action pour maîtriser leur évolution
- accompagner les collectivités dans le lancement et la réalisation de premières opérations immobilières (ou « îlots témoins ») réalisables à court terme
- définir et mettre en place les conditions d'engagement en phase opérationnelle pour les opérations émergentes nécessitant des études complémentaires,
- procéder à un état des lieux préalables à la reprise d'opérations existantes,
- préconiser les modalités d'une action foncière afin de faciliter le bon aboutissement des dossiers qui lui seront confiées (acquisitions, cessions).

Le présent marché a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la société réalisera ces missions pour le compte de la CUB. L'ensemble de ces missions seront réalisées en étroite collaboration avec les communes.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet du marché

Par le présent marché, la Communauté urbaine de Bordeaux confie à la société le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle de la démarche 50 000 logements, y compris pour des opérations déjà engagées ou à définir.

ARTICLE 2 - Missions confiées à la société

Par le présent marché, la CUB confie à la société une mission en six volets, chacun des six volets étant décrit ci-après.

Les livrables définis pour chaque volet de la mission sont donnés à titre indicatif et pourront être complétés et/ou précisés en cours de mission, notamment lors de l'émission de l'ordre de service pour le démarrage de chaque prestation(cf annexe 1 liste des secteurs d'intervention).

2.1 Mission 1 – Appui à la collectivité pour l'animation et la coordination de la démarche «50 000 logements autour des axes de transports collectifs »

La société est chargée d'une mission d'appui à l'animation générale de la démarche « 50 000 logements le long des axes de transports collectifs » et de coordination des acteurs impliqués dans sa mise en œuvre : élus et services de la CUB, élus et services des communes concernées, bailleurs, opérateurs privés, l'agence d'urbanisme A'urba, le centre d'architecture Arc-en-Rêve...

A ce titre, elle accompagnera la CUB dans l'organisation, la préparation et l'animation des instances de pilotage et de concertation, et notamment :

- le Comité de Projet ou « COPRO », comité de pilotage politique composé de dix élus communautaires
- le Comité partenarial ou « COPART », instance d'échanges associant les opérateurs privés du logement et de la promotion et les bailleurs sociaux. La société pourra par ailleurs être force de proposition pour toute évolution dans l'organisation de la gouvernance du projet.

Elle appuiera également la CUB et ses services dans la définition et la mise en œuvre des actions de concertation et de communication nécessaire à l'avancée et la valorisation de la démarche « 50 000 logements » dans sa globalité. Elle travaillera en étroite collaboration avec toute organisation mise en place par la CUB au titre de cette action.

Livrables indicatifs :

- *supports de présentation, synthèses,*
- *Notes stratégie de concertation / communication,*
- *Support de présentation réunions publiques.*

2.2 Mission 2 – Appui à la collectivité pour la gestion des avenants des marchés conclus avec les équipes d'architectes-urbanistes dans le cadre de la consultation « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs »

Afin d'approfondir le travail sur les secteurs de projets les plus avancés, la CUB a approuvé par délibération du conseil de Communauté n°2012/ du 25 mai 2012 des avenants aux contrats passés avec les équipes dans le cadre de la consultation « 50 000 logements autour des axes de transports publics ». Le terme du délai d'exécution des missions confiées aux cinq équipes est ainsi fixé au 21/01/2013.

Dans le cadre de ces avenants, les équipes pourront, selon les secteurs concernés, avoir à :

- participer à la diffusion de leurs propositions dans le cadre de temps de concertation,
- formuler des propositions en termes d'évolution du règles du PLU dans le cadre de la 7^{ème} modification,
- participer à l'élaboration des cahiers des charges d'opérateurs et d'architectes dans le cadre de la réalisation des premiers « îlots témoins » sur la base de faisabilités déjà réalisées ou à restant à produire,
- produire des expertises approfondies complémentaires sur certains sujets techniques.

Dans ce contexte, la société apportera son assistance à la CUB pour piloter ces contrats à travers :

- le cadrage du travail des équipes en veillant à leur caractère (pré)opérationnel, et en particulier en précisant le contenu du rendu,
- l'organisation, la préparation et l'animation de toutes les réunions techniques et politiques nécessaires à l'avancée du travail des cinq équipes,
- le soutien technique pour la préparation des réunions de concertation relatives aux projets engagés et la participation aux actions retenues,
- l'évaluation des études et la détermination des suites opérationnelles à leur donner.

Livrables indicatifs :

- *supports de présentation, relevés de décision des réunions techniques et politiques,*
- *Notes sur l'état d'avancement des études et projets,*
- *Notes sur le suivi opérationnel à donner aux études.*

2.3 Mission 3 - Veille et définition de dispositifs d'anticipation sur les « secteurs de mutation urbaine »

Les études urbaines réalisées dans le cadre de la démarche 50 000 logements ont permis d'identifier huit grands secteurs de mutation urbaine (voir la liste - « III- périmètres d'anticipation des mutations urbaines issues de la démarche 50 000 logements » et les plans en annexe 1).

Sur ces secteurs, la société mènera des observations et une analyse visant à anticiper l'évolution du tissu urbain et à déterminer, le cas échéant les modes d'intervention adaptés pour les accompagner.

Pour ce faire, la société pourra produire, en liaison avec les services de la CUB, les prestations suivantes :

- une analyse stratégique des mutations foncières,
- une analyse prospective des évolutions du marché immobilier,
- une contribution à la mise en cohérence de la programmation et des projets,
- une alerte sur les actions opportunes à conduire ou sur les mesures d'anticipation à mettre en place (par exemple : action foncière, actions réglementaires, cadre de contractualisation avec les propriétaires et opérateurs, actions de concertation...),
- le cas échéant, la conduite d'études de stratégie urbaine complémentaires à celles réalisées par les cinq équipes mobilisées dans le cadre de la démarche 50 000 logements autour des axes de transports collectifs,
- la formulation de propositions d'études complémentaires à mener (études pré-opérationnelles, études de programmation...).

Sur le volet foncier des secteurs étudiés, la société pourra apporter son expertise et faire des propositions sur les modalités de transactions.

Livrables indicatifs :

- *Schémas et notes d'analyse et de préconisations,*
- *Diagnostic foncier,*
- *Notes d'analyse sur l'évolution du marché immobilier,*
- *Plans de récolement des projets,*
- *Etudes de stratégie urbaine.*

2.4 Mission 4 – Assistance au passage en phase opérationnelle de premiers « îlots témoins »

Une série de premières opérations immobilières ou « îlots témoins » pouvant entrer rapidement en phase opérationnelle a été identifiée grâce aux études « 50 000 logements » (voir la liste en annexe 1- « îlots témoins issus des études 50 000 logements »). La réalisation de ces premières opérations devra montrer, sur le terrain, le caractère qualitatif et innovant de la démarche « 50 000 logements ». Il s'agit, pour certains îlots témoins, de premières tranches d'opérations plus importantes.

L'objectif de cette mission est de proposer à la CUB, pour chaque îlot témoin les modalités d'intervention des plus adaptées au projet.

Ces premières opérations immobilières identifiées sont de deux natures :

- îlots témoins pouvant être réalisés en partie ou en totalité, dès aujourd'hui, sur un foncier public,
- îlots témoins réalisables sur du foncier pouvant faire l'objet d'un accord global contractualisé avec le ou les propriétaires privés,

La société aura pour mission d'assister la CUB dans le lancement et la réalisation de ces premières opérations, en lui apportant un appui technique et méthodologique.

➤ lots témoins pouvant être réalisés en partie ou en totalité, dès aujourd'hui, sur un foncier public
(voir liste en annexe 1)

En amont de l'organisation de consultations pour la cession de terrains maîtrisés, la société réalisera ou pilotera la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires. Il pourra s'agir, selon les cas et en fonction des études déjà réalisées, d'études de programmation, d'études techniques et études de sols, d'études environnementales, de faisabilités architecturales etc.

La société réalisera également un état des lieux réglementaire et apportera sa contribution à la définition des modifications à apporter aux documents d'urbanisme pour la réalisation des îlots témoins.

La société établira un bilan d'aménagement de chaque opération.

La société proposera les modalités de cessions des emprises concernées.

Enfin, la société apportera son assistance dans la recherche du meilleur mode opératoire (sur le plan technique, contractuel et financier) et dans sa mise en oeuvre opérationnelle, notamment à travers :

- la définition de la forme et des conditions de déroulement de la consultation,
- l'élaboration des documents de la consultation (règlement de la consultation, cahier des charges, projet de promesse de vente etc.),
- l'analyse des candidatures et des offres,
- la conduite des négociations avec le ou les opérateurs,
- la définition des conditions de commercialisation.

➤ Ilots témoins réalisables sur du foncier pouvant faire l'objet d'un accord global contractualisé avec le ou les propriétaires
(voir liste en annexe 1)

Pour les îlots témoins devant être réalisés sur des terrains non maîtrisés, la société veillera à l'établissement des éléments de programme et des orientations d'aménagement (définition des lots, constructibilités, emplacement des programmes, délimitation des espaces publics...).

Elle proposera à la CUB, les conditions d'une économie globale satisfaisante de l'opération (par exemple, prise en charge des espaces publics intérieurs, des éventuels surfaces équipements publics...).

La société appuiera la CUB dans l'identification et la recherche des partenariats les plus adaptés aux projets. Elle accompagnera la CUB dans les discussions et la négociation avec le ou les propriétaires. Elle préparera le ou les projets de protocoles d'accord ou de conventions de partenariats.

Livrables indicatifs :

- *Notes programmatiques,*
- *Notes sur la stratégie réglementaire,*
- *Etudes techniques et environnementales,*
- *Règlement de consultation,*
- *Cahiers des orientations urbaines, architecturales et paysagères,*
- *Cahiers des prescriptions techniques et environnementales,*
- *Projets de promesse de vente,*
- *Cahiers des charges de cessions de terrain,*
- *Rapports d'analyse,*
- *Projets de protocoles d'accord,*
- *Bilans de valorisation foncière.*

2.5 Mission 5 – Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement

Sur certains secteurs préalablement identifiés par la collectivité à l'issue des études urbaines « 50 000 logements » qualifiés d'« opérations émergentes » (voir la liste en annexe 1 - « une série d'opérations émergentes »), la société proposera à la CUB et aux communes l'ensemble des éléments leur permettant de confirmer l'opportunité du lancement d'opérations d'aménagement, de décider de leurs modalités de réalisation (juridiques et financières) et de préciser les conditions d'engagement de la phase opérationnelle.

La société expertisera notamment :

- les hypothèses de périmètres opérationnels,
- les hypothèses de programmation,
- l'économie globale de ces opérations, y compris les équipements publics d'intérêt général
- les modalités juridiques de réalisation des opérations.

La société définira et réalisera ou pilotera la réalisation des études complémentaires nécessaires. Il pourra s'agir, selon les cas, de :

- études foncières,
- études techniques et études de sol,
- études réglementaires,

- études environnementales,
- études de programmation,
- études urbaines et architecturales.

Livrables indicatifs :

- *Notes programmatiques,*
- *Notes sur la stratégie réglementaire,*
- *Notes sur la stratégie foncière,*
- *Etudes techniques,*
- *Etudes environnementales,*
- *Cahiers des charges consultation,*
- *Bilans prévisionnels des opérations.*

2.6 Mission 6 – Etats des lieux préalables à la reprise d’opérations existantes

En s'appuyant sur les apports de la démarche « 50 000 logements », la société devra réaliser un état des lieux d'opérations d'aménagement existantes (ZAC) ou de secteurs ayant déjà fait l'objet d'investigations importantes visant à étudier les conditions de reprise éventuelle de ces opérations par elle-même. Ces opérations, identifiées par la CUB, sont listées en annexe 1 (« réalisation d'un état des lieux d'opérations existantes en vue d'engager leur réalisation ou leur poursuite en s'appuyant en particulier sur les apports de la démarche 50 000 logements »).

Pour ce faire, la société produira une expertise sur les aspects suivants :

- analyse de la pertinence du montage de l'opération (périmètre, acteurs, modalités de gouvernance du projet...),
- état des lieux détaillé de l'avancement de l'opération,
- analyse du bilan d'aménagement,
- évaluation des éventuels risques financiers et de décalage des délais de réalisation de l'opération,
- proposition de toute mesure juridique, financière, urbanistique, programmatique de nature à faciliter le lancement ou la relance de l'opération.

Elle conduira les études relatives à la faisabilité et aux conditions de reprise des opérations par elle-même de ces opérations.

Livrables :

- *Note(s) d'analyse et de préconisations.*

ARTICLE 3 – Coordination, suivi et exécution du marché

➤ Coordination du marché:

Le Directeur Général du Pôle des Dynamiques Urbaines de la CUB ou son représentant, assurera la coordination des intervenants pour le compte de la collectivité.

Le Directeur général délégué de la société assurera le pilotage de la mission pour le compte de la SPL.

➤ Suivi du marché:

Sur le plan financier, un bilan sera réalisé au cours du dernier trimestre 2012. Ce bilan portera sur l'exécution financière du marché et sur les éventuels ajustements à y apporter.

Sera également mis en place, après la notification du marché un dispositif de programmation trimestrielle des commandes passées à la société pour le volet financier de ce marché.

Sur le plan technique et opérationnel, conformément à l'article 4 du Règlement Intérieur de la société, un dispositif de reporting régulier de l'activité sera mis en place avec les services de la CUB .

➤ Organisation

La société pourra faire appel éventuellement à d'autres spécialistes, pour apporter un éclairage d'experts sur un point particulier de la mission ou participer ponctuellement à des réunions.

ARTICLE 4 - Durée du marché et délais d'exécution des commandes

La durée du marché s'entend à compter de la date de notification de la convention jusqu'au 31 décembre 2013.

Les délais d'exécution des missions seront précisés lors de l'émission de chaque ordre de service pour la réalisation des prestations.

ARTICLE 5 - Modalités financières – facturation

Le coût total des missions décrites ci avant est estimé à 3 910 000 € HT pour la durée totale de la convention, montant majoré de la TVA au taux en vigueur.

Ce montant correspondant au coût prévisionnel des missions telles que décrites ci dessus qui seront confiées à la société entre la date de notification du contrat et la fin de l'année 2013.

Les modalités de versement seront précisées lors de l'émission de chaque ordre de service qui sera adressé à la société pour le démarrage de chaque mission. Chaque ordre de service précisera:

- le coût définitif de la prestation,
- le délai de réalisation de la mission,
- la nature, le nombre et la forme des livrables attendus,
- le nombre d'acomptes prévus ainsi que leur répartition en pourcentage.

En tout état de cause, le règlement des prestations pour chaque mission sera réalisé au minimum en deux versements: un à la réception de l'ordre de service retourné daté et signé aux services de la CUB (Pôle Dynamiques Urbaines) et un à la remise du dernier livrable, complété par les acomptes prévus à l'ordre de service.

En l'absence de validation des livrables pour des raisons extérieures au titulaire, le règlement de solde pourra intervenir au plus tard six mois après remise du livrable en version définitive.

A / Présentation des demandes de paiement:

Les demandes de paiement seront établies en un original et deux copies, portant outre les mentions légales:

- le nom et l'adresse du créancier,
- le numéro de compte bancaire ou postal de la société
- le numéro de l'ordre de service,
- le détail des prestations exécutées en isolant la part des honoraires dus à la société calculées sur la base d'un nombre de jours/chargé d'études,
- le montant hors taxe du service en question éventuellement ajusté ou remis à jour,
- le montant total des prestations exécutées,
- la date de facturation.
-

Les demandes de paiement devront parvenir à l'adresse suivante:

Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux
Direction des Finances – Département exécution budgétaire
Esplanade Charles de Gaulle
33 076 BORDEAUX CEDEX

Afin de pouvoir mettre une date certaine à une demande de paiement, le titulaire peut soit transmettre sa demande par lettre recommandée avec accusé réception postal, soit remettre directement sa demande à l'adresse indiquée contre récépissé daté.

B / Mode de règlement

Les missions seront rémunérées dans les conditions fixées par la comptabilité publique.

Les sommes dues au titulaire seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement. Le point de départ du délai de paiement est la date de réception de la demande de paiement par les services de la Direction des Finances.

Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire. Le taux des intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majorés de sept points.

Pour assurer le règlement des prestations, la société transmettra à la CUB ses coordonnées bancaires ainsi qu'un RIB.

ARTICLE 6 - Modifications

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

ARTICLE 7 - Fourniture et propriété de documents

La CUB s'engage à fournir à la société tous les éléments en sa possession nécessaires à la bonne exécution de sa mission et à faciliter l'accès de la société à tous documents et contacts avec ses agents ou personnes qualifiés indispensables à son exécution.

L'option retenue concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs de la Communauté urbaine et de la société dans le cadre du présent contrat est l'option B telle que définie dans le chapitre V du CCAG prestations intellectuelles approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009.

cela concerne toutes les missions décrites à l'article 2 ci-dessus

Le prestataire cède à l'autorité organisatrice l'ensemble des droits patrimoniaux affectant tous les résultats (notamment études, livrables) qu'il fournira dans l'exécution du présent marché.

En complément des dispositions prévues par l'option B susvisée, il est précisé ce qui suit :

1) Définitions

Les résultats désignent notamment tous les éléments, quels qu'en soient la forme, la nature et le support tels que notamment les études, les plans, les cartographies des applications, les croquis, les informations, les connaissances, les données, les documents, les œuvres, les logiciels, les bases de données, le savoir faire, les marques, les dessins et modèles, les noms de domaine et

plus généralement tous les éléments protégés ou non par des droits de propriété intellectuelle, résultant de l'exécution du ou des marchés.

2) Droits du pouvoir adjudicateur

Le titulaire du marché cède au pouvoir adjudicateur le droit d'utiliser ou de faire utiliser, sous quelque forme que ce soit, en l'état ou modifié, tout ou partie, des résultats de la présente prestation, protégés par un droit de propriété intellectuelle ou autre mode de protection.

Le prix de cession est forfaitairement compris dans le montant du marché.

3) Résultats protégés par un droit de propriété littéraire et artistique

- ♦ Le titulaire du marché cède au pouvoir adjudicateur les droits d'exploitation afférents aux résultats et études, conformément à leur destination découlant de l'objet du marché. Le titulaire du marché autorise notamment le pouvoir adjudicateur à remettre, librement les études finalisées à des tiers ou prestataires afin que ces derniers puissent les utiliser, les adapter, les modifier, les faire évoluer ou les préciser.

- ♦ Sous réserve des droits moraux, les droits cédés par le titulaire du marché comprennent l'ensemble des droits patrimoniaux de reproduction, de représentation afférents aux résultats, ainsi que le droit d'utilisation, d'incorporation, d'intégration, d'adaptation, d'arrangement, de transformation, de correction, d'évolution, de traduction, en tout ou partie, en l'état ou modifiés des résultats et études.

- ♦ Le droit de reproduction comporte notamment le droit de reproduire les résultats, sans limitation de nombre, en tout ou partie, en l'état ou modifié, par tous procédés et sur tout support (reproduction papier, numérique, audio visuelle, ...).

- ♦ le droit de représentation comporte notamment le droit de communication à des tiers.

- ♦ Tout acte d'exploitation des résultats mentionnera le nom du titulaire ou des auteurs des droits.

- ♦ Le titulaire aura l'interdiction de communiquer aux tiers, tout ou partie, des résultats et études, objet du présent marché.

Il devra, par ailleurs identifier expressément les éléments, propriétés du délégataire actuel du service public des transports, afin d'alerter et informer le pouvoir adjudicateur sur les conditions d'utilisation de ces éléments protégés.

4) Dispositions communes

- ♦ Lorsque le titulaire du marché incorpore dans les résultats, des connaissances antérieures ou parallèles, il s'engage à céder automatiquement, sans formalité, au pouvoir adjudicateur les droits d'exploitation nécessaires à l'exploitation des résultats.

- ♦ De manière générale, le titulaire du marché s'engage à ne pas opposer ses droits, titres de propriété intellectuelle ou autres prérogatives, à l'utilisation normale des résultats objets du marché.

En cas de cession du marché pour quelque cause que ce soit, le pouvoir adjudicateur demeure bénéficiaire de l'ensemble des droits d'exploitation afférents aux résultats et études.

Article 8 - Secret professionnel et discrétion

La société s'engage à tenir pour confidentiels tous documents, informations recueillies au cours de sa mission.

La société se reconnaît tenue au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont elle aura connaissance au cours de l'exécution du présent contrat. Elle s'interdit notamment toute communication écrite ou verbale sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable de la collectivité.

Elle restituera à la collectivité les documents que celle-ci lui aura prêtés ou confiés dans ce cadre, soit à la fin de la mission, soit, en cas de résiliation du contrat, sur simple demande de la collectivité.

ARTICLE 9 – Obligations des parties - pénalités

La mission de la société est définie suivant les instructions fournies par la CUB. La société s'engage à ne pas entamer d'action récursoire contre la CUB.

La société s'engage à fournir à la CUB les attestations d'assurances qu'elle aura contractées.

En cas de retard, pour quelque motif que ce soit imputable à la société, dans la réalisation des missions qui lui sont confiées au regard des délais figurant dans chaque ordre de service, la CUB pourra appliquer des pénalités de retard sauf si le retard ne lui est pas imputable. Cette pénalité sera de 50€ par jour de retard. Dans tous les cas, le montant des pénalités sera plafonné à 15% du montant de l'ordre de service concerné.

Toutefois, tout retard ou imprévu non imputable à la société qui pourrait entraîner un coût supplémentaire sera susceptible de faire l'objet d'une facturation complémentaire après accord de la CUB. La société informera la collectivité de ces retards dès qu'ils surviendront et en évaluera les conséquences.

Cas particulier du travail dissimulé:

en cas de non respect des règles en matière de travail dissimulé et de non respect des formalités mentionnées aux articles L8221-3 à L8221-5 du code du travail, des pénalités, dont le montant est au plus égal à 10% du montant du contrat, et ne peut pas excéder celui des amendes encourues en application de articles L8224-1, L8224-2 et L8224-5 du code du travail, pourront être adressés à la société.

ARTICLE 10 - Résiliation

En cas de non exécution par l'une des parties des obligations qui lui incombent aux termes de la présente convention, l'autre partie aura la faculté de la dénoncer un mois après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec avis de réception et demeurée infructueuse. La résiliation prendra effet de plein droit sans préjudice de tout dommage et intérêt au profit de la partie qui l'invoque.

La CUB assurera le paiement de la prestation résiliée au pro rata de la mission réellement exécutée à la date de résiliation et sous réserve de la présentation des justificatifs nécessaires.

En cas de résiliation pour motif d'intérêt général les modalités applicables seront celles prévues au CCAG prestations intellectuelles approuvé par l'arrêté du 16 septembre 2009 – article 33.

ARTICLE 11 – Règlement des litiges

Les parties s'engagent, en cas de litige, à rechercher en priorité une issue amiable à leur différend. Si toutefois les parties ne parviennent pas à s'entendre, le différend sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux sur saisine de la partie la plus diligente.

à Bordeaux, le [date], en deux exemplaires

Pour la Fabrique Métropolitaine de la
Communauté Urbaine de Bordeaux

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président

Les secteurs d'intervention proposés

I. Une série d'« îlots témoins » issues des études « 50 000 logements » :

1. Des îlots témoins pouvant se réaliser en partie ou en totalité dès maintenant sur du foncier CUB :

Commune	Site de projet	Observations
Bassens	Cité de la gare	Démolition-reconstruction d'une ancienne cité ouvrière en conservant sa trame originelle
Blanquefort	Laroque	Site dominant la Jalle permettant de mixer les densités
	Andrian#1	1 ^{ère} phase d'un projet d'aménagement plus important.
Bordeaux	Aubiers Ouest	Prolongement des Aubiers adressant l'ensemble sur l'allée de Boutaut
Bruges	Petit Bruges	Projet d'habitat autour d'espaces communs concertés.
Eysines	Centre Ville#1	1 ^{ère} phase d'un projet d'aménagement plus important.
	Carès#1 (ZAC)	1 ^{ère} phase d'un projet d'aménagement plus important.
Lormont	Buttinière	Développements complémentaires possibles en phase ultérieure sur un site remarquable et en immédiate proximité du tramway.
Mérignac	Langevin	Valorisation d'un ancien équipement scolaire à proximité du tramway.
Saint-Médard en J.	Le Bourdieu #1	1 ^{ère} phase d'un projet d'aménagement plus important proposant des conditions d'habitat en lien avec un parc à venir.
Pessac	Le Pontet-Saige #1	1 ^{ère} phase d'un projet d'aménagement plus important entre centre ville et campus.
	Alouette France	Développement d'une offre résidentielle nouvelle à proximité du tramway et de la gare.

Marché de prestations d'assistance et d'expertise sur l'animation, le pilotage et la mise en oeuvre pré-opérationnelle de la démarche "50 000 logements"

2. Des îlots témoins à réaliser sur du foncier maîtrisé ou susceptible de l'être au travers de conventions de partenariat :

Commune	Site de projet	Observations
Bordeaux	IBM Berges du Lac	Site dont la vocation économique exclusive serait ouverte au résidentiel, à réaliser en lien avec l'opération Gincko et les projets Immochan Lac.
Bousscat (Le)	Libération-Centre Ville	Site d'activité et commercial en mutation et site Gironde Habitat.
Pessac	Pin Vert	Développement d'une offre d'habitat autour de cours urbaines.
Talence	Château Raba	Projet se développant sur des propriétés commune et Aquitanis
Bègles	Labro #1	S'inscrit dans le projet de la route de Toulouse

II. Une série d'opérations d'aménagement émergentes :

Commune	Site de projet	Observations
Ambarès et Lagrave	Bel Air-La Gorp	Développement d'une offre résidentielle entre gare et centre ville.
Bègles-Villenave d'Ormon	Route de Toulouse	Développement d'une offre résidentielle autour d'un tracé de tramway modifié permettant une mutation progressive du tissu urbain et commercial.
Bègles	Place du 14 Juillet	Projet d'aménagement du centre ville à proximité du tramway. (non étudié au titre des 50 000 logements)
Blanquefort	Andrian#2	Redistribution des fonctions commerciales et développement d'une offre résidentielle nouvelle à proximité du tram-train, dans le prolongement de l'îlot témoin Petit Bruges#1.
Bordeaux	Cracovie Aubiers	Développement d'une offre résidentielle nouvelle sur ancien faisceau ferroviaire en proximité immédiate du tramway, sur terrains à négocier.
Bruges	Béguigneaux	Développement d'une offre résidentielle en lien avec l'environnement (avec en particulier un équilibre entre l'offre résidentielle et l'activité de production agricole)
	Ausone	Définition du projet en lien avec le tram-train et reprise du PAE dans le cadre d'un équilibre habitat/nature.

	Terrefort	Secteur d'entrée de ville et de proximité de la gare de Bruges permettant un équilibre nouveau entre les fonctions résidentielles et d'activité (e-parc)
Eysines	CentreVille#2 et #3	Aménagement de 2 à 3 îlots suivant maîtrise foncière en mise en oeuvre du PAE.
	Carès#2 (ZAC)	Projet d'aménagement à forte sensibilité environnementale (secteur des sources) en prolongement de l'îlot témoin Carès#1.
Floirac	Dravemont	Projet d'aménagement à forts enjeux de requalification résidentielle et commerciale à proximité immédiate du tramway.
Le Haillan	Centre Ville	Développements résidentiels en centre ville en secteur de forte mutation foncière (non étudié dans le cadre des 50 000 logements).
Mérignac	Soleil Kennedy	Mise au point d'un processus d'interventions sur un secteur à vocation commerciale.
	Marne	Mise au point d'une stratégie urbaine et d'un projet d'aménagement sur un secteur en pleine mutation foncière. (non étudié au titre des 50 000 logements)
	Pichey	Mise au point d'une stratégie urbaine et d'un projet d'aménagement d'un secteur d'entrée de ville en pleine mutation foncière. (non étudié au titre des 50 000 logements)
Pessac	Le Pontet-Saige#2	Développement d'un projet d'aménagement dans le prolongement de l'îlot témoin Pontet-Saige#1
	Alouette-Bourghail	Développement d'un projet d'aménagement autour du carrefour de l'Alouette, futur terminus du tramway.
Saint-Médard en J.	Le Bourdieu#2	Développement d'un projet d'aménagement dans le prolongement de l'îlot témoin Le Bourdieu#1.
Villeneuve d'Ornon	Pagès	Approfondissement de la stratégie urbaine dans un secteur à l'équilibre habitat/nature.

III. Des périmètres d'anticipation des mutations urbaines issus de la démarche « 50 000 logements » :

Commune	Secteur de mutation urbaine
Bassens	Gare le Moura
Bègles et Villenave d'Ornon	Abords de la route de Toulouse
Blanquefort	Gares
Boussac (Le)	Abords avenue de la Libération
Bruges	Abords de la ligne de tram-train
Lormont	Butinière-La Ramade
Pessac	Pin Vert-Pontet Saige
Pessac	Alouette
Mérignac	Soleil

IV. La réalisation d'un état des lieux d'opérations existantes en vue d'engager leur réalisation ou leur poursuite, en s'appuyant en particulier sur les apports de la démarche « 50 000 logements » :

Commune	Site de projet
Floirac	Zac des Quais (suivant échanges avec EPA)
Gradignan	Projet de Zac Centre Ville
Talence	Peybouquy.