

# Protocole partenarial pour la mise en œuvre du projet de Cité Numérique sur l'ancien centre de tri postal Jean-Jacques Bosc à Bègles

## Protocole partenarial pour la mise en œuvre du projet

### ENTRE

**La Communauté Urbaine de Bordeaux** représentée par son président en exercice Monsieur Vincent FELTESSE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil de communauté en date du \_\_\_\_\_, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex,  
Ci après dénommée « **la CUB** »

**La Région Aquitaine**, représentée par son président en exercice Monsieur Alain ROUSSET, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil régional en date du \_\_\_\_\_, faisant élection de domicile en son siège sis .....,  
Ci après dénommée « **la Région**»

**La Ville de Bègles**, représentée par son maire en exercice Monsieur Noël MAMERE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil municipal en date du \_\_\_\_\_, faisant élection de domicile en son siège sis .....,  
Ci après dénommée « **la Ville** »

**L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux-Euratlantique**, représenté par son directeur général en exercice Monsieur Philippe COURTOIS, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du ..... , faisant élection de domicile en son siège sis 5 rue Eugène Delacroix - 33000 Bordeaux,  
Ci-après dénommé « **l'EPA** »

**CI-APRES DENOMMEES COLLECTIVEMENT « LES PARTIES »**

## Préambule

L'avènement du numérique dans nos sociétés, qui désigne à la fois une technologie de traitement de l'information et un ensemble de secteurs d'activité, introduit une révolution technologique, économique, sociétale, et culturelle. Le numérique devient un facteur clef du développement des territoires.

Outre son ampleur, la révolution numérique se distingue par son effacement des frontières entre les mondes de l'entreprise, de la recherche, de la création et la sphère de la citoyenneté. La création de valeur y naît de la fertilisation croisée d'activités très diverses qui gagneraient à être réunies en un même lieu.

Le numérique, qui désigne à la fois une technologie de traitement de l'information et un ensemble de secteurs d'activité, présente par ailleurs la particularité d'être peu visible, et donc délicat à appréhender. D'où l'enjeu d'incarner sur le territoire la filière économique, les nouvelles pratiques, l'innovation.

Enfin, le numérique se caractérise par la montée en puissance des usages aux côtés des technologies, des contenus vis-à-vis des outils, des messages vis-à-vis des machines. Or, si le territoire peut aujourd'hui se prévaloir de pôles d'excellence en matière d'innovation technologique, il manque un projet de référence pour étudier les nouveaux usages et développer les services de demain.

Le projet de Cité Numérique a été conçu pour doter le territoire métropolitain et régional d'un pôle d'excellence économique, sociétale et culturelle fondé sur les usages numériques. Le concept s'appuie sur un système productif local qui fédère les énergies régionales. Tête de réseau, la Cité apportera à la diversité des acteurs du numérique les moyens matériels et immatériels de leur développement.

Pour la Communauté Urbaine, la Cité Numérique incarnera sur le territoire les dynamiques métropolitaines à l'œuvre dans le domaine du numérique. Ce marqueur territorial sera un outil de développement (40 entreprises par an incubées), de créativité, de réduction significative de la fracture numérique (apprentissage des TIC par un millier de personnes par an) et d'innovation sociale fédérant les lieux et les initiatives de l'agglomération.

Pour la Région Aquitaine, le projet constitue un levier majeur dans une filière économique en plein essor. A terme, 800 emplois qualifiés directs sont attendus sur le site qui rejoindra le cercle fermé des pôles économiques d'excellence développés par la Région. L'adhésion des entreprises fédérées au sein de l'Alliance Numérique, les synergies avec le monde de la recherche et le Campus, la présence d'équipements technologiques vitrines des savoir-faire régionaux sont autant de vecteurs de l'émergence et de la maturation de champions aquitains du numérique à même de rivaliser sur la scène internationale.

Pour la Ville de Bègles, l'aménagement du Tri Postal renforcera l'écosystème créatif développé aux Terres-Neuves et marquera l'avènement d'une dimension européenne pour les activités économiques et culturelles de la commune. La Cité Numérique arrimera la filière cinéma à Bègles, et dotera le Musée de la Création Franche d'un écrin à la dimension de son fonds d'art brut.

Pour l'EPA Bordeaux-Euratlantique, la Cité numérique est un des moyens de concrétiser l'ambition de métropole européenne qui a conduit l'Etat à créer l'Opération d'intérêt National. De surcroît, la Cité Numérique ancrera une dynamique de développement pour l'économie numérique et créative, qui contribuera à alimenter le quartier d'affaires de l'Opération d'Intérêt National. Elle marquera également l'aménagement d'un site résolument urbain, mixte et tourné vers le grand public, pierre angulaire du projet urbain Bègles-Faisceau.

La complémentarité de ces objectifs fédère l'ensemble des partenaires autour d'un projet polymorphe mais cohérent, ancré dans les différentes échelles du territoire.

## **Article 1 : Objet**

---

Le présent protocole a pour objet de définir les engagements respectifs des signataires relatifs à la mise en œuvre du projet de Cité Numérique sur le site de l'ancien centre de tri postal Jean-Jacques Bosc à Bègles.

Les parties partagent l'objectif de réunir et de développer sur ce site des activités concourant au développement des usages, des contenus, des technologies, des savoirs et des activités économiques relevant de la sphère numérique.

## **Article 2 : Périmètre du projet**

---

La Cité Numérique sera située sur le site de l'ancien centre de tri postal sis 406 bd Jean-Jacques Bosc à Bègles. L'ensemble immobilier qui accueillera le projet figure au cadastre sous les références 039AD324 et 039AD326. Il a une superficie cadastrale de 24 854 m<sup>2</sup> et comprend un bâtiment développant environ 19 000 m<sup>2</sup> de plancher. Le site est identifié sous un liseré vert hachuré dans un plan joint en annexe I.

## **Article 3 : Définition du projet**

---

### 3.1 Programme :

La traduction des objectifs rappelés en préambule appelle un programme mixte, associant des fonctions économiques, éducatives, créatives et technologiques d'appui aux utilisateurs au sein d'un noyau ressource.

En outre, les capacités constructives du site permettent d'envisager des espaces pour l'implantation des utilisateurs de la Cité Numérique qui le souhaiteraient, notamment des entreprises. Enfin, on envisagera également sur le site l'implantation de certains services de proximité (crèche et conciergerie solidaires, AMAP, point Poste, centre de recyclage des déchets informatiques) concourant à son attractivité.

Les parties s'engagent à mettre en œuvre le programme indicatif figurant en annexe II, étant entendu que ce programme devra être adapté aux capacités offertes par le bâtiment dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre à venir et actualisé pour tenir compte des évolutions technologiques et des besoins à satisfaire pour atteindre les objectifs du projet.

### 3.2 Parti d'aménagement :

De par sa masse et l'envergure de sa terrasse dominant le tissu urbain environnant, le bâtiment de l'ancien centre de tri postal est une émergence métropolitaine. Une étude de faisabilité spatiale, conduite par Alexandre Chemetoff et Associés (cf. annexe III), propose de l'aménager en s'adaptant à sa structure de manière à le rendre exploitable à un coût modéré et dans le respect de son identité.

Ce parti d'aménagement, décrit en annexe III, est une des conditions de réussite du projet. Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour le mettre en œuvre, étant entendu que le projet définitif conçu par le maître d'œuvre qui sera retenu par l'EPA pourra évoluer dans les limites imposées par le respect des objectifs poursuivis.

## **Article 4 : Montage du projet : engagements des parties**

---

#### 4.1 Acquisition et aménagement du site :

L'EPA s'engage à acquérir et aménager le site défini à l'article 2 dans le cadre du parti d'aménagement mentionné à l'article 3, assurant ainsi :

- l'acquisition du site auprès du propriétaire actuel (Poste Immo) dans les conditions financières définies à l'article 5 ;
- la maîtrise d'ouvrage et le financement des études portant sur la réalisation des rues intérieures et l'aménagement des voies et espaces extérieurs sur la base de l'étude de faisabilité spatiale ;
- le dépôt d'un permis de construire (afin de changer l'affectation du bâtiment principal et permettre la réalisation des rues intérieures) et d'un permis d'aménager (afin de constituer un lotissement prévoyant la création ou l'aménagement des voies, des espaces et des équipements communs internes et la constitution d'une association syndicale des acquéreurs de lots de type ASL) ;
- la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux liés à l'aménagement des rues intérieures, la réalisation des équipements, et l'aménagement des espaces extérieurs du site.

L'engagement de l'EPA est assujéti à la réalisation des conditions suivantes :

- la cession par Poste Immo du site défini à l'article 2 au prix indiqué à l'Article 5 et la réalisation des conditions attachées à la promesse de vente ;
- la signature par les parties des promesses de ventes et des baux définis aux articles 4.2 et 4.4 ;

Par ailleurs, les parties au présent protocole sont informées qu'une convention d'occupation précaire a été signée entre l'EPA et la CUB sur une surface utile d'environ 2 800 m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'îlot 4 (cf. annexe I), sur une cour ainsi qu'une surface de parking (1 450 m<sup>2</sup> environ). Cette convention d'occupation précaire autorise la CUB à utiliser les locaux pour y implanter une association à vocation culturelle, dénommée « FABRIQUE POLA », à titre provisoire. Il est prévu que la partie des locaux louée dans le bâtiment B (480m<sup>2</sup>) soit libérée impérativement pour le 30 juin 2014 au plus tard afin de permettre la réalisation des travaux de restructuration liés au projet de Cité numérique. Il est également convenu que cette association déménage à la fin de la convention d'occupation précaire (soit au plus tard au 31/12/ 2015) sur un site d'accueil définitif afin que les partenaires puissent mener à bien les travaux prévus sur l'intégralité de l'ensemble immobilier et commercialiser les locaux ainsi créés.

#### 4.2 Cession des lots :

L'EPA jouera un rôle d'ensemblier et n'a pas vocation à conserver des biens en patrimoine. Aussi cédera-t-il en bloc les lots créés à des investisseurs publics et/ou privés. Les droits à construire à l'extérieur du bâtiment seront également cédés à des investisseurs.

A cet égard, les parties prennent les engagements suivants selon les modalités définies à l'article 5 :

- L'EPA accorde un droit de priorité à la Caisse des dépôts et consignations et à Midi Foncière ou à toute société d'investissement à laquelle ces dernières participeront en vue de la cession des lots 1 et 2. Ce droit de priorité sera valable jusqu'au 30 juin 2014, au-delà de cette date l'EPA cédera ces lots à tout investisseur de son choix qui s'engagera à répondre aux objectifs qualitatifs de la Cité Numérique et qui respectera les conditions de prise à bail de la CUB et de la Région tels qu'inscrits aux articles 4.4 et 5.2 du présent protocole ;
- la Ville de Bègles s'engage à acquérir un volume au sein du lot 3 ou du lot 4 permettant d'aménager de

l'ordre de 2 000 m<sup>2</sup> de plancher, à un prix de 612 € HT/m<sup>2</sup> de plancher pouvant être développé (réévalué conformément aux modalités définies à l'article 5.2) en vue d'y accueillir des activités qui contribuent au développement économique, technologique, éducatif et/ou créatif du projet. Cette acquisition devra être réalisée dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception des travaux d'aménagement des rues intérieures du bâtiment par l'EPA. Au-delà de ce délai, l'EPA sera libre de commercialiser ce lot à des investisseurs ou promoteurs de son choix et à usage d'activités relevant de la filière numérique.

- la CUB s'engage à acquérir les lots 5, 8 et 9 correspondant aux rues intérieures du bâtiment existant, aux espaces de stationnement et aux espaces extérieurs et (cf. annexe IV) en vue de contribuer à l'attractivité et à la qualité du lieu. Cette acquisition aura lieu au prix de 1 euro symbolique.
- L'EPA commercialisera prioritairement les lots restants au sein du bâtiment à des investisseurs/utilisateurs finaux propriétaires en vue d'accueillir des entreprises relevant de la filière numérique. Néanmoins, et de façon générale, si dans un délai de 4 ans à compter de la réception des travaux d'aménagement des rues intérieures, l'EPA n'a pu commercialiser les lots restants au sein du bâtiment en vue de l'accueil d'entreprises relevant de la filière numérique, il ouvrira dès lors le champ de commercialisation desdits lots à des entreprises ne relevant pas de la filière numérique et pour tout type d'activité. LA CUB puis la région disposeront néanmoins d'un droit de priorité pour leur acquisition.

Les engagements sus-mentionnés sont assujettis à la réalisation des conditions suivantes :

- l'obtention de toutes les autorisations d'urbanisme définitives nécessaires à l'aménagement ou la construction des ouvrages ;
- l'accord des parties sur le descriptif technique des biens et droits cédés sur la base du descriptif des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA indiquée en annexe V ;

Les parties s'engagent à signer les promesses synallagmatiques de vente avec l'EPA, pour les lots décrits ci-dessus qui les concernent, avant le 30 juin 2014.

#### 4.3 Aménagement des îlots intérieurs :

Il incombera aux acquéreurs des différents îlots (lots 1 à 4 définis à l'annexe IV) d'aménager les surfaces intérieures. Chaque acquéreur fera ainsi son affaire des travaux relatifs au volume dont il a la propriété.

#### 4.4 Location et équipement du noyau ressource :

Conformément au programme (cf. annexe II), le lot 1 a vocation à accueillir le noyau ressource de la Cité Numérique, qui sera développé par la CUB et la Région. A ce titre,

- La CUB s'engage à louer auprès de la CDC et de Midi Foncière (ou de la société d'investissement qui s'y substituera), ou de tout autre investisseur désigné par l'EPA et agréé par les autres parties dans les conditions de l'article 4.2 une surface utile de 2 400 m<sup>2</sup> environ sur une durée ferme de 12 ans, pour un montant de 125 € HT HC/m<sup>2</sup> valeur octobre 2011 (réévaluée sur la base de l'indice BT01), soit un loyer annuel total estimé à 300 000 € HT HC, en vue d'y accueillir l'agora numérique, l'école numérique et un hôtel d'entreprises ;
- La Région Aquitaine s'engage à louer auprès de la CDC et de Midi Foncière (ou de la société d'investissement qui s'y substituera), ou de tout autre investisseur désigné par l'EPA et agréé par les autres parties dans les conditions de l'article 4.2 une surface utile de 2 000 m<sup>2</sup> environ sur une durée ferme de 12 ans, pour un montant de 125 € HT HC/m<sup>2</sup> valeur octobre 2011 (réévalué sur la base de

l'indice BT01), soit un loyer annuel total estimé à 250 000 € HT HC et plafonné à 285 000 € TTC charges comprises en vue d'y accueillir en partie le centre d'innovation numérique et le bloc technologique.

La CUB et la Région Aquitaine conviendront chacun avec l'Association Cité Numérique (cf. Article 7.2) des modalités d'équipement des surfaces ainsi louées et de financement des activités hébergées.

#### 4.5 Implantation des activités et des entreprises :

La Cité Numérique étant un site dévolu au numérique, les parties s'accordent sur le principe que l'investissement public mobilisé sur ce projet bénéficie à cette filière. Aussi, les parties privilégieront l'implantation d'activités, d'associations et d'entreprises relevant de la filière numérique, dans un objectif de développement de synergies. Il sera fait exception pour les commerces et services de proximité concourant à l'attractivité du site (tel que crèche, restauration, prestataires de services informatiques, comptables ou de conseil aux entreprises,...).

Une fois celle-ci créée, les parties s'engagent à informer la future association Cité Numérique (cf. article 7.2) de la nature de l'activité des locataires pressentis. L'association Cité Numérique émettra un avis, non contraignant, sur l'adéquation des candidats à l'implantation avec la filière numérique .

Il est ici précisé que le positionnement numérique évoqué ci-dessus embrasse les domaines suivants :

- en priorité les activités tournées vers la production de nouveaux usages et contenus et relevant des secteurs de l'image, de la e-santé, du e-commerce et du m-marketing, de la e-formation, de la numérisation et de la valorisation du patrimoine, de la mobilité intelligente, de l'exploitation de données numériques,...
- de manière plus secondaire les activités de services informatiques, de télécommunications, de développement et de gestion des infrastructures et des équipements numériques.

Sur le site, plusieurs propriétaires offriront des solutions immobilières différenciées aux entreprises de la filière. Les signataires conviennent de la complémentarité des interventions, illustrée par les principes suivants :

- les surfaces du lot 1 sont destinées à être louées par des entreprises établies désireuses d'être locataires, à des conditions de marché ;
- les surfaces du lot 2 (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises,...) sont destinées à être louées à des porteurs de projets et de jeunes entreprises en phase de maturation, nécessitant un accompagnement conséquent pour assurer leur développement, et désireuses d'être locataires, dans des conditions compatibles avec leurs moyens par définition limités ;
- les surfaces des lots 3 et 4 autres que celles cédées à la Ville de Bègles sont destinées à être acquises par des entreprises établies, désireuses d'être propriétaires de leurs murs, ou par des investisseurs immobiliers souscrivant au principe d'implantation d'entreprises de la filière numérique ;
- les droits à construire du lot 7 sont destinés à être acquis par des entreprises souhaitant développer leurs propres locaux, ou par des promoteurs souscrivant au principe d'implantation d'entreprises de la filière numérique.

La commercialisation des locaux sera assurée par chacun des propriétaires. Dans un objectif de cohérence de la promotion et de la commercialisation du site, les propriétaires prévoient de collaborer avec l'association Cité Numérique pour définir une stratégie commune qui pourra mobiliser des structures

d'accompagnement économique (comme par exemple Bordeaux-Unitec), des agences de développement (comme par exemple Bordeaux-Gironde Investissement), et surtout le futur Pôle Numérique Aquitaine en cours de constitution à la date de signature du présent protocole.

#### 4.6 Gestion du site :

Par gestion du site il faut comprendre l'entretien et la maintenance (gardiennage, entretien courant,...) des biens suivants :

- les espaces de stationnement, propriété de la CUB
- les espaces extérieurs (voie et espaces paysagés), propriété de la Cub, seront gérés pas celle-ci
- les rues intérieures, propriété de la Cub, seront gérés par celle-ci
- les équipements communs seront gérés par une association des propriétaires (de type ASL).

Le financement des charges de gestion afférentes sera partagé selon des modalités à définir entre la CUB et les copropriétaires à date.

#### 4.7 Animation du site :

Au-delà d'un site bien géré, la Cité Numérique a vocation à être un lieu attractif et propice à l'éclosion et à la maturation de projets émanant de porteurs aux profils diversifiés. Il convient donc que le site soit animé par un acteur à la fois légitime et compétent pour susciter l'adhésion et promouvoir des synergies entre les utilisateurs de la Cité Numérique (entreprises, citoyens, acteurs associatifs et institutionnels du territoire).

Les parties reconnaissent le savoir-faire et l'expérience d'Aquitaine Europe Communication (AEC) en matière de diffusion des usages numériques, d'accompagnement de projets et d'animation de l'écosystème numérique local.

Les parties conviennent à ce titre de se rapprocher de cette association en vue d'une collaboration sur l'animation du projet.

### **Article 5 : Financement du projet d'aménagement du site et des rues intérieures**

Le bilan prévisionnel d'aménagement ci-dessous fait apparaître les engagements contractuels et financiers respectifs des partenaires signataires du présent protocole précisés à l'article 4.

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition du site	5,1 M€	Cessions des lots 1 et 2 (CDC et Midi Foncière ou tout autre investisseur présenté par l'EPA dans les conditions de l'article 4.2)	7,1 M€
Dépollution, démolitions, aménagement des espaces extérieurs	2,9 M€	Cession des lots 5, 8 et 9 à la CUB	1 €
Études générales	0,4 M€	Transfert du lot 6 à l'ASL	0 €
Aménagement des rues intérieures	6,4 M€	Cession d'une partie du lot 3 ou 4 (Ville	1,2 M€

		de Bègles)	
		Cession du solde des lots 3 et 4 (investisseurs privés / utilisateurs finaux)	4,0 M€
		Cession du lot 7 (promoteurs / utilisateurs finaux)	1,4 M€
		Participation d'équilibre EPA (au titre du plan d'affaires de l'OIN)	1,1 M€
<b>Total</b>	<b>14,8 M€</b>	<b>Total</b>	<b>14,8 M€</b>

Tous les montants ci-dessus s'entendent hors taxe et en euros constants octobre 2011. A l'exception du prix d'acquisition du site, ils feront l'objet d'une révision sur la base de l'indice de référence BT01.

## **Article 6 : Phasage**

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour respecter le calendrier de mise en œuvre de l'opération suivante.

### 6.1 Phase de préfiguration et de travaux:

La phase dite de préfiguration correspond à la période de définition et de mise en œuvre des travaux d'aménagement. Elle débute le jour de signature du présent protocole et se clôt à la date d'achèvement des travaux d'aménagement à réaliser par l'EPA.

La phase de préfiguration couvrira les opérations suivantes (les dates prévisionnelles sont indicatives) :

- fin 2012 : signature d'un compromis de vente du site entre l'EPA et Poste ;
- été 2013 : acquisition du site après signature du présent protocole ;
- été 2013 : choix du maître d'œuvre pour la réalisation des études sous maîtrise d'ouvrage EPA ;
- été 2013 : dépôt des autorisations administratives ;
- 1<sup>er</sup> semestre 2014 : dossier de consultation des entreprises de travaux ;
- 2<sup>ème</sup> semestre 2014-2015 : réalisation des travaux d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA ;
- 2015 : transfert de propriété par l'EPA aux futurs acquéreurs des quatre îlots et des droits à construire situés à l'extérieur du bâtiment existant ; réalisation des travaux d'aménagement à l'intérieur des îlots par chacun des acquéreurs.

### 6.2 Phase de croisière :

La phase dite « de croisière » commence à la date de livraison des locaux du lot 1 loués par la CUB et la Région.

## **Article 7 : Gouvernance**

---

Le projet de Cité Numérique est un projet partenarial, impulsé par la CUB en association avec la Région, la Ville de Bègles et l'EPA. Il appelle une gouvernance conciliant approche partenariale et lisibilité.

### **7.1 Gouvernance en phase de préfiguration :**

Durant la phase de préfiguration, le projet sera piloté par la CUB en association avec les partenaires signataires du présent protocole :

- Un comité technique partenarial, animé par la CUB et composé des trois collectivités et de l'EPA se prononcera sur les évolutions souhaitées du projet, les études à engager, la stratégie de communication, les partenariats à nouer,... La CDC et Midi Foncière ou tout autre investisseur présenté par l'EPA dans les conditions de l'article 4.2 pourront y être invités en qualité de partenaire potentiel du projet.
- Une équipe projet animée par la CUB et composée de représentants de chaque signataire du présent protocole est chargée de la mise en œuvre du projet (suivi des études, mise en place des outils de communication, proposition de prospects au comité d'engagement, développement de partenariats, identification de sources de financement complémentaire). Elle associera les représentants privés (Pôle Numérique Aquitain en cours de constitution) publics et associatifs (AEC, agences de développement économique ou culturel) de la filière numérique. Elle proposera au comité technique partenarial les projets d'implantation et de manifestations sur le site qu'elle aura sélectionnés.

### **7.2 Gouvernance en phase de croisière :**

Les signataires conviennent de créer au plus tard le 31 décembre 2014 une association loi de 1901 de pilotage du projet, désignée ici par le nom d'Association Cité Numérique. Outre les parties, pourront y adhérer un ou plusieurs représentants des locataires, des acteurs de la filière numérique, des entreprises partenaires.

La création de l'association Cité Numérique vise à assurer le pilotage et le développement du projet Cité Numérique, autour des actions suivantes :

- La définition d'un plan stratégique de développement et d'un dispositif d'évaluation ;
- La définition de la feuille de route des différentes activités prévues sur le site (animation, accompagnement économique, éducation, activités créatives, recherche et développement,...), la sélection des opérateurs pertinents pour les mettre en œuvre et l'évaluation de leurs activités ;
- Le développement de partenariats avec d'autres pôles numériques d'excellence ;
- La recherche de financements publics et privés pour les activités du projet ;
- La communication.

Cette association sera dotée d'une équipe resserrée.

## **Article 8 : Suivi et exécution du protocole**

---

Pendant la phase de préfiguration, les Parties se réuniront a minima tous les trois mois afin de s'assurer du suivi du présent protocole, et ce notamment dans le cadre des comités techniques partenariaux animés par la CUB. En phase de croisière, la gouvernance du projet sera assurée par l'association Cité Numérique.

En cas de non respect d'un des engagements mentionnés dans le protocole par une des parties, les autres parties pourront décider à l'unanimité de mettre fin au présent protocole.

## Article 9 : Durée du protocole

---

Le présent protocole prendra effet à compter de sa signature par les parties.

Il prendra fin au 31 décembre 2017 ou à la date de cession du dernier m<sup>2</sup> détenu par l'EPA Bordeaux-Euratlantique si celle-ci intervient plus tard. Les trois collectivités signataires s'engagent à se revoir avant cette date pour convenir des nouvelles modalités d'implication sur dans le projet.

La résiliation anticipée ne peut intervenir qu'avec l'accord de l'ensemble des parties.

## Article 10 : Loi applicable et règlement des litiges

---

Les partenaires conviennent que toute difficulté dans l'interprétation ou l'exécution du présent protocole donnera lieu à une résolution amiable.

En cas de difficultés persistantes, le litige sera déféré, par le partenaire le plus diligent, auprès de la juridiction compétente.

En cas d'annulation ou d'illicéité d'une clause du Protocole, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une clause de remplacement de portée et d'effets juridiques équivalents à la clause nulle ou illicite.

Le présent protocole est établi en cinq exemplaires originaux, chaque signataire reconnaissant en avoir eu un exemplaire.

Fait à....., le.....,

Le Président

de la Communauté urbaine de Bordeaux

Fait à....., le.....,

Le Président

de la Région Aquitaine

Fait à....., le.....,

Le Maire

de Bègles

Fait à....., le.....,

Le Directeur Général

de l'EPA Bordeaux-Euratlantique

## Annexe I : localisation et délimitation du site



Il est, en outre, précisé que le PLU actuellement en vigueur a été modifié le 28 septembre 2012. Le site du projet de la Cité Numérique est inclus dans le zonage UDC 1 (zone urbaine de tissu diversifié, secteur de tissu de forme mixte), HF = 25 m. Le périmètre d'attente de projet global est tombé automatiquement au 18 janvier 2013 après cinq ans. Dans le cadre de la révision du PLU engagée par la CUB, le périmètre du projet de Cité Numérique sera inclus dans le même zonage que celui de l'opération des Terres Neuves, avec un polygone de constructibilité à définir à l'extrait de plan de zonage. Cette disposition permettra de disposer de marges de manœuvre pour les bâtiments neufs à réaliser sur la parcelle.

## **Annexe II : programme indicatif**

Il résulte de la traduction des objectifs définis en préambule un programme mixte, associant des fonctions économiques, culturelles, éducatives et technologiques d'appui aux utilisateurs au sein d'un noyau ressource.

- **Le Musée 3.0 de la Création Franche** : il s'agit d'aménager un musée ayant recours aux technologies numériques, notamment pour la conservation et la scénarisation des œuvres, pour héberger et exposer la collection d'art brut du musée de la Création Franche de Bègles.
- **Le noyau ressource** : il comprend l'ensemble des équipements et des services aux bénéficiaires du projet. On y distingue autour d'un espace commun d'accueil et d'échanges (l'Agora numérique) trois univers complémentaires :
  - Un pôle pédagogique qui promeut la création et l'innovation par les usages grâce à la fertilisation croisée entre entreprises, créatifs et grand public.
  - Un pôle technologique, grâce au bloc technologique qui propose un ensemble d'équipements de haute-technologie permettant de connecter la Cité Numérique aux autres sites numériques aquitains et européens. Il offre aux utilisateurs de la Cité Numérique les moyens matériels nécessaires à leur activité. Vitrine technologique, il joue également un rôle d'accélérateur sociétal des usages numériques. Parmi les équipements envisagés, une boucle très haut-débit, une régie de matériel numérique au service des acteurs économiques et culturels et des communes du territoire, une unité d'usinage 3D collaboratif, un nœud de connexion entre réseaux Internet (GIX), un centre de téléprésence, un studio en imagerie virtuelle HDR associé à une réserve d'espace de tournage incluant des dispositifs mutualisés notamment de post production (équipement complémentaire au Pôle Image 1 des Terres-Neuves).
  - Un pôle économique, autour d'un hôtel d'activités et du centre d'innovation numérique qui apportera une chaîne complète de dispositifs d'accompagnement à la croissance des entreprises (couveuse, pépinière, co-working) et une plateforme d'expérimentation et de valorisation des nouveaux usages et applications numériques (Aquilab, vitrine de la recherche et du transfert technologique avec la présence partielle de l'INRIA, du Labri,...).
- **Les locaux d'entreprises** : Autour du noyau ressource, le reste du bâtiment et le foncier constructible environnant seront alloués à des entreprises de la filière numérique, à des conditions de marché. Il pourra s'agir de PME de la filière numérique, d'écoles privées ou publiques, mais aussi de services marchands (crèche, restauration, conciergerie, salles de sports,... développés par des opérateurs privés ou associatifs).

Compte-tenu de l'échéance de réalisation du projet, ce programme évoluera pour tenir compte de l'évolution des technologies, des besoins et des opportunités.

Le tableau ci-dessous récapitule les éléments du programme :

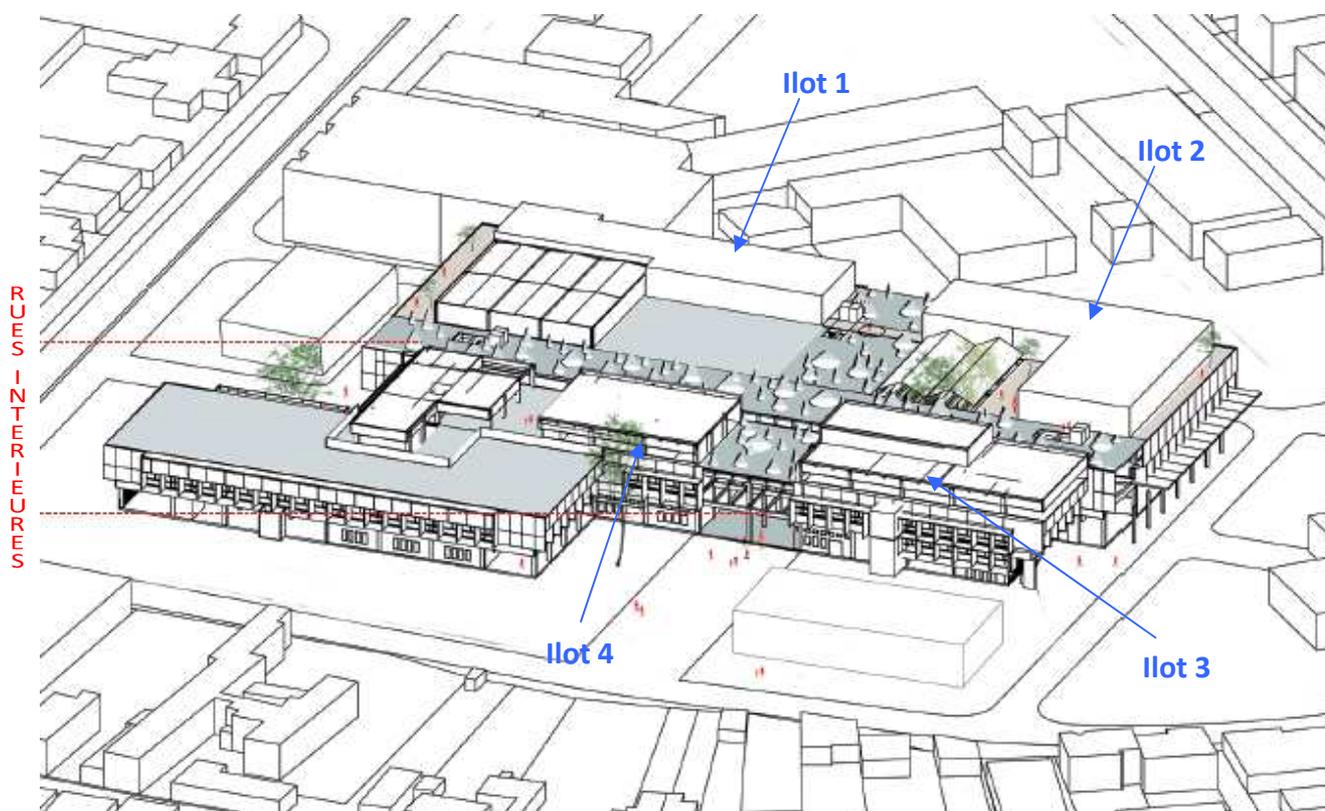
	Affectation	Surface utile	Surface de plancher
<b>Musée de la Création Franche ou autre équipement de la Ville de Bègles concourant à la dynamique du lieu</b>		<b>1 600 m<sup>2</sup></b>	<b>2 000 m<sup>2</sup></b>
Musée et réserves	lot 3 ou 4	1 600 m <sup>2</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
<b>Noyau ressource</b>		<b>4 400 m<sup>2</sup></b>	<b>5 500 m<sup>2</sup></b>
Agora numérique	lot 1	500 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>
École numérique	lot 1	700 m <sup>2</sup>	875 m <sup>2</sup>
Hôtel d'activités numériques	lot 1	800 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
Centre d'innovation numérique	lot 1	2 000 m <sup>2</sup>	2 500 m <sup>2</sup>
Bloc technologique	lot 1	400 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
<b>Locaux d'entreprises</b>		<b>16 200 m<sup>2</sup></b>	<b>20 200 m<sup>2</sup></b>
Locaux réhabilités à la location	lot 1	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Locaux réhabilités à la location	lot 2	4 400 m <sup>2</sup>	5 500 m <sup>2</sup>
Locaux réhabilités à la vente	lots 3 et 4	5 200 m <sup>2</sup>	6 500 m <sup>2</sup>
Droits à construire cédés	lot 7	5 900 m <sup>2</sup>	7 400 m <sup>2</sup>
<b>Circulations</b>		<b>2 500 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
Rues intérieures et patio	lot 5	2 500 m <sup>2</sup>	-

### Annexe III : étude de faisabilité ©™ Alexandre Chemetoff et associés

Il est proposé de créer deux rues intérieures qui apporteront de la lumière et une desserte piétonne aux 4 îlots ainsi créés tout en préservant la cohérence architecturale du bâtiment. Véritable ossature du site, elles permettront grâce à leurs dimensions (12 m et 17 m de large) d'accueillir des événements concourant à l'animation du site, apportant du liant aux différentes composantes du projet.

A l'intérieur des volumes, des planchers intermédiaires et des percées permettront de développer de nouvelles surfaces bénéficiant de la lumière zénithale.

Le site Cité Numérique a vocation à s'intégrer au tissu urbain environnant grâce à des greffes sur les rues adjacentes et au traitement des espaces publics.



#### **Annexe IV : Définition des lots**

La description des lots ci-dessous se fonde sur les surfaces résultant de l'étude de faisabilité (cf. Annexe III). Elle sera ajustée au moment des études APS où sera arrêté le programme définitif.

Dans la mesure où les surfaces utiles varieraient de plus de 10% par rapport aux surfaces estimées ci-dessous, les parties concernées conviennent de se revoir pour s'accorder sur la suite à donner.

- Lot 1 : îlot 1
- Lot 2 : îlot 2
- Lot 3 : îlot 3
- Lot 4 : îlot 4
- Lot 5 : rues intérieures
- Lot 6 : équipements communs
- Lot 7 : terrains à construire
- Lot 8 : espaces de stationnement
- Lot 9 : autres espaces extérieurs

## **Annexe V : programme prévisionnel indicatif des travaux sous maîtrise d'ouvrage EPA**

A partir de l'étude urbaine réalisée par Alexandre Chemetoff&associés, il est envisagé de réaliser le pré-programme prévisionnel de travaux suivant, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Les rues intérieures représentent une surface d'environ 2 500 m<sup>2</sup>, futures parties communes du site.

### **Structure**

Il est prévu toutes les déconstructions nécessaires à la réalisation des rues. L'ossature de structure (poteaux/poutres) dans l'emprise des « rues » sera conservée. Il est prévu les reprises sur poutres conservées.

Il est prévu la structure pour la création de circulations verticales dans les « rues ».

Le plancher bas RDC des « rues » est conservé, des rampes de liaison avec le terrain seront à intégrer au projet.

Le plancher haut du dernier niveau de la « rue » sera démoli et reconstitué pour permettre la création des trémies d'éclairage.

*Les démolitions intérieures et la création de planchers intermédiaires internes sont à la charge des preneurs de lots.*

*Les cloisonnements internes (planchers intermédiaires et murs) sont à la charge des preneurs de lots.*

### **Toiture**

Il est prévu la dépose et la reprise de l'étanchéité existante sur l'emprise des rues.

Les éclairages zénithaux de la rue sont également prévus.

*La reprise de l'étanchéité de la toiture –terrasse existante, en dehors de l'emprise des rues, est à la charge des preneurs de lots.*

### **Façades**

Les façades donnant sur la « rue » seront créées en tenant compte des programmes identifiés dans le cadre du projet global de Cité Numérique. Elles contribueront à améliorer la performance globale du bâti du point de vue de la thermique, de l'éclairage naturel et de l'acoustique.

Un dispositif de fermeture des « rues intérieures » sera prévu pour éviter les intrusions en dehors des heures d'ouverture du bâtiment reconverti.

*Les interventions sur les façades extérieures existantes sont à la charge des preneurs de lots.*

### **Equipements techniques**

Il sera estimé les besoins en matière de réseaux primaires de fluides et de production énergétique pour l'ensemble des futurs occupants du site, définis à partir du pré-programme de la Cité Numérique.

Seront prévus la distribution de réseaux AEP, chaud et froid, fourreaux CFo, Cfa jusqu'en pied d'îlots.

*La ventilation et le traitement d'air est à charge des preneurs de lots.*

L'éclairage des rues sera prévu.

Le nombre de liaisons verticales sera limité au strict besoin réglementaire.

Au regard du test de faisabilité spatiale, la chaufferie et le local du transformateur électrique existants sont à démolir. Un transformateur électrique est à prévoir.

Au regard des premiers éléments d'analyse, le développement d'une solution de réseau de distribution d'énergie du projet de la Cité Numérique n'est pas prévu.

L'établissement de ce pré-programme prévisionnel tient compte des hypothèses suivantes :

- les rues sont non chauffées,
- les rues sont non désenfumées,
- les nouvelles façades créées sur les 'rues' sont d'une composition vitrée de 70% environ,
- non réalisation des coursives intérieures pour relier les différents niveaux,
- non réalisation d'un plancher intermédiaire pour accueillir du stationnement de véhicules, à l'intérieur du bâtiment principal reconverti.

La maîtrise d'œuvre du projet n'ayant pas encore été choisie, les éléments ci-dessus sont donnés à titre purement indicatifs et sont susceptibles d'évolution ultérieure.