

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 20 décembre 2013  
(convocation du 9 décembre 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Décembre Deux Mil Treize à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle jusqu'à 10 h 05  
Mme BOST Christine à M. DOUGADOS Daniel jusqu'à 10 h 05  
M. BRON Jean-Charles à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 15  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 30  
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien  
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 h 15  
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12 h 00  
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 05 et à partir de 12 h 15  
M. OLIVIER Michel à M. GALAN Jean-Claude  
M. PUJOL Patrick à M. FLORIAN Nicolas  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain  
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle jusqu'à 10 h 05  
M. SOUBABERE Pierre à M. TURON Jean-Pierre  
Mme TERRAZA Brigitte à Mme DE FRANÇOIS Béatrice  
M. AMBRY Stéphane à Mme BALLOT Chantal à partir de 12 h 00  
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre à partir de 11 h 10  
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean-Claude à partir de 11 h

M. BOUSQUET Ludovic à CAZENAVE Charles à partir de 12 h 20  
Mme BREZILLON Anne à Mme DELATTRE Nathalie à partir de 12 h 15  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Yohan  
M. CAZENAVE Charles à Mme COLLET Brigitte jusqu'à 10 h 10  
M. CHARRIER Alain à Mme EWANS Marie-Christine jusqu'à 10 h 00  
Mlle DELTIPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard  
M. EGRON Jean-François à M. MADRELLE Nicolas jusqu'à 10 h 05  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. GUICHOUX Jacques  
M. JUNCA Bernard à M. QUANCARD Denis à partir de 12 h 25  
M. MANGON Jacques à M. RAYNAL Franck  
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude  
M. MOGA Alain à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 25  
M. PAILLART Vincent à M. FREYGEFOND Ludovic  
M. POIGNONEC Michel à M. JOUBERT Jacques  
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 h 00  
M. ROUVEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 10 h 15  
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SOLARI Joël jusqu'à 10 h 20

### EXCUSES :

Mme HAYE Isabelle

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**50 000 logements\_Convention de partenariat relative aux îlots témoins**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

L'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » lancé par la Communauté urbaine de Bordeaux 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) qui accompagne La Cub 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 Cub et des communes concernées, La Fab a identifié 18 « îlots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération pour réaliser de premières opérations et activer rapidement le projet « 50 000 logements ».

En novembre 2012, La Fab a lancé un appel à candidatures auprès de maîtres d'œuvre et de maîtres d'ouvrage pour la réalisation des îlots témoins « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Cette consultation fixe comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes des demandeurs, la maîtrise des prix de sortie (et notamment pour les logements à prix maîtrisés comprenant l'accession sociale réalisée par les bailleurs sociaux et les logements « abordables » dont le prix de vente est fixé à 2 500€TTC/m<sup>2</sup> stationnement compris). La première phase – appel à candidatures – a abouti à la sélection lors du Comité de sélection composé d'élus et de personnes qualifiées du 21 février 2013 de 39 maîtres d'ouvrage et de 85 maîtres d'œuvre répartis sur les différents îlots témoins. En lien avec La Cub et les communes concernées, La Fab a ensuite accompagné la constitution de plusieurs groupements maîtres d'œuvre / maîtres d'ouvrage appelés à proposer un projet pour chaque îlot témoin, tout en veillant à ce que la liberté d'association entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre soit bien respectée. La Fab a créé les conditions de rencontre entre les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre avec l'organisation d'une journée d'échanges qui s'est tenue le 18 mars 2013.

Sur la base de notes d'orientations élaborées pour chacun des projets par La Fab avec les communes et La Cub, ces groupements ont formalisé un projet et une offre financière remis à La Fab le 28 juin 2013. En septembre / octobre 2013, un collège composé d'élus communaux et

communautaires, d'architectes, de personnalités qualifiées et d'un représentant de La Fab a choisi les projets lauréats. Le choix de ces projets est ensuite validé par les Comités de projet 50 000 logements élargis aux maires des communes concernées par ces îlots témoins des 24 octobre et 5 décembre 2013.

Dans la phase opérationnelle, La Cub et les communes, en s'appuyant sur La Fab, souhaitent assurer le suivi des projets avec les opérateurs et leurs architectes jusqu'au stade de leur livraison, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs. Pour garantir ce processus, il est proposé de mettre en place pour chaque îlot témoin une convention de partenariat liant la commune, La Cub, le(s) opérateur(s) et La Fab portant sur la bonne réalisation des projets.

La Convention a pour objet de préciser pour chaque îlot témoin 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. Ces modalités de travail permettront de garantir la qualité du Projet et sa mise en œuvre dans un calendrier optimisé.

La Fab n'est pas titulaire d'une concession d'aménagement et c'est La Cub qui cède le foncier des îlots témoins. Il est donc apparu nécessaire de définir dans le détail, dans une convention signée par l'opérateur, la place et le rôle de La Fab et de chacun des acteurs. Cette convention permettra également d'acter l'engagement de l'opérateur de se conformer à son offre (programme, typologie des logements, surface des logements, prix de vente des logements), notamment dans le cas où La Cub n'est pas propriétaire du foncier. Cette convention permet donc d'encadrer cette phase de mise au point des projets. Dans un second temps, le cas échéant, une convention de cession du foncier prendra le relais et intégrera les caractéristiques architecturales et économiques du projet.

Sur la base d'une trame identique pour chacun des îlots, la convention engage les signataires sur les éléments suivants :

- descriptif détaillé du projet: programme, qualités des logements, prix de sortie, modalités de commercialisation, planning détaillé prévisionnel (dépôt, obtention du PC, procédure de modification du PLU le cas échéant, durée du chantier...)
- les champs d'intervention, rôles et engagement de chacun
- Les modalités de travail et de coordination, prenant la forme d'Atelier de projet organisé par la Fab, permettant de suivre la mise au point et la réalisation du projet

Ceci étant exposé, il vous est demandé de bien vouloir valider le modèle de convention de partenariat, qui sera ensuite adapté pour chaque îlot témoin, prévoyant les conditions de travail sur les îlots témoins 50 000 logements et les engagements de chacun des partenaires dans le processus de travail.

## **Le Conseil de Communauté**

**VU** la loi n°2010-559 instaurant les sociétés publiques locales (SPL)

**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L1531.1 relatif aux sociétés publiques locales (SPL)

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'intérêt pour la Communauté urbaine de conclure des conventions de partenariat relatives au processus de travail pour les îlots témoins 50 000 logements avec les communes, La Fab et les opérateurs.

**DECIDE**

**Article 1 :**

Le modèle de convention ci-joint est approuvé.

**Article 2 :**

Monsieur le Président reçoit délégation de compétence aux fins de conclure les conventions de partenariat relatives au projet 50 000 logements sur la base du modèle de convention ci-joint.

**Article 3 :**

Monsieur le Président est autorisé à signer tous les actes relatifs à la convention ci-jointe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 20 décembre 2013,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
6 JANVIER 2014**

**PUBLIÉ LE : 6 JANVIER 2014**

Mme. CHRISTINE BOST