



CONVENTION DE PARTENARIAT ILOT TEMOIN **COMMUNE -** **NOM**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1) La Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par X

En sa qualité de XX,

Habilité par XX

Ci-après dénommée « La Cub »

2) La Ville de X

Représentée par X,

En sa qualité de XX,

Habilité par XX

Ci-après dénommée « LA VILLE DE X »

3) La SPL La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux

Représentée par X,

En sa qualité de X,

Habilité par X,

Ci-après dénommée « La Fab »

4) La ou les sociétés X

Dont le siège social est situé à X,

Immatriculée au X,

Représentée par X,

En sa qualité de X,

Habilité par X

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 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 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 « ilots témoins », localisés dans 12 des 28 communes de l'agglomération, pour réaliser les 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 ilots 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. 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 ilots 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. La liste définitive des groupements a été validée en Comité de Projet rassemblant les élus du copro « 50 000 logements » et les maires des communes concernées le 3 avril 2013 (dénommé ci-après le « copro élargi »).

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 auditionné les équipes et choisi le(s) projet(s) lauréat(s), choix qui a été validé en COPRO 50 000.

Dans la phase opérationnelle, La Cub et les communes, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec 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.

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

- La Cub, propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du projet sur l'îlot témoin X,
- LA VILLE DE X,
- La Fab,
- La ou les OPERATEUR (S)X, dont l'offre a été retenue suite aux auditions du XX/XX/2013 et validée lors du COPRO du XX/XX/2013.

Etant précisé qu'en cas de désistement d'un des opérateurs du groupement, l'ensemble du projet et des engagements seront repris de plein droit par l'opérateur restant.

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

- « le Projet », le projet immobilier de l'ilot témoin X
- « les Parties », La Cub, LA VILLE DE X, La Fab et L'OPERATEUR
- « 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 ilot témoin X:

- 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.

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 ».

Il est rappelé que cette convention ne vise pas à préciser les conditions de cession du foncier de La Cub à L'OPERATEUR. Ces conditions sont/seront précisées dans la/les conventions(s) de cession.

La présente Convention sera annexée à la/les conventions(s) de cession.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET

L'offre de l'opérateur a été retenue à la suite de l'audition du XX/XX/2013 organisée dans le cadre de la consultation lancée par La Fab pour le compte de La Cub en lien avec LA VILLE DE X.

Cette offre a fait l'objet de négociations, d'ajustements et d'adaptations avec l'équipe de La Fab, notamment pour mieux prendre en compte les orientations urbaines, architecturales, paysagères et programmatiques (énoncées dans les Notes d'Orientations Urbaines, Architecturales, Paysagères, Programmatiques et Modes Opératoires) *(le cas échéant)*.

Les caractéristiques principales du Projet sont rappelées ci-dessous. L'offre complète - décrivant notamment le projet – 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

Le terrain d'assiette du programme de construction est le suivant : *liste parcelles*.

Le plan cadastral délimitant l'assiette foncière du Projet figure en annexe 2 de la présente convention.

2.2 Composition du groupement, modalités d'organisation

Descriptif de l'offre retenue et ses compléments :

Composition du groupement :

Modalités d'organisation juridiques et financières :

Modalités de découpage opérationnel :

Mission complète accordée à la maîtrise d'œuvre :

2.3 Projet

Le projet dont la description détaillée figure ci-après et en annexe 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 du groupement, à savoir :

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments (éléments constitutifs du projet : ex : qualités particulières des logements, modularité, évolutivité, rapport à l'extérieur, cout de construction, matériaux, traitement des espaces extérieurs, programme, prix de vente ...)

2.4 Prix d'acquisition

La charge foncière unitaire par type de produit, précisée dans la convention de cession, est définie en fonction des prix de vente des logements (accession sociale ou abordable ou libre).

2.5 Programme et prix de sortie

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments, portant en particulier sur les éléments suivants:

- le nombre total de logements,
- la répartition programmatique,
- la répartition typologique,
- les surfaces minimum par typologie et les surfaces moyennes par typologie,
- les prix de vente de l'accession sociale ou abordable et de l'accession libre.

2.6 Modalités de commercialisation et cibles de clientèle

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments

2.7 Délais de réalisation de l'opération

Descriptif de l'offre retenue et de ses compléments

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

3.1 Champ d'intervention de La Cub

- La Cub 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 X du tramway/tram-train, qui dessert l'îlot témoin.
- La Cub 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). La Cub mobilisera ces crédits habitat sur ces opérations, elle y développera également le prêt 0% qu'elle a créée.
- La Cub est propriétaire des terrains et immeubles nécessaires à la réalisation du Projet. Elle s'est engagée dans un processus de cession de ses fonciers à L'OPERATEUR en vue de la réalisation du Projet.
- La Cub, compétente pour le Plan Local d'Urbanisme, 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, en accord avec la commune.

3.2 Champ d'intervention de LA VILLE DE X

LA VILLE DE X 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. 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, en accord avec la Cub.
- LA VILLE pilote le dispositif d'information du Projet (cf article 4.4), avec l'aide de La Cub si nécessaire.

3.3 Champ d'intervention de L'OPERATEUR

L'offre de L'OPERATEUR a été désignée lauréate par le jury du XX/XX/2013.

- L'OPERATEUR est en charge de la réalisation du Projet de l'îlot témoin X 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.

- Il s'engage à donner toutes les informations permettant à l'atelier de projet 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 Loi MOP et dont le mandataire est XXX, architecte. Ce dernier sera totalement associé par l'opérateur à la mise en œuvre de la présente Convention.

3.4 Champ d'intervention de La Fab

La Fab est l'outil des collectivités - La Cub et les communes de La Cub - pour la mise en œuvre opérationnelle de la démarche 50 000 logements. Elle est notamment garante, pour le compte de La Cub et de LA VILLE DE X de la qualité du programme immobilier et du suivi du calendrier de 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 sera en charge de la bonne circulation des données techniques 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 Cub : avancement des projets, évolution...

Le Projet s'inscrivant dans l'opération d'aménagement X, La Fab - en charge de la réalisation des études préalables - assure également la coordination avec les autres maîtrises d'ouvrage et maîtrises d'œuvre de cette opération d'aménagement *(le cas échéant, si la Fab a vocation à devenir aménageur)*.

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, équipes de L'OPERATEUR, 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 copro élargi « 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 élargi « 50 000 logements ».

Par la Convention, les Parties s'engagent à participer à l'ensemble des Ateliers de projet qui seront organisés.

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 3). 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 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 sortie, calendrier 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 du projet de 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 la 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.

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 DE X sur le Projet auprès des habitants actuels et futurs, et des associations.

Si nécessaire, La Cub mettra à disposition de LA VILLE DE X et de L'OPERATEUR de l'ingénierie pour l'information autour du Projet.

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.

ARTICLE 7 – NON RESPECT DES ENGAGEMENTS

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.

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.

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 La Cub, la VILLE **X** ou La Fab en cas de déchéance de L'OPERATEUR dans les cas visés à l'article 7 ci-avant.

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 ... exemplaires originaux

ANNEXES

1. Description détaillée du projet
2. Plan cadastral délimitant l'assiette foncière du projet
3. Planning prévisionnel
4. Autres...