

AVENANT A LA CONVENTION **RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION ANNUELLE DE FONCTIONNEMENT**

Entre les soussignés :

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président M. Alain JUPPE, ci-après désignée «la Métropole», d'une part,

Et

L'Observatoire immobilier du Sud Ouest (OISO), association loi 1901 à but non lucratif dont le siège est situé 6 rue Charles Lamoureux – 33000 BORDEAUX, représentée par son Président, M. Jérôme BANDERIER, ci-après désignée «l'Association ou l'OISO», d'autre part,

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

La convention de partenariat existante entre l'OISO et la Cub, devenu Bordeaux Métropole en janvier 2015, devant faire l'objet d'un réexamen pour l'année 2015, il est convenu d'un commun accord que celle-ci est modifiée comme suit.

ARTICLE 2 : MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

La convention est modifiée sur les points suivants :

1) Note de conjoncture sur le marché des résidences gérées

Il est ajouté à l'article 2.1.1 a) intitulé « NOTES DE CONJONCTURES », l'élément suivant :
« Outre les notes de conjonctures déjà transmises, l'OISO transmettra également à la Métropole sa note de conjoncture sur le marché des résidences gérées ».

2) Bases de données informatiques

L'article 2.1.2 intitulé « BASES DE DONNEES INFORMATIQUES », a) Promotion immobilière, est modifié ainsi :

- « Définition : permis de construire > 5 logements ;
- Périmètres : programmes répertoriés sur le périmètre dit du « Schéma de cohérence territoriale (SOCT) élargi » ;
- Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule, chaque ligne correspond à un programme ou une tranche de programme ;
- Fréquence : semestrielle.

Le Service Habitat de la Métropole et l'OISO détermineront conjointement la qualification de cette base dans le strict respect des règles de confidentialité édictées par l'Association ».

L'article 2.1.2 intitulé « BASES DE DONNEES INFORMATIQUES », b) Individuel aménagé, est modifié ainsi :

- « Définition : permis d'aménager (Article R.421-19 du code de l'urbanisme), sont exclues les déclarations préalables ;
- Périmètres : programmes répertoriés sur le territoire du département de la Gironde (33) ;
- Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule, chaque ligne correspond à un programme ou une tranche de programme ;
- Fréquence : semestrielle.

Le service habitat de la Métropole et l'OISO détermineront conjointement la qualification de cette base dans le strict respect des règles de confidentialité édictées par l'Association ».

3) Programmes ayant fait l'objet d'une vente en bloc à bailleurs ou autres

Il est ajouté à l'article 2.1.2 intitulé « BASES DE DONNEES INFORMATIQUES », un point c) Programmes ayant fait l'objet d'une vente en bloc à bailleurs ou autres :

Dans le strict respect des règles de confidentialité édictées par l'Association, l'OISO transmettra à la Métropole la base de données informatique des programmes en promotion ayant fait l'objet d'une vente en bloc à bailleurs ou autres. Celle-ci sera délivrée semestriellement au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule, une ligne par programme ou tranche de programme.

Il est rappelé ici que ces données sont déclaratives. Aussi la sensibilité plus ou moins grande des informations collectées, telle que perçue par l'opérateur, peut nuire à leur degré d'exhaustivité. Par ailleurs, le volume déclaratif restant sur un niveau de qualification sommaire, le bénéficiaire de la vente en bloc est inconnu.

Le service habitat de la Métropole et l'OISO détermineront conjointement la qualification de cette base.

Pour améliorer l'exhaustivité des données transmises, le prestataire de l'Association et le service habitat de la Métropole effectueront préalablement un pointage réciproque.

4) Tableaux de bord communaux

Il est ajouté à la convention, un article 2.1.4 intitulé « TABLEAUX DE BORDS COMMUNAUX » :

« Au titre de la présente convention, la Métropole sera en outre destinataire semestriellement d'un tableau de bord offrant un suivi des ventes et de l'offre en promotion par commune, pour chacune des communes de la Métropole Bordelaise. Un récapitulatif à l'échelle de la Métropole y sera annexé.

Le service habitat de la Métropole et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ces tableaux de bord ».

5) Modalité de versement de la subvention

Le dernier alinéa de l'article 4 de la convention intitulé « MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION » est modifié ainsi :

« La participation de la Métropole au financement de l'Association sera réexaminée pour 2016. A cet effet, l'Association présentera avant le 4 septembre 2015 à la Métropole une demande de soutien pour l'exercice suivant ».

6) Prise d'effet et durée de la convention

L'article 8 de la convention intitulé « PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION » est modifié ainsi :

« La présente convention prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2015. Elle prendra fin au paiement du solde de l'année N+1. Elle est renouvelable une fois par voie d'avenant ».

Le reste de la convention est inchangé.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires originaux, le

Faire précéder chaque signature de la mention "Lu et approuvé".

Bordeaux Métropole

Alain JUPPE, Président

**Observatoire Immobilier
du Sud-Ouest**

Jérôme BANDERIER, Président

OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD-OUEST

CONVENTION RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION ANNUELLE DE FONCTIONNEMENT

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président M. Alain JUPPE,

Ci-après désignée «la Collectivité ou la CUB»
D'une part,

Et

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association Loi 1901 à but non lucratif dont le siège est situé 6 rue Charles Lamoureux – 33000 BORDEAUX, représentée par son président, M. Jérôme BANDERIER,

Ci-après désignée «l'Association ou l'OISO»,
D'autre part,

PRÉAMBULE

La stratégie publique en matière d'habitat nécessite une connaissance fine de l'ensemble des segments de marchés et typologies de l'habitat local, dont la promotion immobilière et l'individuel aménagé sont des composantes importantes. Fort de cette connaissance la CUB définit et conduit sa stratégie en matière de politique d'habitat, principalement au travers du PLU et du PLH.

Pour ce faire, la CUB est membre de L'Agence d'urbanisme A-Urba et lui confie un certain nombre de missions, dont l'observation et l'analyse des marchés de l'habitat. Dans le cadre de cette mission, l'Agence anime notamment un outil local de connaissance territoriale, où elle formalise des analyses à partir d'une part d'informations existantes, collectées par des organismes tiers, et d'autre part d'informations nouvelles qu'elle collecte elle-même ou dont elle favorise la collecte dans le cadre de dispositifs partenariaux.

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association loi 1901, créé en 2009 pour l'observation du terrain à bâtir en région Aquitaine a étendu son activité en 2011 à l'observation de la promotion immobilière en Sud Aquitaine. Depuis le 1er janvier 2013 il couvre également pour la partie du marché de l'habitat collectif neuf, les secteurs de Bordeaux, la CUB, la région bordelaise et le Bassin d'Arcachon.

L'OISO a pour objectif de partager entre professionnels des données de marchés exhaustives, fiables, précises et adaptées sur la production de logements neufs. Il se conçoit comme un espace d'échange, destiné à fédérer dans une dynamique partenariale l'ensemble des professionnels du logement tant publics que privés, ainsi que les collectivités locales.

La CUB souhaite participer au développement de l'observation des marchés de l'habitat, et contribuer aux modalités matérielles et financières qui permettent ces observations. A ce titre elle soutiendra l'action de l'OISO en participant aux frais d'observation et d'animation de l'Association.

Ce soutien permettra à l'A-Urba et à la CUB de disposer d'une information détaillée sur l'activité de la promotion immobilière et de l'individuel aménagé, essentielle à l'appréhension des parcours résidentiels.

Il est ici rappelé que le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-231 du 12 avril 2000, relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques, a fixé à 23.000 € le montant au-delà duquel elles doivent conclure une convention avec l'organisme de droit privé qui en bénéficie.

Le partenariat entre l'OISO et la CUB doit donc faire l'objet d'une convention définissant les objectifs communs, ainsi que les modalités matérielles et financières qui en découlent.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les objectifs que l'Association s'engage à atteindre afin de bénéficier du soutien de la CUB.

Elle définit les obligations que les parties s'imposent afin d'atteindre ces objectifs.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le partenariat entre la CUB et l'Association s'articulera autour de :

- la mise à disposition de note de conjonctures et de données statistiques à l'A-Urba et à la CUB;
- l'invitation de l'A-Urba et de la CUB aux conférences professionnelles organisées localement par l'Association
- l'invitation des représentants de l'Association à l'occasion de rencontres techniques spécifiques organisées par l'A-Urba ou la CUB ayant pour objectif l'échange entre professionnels de l'immobilier, les services techniques et les élus de la collectivité.

Pour être effectives, les modalités d'échanges et de coopération avec l'A-Urba devront faire l'objet d'un protocole ad hoc avec l'agence d'urbanisme. Le projet de ce protocole est inséré en pièce jointe de la présente convention et y sera annexé dès sa signature par l'A-Urba.

2.1 – ENGAGEMENTS DE L'ASSOCIATION

L'Association s'engage à coopérer au dispositif d'observation mis en place par l'Agence d'Urbanisme et dans le même temps, communiquera directement à la CUB des éléments immédiatement exploitables par ces services. Les informations ainsi échangées interviendront en complément d'autres sources d'informations déjà collectées par la Collectivité dans le cadre de la définition et du suivi de la mise en œuvre de sa stratégie d'aménagement du territoire. Les modalités d'échange et de coopération sont décrites ci-après.

2.1.1 – PUBLICATIONS ET CONFERENCES

a) Notes de conjoncture

Au titre de la présente convention l'OISO transmettra à l'A-Urba et à la CUB ses notes de conjoncture, trimestriels pour la promotion immobilière et semestriels pour l'individuel aménagé. En début d'année, est également publiée une note de conjoncture récapitulant le bilan de l'année précédente sur l'habitat collectif neuf.

Ces notes de conjoncture hors synoptiques de programmes et cartes de localisation, seront transmises au moment de leur publication par courrier électronique au format PDF.

b) Invitation aux conférences professionnelles

Au titre de la présente convention l'OISO invitera systématiquement les représentants de l'A-Urba et de la CUB aux conférences qu'il organise chaque année afin d'échanger avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les tendances du marché sur la base des statistiques disponibles et éventuellement débattre sur un thème proposé.

2.1.2 – BASES DE DONNEES INFORMATIQUES

Au titre de la présente convention l'OISO transmettra à l'A-Urba et à la CUB les bases de données informatiques ainsi décrites :

a) Promotion immobilière

Définition : permis de construire > 5 logements ;

Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule ;

Périmètres : programmes répertoriés selon le découpage territorial défini ;

Fréquence : semestrielle.

■ Informations instruites au programme :

- N° de permis de construire (quand il a pu être identifié),
- Adresse normalisée et géo-référencée,
- Nombre de bâtiments et d'étages (R+...),
- Forme urbaine : collectif, individuel groupé, intermédiaire,
- Précision quand le programme est réalisé dans le cadre d'une procédure (ZAC, permis d'aménager, etc),
- Dispositif d'aide à l'accession (périmètre en TVA réduite, accord de prix maîtrisés, accession sociale, PSLA) ou à l'investissement locatif intermédiaire (PLS investisseurs),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de logements proposés à la vente aux particuliers,
- Nombre de logements disponibles en fin de période d'enquête,
- Suivi des désistements (nombre de réservations brutes, nombre de désistements, nombre de ventes nettes).
- Nombre de logements ayant éventuellement fait l'objet d'une cession à bailleur social/institutionnel,
- Prix moyen au m²,
- Nombre, nature et prix des parkings.

■ Informations par typologie (nombre de pièces, données collectées lot par lot, agrégées par type pour les statistiques) :

- Surface moyenne habitable,
- Surface moyenne des annexes,
- Surface moyenne du terrain, le cas échéant,
- Prix moyen à la réservation
- Selon le régime de TVA (taux plein – taux réduit),
- Nature des acquéreurs (occupant, investisseur), exprimée en part.

b) Individuel aménagé

Définition : permis d'aménager (Article R.421-19 du code de l'urbanisme), sont exclues les déclarations préalables ;

Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule ;

Périmètres : programmes répertoriés selon le découpage territorial défini ;

Fréquence : semestrielle.

■ Informations instruites au programme :

- Adresse normalisée et géo-référencée à la commune,
- Type de procédure (ZAC, lotissement),
- Nature de la maîtrise d'ouvrage (privée, publique),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de parcelles proposées à la vente aux particuliers,
- Nombre de parcelles disponibles en fin de période d'enquête,
- Prix unitaire moyen des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles,
- Surface moyenne des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles.

2.1.3 – TABLEAUX DE BORDS DE SUIVI DU PLH

a) Tableau de bord de suivi des labellisations « prix maîtrisé »

Au titre de la présente convention, la CUB sera destinataire semestriellement d'un tableau de bord permettant un suivi des ventes de logements labellisés « prix maîtrisé ». La CUB transmettra ~~préalablement la liste des programmes labellisés. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire~~ détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

b) Tableau de bord de suivi des secteurs d'aménagement.

Au titre de la présente convention, la CUB sera destinataire semestriellement d'un tableau de bord permettant un suivi des ventes réalisées en secteurs aménagé (ZAC, PAE, PNRU, 50 000 logements), sous réserve que la Collectivité puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des zones concernées à l'Association et son prestataire. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

c) Tableau de bord de suivi des secteurs « 50 000 logements ».

Au titre de la présente convention, la CUB sera destinataire semestriellement d'un tableau de bord spécifique permettant un suivi des ventes réalisées dans les secteurs « 50 000 logements », sous réserve que la Collectivité puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des zones concernées à l'Association et son prestataire. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

d) Tableau de bord de suivi des « SMS accession »

Au titre de la présente convention la CUB sera destinataire annuellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi des Servitudes de Mixité Sociale en accession dites « SMS accession », sous réserve que la Collectivité puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des SMS concernées à l'Association et son prestataire. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

La mise au point d'un tableau de bord de suivi des Servitudes de Mixité Sociale en locatif social dites « SMS locatif social » implique la mise au point par l'Association en coopération avec l'AROSHA d'une observation du logement locatif social produit sur la CUB.

Aussi, dans le cadre de la présente convention, l'Association s'engage à poursuivre les discussions déjà engagées avec l'AROSHA en vue de développer une observation du locatif social au sein de l'OISO. Dans le cas où ces pourparlers aboutissent, le tableau de bord « SMS accession » sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

a) Tableau de bord de suivi des « SDS accession »

Au titre de la présente convention et à compter de 2016, la CUB sera destinataire annuellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi des Secteurs de Diversité Sociale en accession dits « SDS accession », sous réserve du vote du dispositif correspondant par la Collectivité et sous réserve que celle-ci puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des SDS concernées à l'Association et son prestataire. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

La mise au point d'un tableau de bord de suivi des Secteurs de Diversité Sociale en locatif social dits « SDS locatif social » implique la mise au point par l'Association en coopération avec l'AROSHA d'une observation du logement locatif social produit sur la CUB.

Aussi, dans le cadre de la présente convention, l'Association s'engage à poursuivre les discussions déjà engagées avec l'AROSHA en vue de développer une observation du locatif social au sein de l'OISO. Dans le cas où ces pourparlers aboutissent, le tableau de bord « SDS accession » sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

b) **Tableau de bord prospectif des livraisons futures de logements**

Au titre de la présente convention la CUB sera destinataire annuellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi prospectif des livraisons futures de logements sur son territoire, en investissement locatif, en vente à occupants, en vente en bloc ainsi que le stock restant disponible à la vente, par communes. Le Service Habitat de la CUB et l'Observatoire détermineront conjointement la forme de ce tableau de bord.

Dans le cas où les pourparlers avec l'AROSHA aboutissent, ce tableau de bord sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

2.2 – ENGAGEMENT DE LA CUB

La CUB agit dans le cadre de ses compétences. Les modalités d'échange et de coopération avec l'Association seront les suivantes :

2.2.1 – INVITATION DES REPRESENTANTS DE L'ASSOCIATION

Au titre de la présente convention, la CUB pourra inviter l'Association, et éventuellement son prestataire de services, à témoigner au sein de groupes de travail qu'elle organise.

Ces rencontres techniques ont pour objet de renforcer l'action de la CUB dans l'exercice de ses compétences (habitat, aménagement, transport) et tout particulièrement dans la conduite du Programme Local de l'Habitat. Elles doivent permettre d'échanger sur les tendances du marché immobilier sur la base des statistiques disponibles, contribuer à une meilleure appréhension de la conjoncture et de la structure des marchés de l'habitat ainsi que de leurs interactions avec les politiques publiques.

La fréquence en est annuelle, avec la possibilité de passer à une fréquence semestrielle dans le cadre d'un avenant à la présente convention. L'Association sera consultée pour déterminer l'ordre du jour, et notamment le thème de la réunion. La date de ces rencontres sera fixée d'un commun accord entre l'Association et la CUB. Un mois avant chacune des rencontres, une réunion préparatoire sera organisée.

2.2.2 – DETERMINATION D'UN INTERLOCUTEUR PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION

Afin de faciliter les échanges et la coopération entre la CUB et l'Association, la CUB désignera au sein de ces services un interlocuteur privilégié de l'Association pour la durée de la convention.

2.2.3 – SOUTIEN FINANCIER

Au titre de la présente convention la CUB s'engage à régler à l'Association la participation financière prévue à l'article 3.

ARTICLE 3 - SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT

Afin de soutenir l'ensemble des actions de l'Association mentionnées à l'article 2, et à la condition qu'elle respecte toutes les clauses de la présente convention, la CUB s'engage à verser à l'Association une subvention annuelle de fonctionnement s'élevant à vingt cinq mille euros toutes taxes comprises (25 000 € TTC) sous réserve du vote des crédits correspondants par le conseil communautaire pour l'année en cours.

L'exercice comptable de l'Association correspondant à l'année civile, le montant de la subvention sera affecté dans son intégralité sur l'exercice comptable d'attribution de la subvention. Cette disposition vaut pour toutes les subventions versées à l'Association lors de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention annuelle de fonctionnement sera attribuée en 2 versements : 80% au moment de la signature de la convention, 20% au moment de la production du bilan de l'année écoulée.

Le mandatement se fera au profit de l'Association au compte ouvert (RIB joint en annexe).

La participation de la CUB au financement de l'Association sera réexaminée pour 2015. A cet effet, l'Association présentera avant le 15 octobre 2014 à la CUB une demande de soutien pour l'exercice suivant.

ARTICLE 5 - PROPRIETE INTELLECTUELLE ET COMMERCIALE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA BANQUE DE DONNEES

Les chiffres, les méthodes sont et restent propriété exclusive de l'Association et de son prestataire de services (cf. titularité des droits d'auteurs et droits sui generis conférés par les articles L.342-1 et L342-2 du code de la propriété intellectuelle). L'Association mettant ses données à disposition de l'A-Urba et de la CUB dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 6 - COMMUNICATION

Les données fournies par l'Association ont vocation à alimenter les analyses menées par la CUB et celles des bureaux d'études qu'elle mandaterait éventuellement. Dans ce cas de figure, une convention d'utilisation temporaire devra être formalisée au cas par cas avec l'Association et son prestataire de services, copropriétaires des données.

Dans toute exploitation de données, la CUB citera la source « Observatoire Immobilier du Sud-Ouest », agrémentée de la dénomination sociale de son prestataire de services de la façon suivante « copyright © OISO – Observatoire Immobilier du Sud Ouest © Adéquation 2014 »

Ces données, sous leur version informatique, ne peuvent être vendues ou cédées à un tiers.

La CUB s'engage à respecter le caractère confidentiel de ces données et notamment à ne pas diffuser d'informations relatives à une opération immobilière en particulier.

ARTICLE 7 – INFORMATION SUR LE SOUTIEN FINANCIER DE LA CUB

L'Association s'engage à faire mention du soutien financier de la CUB sur tout support de communication dans ses rapports avec les médias et dans tous les supports bilans.

ARTICLE 8 - PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an renouvelable 2 fois par voie d'avenant. Elle prendra effet à compter du 1er janvier 2014, et arrivera à expiration le 31 décembre 2014.

ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification susceptible d'être apportée à la présente convention fera l'objet d'un avenant. Celui-ci déterminera les nouvelles modalités de coopération et d'échanges arrêtés par les parties et les nouveaux objectifs que l'Association s'engage à atteindre afin de bénéficier d'un soutien actualisé de la CUB.

Il s'agit notamment des éventuelles évolutions visées aux e), f) et g) de l'article 2.1 de la présente convention, ainsi que de celles susceptibles d'intervenir en fonction de l'avancée des travaux sur le PLH.

ARTICLE 10 - MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée avant expiration par chaque partie sous réserve d'en informer l'autre partie avec un préavis de trois mois (au plus tard le 1er octobre de l'année en cours, avec prise d'effet au 1er janvier de l'année suivante) par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie de chacune de leurs obligations fixées à la convention, cette dernière se trouvera résiliée de plein droit après mise en demeure, de l'une ou l'autre des parties, restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires originaux, le ...11/...11/...11...

Faire précéder chaque signature de la mention "Lu et approuvé".

Alain Juppé

CUB
Alain JUPPÉ, Président.

lu et approuvé

J. Banderier

Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
Jérôme BANDERIER, Président.