



**ACCORD-CADRE DE MISE EN ŒUVRE
OPERATIONNELLE DU PROGRAMME 50 000
LOGEMENTS ET DU PROGRAMME
AMENAGEMENT ECONOMIQUE**

Marché subséquent N° 1
Mise en œuvre opérationnelle du projet
50 000 logements 2017

Préambule

Article 1 - Objet du marché subséquent

Article 2 - Missions confiées à la Société

Article 3 -Coordination, suivi et exécution du marché subséquent

Article 4 : Pièces contractuelles constitutives de l'accord-cadre

Article 5 - Durée du marché subséquent et délais d'exécution des commandes

Article 6 - Modalités financières-facturation

Article 7 – Modifications

Article 8 - Fourniture et propriété de documents

Article 9 - Secret professionnel et discrétion

Article 10 - Obligations des parties – Pénalités

Article 11 - Résiliation

Article 12 - Règlement des litiges

Préambule

Conformément aux dispositions de l'accord-cadre de mise en œuvre opérationnelle du programme 50 000 logements et de différentes interventions en matière d'aménagement économique, le présent marché subséquent constitue la feuille de route de La Fabrique de Bordeaux Métropole (dénommée La Fab), Société Publique Locale, au titre de la mise en œuvre du programme « 50 000 logements le long des axes de transports en commun ».

La première étape du programme 50 000 logements a permis de définir des invariants sur la qualité des logements avec cinq équipes de maîtrise d'œuvre. Lors de la deuxième phase, le Comité de Projet 50 000 a fixé des « cibles de programmation » pour des logements à destination de chacun des ménages en fonction de leurs ressources et La Fab a œuvré à la réalisation d'opérations de court terme sur des îlots témoins tout en préparant des opérations d'aménagement de moyen terme.

Les premiers permis de construire ont été accordés pour les îlots témoins et les opérations d'aménagement sont en cours de définition. Ces îlots témoins et ces opérations d'aménagement représentent un potentiel de près de 10 000 logements de qualité et diversifiés situés à proximité immédiate des axes de transport en commun.

Par délibération du 18 décembre 2015, Bordeaux Métropole a confié à La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) la mise en œuvre opérationnelle du programme 50 000 logements et du programme d'aménagement économique par le biais d'un marché d'accord cadre mono attributaire d'une durée de cinq ans.

Au titre du présent marché subséquent, La Fab se voit ainsi confier par Bordeaux Métropole, différentes missions propres à mettre en œuvre ces projets et à préfigurer de nouvelles opérations, ceci dans la continuité des missions exécutées au titre du marché subséquent 2016 au sein de l'accord cadre.

La mise en œuvre de ces missions devra s'inscrire dans les modes de gouvernance définis préalablement par Bordeaux Métropole.

Article 1 - Objet du marché subséquent

Par le présent marché subséquent, Bordeaux Métropole confie à la société différentes missions en lien avec le pilotage et la mise en œuvre pré-opérationnelle d'actions et d'opérations d'aménagement dans le cadre du programme « 50 000 logements autour des transports collectifs ».

Article 2 - Missions confiées à la société

Par le présent marché subséquent Bordeaux Métropole confie à la société quatre types de missions :

2.1 Mission 1 - Appui à l'établissement pour l'animation et la coordination du programme « 50 000 logements autour des transports collectifs »

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

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

- le Comité de projet ou « COPRO 50 000 », comité de pilotage politique composé de dix élus communautaires, élargi en tant que de besoin aux élus des communes sur lesquelles se développent des projets,
- le Comité partenarial ou « COPART », instance d'échanges associant les opérateurs privés du logement et de la promotion immobilière et les bailleurs sociaux.

Par ailleurs, la Fab participera en tant que de besoin au Comité de projet Opérations d'aménagement (COPRO OA).

La société pourra être force de proposition pour toute évolution dans l'organisation de la gouvernance du projet.

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

Livrables attendus :

- supports de présentation de communication, notes de synthèse en lien avec l'accomplissement de cette mission.

2.1 Mission 2 - Mise en œuvre et suivi des îlots témoins.

L'objectif de cette mission est d'assurer, sur les îlots témoins listés en annexe 1, des prestations permettant la mise en œuvre des projets et leur suivi conformément à la convention de partenariat établie pour chaque îlot, notamment à travers :

- L'animation de l'ensemble du processus permettant d'aboutir à l'élaboration des permis de construire et au suivi de la réalisation des projets,
- La mise au point des documents liés à la cession des terrains : cahiers des charges, promesse d'achat ou de vente...
- Le suivi de conditions économiques de production et le respect des engagements : prix de vente des logements, obligations des acquéreurs...
- L'analyse des modes de commercialisation par les opérateurs...
- La mise en relation des opérations entre elles au fur et à mesure de leur avancement

Livrables attendus :

- Etat d'avancement actualisé de chaque îlot témoin,
- analyse de l'impact de ces premières opérations et évaluation du programme,
- propositions de nouveaux îlots.

De nouveaux îlots témoins pourront être proposés par la société afin de permettre le développement de la production de logements dans le même esprit. A cette occasion, la société pourra réaliser ou piloter la réalisation des études pré-opérationnelles nécessaires. Elle pourra apporter également son assistance dans la recherche du meilleur mode opératoire aux différentes étapes (négociation foncière, définition de la forme et des conditions de déroulement de la consultation, élaboration des documents de la consultation, analyse des candidatures et des offres, conduite des négociations avec les opérateurs et définition des conditions de commercialisation).

Ces îlots, qui seraient identifiés au cours de ces études et situés dans les périmètres d'intervention de La Fab pourront venir soit en substitution d'îlots initialement répertoriés, soit en complémentarité. Il est entendu que ces analyses ne viendront pas remettre en cause l'économie générale du présent marché et devront, au préalable, faire l'objet d'un avenant.

2.3 Mission 3 - Préparation de l'engagement d'opérations d'aménagement.

Sur les secteurs identifiés par Bordeaux Métropole dans le présent marché subséquent (cf. annexe 2), la société apportera à Bordeaux Métropole son analyse et son expertise sur la confirmation de l'opportunité du lancement d'actions et d'opérations d'aménagement, sur le choix des modalités de réalisation (foncières, juridiques et financières) les mieux adaptées et sur la mise en évidence des conditions d'engagement de la phase opérationnelle.

La société expertisera notamment les domaines suivants :

- les hypothèses de périmètres opérationnels, les hypothèses de programmation,
- l'économie globale de ces opérations, y compris les équipements publics d'intérêt général,
- les modalités juridiques des opérations,
- le programme d'acquisitions foncières et l'engagement effectif de celui-ci : négociations avec les propriétaires, élaboration des promesses d'achat, suivi des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA)).

La société réalisera ou pilotera notamment la réalisation des études nécessaires :

- études foncières,
- études urbaines et architecturales, études environnementales,
- études de programmation (logements, activité, équipement...), études techniques,
- études règlementaires

Livrables attendus :

- supports de présentation et/ou notes de synthèse sur les opérations d'aménagement précisant notamment :
 - les études de projet urbain réalisées,
 - les programmes,
 - la stratégie foncière,
 - les processus opérationnels retenus
 - bilans d'opérations.

En fonction des opportunités liées notamment à des mutations urbaines apparaissant en cours d'exécution du contrat, de nouveaux secteurs pourront être étudiés en venant soit en substitution d'îlots initialement répertoriés, soit en complémentarité, Il est entendu que ces ajustements ne viendront pas remettre en cause l'économie générale du présent marché et devront, au préalable, faire l'objet d'un avenant.

2.4 Mission 4 – Action foncière

Bordeaux Métropole confie à La Fab, sur ses périmètres d'intervention, une mission d'acquisition et de portage foncier sur un objectif à court ou moyen terme. Une convention particulière a précisé les modalités de cette action en préfiguration des opérations d'aménagement et de production de logements confiées par Bordeaux Métropole et inscrites au programme de travail de La Fab.

La Fab est, en outre, chargée, dans le cadre de cette mission, de proposer à Bordeaux Métropole la redéfinition éventuelle de ses périmètres d'intervention. Il est entendu que d'éventuels ajustements en cours de mise en œuvre du présent marché ne viendront pas remettre en cause son économie générale et devront, au préalable, faire l'objet d'un avenant.

Article 3 - Coordination, suivi et exécution du marché subséquent

Au sein de la Direction générale valorisation du territoire de Bordeaux Métropole, la Direction de l'urbanisme, du patrimoine et du paysage est en charge du pilotage général de l'exécution du présent marché subséquent et de la coordination des intervenants.

Le Directeur général délégué de la société, ou son représentant, assurera le pilotage de la mission pour le compte du titulaire du marché subséquent.

Sur le plan financier, un bilan est réalisé à la fin de chaque semestre. Ce bilan porte sur l'exécution financière du marché subséquent et sur les éventuels ajustements à y apporter.

Sur le plan technique et opérationnel, un dispositif de reporting régulier de l'activité est en place selon des modalités adaptées.

Article 4 : Pièces contractuelles constitutives du marché subséquent

Les pièces contractuelles du marché subséquent sont les suivantes et, en cas de contradiction entre leurs stipulations, prévalent dans l'ordre de priorité ci-après :

- le présent Cahier des clauses particulières administratives et techniques (C.C.P.A.T.),
- le Cahier des charges administratives générales (C.C.A.G) applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles,
- le tableau de Décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF) ci-annexé.

Article 5 - Durée du marché subséquent et délais exécution des commandes

La durée du marché subséquent s'étend à compter de la date de notification du contrat et jusqu'au 31 décembre 2017.

Article 6 - Modalités financières-facturation

Le coût total des missions décrites ci avant est estimé à 3 333 000 € HT pour la durée totale du marché subséquent, montant majoré de la TVA au taux en vigueur.

Ce montant correspond au coût des missions confiées à la société pour l'année 2017 au titre du présent marché et se décompose comme suit :

- mission 1 : 77 070,00 € HT
- mission 2 : 569 200,00 € HT
- mission 3 : 2 369 550,00 € HT
- mission 4 : 317 180,00 € HT

La répartition des acomptes est la suivante :

- 30 % à la notification du présent marché,
- 65 % à régler, sur appels de fonds de La Fab en fonction de l'état d'avancement financier et opérationnel des missions,
- 5% après la validation du livrable définitif.

6.1 Présentation des demandes de paiement

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

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

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

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole Direction
générale des finances - Direction exécution budgétaire
Esplanade Charles de Gaulle 33
076 Bordeaux CEDEX

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

6.2 Mode de règlement

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

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

Tout dépassement de ce délai global de paiement fera courir de plein droit des intérêts moratoires au bénéfice du titulaire. Ce créancier recevra également une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant fixe de 40 €uros Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne (BCE) à ses opérations principales de refinancement les plus récentes effectuées en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majorés de huit points.

Pour assurer le règlement des prestations, la société transmettra à Bordeaux Métropole ses coordonnées bancaires ainsi qu'un Relevé d'identité bancaire (RIB).

Article 7 – Modifications

Toute modification fera l'objet d'un avenant.

Article 8 - Fourniture et propriété de documents

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

Les dispositions concernant la propriété intellectuelle sont définies dans l'accord-cadre.

Article 9 - Secret professionnel et discrétion

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

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

Elle restituera à Bordeaux Métropole et sur simple demande de celle-ci, les documents qu'elle lui aura prêtés ou confiés dans ce cadre, soit à la fin de la mission, soit en cas de résiliation du contrat.

Article 10 - Obligations des parties – Pénalités

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

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

En cas de retard, pour quelque motif que ce soit, imputable à la société, dans la réalisation des missions confiées à la société au regard des délais figurant dans le présent marché ou dans chaque ordre de service, conformément aux dispositions de l'article 5, Bordeaux Métropole pourra appliquer des pénalités de retard. Cette pénalité sera de 50€ par jour de retard. Dans tous les cas, le montant des pénalités sera plafonné à 15% du montant de la prestation.

Toutefois, tout retard ou imprévu non imputable à la société qui pourrait entraîner un coût supplémentaire sera susceptible de donner lieu à avenant. La société informera Bordeaux Métropole de ces retards dès qu'ils surviendront et proposera une évaluation de leurs conséquences.

Cas particulier du travail dissimulé :

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

Article 11 - Résiliation

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

Bordeaux Métropole assurera le paiement de la prestation résiliée au prorata de la mission réellement exécutée à la date de résiliation et sous réserve de la présentation des justificatifs nécessaires.

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

Article 12 - Règlement des litiges

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

A Bordeaux le

Pour Bordeaux Métropole

Pour La Fabrique de Bordeaux Métropole

Alain Juppé
Président
Maire de Bordeaux

Jacques Mangon
Président directeur général

ANNEXES

Annexe 1 – Tableau de synthèse suivi des opérations d'aménagement

Annexe 2 – Tableau de synthèse suivi des îlots témoins.

ILOTS TEMOINS

Ilots témoins	Programme	Etape 2017
Bassens –Centre Bourg	70 à 100 lgts + 1 000 m ² (commerces + restaurant + pôle santé)	Travail sur les mises au point du projet avec le Lauréat
Bassens – Cité de la Gare	40 lgts	Travaux + livraison
Bègles - Labro	192 lgts	Obtention PC
Blanquefort – Andrian Ouest	191 lgts + commerces	Projet relancé à la demande de la commune
Bordeaux – Résidence du Lac	156 lgts	Obtention PC 2 ^{ème} phase
Le Bouscat – Peugeot	Non arrêté	Accompagnement du projet avec le Lauréat choisi par Peugeot
Bruges – Petit Bruges	260 lgts + activités	Concession d'aménagement en 2017, lancement de la phase opérationnelle. Cette opération ilot témoin bascule en opération d'aménagement
Eysines – Carès Cantinolle	155 lgts	Obtention PC
Eysines – Centre	63 lgts	Relance commercialisation + travaux
Eysines – Martin Porc	40 lgts	Travaux
Gradignan – Centre	208 lgts	PC déposé
Lormont – Buttinière	177 lgts + activités	PC obtenu
Mérignac – Langevin	198 lgts	Travaux
Mérignac – Pichey	70 lgts	PC déposés
Mérignac – Soleil	180 lgts	PC obtenu
Pessac – Cap Métiers	157 lgts	Travaux
Pessac – Carrefour de l'Alouette	19 lgts	Traité dans le cadre de l'opération d'aménagement
Pessac – Doyen Brus	Non défini	Montage et préparation du PC
Pessac – Unitec	300 lgts environ	Montage et préparation du PC
Talence – Peybouquey		Dépôt PC
Villenave d'Ornon – A. Briand	150 lgts environ	Commercialisation + travaux

OPERATIONS AMENAGEMENT

Opérations engagées	Programme	Etape 2017
Bègles Villenave d'Ornon – ZAC Route de Toulouse	1 300 lgts	Poursuite de la phase de réalisation dans le cadre de la concession
Blanquefort – Andrian	Non défini	Définition des objectifs et du programme de l'opération
Bruges – Terrefort	Non défini	Opération différée à la demande de la Ville
Eysines – ZAC Carès Cantinolle	750 lgts	Poursuite de la phase de réalisation dans le cadre de la concession
Eysines – PAE Centre Ville / Secteur Moussa Picot	Non défini	Validation de l'étude de faisabilité
Gradignan – ZAC Centre Ville élargi	Env. 1 250 lgts	Dossier de création de la ZAC et contrat de concession
Le Haillan – Centre Ville	Env. 400 lgts	Dossier de création de la ZAC et contrat de concession
Lormont – Lavoir	Non défini	Etude de capacité, de faisabilité et études environnementales
Mérignac – Marne	1 300 à 1 400 lgts	Création opération d'aménagement et traité de concession
Mérignac – Pichey	700 à 800 lgts	Travail opérationnel sur chacun des ilots
Mérignac – Soleil	2 000 à 2 200 lgts	Pilotage de l'opération globale et des ilots opérationnels sur la base du nouveau plan guide
Mérignac – Centre Ville		Engagement des études préalables
Pessac – Carrefour de l'Alouette	Non défini	Validation du programme et du montage
Pessac – Le Pontet / Saige	Non défini	Validation sur programme et du montage
Saint Médard – Dupérier	400 à 500 lgts	Validation du montage et de la programmation
Saint Médard – Le Bourdieu Centre Ville	Non défini	Aboutissement de la DUP
Talence – Arts et Métiers Monadey		Poursuite des études préalables : définition du programme