

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 28 septembre 2018	N° 2018-485

Convocation du 21 septembre 2018

Aujourd'hui vendredi 28 septembre 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOU, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Agnès VERSEPUY à M. Kevin SUBRENAT
Mme Emmanuelle AJON à M. Arnaud DELLU
M. Jean-Jacques BONNIN à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphane DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Marik FETOUH à Mme Gladys THIEBAULT
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Nicolas BRUGERE
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Serge TOURNERIE à Mme Andréa KISS

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Erick AOUIZERATE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h00
Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h45
M. Yohan DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h00
Mme Nathalie DELATTRE à M. Jean-Louis DAVID à partir de 11h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h30
Mme Magali FRONZES à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 12h30
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick BOBET à partir de 12h30
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h00
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON à partir de 10h30
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 28 septembre 2018	<i>Délibération</i>
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2018-485

**Appel à manifestation d'intérêt AIRE pour le foncier économique - Résultats - Protocole d'accord opérationnel avec les propriétaires - convention de partenariat avec chaque équipe lauréate -
 Décision - Autorisation**

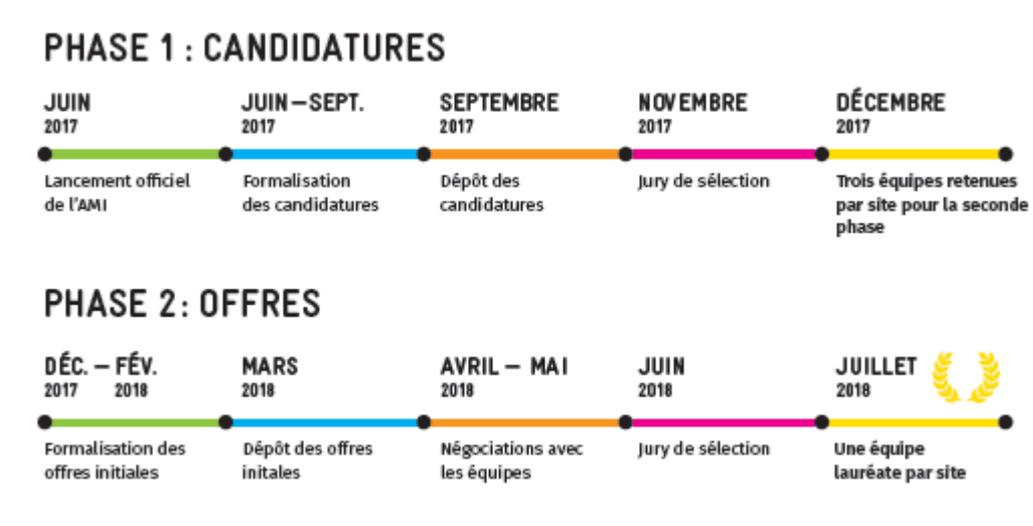
Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la délibération 2017/359 du 16 juin 2017, Bordeaux Métropole a organisé avec le concours de sa Société publique locale (SPL) La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) un appel à manifestation d'intérêt (AMI) dénommé AIRE (Aménager, innover, redessiner, entreprendre).

Rappel

Cet appel à manifestation d'intérêt s'est déroulé en deux phases , conformément au planning suivant :



La seconde phase du dispositif avec le dépôt des offres initiales puis après négociations, des offres finales le 31 mai 2018 et le 8 juin pour le site de Ravezies, a permis aux jurys de classer les offres et de proposer au Conseil de la Métropole, une équipe lauréate pour chaque site de projet.

Les programmes immobiliers qui seront développés sont destinés en priorité à des entreprises : Petites et moyennes entreprises (PME)/Petites et moyennes industries (PMI)/artisans/Très petites entreprises (TPE)/petits négociants. Ils proposent des produits innovants, plus urbains et bien insérés dans leur contexte.

Sites de projet

La délibération 2017/359 du 16 juin 2017 ayant autorisé le lancement de l'AMI, avait mentionné 13 sites de projet, en indiquant toutefois que cette liste était susceptible de modification, avant le lancement de l'opération.

Il est précisé que les évolutions suivantes sont intervenues :

- Ambarès-et-Lagrave (Canteranne et Napoléon) : retraits de ces 2 sites, avant lancement de l'opération, à la demande de la Commune,
- Bordeaux Nord Labarde : présence d'une pollution ne permettant pas le développement d'un projet immobilier,
- Villenave d'Ornon : retrait du seul candidat,
- Saint-Médard-en-Jalles : le propriétaire a choisi de retirer le site de l'AMI, préférant donner suite à une autre offre.
- Carbon-Blanc Fontaine, décalage dans le temps du projet : en effet ce site a été réintroduit dans le dispositif de l'AMI, après un délai de réflexion de la commune sur le devenir de ce foncier. Le jury du 3 juillet 2018 a sélectionné 3 candidats qui seront par conséquent admis à déposer une offre dans les mêmes délais et conditions que ceux définis pour les autres sites de projet.

Choix des lauréats

Le conseil est informé que les jurys se sont réunis du 3 au 5 juillet 2018. Après audition des candidats chaque jury a procédé à un classement, conformément aux critères définis par le règlement de consultation, dont le 1er est le lauréat proposé.

Les 7 équipes lauréates sont les suivantes :

- Bordeaux Dangeard Est : Nexity, Hoerner & Ordonneau architectes, Lina Singer paysagiste, Artelia, Engie
- Bordeaux Dangeard Ouest : U'rself, CCG Architecture, Unitec
- Carbon-Blanc Lumière : GM2J, Dugravier-Semondes architectes, Tricaud & Chapellière paysagistes, Gereaa, Cushman et Wakefield
- Eysines Aimé Césaire : Réalités, Duncan Lewis, 2PMA, Terrell, Le Sommer, R-Use, Tourny Meyer
- Le Bouscat Place Ravezies : SPIE Batignolles, ECDM
- Lormont Côte de la Garonne : Nexity, Hoerner & Ordonneau architectes, Lina Singer paysagiste, Artelia, Engie
- Blanquefort Ecoparc rappel (démarré en avance de phase) : GA Promotion, Office KGDVS.

Il est précisé que ces jurys comprenaient des représentants de la Métropole, de la commune concernée, de la SPL La Fab, et aussi des personnalités qualifiées avec le cas échéant le propriétaire privé.

Phase pré opérationnelle :

1 Foncier

Les lauréats vont maintenant s'engager dans une nouvelle phase avec le dépôt du dossier de permis de construire et l'acquisition du terrain d'assiette. Sur ce point, il est précisé que des protocoles seront établis avec les propriétaires pour formaliser l'accord de ces derniers.

Il est proposé au Conseil de valider le modèle de protocole d'accord opérationnel appelé à être signé entre :

- Bordeaux Métropole
- la SPL (Société publique locale) La Fabrique de Bordeaux Métropole
- et le propriétaire du foncier concerné, s'agissant des sites de Lormont et Carbon-Blanc Lumière.

Ce document joint en annexe permet de définir les objectifs et les engagements des parties et notamment les modalités de cession du bien concerné.

Quant aux autres fonciers, ils appartiennent soit à Bordeaux Métropole, soit à la commune d'implantation. Dans ce cas les procédures adéquates seront mises en œuvre avec délibération des instances concernées. Il est en de même pour le foncier propriété de la SNCF (le Bouscat Place Ravezies) qui fera l'objet d'un protocole spécifique.

2 Partenariat

La réalisation du programme de locaux d'activités par l'opérateur choisi, fera l'objet d'une convention de partenariat entre le lauréat, la Métropole, la commune concernée et la Fab.

Ce modèle de document joint en annexe soumis au Conseil de la Métropole, prévoit les modalités de travail entre les parties, le rôle et les engagements de chacun à chaque phase du projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison ainsi que le planning prévisionnel de l'opération.

Dans ce cadre, un atelier de projet partenarial sera mis en place. Il se réunira régulièrement pour s'assurer que la mise au point et la réalisation du projet sont conformes aux objectifs tels que définis dans les offres retenues lors des jurys de sélection.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2,

VU la délibération n°2017-359 du 16 juin 2017 autorisant le lancement de l'Appel à manifestation d'intérêt AIRE,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QU'il convient de s'engager, après sélection des équipes lauréates pour chaque site de projet, dans une phase pré opérationnelle,

DECIDE

Article 1 : de valider la liste des lauréats pour les sites de projet AIRE de Bordeaux Dangeard Est et Ouest, Carbon-Blanc Lumière, Eysines Aimé Césaire, Le Bouscat Ravezies et Lormont côte de la Garonne.

Article 2 : : d'approuver le protocole d'accord opérationnel qui sera établi par la Métropole et la Fab avec les propriétaires des fonciers de Lormont côte de la Garonne et Carbon-Blanc Lumière.

Article 3 : d'approuver la convention de partenariat qui sera établie avec l'opérateur économique choisi, la Métropole, le Maire de la commune concernée et la Fab pour l'ensemble des sites de projet.

Article 4 : d'autoriser M. le Président à signer ces documents annexés à la présente délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 OCTOBRE 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 8 OCTOBRE 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Virginie CALMELS</p>
---	---



logo ville



logo opérateur

Convention de Partenariat

**Réalisation d'un programme de locaux d'activités, dans le cadre de
l'appel à manifestation d'intérêt « AIRE »**

Entre les soussignés :

Bordeaux Métropole,

Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est sis esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux cedex,

Représenté par M. Alain JUPPÉ,

En sa qualité de Président,

Habilité aux fins des présentes par délibération du conseil métropolitain n° 2018/ en date du.....

Ci-après dénommé « Bordeaux Métropole »

La Ville de XXX,

Représentée par M. Mme XXX,

En sa qualité de Maire,

Habilité par délibération du conseil municipal en date du XXX,

Ci-après dénommée « La Ville de XXXX »

La S.P.L La Fabrique de Bordeaux Métropole, Société publique locale (SPL) au capital de 2 000 000 Euros, dont le siège social est situé au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au registre du commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326,

Représentée par M. Jérôme GOZE,

En sa qualité de Directeur Général Délégué,

Habilité par décision du conseil d'administration en date du 13 juin 2014,

Ci-après dénommée « La Fab »

L'opérateur économique XXX,

Dont le siège social est situé à XXX,

identifié au SIREN sous le numéro XXX et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de XXX,

Représenté par XXX, en sa qualité de XXX,

Habilité par XXX

Ci-après dénommée « L'Opérateur »

Il est exposé ce qui suit :

Bordeaux Métropole a créé en 2012 la SPL « La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) » pour mettre en œuvre le programme « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs ». Dans le cadre d'une politique volontariste visant au développement de l'emploi et à la compétitivité de la métropole, le Bureau de Bordeaux Métropole a proposé le 9 juillet 2015 d'élargir le champ d'intervention de La Fab à des opérations nouvelles en matière d'aménagement économique. Cette disposition a été approuvée par la délibération du conseil métropolitain n°2015-781 du 18 décembre 2015.

Il s'agit donc de produire une offre foncière et immobilière diversifiée, bien répartie sur le territoire, de manière à répondre aux besoins de l'ensemble des acteurs et activités économiques de la métropole ; notamment de compléter l'offre existante et à venir des territoires d'excellence que sont l'opération d'aménagement d'intérêt national, Bordeaux Euratlantique, et les deux opérations d'intérêt métropolitain, Bordeaux Aéroparc et Inno'Campus,

En ce sens le 19 juin 2017, Bordeaux Métropole a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) AIRE (Aménager, Innover, Redessiner et Entreprendre), dédié à l'aménagement de 10 sites - représentant environ 25 hectares de foncier économique - propriété de Bordeaux Métropole, de communes ou de privés.

L'objectif est d'y renouveler et d'étendre le parc immobilier d'entreprise pour accompagner la croissance et l'emploi, proposer des produits immobiliers innovants, tant du point de vue des usages que de l'architecture.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'adressait aux entreprises, promoteurs, maîtres d'œuvre et investisseurs réunis au sein de groupements avec pour intention la production d'immobilier d'entreprise en direction principalement des artisans, Très petites entreprises (TPE), Petites et moyennes entreprises (PME)/ Petites et moyennes industries (PMI).

Cette consultation engagée en juin 2017 s'est achevée par la tenue d'un jury en juillet 2018 pour la désignation d'un lauréat par site.

Sur les 72 groupements, ayant répondu à la phase candidature de l'AMI, 23 groupements ont finalement été autorisés à remettre une offre en seconde phase. Les jurys réunis les 3,4 et 5 juillet 2018 ont choisi un projet lauréat par site.

Cette consultation a fixé comme objectifs les qualités urbaines, architecturales et environnementales du projet, son caractère innovant, l'adéquation de la programmation au site, la diversité des usages du projet répondant aux besoins des entreprises ciblées et la maîtrise des prix de sortie des locaux en vente ou en location pour satisfaire l'offre fléchée.

Dans la phase opérationnelle, Bordeaux Métropole et la Ville de XXX souhaitent assurer avec l'Opérateur et son équipe de maîtrise d'œuvre, par l'intermédiaire de La Fab, le suivi du projet retenu par le jury et sa réalisation jusqu'au stade de sa livraison, afin de garantir sa qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités.

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

- Bordeaux Métropole, au titre de sa compétence aménagement économique et de propriétaire de certains sites de projet ;
- La Ville de XXX ;
- La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) ;
- Le groupement, dont l'offre a été retenue suite au jury de juillet 2018.

Seront désignés dans la présente convention sous le vocable :

- « L'AMI », la consultation de cession des parcelles d'assiette du projet, telles que décrites à l'article 2 du présent protocole ;
- « Le Projet », le projet immobilier de locaux d'activités et de (à compléter si besoin) à développer par l'opérateur retenu ;
- « Le Propriétaire » ;
- « Les Parties », Bordeaux Métropole, la Ville de XXX, La Fab et l'Opérateur désignées conjointement ;
- « L'Opérateur », la société XXX, opérateur économique désigné lauréat de la consultation ;
- « Les Terrains », les parcelles décrites à l'article 2 de la convention, ayant fait l'objet de l'AMI ;
- « La Convention », la présente convention de partenariat.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La Convention a pour objet de préciser pour le projet « XXX » :

- Les modalités de travail entre les Parties ;
- Le rôle et les engagements de chacune des Parties à chaque phase du Projet, de sa mise au point à sa réalisation et livraison ;
- Le planning prévisionnel de mise en œuvre du Projet ;

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 le programme transversal « aménagement économique » 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 du projet tout en assurant son déroulement dans le cadre du programme global « aménagement économique ».

La présente Convention sera annexée à la/aux conventions(s) de cession des Terrains ou à la promesse de bail à construction concernant les terrains de Bordeaux Métropole, des communes et de la SNCF ou à une promesse de vente ou une promesse de bail à construction pour les terrains privés.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET RETENU ET DE SES EVOLUTIONS

L'offre de l'Opérateur a été retenue à la suite du jury du XXX juillet 2018 organisé au terme de la consultation lancée par Bordeaux Métropole avec l'aide de La Fab en accord avec la Ville de XXX (**annexe 1 dossier de consultation**).

L'offre retenue a par la suite fait l'objet de négociations, d'ajustements et d'adaptations programmatiques avec les équipes de La Fab et de Bordeaux Métropole pour.... (à compléter le cas échéant).

Les caractéristiques principales du Projet ainsi modifié sont rappelées ci-dessous. L'offre finale complète – décrivant notamment le Projet – est annexée à la présente convention (**annexe 2**).

L'Opérateur s'engage par la signature de la Convention à respecter l'ensemble des caractéristiques du Projet décrites ci-après :

2.1 Terrain d'assiette du Projet

Le plan parcellaire délimitant les emprises ainsi que le détail des contenances cadastrales figurent en annexe 3 de la présente Convention.

2.2 Le Projet objet de la Convention de Partenariat

Le projet dont la description détaillée figure ci-après et qui fait l'objet de l'annexe 2 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 représenté par l'Opérateur au terme de la procédure de l'AMI.

2.3 Prix d'acquisition à valider - cas de terrains métropolitains-

L'opérateur XXX a été retenu sur la base d'un prix d'acquisition des terrains dont le montant et les conditions de cession feront l'objet d'une convention de cession / promesse de bail à

construction. Le prix d'acquisition sera à valider par les élus de Bordeaux Métropole réunis en Conseil.

La présente convention de partenariat n'a pas vocation à se substituer à la convention de cession.

2.4 Programme et prix de sortie des différents types de locaux

- Répartition programmatique :

Le projet à développer par l'opérateur XXX, représentant une surface de plancher globale d'environ XXX m², comprendra :

Au titre d'une 1^{ère} tranche :

XXX m² Surface de plancher (SDP) comprenant la réalisation XXX (à définir)

Au titre d'une 2^{ème} tranche (si besoin):

XXX m² SDP comprenant la réalisation XXX (à définir)

- Répartition typologique :

L'Opérateur s'engage à respecter la répartition programmatique prévisionnelle suivante (à compléter):

XXX % soit XXX m² Surface utile (SU) de bureaux

XXX % soit XXX m² SU de services et commerces

XXX % soit XXX m² SU d'ateliers

XXX % soit XXX m² SU de locaux communs de services

- Prix de vente ou de location aux utilisateurs :

L'opérateur s'engage à respecter les prix de location moyens hors charge suivants :

(Programmation à compléter)

Ateliers	XXX € HT / m ² SU
Bureaux	XXX € HT / m ² SU
Commerce	XXX € HT / m ² SU
Stationnement couvert	XXX € HT / unité
Participation pour usage des locaux communs	XXX €/m ² loué

2.5 Dispositif anti-spéculatif liée au prix de vente et/ou de loyer (article à intégrer selon la nature du propriétaire foncier).

La vente du foncier à l'opérateur par Bordeaux Métropole, fera l'objet de la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif, visant à encadrer les éventuelles ventes futures du bien et /ou les loyers consentis, dont les modalités seront précisées au regard de l'offre du lauréat et de la convention de cession.

2.6 Délais de réalisation de l'opération

L'Opérateur mettra tout en œuvre et mobilisera les moyens nécessaires afin de permettre le respect des délais de réalisation prévisionnels suivants :

Dates prévisionnelles de dépôt des dossiers de demande de permis de construire :

1^{ère} tranche : XXX

2^{ème} tranche : XXX

Délais prévisionnels de livraison des locaux :

1^{ère} tranche : XXX

2^{ème} tranche : XXX

A titre informatif, le planning prévisionnel de réalisation de l'opération figure en annexe 4 de la présente Convention.

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

3.1 Champ d'intervention de Bordeaux Métropole

- Bordeaux Métropole est compétente en matière d'urbanisme, de développement économique, de transports urbains et d'habitat.
- Bordeaux Métropole, compétente pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU dit 3.1), 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 XXX

La Ville de XXX est concernée par l'implantation du Projet de l'Opérateur.

- La Ville de XXX instruit les permis de construire ou 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 (PLU 3.1), dans le respect de l'intérêt général attaché à toute modification, révision ou mise en compatibilité, en accord avec Bordeaux Métropole.
- La Ville de XXX participe au dispositif d'information du Projet (*cf article 4.4*), avec l'aide de Bordeaux Métropole si nécessaire et assure le lien de proximité avec les usagers et habitants.

3.3 Champ d'intervention de l'Opérateur

L'offre de L'Opérateur a été désignée lauréate par le jury du XXX Juillet 2018.

- L'Opérateur est en charge de la réalisation du Projet décrit à l'article 2 de la Convention. Il mettra tout en œuvre et mobilisera les moyens nécessaires pour réaliser un Projet conforme aux détails apportés dans la présente Convention.
- 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'Opérateur a été retenu avec une équipe de maîtrise d'œuvre intervenant dans le cadre d'une mission de conception et une mission de suivi architectural du projet, de type visa, afin de garantir le respect des engagements tout au long de la réalisation.
 - Cette dernière sera totalement associée 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 – Bordeaux Métropole et ses communes – pour la mise en œuvre opérationnelle de l'appel à manifestation d'intérêt AIRE. Elle est notamment garante, pour le compte de Bordeaux Métropole et de La Ville de XXX, du respect et de la qualité du programme immobilier retenu 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 »).

ARTICLE 4 – MODALITES DE TRAVAIL ET DE COORDINATION

4.1 L'atelier de Projet, instance de pilotage et de suivi du Projet

L'atelier de Projet sera créé à l'issue de la désignation du lauréat de l'AMI AIRE, mi 2018, pour suivre la mise au point et la réalisation du projet dans un cadre partenarial.

L'atelier de Projet est une instance de travail et d'arbitrage rassemblant l'ensemble des acteurs du projet : élus métropolitains et communaux, services techniques métropolitains et communaux, représentants de La Fab, équipes de l'Opérateur, équipes du groupement de concepteurs du Projet (architectes, paysagiste et Bureau d'études etc...) et de toute personne qualifiée contribuant à la bonne mise en œuvre du projet.

La composition de l'atelier de projet varie selon l'ordre du jour et l'avancée du Projet.

Instance de dialogue entre les Parties, il 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, sa réalisation et les problèmes opérationnels rencontrés par les Parties ;
- un point sur la commercialisation des locaux, notamment avec les preneurs préalablement identifiés ;
- les validations et arbitrages nécessaires (adaptations mineures du Projet) ;
- un partage du bilan financier final de l'opération.

Cette instance se réunit autant que nécessaire, sur initiative de La Fab. Celle-ci 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, qui pourront sous 7 jours à réception du ou des documents, transmettre des commentaires et/ou remarques sur le compte rendu ou relevé de décisions transmis par La Fab.

Par la présente 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 titre informatif à la présente Convention (annexe 4). 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 au respect de l'ensemble des qualités du Projet : contenu du programme, qualité architecturale, prix de sortie, calendrier prévisionnel 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'Opérateur pour le renseigner sur des sujets techniques divers (coordination des calendriers, PLU 3.1, étude d'impact, projets de mobilité par exemple...).

La Fab accompagnera l'opérateur dans la préparation du projet de permis de construire (PC).

L'Opérateur présentera de manière détaillée le projet avant le dépôt de permis de construire ou de permis d'aménager (PA). A cet effet, un dossier d'avant-projet dit de « pré dossier de PC » ou « pré PA » se rapportant aux ouvrages, bâtiments et espaces extérieurs de chaque tranche, composé de documents graphiques au 1/100ème et d'un descriptif, devra être remis à La Fab au moins 15 jours avant la date prévisionnelle de dépôt aux services instructeurs.

Ce pré-dossier sera examiné par La Fab et les services de Bordeaux Métropole et de la Ville, en liaison avec le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. Les PC finalisés devront tenir compte des remarques formulées dans le PV de l'atelier qui sera remis à l'issue de cet examen.

Après la prise en compte par le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage de toutes les décisions formulées dans le compte rendu ou relevé de décisions, La Fab remettra au maître d'ouvrage son accord, qui pourra être joint à la demande de PC ou de PA transmise aux autorités administratives compétentes.

La même procédure s'applique en cas de dépôt d'une demande de permis de construire modificatif ou permis d'aménager modificatif. Dans ce cas, l'opérateur communiquera tout projet de permis de construire modificatif au moins 15 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 de toute autre autorisation d'urbanisme à déposer).

La Fab organisera des échanges avec les services communaux et métropolitains en amont de l'examen des projets de demande d'autorisations d'urbanisme 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 du programme, l'Opérateur présentera en atelier de projet le niveau des prestations attendues, qu'il s'agisse de la programmation activités, ou XXX (à compléter si besoin). Quinze (15) jours avant cette réunion, l'Opérateur transmettra à La Fab le cahier de limites des prestations techniques (ou notice technique des prestations) correspondant aux surfaces commercialisées.

L'opérateur devra transmettre à La Fab tout document utile à la bonne compréhension du projet (DCE Dossier de consultation des entreprises, projets d'actes de vente). Un avis de La Fab et ses conseils, pourra être émis sur ces documents pour compléments ou corrections.

Une attention particulière sera portée aux modalités de mise en œuvre du projet, consistant en l'association des services concernés des collectivités et de La Fab lors des différentes étapes constitutives de l'avancement du projet, préalables au démarrage du chantier (prise de connaissance du DCE, présentation d'échantillons de matériaux etc.).

Au cours de la phase chantier, les comptes rendus de réunion de chantier doivent être transmis à La Fab au fur et à mesure de leur élaboration.

4.3 Modalités de travail entre les Parties relatives à la commercialisation

L'Opérateur 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 assurera un suivi de l'avancement de la commercialisation réalisée par l'Opérateur. En lien avec celui-ci, elle mettra au point une grille de suivi trimestriel qui permettra aux parties d'analyser pour chaque typologie de locaux commercialisés :

- Les caractéristiques des locaux (nature, prix, surface etc.) ;
- Les caractéristiques des entreprises locataires ou acquéreurs (activité, niveau de ressources, structure, origine géographique etc.).

Une attention particulière sera portée sur la commercialisation des surfaces avec en particulier les points suivants :

- Les conditions de commercialisation auprès des preneurs pré-identifiés ;
- Pour les surfaces sans preneur, les conditions garantissant la pérennisation d'une première installation.

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'Opérateur et son équipe pourront être sollicités pour participer à une ou plusieurs réunions publiques d'information organisées par la Ville de XXX sur le Projet auprès des riverains, entreprises, associations ...

Si nécessaire, Bordeaux Métropole mettra à disposition de la Ville de ... et de l'Opérateur des moyens permettant d'assurer une information autour du Projet.

ARTICLE 5 – LE PROJET DANS LE PROGRAMME « AMENAGEMENT ECONOMIQUE / AIRE »

Le respect par les Parties de leurs engagements à toutes les étapes de réalisation du projet permet d'inscrire celui-ci dans le programme « aménagement économique » et dans l'appel à manifestation d'intérêt AIRE qui jouit d'une forte visibilité et vis-à-vis duquel l'intérêt et les attentes des professionnels de l'urbanisme et du développement économique sont forts.

Le Projet 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'Opérateur 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'AMI afin de développer les acquis des premières opérations.

ARTICLE 6 – DUREE DE VALIDITE DE LA CONVENTION DE PARTENARIAT

La Convention prend effet à la date de sa signature et restera en vigueur jusqu'à la livraison du dernier local et jusqu'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'Opérateur de l'un de ses engagements pris au titre de la présente Convention, et après mise en demeure adressée, en concertation avec Bordeaux Métropole et la ville de XXXX, par lettre recommandée avec accusé de réception par La Fab restée sans effet pendant un délai de quinze (15) jours à compter de sa première présentation, l'opération ne serait plus inscrite dans le programme « AIRE », sans préjudice des autres sanctions prévues dans la promesse signée par le futur acquéreur 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 Comité de pilotage aménagement économique de Bordeaux Métropole.

Elle ne pourra être résiliée que d'un commun accord entre l'ensemble des parties, ou unilatéralement par Bordeaux Métropole, la Ville de XXX et La Fab en cas de déchéance de L'Opérateur 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.

ARTICLE 10 - ANNEXES

Sont annexés à la présente convention les documents suivants :

1. Dossier de Consultation (Règlement de Consultation et Note d'Orientations)
2. Dossier de Projet lauréat de la Consultation.
3. Plan cadastral délimitant l'assiette foncière du projet.
4. Planning prévisionnel de réalisation du Projet.

Fait le

À Bordeaux

En 4 exemplaires originaux

Le Président de Bordeaux Métropole

Monsieur Alain JUPPÉ

Le Maire de XXX

M XXX

**Le Directeur Général Délégué de
La Fabrique de Bordeaux Métropole**

Monsieur Jérôme GOZE

Le représentant de la société

M XXX

1.



**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
AIRE**

PROTOCOLE D'ACCORD OPERATIONNEL

Le présent protocole d'accord opérationnel (ci-après le « **Protocole** ») est signé entre :

BORDEAUX METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est sis esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux cedex représentée par son Président, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil métropolitain n°2018/ en date du.....

Ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »

De première part

La Fabrique de Bordeaux Métropole, Société publique locale (SPL) au capital de 2 000 000 Euros, dont le siège social est situé au 60-64 rue Joseph Abria 33000 Bordeaux, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux sous le numéro 751 056 326, représentée par son Directeur général délégué, M. Jérôme Goze, en vertu d'une délibération du conseil d'administration de la société, en date du 13 juin 2014

Ci-après dénommée « La Fabrique de Bordeaux Métropole »

De deuxième part

ET

La société....., dont le siège est situé à ..., ..., identifiée sous le numéro ..., et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., représentée par Monsieur , conformément à

Ci-après dénommée « Le Propriétaire »

De troisième part

Ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

1. Par délibération en date 16 juin 2017 le conseil métropolitain de Bordeaux Métropole a décidé d'organiser un appel à manifestation d'intérêt (AMI) (ci-après dénommé « AIRE ») en vue de céder ou mettre à bail des biens immobiliers (ci-après dénommées « Les Biens ») destinés à l'implantation de programmes de construction à usage d'activité économique.

Ils constituent une offre foncière variée (terrain à bâtir, terrain bâti à requalifier...) et de toutes tailles.

Les sites concernés par AIRE sont la propriété :

- Soit de Bordeaux Métropole
- Soit des communes
- Soit de propriétaires privés

La consultation a été organisée en deux phases :

- une première phase destinée à sélectionner au maximum trois candidats par site qui ont été admis à présenter une offre
- une seconde phase durant laquelle les candidats retenus ont constitué leurs offres.

Pour chaque site, l'équipe projet choisie à l'issue de la consultation s'engage à signer, selon le site, une promesse synallagmatique d'acquérir ou une promesse de bail, portant sur les Biens, à conclure avec le propriétaire concerné, dans les conditions usuelles en pareille matière et dans celles prévues par la consultation mise en œuvre.

2. La société XXX est propriétaire d'un terrain sis ..., cadastré section ... n° ..., d'une contenance de ... m².

Ce terrain est classé en zone ... au plan local d'urbanisme et présente les caractéristiques suivantes : ...

3. Le propriétaire a fait part à Bordeaux Métropole et à La Fabrique de Bordeaux Métropole de son souhait de céder le terrain visé ci-dessus dans le cadre du dispositif AIRE.

A cet effet, il est nécessaire de définir d'une part les conditions dans lesquelles Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole organisent la procédure de mise en concurrence, et d'autre part les conditions de l'engagement du Propriétaire.

Tel est l'objet du présent Protocole

4. Seront désignés, dans le présent **Protocole**, sous le vocable :

- « **AIRE** », l'appel à manifestation d'intérêt ;
- « les **Organisateurs** », les organisateurs de AIRE c'est-à-dire Bordeaux Métropole et la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole ;
- « **le Projet** » le projet immobilier envisagé sur le terrain du Propriétaire;
- « **les Parties** », Bordeaux Métropole, la SPL La Fabrique de Bordeaux Métropole et le Propriétaire ;
- « **le Bien** », le terrain propriété de la société ... ;
- « **le Protocole** », le présent protocole opérationnel.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} Objet du Protocole

Le présent Protocole a pour objet de définir :

- Les objectifs de chacune des Parties ;
- Les conditions d'organisation de AIRE et d'intégration du Bien du Propriétaire dans le processus de mise en concurrence organisé par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole ;
- Les conditions de l'engagement du Propriétaire concernant la cession du Bien dont il est propriétaire.

Article 2 Description et caractéristiques du Bien

Le Bien objet du présent Protocole est constitué d'un terrain sis ..., cadastré section ... n° ..., d'une superficie de ... m².

Le terrain est classé en zone ... au plan local d'urbanisme.

L'ensemble des éléments d'information relatifs à l'état du sol et du sous-sol (diagnostic zone humide, étude géotechnique, pré-diagnostic pollution, ...) figurent en annexe n° ... du présent Protocole.

Les servitudes éventuelles grevant le terrain et celles dont il bénéficie figurent en annexe n° ... du présent Protocole.

Les autres informations relatives à l'occupation passée et actuelle du terrain figurent en annexe n° ... du présent Protocole.

Article 3 Organisation de AIRE – Rappel du planning

À titre indicatif, l'appel à manifestation d'intérêt organisé par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole s'est déroulé de la façon suivante :

Date de lancement de la consultation : 19 juin 2017

Date de remise des dossiers en phase 1 : fin septembre 2017

Date de sélection des candidats qualifiés pour la phase 2 : novembre 2017

Date de remise des offres initiales : mars 2018

Auditions et négociations avec les équipes : mars-avril 2018.

Date de remise des offres finales : 31 mai 2018.

Sélection des lauréats : du 3 au 5 juillet 2018.

Article 4 Objectifs des Parties

4.1 Objectifs de Bordeaux Métropole et de La Fabrique de Bordeaux Métropole

Les objectifs exprimés par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole sont les suivants :

- Renouveler l'immobilier d'entreprises avec des produits immobiliers innovants, plus urbains et mieux insérés dans leur contexte ;
- Renforcer la place de l'économie ordinaire dans la métropole, par l'accueil de Petites et moyennes entreprises (PME), Petites et moyennes industries (PMI), artisans, petits négociants, services aux entreprises, au-delà des filières d'excellence présentes dans l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique et les Opérations d'intérêt métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc et Inno'Campus ;
- Equilibrer l'offre économique sur l'ensemble des 28 communes composant la Métropole.

4.2 Objectifs du Propriétaire

Le Propriétaire entend céder le Bien visé à l'article 2 ci-dessus aux conditions suivantes :

- prix minimal de ... € net vendeur
- modalités de paiement : ...
- montant de l'acompte : ...
- garanties apportées pour le paiement du prix : ...
- conditions suspensives : ...

4.3 Objectifs partagés des Parties

Les objectifs partagés par l'ensemble des Parties sont les suivants :

- Les parties partagent l'objectif commun de favoriser la réalisation du projet qui résultera de AIRE

...

Article 5 Engagements des Parties

Outre les engagements et obligations indiqués dans chaque article, les parties s'engagent plus spécifiquement sur les points suivants :

Article 5.1 Engagement du propriétaire :

Le Propriétaire s'engage à céder le Bien au lauréat désigné par les Organismes dès lors que les conditions mentionnées à l'article 4.2 ci-dessus seront respectées.

A cet effet, le Propriétaire et le lauréat désigné par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole feront leur affaire de la négociation afin d'aboutir à la signature d'une promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir aux conditions usuelles en pareille matière et aux conditions particulières résultant de la mise en concurrence organisée.

Le Propriétaire reconnaît que les Organismes ne seront pas chargés de la rédaction de la promesse synallagmatique de vendre et d'acquérir visée ci-dessus.

Il s'engage à mandater son notaire dans la rédaction et l'exécution de la promesse synallagmatique de vente dans un délai compatible avec le calendrier prévisionnel établi par l'appel à manifestation d'intérêt.

Le Propriétaire s'engage à faire réaliser, à ses frais, les diagnostics avant-vente réglementairement dus à l'acquéreur.

Article 5.2 Les engagements des Organismes :

Les Organismes s'engagent à :

- réaliser si tel était l'accord passé avec le Propriétaire, les études préalables suivantes : plan topographique, étude géotechnique niveau G1 ES (étude géotechnique préalable phase étude de site) , diagnostic zone humide sommaire, diagnostic écologique faune-flore sommaire ;
- respecter au plus près le calendrier prévisionnel établi par l'appel à manifestation d'intérêt ;
- mettre en œuvre des moyens humains, de communication et de pilotage nécessaires à la poursuite de l'appel à manifestation d'intérêt.

Article 5.3 Coopération :

Pour la bonne exécution du présent Protocole, chacune des Parties s'engage à coopérer avec diligence et loyauté avec l'autre Partie et à :

- communiquer à l'autre Partie en temps utile, tout document, toute information, toute explication ou toute suggestion qui pourrait être nécessaire ou utile pour atteindre, dans les délais requis et dans les meilleures conditions possibles, les objectifs fixés ;
- porter dans les meilleurs délais à la connaissance de l'autre Partie toute difficulté rencontrée et de façon plus générale toute information nécessaire ou utile à la meilleure exécution possible du Protocole ;

Article 6 Mandat donné à Bordeaux Métropole et à La Fabrique de Bordeaux Métropole

Le Propriétaire a autorisé Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole à intégrer le Bien visé à l'article 2 ci-dessus dans AIRE.

Article 7 Responsabilité

Le Propriétaire reconnaît que l'ensemble des informations transmises à Bordeaux Métropole et à La Fabrique de Bordeaux Métropole concernant la situation juridique, technique et administrative du Bien visé à l'article 2 ci-dessus sont exactes et exhaustives à la date de signature et en l'état actuel des connaissances.

Le Propriétaire reconnaît que le présent Protocole n'emporte pas transfert de sa responsabilité en qualité de vendeur au bénéfice de Bordeaux Métropole et de La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Le Propriétaire reste seul responsable de son obligation de délivrance et plus généralement de l'ensemble des obligations qui lui incombent en qualité de vendeur, sans recours possible contre Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Article 8 Durée du Protocole

Le présent Protocole demeurera applicable jusqu'au transfert de propriété du Bien visé à l'article 2 ci-dessus au lauréat désigné par Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole dans le cadre de la démarche AIRE.

Article 9 Conditions de résiliation

Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole auront la faculté de mettre unilatéralement un terme au dispositif AIRE pour le site de projet concerné.

Dans une telle hypothèse, le présent Protocole sera résilié de plein droit, sans indemnité.

Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole s'engagent dans un tel cas de figure à informer les éventuels candidats de la possibilité qu'ils ont de poursuivre les négociations en vue de l'acquisition du Bien directement avec le Propriétaire.

Dans l'hypothèse où le Propriétaire déciderait de résilier le présent Protocole, il serait redevable envers Bordeaux Métropole et La Fabrique de Bordeaux Métropole de l'ensemble des indemnités dont ces deux structures pourraient être éventuellement redevables envers les éventuels candidats du fait de la rupture des négociations.

Article 10 Confidentialité

Pendant toute la durée du Protocole, les Parties conviennent que toutes les informations révélées ou reçues relatives au Projet, et notamment les plans ou informations à caractère commercial doivent rester strictement confidentielles, sauf à ce que de tels documents et informations soient déjà publics au moment où ils auront été transmis et sauf si leur communication ou leur divulgation était requise par une décision judiciaire, une injonction administrative ou par toute disposition légale ou réglementaire applicable.

Tous les documents (études, rapports, schéma, graphiques, esquisses, etc.) fournis pendant la durée du Protocole et tous les droits qui y sont attachés (notamment droit de propriété intellectuelle) appartiendront exclusivement à la Partie qui les aura produits ou communiqués à l'autre.

En cas d'accord des Parties formalisé par courrier, certains documents produits pendant la durée du Protocole pourront faire l'objet de communication, ou être transmis pour les besoins liés à la mise en œuvre du projet, échappant ainsi à la présente clause de confidentialité.

Par ailleurs, les Parties confirment leur accord pour que le présent Protocole puisse être rendu public dans le cadre des procédures administratives nécessaire et notamment en annexe des délibérations de Bordeaux Métropole et des décisions de La Fabrique de Bordeaux Métropole.

Article 11 Caractère indivisible des clauses du Protocole

Chaque disposition du présent Protocole doit être interprétée au regard de son objet tel que défini à l'article 1^{er} ci-dessus.

Dès lors, la caducité, la nullité ou la déclaration d'illégalité de l'une de ces clauses affectant l'équilibre global du présent Protocole pourra emporter la caducité de l'intégralité de celui-ci, sans indemnité de part et d'autre.

Article 12 Avenants

Les engagements opérationnels prévus par le présent Protocole pourront en tant que de besoin faire l'objet de conventions complémentaires conclues entre les Parties, sans que les principes fondamentaux du présent Protocole ne puissent être affectés.

Article 13 Frais

Les Parties conviennent que tous les frais engagés par chacune d'entre elles dans le cadre du présent Protocole seront à leur charge respective et qu'elles ne pourront, pour quelque motif que ce soit, en exiger le remboursement total ou partiel, hors indemnités précisées à l'article 9.

Article 14 Médiation – Attribution de compétence

En cas de différend entre elles, les Parties conviennent de chercher préalablement à la saisine du juge un accord amiable.

A ce titre, toute contestation, demande de résiliation par l'une des Parties résultant de l'application du Protocole ou de ses annexes fera l'objet d'une tentative de rapprochement amiable directement entre les Parties.

Faute d'avoir réglé leurs différends dans les conditions ci-dessus, chaque Partie pourra saisir les tribunaux compétents dans le ressort du lieu de l'immeuble.

Article 15 Notifications

Toutes notifications dans le cadre du Protocole devront être faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre simple contre décharge avec confirmation de réception par la Partie destinataire à l'adresse de son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes, et à l'attention de :

- Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,
- Monsieur le Directeur de La Fabrique de Bordeaux Métropole
- Madame/Monsieur ...

Les autres communications pourront être faites par courrier simple ou par courriel.

Toute modification du siège social ou du nom du destinataire ne sera opposable à l'autre Partie que quinze (15) jours calendaires après avoir dûment notifiée l'autre Partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 16 Election de domicile

Les Parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, mentionnés en tête des présentes.

Article 17 Documents annexes

Font partie du présent protocole les documents suivants :

Annexe 1 : état du sol et du sous-sol

Annexe 2 : servitudes éventuelles

Annexe 3 : occupation passée et actuelle du site.

Fait à Bordeaux, le

Pour BORDEAUX
METROPOLE
Le Président

Pour La Fabrique de Bordeaux
Métropole

Pour le
Propriétaire