

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 24 mai 2019	N° 2019-280

Convocation du 17 mai 2019

Aujourd'hui vendredi 24 mai 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, 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. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Alain TURBY
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Maribel BERNARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT
M. Marc LAFOSSE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU jusqu'à 10h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h00
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h10
M. Alain CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h30
Mme Christine BOST à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h20
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 11h40
M. Alain SILVESTRE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 11h40
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h00
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 mai 2019	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2019-280

**Appel à manifestation d'intérêt AIRE pour le foncier économique - Site de Carbon-Blanc Fontaine -
Résultat - Convention de partenariat avec l'équipe lauréate - Décision - Autorisation**

Monsieur Nicolas FLORIAN 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).

Les programmes immobiliers appelés à être développés sont en priorité destinés aux entreprises (PME et PMI).

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 a été validée par délibération 2018-485 du 28 septembre 2018. Les jurys s'étaient réunis entre les 3 et le 5 juillet 2018.

Pour le site de Carbon-Blanc Fontaine, ce projet a été décalé dans le temps. En effet la commune s'était accordé un délai de réflexion sur le devenir de ce foncier, situé dans la partie nord-est de la commune et proche du centre ville.

Choix du lauréat

Après audition des 3 candidats admis à présenter une offre à l'issue d'une première phase de sélection, le jury réuni le 15 février 2019 a proposé de retenir l'équipe lauréate suivante :

- AMOPIERRE, REVEL'ARCHI/C. DURET, E.V.A, GIE@D, Coop'Alpha paysagiste et CBRE.

Ce jury était composé de représentants de la Métropole (Christine Bost, Daniel Hickel et Jacques Mangon), de la commune de Carbon-Blanc, de la SPL La Fab et de personnalités qualifiées (un représentant des entreprises et un paysagiste-conseil de l'Etat).

Phase pré opérationnelle :

L'équipe lauréate va s'engager dans une nouvelle phase avec le dépôt du dossier de permis de construire et l'acquisition du terrain d'assiette classé en zonage économique (US 4) auprès de la Métropole qui en est propriétaire.

Une délibération sera présentée ultérieurement au Conseil de la Métropole, pour valider la promesse d'achat. La réalisation du programme de locaux par l'équipe Amopierre/ Revel'Archi/C. Duret fera l'objet d'une convention de partenariat entre le lauréat, la Commune concernée, Bordeaux Métropole et La SPL La Fab

dont le projet est joint en annexe.

Ce document définit les conditions de travail entre les parties, le rôle et les engagements de chacun à chaque phase de projet, de sa mise au point jusqu'à la réalisation et livraison ainsi que le planning opérationnel de l'opération

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,

VU l'arrêté 2019/0039 du 9 janvier 2019 reçu au contrôle de légalité le 11 janvier 2019, fixant la composition du jury de sélection pour la 2ème phase de l'AMI pour le site de Carbon-Blanc Fontaine,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT qu'il convient d'engager, après sélection de l'équipe lauréate pour le site de projet AIRE de Carbon-Blanc Lumière, une phase pré opérationnelle,

DECIDE

Article 1 : de valider le choix de l'équipe lauréate pour le site de projet de Carbon-Blanc Lumière, à savoir l'équipe Amopierre/Revel'Archi/Duret.

Article 2 : d'approuver la convention de partenariat qui sera établie entre l'équipe lauréate, la Métropole, le Maire de Carbon-Blanc et la Fab et d'autoriser M. le Président à signer ce document.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 mai 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 28 MAI 2019	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 28 MAI 2019	le Vice-président,
	Monsieur Nicolas FLORIAN



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. Patrick Bobet,
En sa qualité de Président,
Habilité aux fins des présentes par délibération du conseil métropolitain n° 2019/
en date du

Ci-après dénommé « Bordeaux Métropole »

La ville de Carbon-Blanc

Représentée par M. Alain Turby,
En sa qualité de Maire,
Habilité par délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « La ville de Carbon-Blanc »

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 AMOPIERRE,

Dont le siège social est situé à Cenon, 41 rue du professeur Calmette
identifié au SIREN sous le numéro 752 492 934 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ,
Représenté par M. Alexandre IONAS, en sa qualité de gérant ,
Habilité par
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 Bordeaux 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, maitres 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 pour le site de Carbon-Blanc Fontaine par la tenue d'un jury le 15 février 2019 pour la désignation d'un lauréat.

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 Carbon-Blanc 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 Carbon-Blanc ;
- La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) ;
- Le groupement, dont l'offre a été retenue suite au jury du 15 février 2019.

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 Carbon-Blanc, La Fab et l'Opérateur désignées conjointement ;
- « L'Opérateur », la société Amopierre, 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 « Carbon-Blanc Fontaine» :

- 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 promesse d'achat/convention de cession des terrains de Bordeaux Métropole.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DU PROJET RETENU ET DE SES EVOLUTIONS

L'offre de l'Opérateur a été retenue à la suite du jury du 15 février 2019 organisé au terme de la consultation lancée par Bordeaux Métropole avec l'aide de La Fab en accord avec la ville de Carbon-Blanc (**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 AMOPIERRE 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 promesse d'achat/convention de cession. Le prix de vente 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 Amopierre, représentant une surface de plancher globale d'environ 13 710 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 Carbon-Blanc

La ville de Carbon-Blanc est concernée par l'implantation du Projet de l'Opérateur.

- La ville 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 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 15 février 2019.

- 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 Carbon-Blanc, 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, 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 (PC) 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 Carbon-Blanc sur le projet auprès des riverains, entreprises, associations ...

Si nécessaire, Bordeaux Métropole mettra à disposition de la Ville de Carbon-Blanc 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 Carbon-Blanc, 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 Carbon-Blanc 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 Patrick Bobet

Le Maire de Crbon-Blanc

Monsieur Alain Turby

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

Monsieur Jérôme Goze

P/ la société Amopierre

Monsieur Alexandre Ionas