



**ACCORD-CADRE DE MISE EN ŒUVRE
OPERATIONNELLE
DU PROGRAMME « Habiter, s'épanouir »
ET DU PROGRAMME « Entreprendre, travailler »**

**Marché subséquent N° 1
Mise en œuvre opérationnelle du programme
« Habiter, s'épanouir » 2022**

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 Habiter s'épanouir et du programme Entreprendre travailler, 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 Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature.

L'accord cadre 2021 -2026 a défini dans son préambule les ambitions fixées aux projets développés par La Fab en lien avec le projet de mandature. Au titre du présent marché subséquent, La Fab se voit ainsi confier par Bordeaux Métropole, différentes missions propres à mettre en œuvre le programme Habiter, s'épanouir et à préparer de nouvelles opérations, ceci en prenant en compte les missions exécutées au titre du marché subséquent 2021.

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 d'actions et d'opérations d'aménagement dans le cadre du programme : Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature.

Article 2 - Missions confiées à la société

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

2.1 Mission 1 - Appui à la collectivité pour la définition l'animation et la coordination du programme Habiter, s'épanouir

La société accompagnera Bordeaux Métropole dans l'organisation, la préparation et l'animation des instances de pilotage du programme Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature et la coordination des acteurs impliqués dans sa mise en œuvre.

La Fab participera aussi à la définition de son contenu en contribuant à la mise en place, de dispositif spécifique de type appel à projet, dispositif de soutien, ou autres démarches innovantes. Cela pourra concerner aussi la réponse à des programmes européens nationaux ou régionaux correspondant aux thématiques du programme Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature. Enfin cela pourra toucher également à la recherche de financements ou de partenariats en lien avec les autres politiques prioritaires portées par la métropole (mobilités, climat, santé etc.)

Alors qu'une confirmation des objectifs généraux est d'ores et déjà actée autour des fondamentaux du programme : qualité et diversité des logements, accessibilité économique et proximité des transports publics, l'année 2022 sera largement dédiée à l'ajustement du programme au regard de l'urgence climatique et des nouvelles orientations définies par les nouvelles équipes municipales et métropolitaine. Ces évolutions toucheront également l'identification des nouveaux sites de projet, des prescriptions à définir pour les logements à produire, la programmation à adapter et les montages à promouvoir.

Livrables attendus :

- Supports de présentation
- Notes de synthèse

2.2 Mission 2 – préparation et engagement d'actions et d'opérations d'aménagement.

L'objectif de cette mission est d'assurer :

- **Sur des îlots ou des secteurs**, un ensemble de prestations permettant la mise en œuvre des projets et leur suivi,

Les prestations principales sont les suivantes :

- ✓ 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 recherche du meilleur mode opératoire aux différentes étapes (analyse de la constitution du prix, 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). 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 liste d'îlots des sites est jointe au présent marché (annexe 1). Néanmoins de nouveaux îlots ou secteurs plus larges d'intervention 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 les études pré-opérationnelles nécessaires.

Concernant ces nouveaux îlots et secteurs, qui seraient identifiés au cours de ces études, il est entendu que ces analyses ne viendront pas remettre en cause l'économie générale du présent marché et devront faire l'objet d'un accord explicite de la Métropole dans un délai raisonnable.

Les axes privilégiés d'intervention de La Fab d'ores et déjà identifiés et qui pourront être complétés dans le cadre de la mission 1 et en lien avec les villes sont les suivants :

- ✓ Au-delà de la première expérience de démembrement foncier menée par Le Col sur l'îlot L1 de la ZAC de la route de Toulouse sur la commune de Villenave d'Ornon, rechercher de nouvelles opportunités pour développer le BRS en lien avec les organismes compétents (OFS intervenant sur le territoire métropolitain) .
- ✓ Poursuivre l'effort sur les synergies entre développement du logement et proximité des axes de transport notamment en lien avec des projets en phase d'études (RER métropolitain, extension Tram, axes mobilité douce, etc.)
- ✓ Veiller à bien replacer le logement neuf dans son environnement : chaque logement neuf a vocation à bénéficier d'une offre de services au sein de son quartier (mobilité, équipements, nature) et le quartier bénéficie en retour de cette plus-value des nouveaux logements
- ✓ Travailler sur les marges des opérations concédées pour limiter les opérations opportunistes et accentuer l'effet levier des opérations publiques sur la transformation qualitative du tissu.
- ✓ Accentuer la lutte contre le réchauffement climatique en intégrant systématiquement dans les projets une intervention prioritaire sur les îlots de chaleur.

Livrables attendus :

- Etat d'avancement actualisé de chaque îlot et secteur
- Propositions éventuelles de nouveaux îlots ou secteurs plus larges d'intervention.

- **Sur des secteurs identifiés comme pouvant être le support de nouvelles opérations d'aménagement** la société apportera à Bordeaux Métropole son analyse et son expertise sur le choix des modalités de réalisation (foncières, juridiques et financières) les plus 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 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

La Fab en accord avec Bordeaux Métropole et les communes directement concernées pourra assurer le pilotage de cette phase pré opérationnelle, parfois longue, notamment en se mobilisant sur l'urbanisme transitoire des sites en attentes de projet (éventuelle occupation temporaire, animation / évènementiel, pré verdissement etc.) et en contribuant à une intervention foncière adaptée.

Comme précisé plus haut, la liste des sites est précisée en annexe et en fonction des opportunités liées notamment à des mutations urbaines apparaissant en cours d'exécution du marché, de nouveaux sites pourront être étudiés, Il est entendu que ces ajustements ne viendront pas remettre en cause l'économie générale du présent marché et devront faire l'objet d'un accord explicite de la Métropole dans un délai raisonnable.

Livrables attendus :

- État d'avancement actualisé des opérations
- 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.

2.3 Mission 3 – Ingénierie foncière

Dans le cadre de cette mission, la Fab est chargée de réaliser une veille foncière active, d'être à l'écoute des mutations en cours, de définir les montages et les outils pour activer des fonciers mutables, de proposer des montages innovants permettant la mobilisation du foncier seule ou avec des partenaires notamment In cité (pour les commerces), l'EPF Nouvelle Aquitaine et l'OFS métropolitain. Cette mission est en lien avec la convention foncière qui lie Bordeaux métropole et la société et qui permet à la Fab de réaliser des acquisitions d'opportunité.

Livrables attendus :

Bilan semestriel de la convention foncière.

Article 3 - Coordination, suivi et exécution du marché subséquent

La Direction générale de l'aménagement de Bordeaux Métropole 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 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 2022.

Article 6 - Modalités financières-facturation

Le coût total des missions décrites ci avant est estimé à 1 410 000 € HT pour la durée totale du marché subséquent, montant majoré de la TVA au taux en vigueur.

Ce montant se décompose comme suit :

- Mission 1 : 141 000 € HT
- Mission 2 : 1 128 000 € HT
- Mission 3 : 141 000 € 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
33 045 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 € Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque Centrale européenne 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, 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, 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 Anziani
Président

Jérôme Goze
Directeur Général Délégué

Annexe 1 – Tableau des sites

| Opérations reconduites | Programme prévisionnel | Etape 2022 |
|--|-----------------------------------|--|
| Eysines – Centre | Non déterminé | Pilotage d'une étude de faisabilité sur l'ensemble du centre-ville |
| Le Bouscat – Ilot Barrière du Médoc | 100 logements environ + activités | Désignation d'un lauréat et mise au point du projet |
| Le Haillan République | Non déterminé | |
| Mérignac Pichey | 350 logements | Engagement d'une phase préalable et montage de l'opération |
| Pessac – Doyen Brus | Non déterminé | Dossier à réactiver suite à la mutation du foncier universitaire |
| Pessac Haut Lévêque | 120 logements + 80 chambres | Suivi de la phase de réalisation |
| Pessac – Carrefour de l'Alouette | 600 logements | Suivi du projet Terminus + Mise au point du montage de l'opération |
| St Médard Berlincan | 300 logements | Engagement d'une phase préalable et montage de l'opération |
| Saint Médard – Le Bourdieu Cassy Vigney | 350 logements | Poursuite de la phase d'acquisition foncière + réflexion programmatique |
| Talence – Arts et Métiers Monadey | Non déterminé | Dossier à réactiver suite à la mutation du foncier universitaire |
| Villenave d'Ornon – R. Picqué | Non déterminé | Pilotage de l'étude de projet urbain et définition des conditions de valorisation du foncier de l'État |
| Gradignan Malartic | Logements + Commerces | Analyse de la dureté foncière |
| Lormont Cenon Avenue Carnot | Non déterminé | État des lieux et réflexion sur la programmation |
| Bègles Villenave Talence : route de Toulouse | Non déterminé | État des lieux et réflexion sur la programmation |
| Mérignac Chemin Long | Logements + Commerces | État des lieux et réflexion sur la programmation |

| Nouvelles opérations | Programme prévisionnel | Etape 2022 |
|------------------------------------|-------------------------------|--|
| Le Taillan-Médoc / Centre-ville | Logements +Commerces | État des lieux et réflexion sur la programmation |
| Martignas sur Jalle / Centre-ville | Logements +Commerces | Montage de l'opération |