

**BORDEAUX – OPERATION D'INTERET NATIONAL BORDEAUX
EURATLANTIQUE – CONVENTION POUR LA REALISATION DU PROJET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN DU SECTEUR BRASCASSAT/LE TREUIL**

ENTRE

S.A. CLAIRSIENNE, Société Anonyme d'HLM au capital de 8 063 679 € dont le siège social est sis à Bordeaux (33000), 233, Avenue Emile Counord, identifiée au SIREN sous le numéro 458 205 382 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, représentée par Jean-Baptiste Desanlis, directeur général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 29 juin 2021,

Ci-après dénommée « **Clairsienne** » ;

BORDEAUX METROPOLE, établissement public de Coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret n° 2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège social à Bordeaux (33045), esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 243300316, représentée par Monsieur Alain Anziani, son Président, dûment habilité à la signature de la présente convention en vertu de la délibération n°20xx/xxxx du conseil de Bordeaux Métropole en date du xxxxxxxx.

Ci-après dénommée « **Bordeaux Métropole** » ;

LA VILLE DE BORDEAUX,

.....,
représentée par Monsieur Pierre Hurmic, son Maire, dûment habilité à la signature de la présente convention en vertu de la délibération n°20xx/xxxx du conseil municipal de Bordeaux en date du xxxxxxxx.

Ci-après dénommée « **La Ville** » ;

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT BORDEAUX EURATLANTIQUE, établissement public à caractère industriel et commercial créé suivant décret n°2010-306 du 22 mars 2010 modifié par décret n°2015-977 du 31 juillet 2015, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 140 rue des Terres de Bordes, identifié au SIREN sous le numéro 521747444 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représenté par Madame Valérie Lasek, agissant en sa qualité de directrice générale, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un arrêté ministériel en date du 15 juillet 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention, ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en vertu de l'article 11 du décret du 22 mars 2010 modifié par le décret du 31 juillet 2015.

Ci-après dénommé « **L'EPABE** » ;

PREAMBULE

Au sein de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, et plus précisément du quartier Brascassat situé entre la rue Carle Vernet et le boulevard Jean-Jacques Bosc, l'EPABE conduit un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Désenclaver le quartier, aujourd'hui vécu et fonctionnant en « cul de sac », en créant du lien inter-quartiers (à l'ouest vers la résidence du Treuil et les boulevards, à l'est vers la copropriété Richelieu et Carle Vernet, au sud vers Bègles, la Cité numérique et les Terres Neuves) ;
- Inscrire le quartier dans la trame verte développée par l'EPABE jusqu'à la Garonne ;
- Animer le quartier (mixité sociale, implantation d'activités et de commerces en pied d'immeuble, développer l'activité d'agriculture urbaine, locaux associatifs...) ;
- Rééquilibrer la programmation sociale du quartier par une programmation mixte sur les logements neufs.

Sur ce quartier, Clairsienne, Etablissement Social pour l'Habitat, possède et gère deux résidences de 258 logements locatifs sociaux :

- la résidence le Renard située 4 rue Brascassat (*parcelle BY 120*) composée de 3 bâtiments et 106 logements, une crèche associative, les parkings de la résidence et des espaces verts, incluse dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Bordeaux St Jean-Belcier ;
- la résidence le Treuil située 3 rue Brascassat (*parcelle BY 302*), composée de 4 bâtiments et 152 logements ainsi que d'un point d'accueil clientèle, les parkings de la résidence ainsi que des espaces verts d'agrément, située hors du périmètre de la ZAC.

En partenariat et copilotage avec l'EPABE, la Ville et Bordeaux Métropole, Clairsienne a engagé, depuis 2017, un projet de renouvellement urbain qui vise à réaménager les espaces extérieurs, réhabiliter et remettre à niveau l'offre de logement par un ambitieux programme de réhabilitations lourdes en site occupé, la construction d'une offre nouvelle de logements (logements familiaux et étudiants) et le confortement des équipements techniques et associatifs/sportifs.

Clairsienne affirme à travers ces opérations des objectifs de développement durable : implication des habitants, promotion des mobilités douces, désimperméabilisation des sols, traitement des îlots de chaleur, approche du vivant, démarche de recyclage...

Le projet se déclinera en une intervention sur les deux secteurs résidentiels.

- Sur le secteur du Renard :

- L'EPABE conduira les opérations d'aménagement sur les espaces publics en acquérant auprès de Clairsienne les fonciers nécessaires à leur réalisation, dans le cadre de la ZAC.
- Clairsienne réhabilitera et résidentialisera les 106 logements de la résidence et construira, sur des fonciers en cours d'acquisition par l'EPABE (rue Carle Vernet), une offre nouvelle d'environ 50 logements familiaux (programmation définitive à finaliser avec les services de Bordeaux Métropole).

Les conditions notamment foncières de cette opération seront contractualisées dans le cadre de la ZAC entre Clairsienne et l'EPABE.

- Sur le secteur du Treuil :

- La société Clairsienne aménagera des espaces collectifs dont elle envisage un transfert aux collectivités à leur livraison afin qu'ils deviennent publics, dans une démarche de désenclavement de la résidence et de mixité de la fréquentation (promenade, aire de jeux).

- Ces aménagements accompagneront la réhabilitation et la résidentialisation par Clairsienne des 152 logements de la résidence ainsi que, sur des fonciers appartenant à ce jour à Clairsienne et à Bordeaux Métropole, la construction d'environ 90 logements étudiants (site « *Brulatour 1* » et « *Treuil 1* ») et des locaux associatifs qui accueilleront les structures existantes sur le site (point d'accueil clientèle Clairsienne, association des jardins partagés et club de boxe).
- L'EPABE réalisera un équipement multisport afin de compenser la suppression de l'équipement sportif actuel du parc Brascassat. Cette intervention de l'EPABE est prévue au titre du programme des équipements publics de la ZAC Bordeaux Saint Jean-Belcier, dont l'actualisation est en cours pour approbation fin 2022.

Pour l'opération du Treuil, Clairsienne estime son investissement à environ 12,9M€ TTC pour les travaux de réhabilitation et résidentialisation (les dispositifs d'accompagnement et de subventionnement publics restant à approfondir), et à 1,3M€ TTC (valeur mars 2022) pour les aménagements des espaces destinés à la fréquentation publique et, par conséquent, à la rétrocession aux collectivités, étant précisé que ces aménagements sont exclus du champ du subventionnement.

Le projet du secteur Treuil étant situé en-dehors du périmètre de la ZAC Bordeaux Saint Jean-Belcier, et au vu de son ambition, il est nécessaire pour le sécuriser que les Parties s'entendent sur les modalités de sa réalisation et s'engagent mutuellement sur celles-ci.

Par la présente convention, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux affirment leur adhésion aux principes d'intérêt général développés dans le projet urbain. Elles reconnaissent l'intérêt général et l'ambition de l'opération projetée par Clairsienne et l'EPA et souhaitent y apporter leur soutien dans les domaines qui les concernent.

Dans ces conditions, Clairsienne, Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et l'EPABE ont convenu de ce qui suit.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions et modalités de réalisation du projet de renouvellement urbain du secteur Brascassat/Treuil.

ARTICLE 2 – MOBILISATION DU FONCIER

La mise en œuvre du projet nécessite plusieurs cessions foncières entre les Parties ; elles sont matérialisées sur le plan joint en annexe.

2.1 Valeur cible des cessions foncières

Les Parties s'entendent sur la valeur cible de 130€HT/m² de terrain pour l'ensemble des cessions à intervenir entre elles, dans une démarche de péréquation à l'échelle du projet urbain. Cette valeur sera soumise de façon partenariale à l'administration domaniale à l'occasion de saisines conjointes. Les bilans de Clairsienne sont établis sur cette base.

Si cette valeur cible est entérinée par l'administration, Bordeaux Métropole se réserve la possibilité de déroger à son règlement d'intervention en matière de cessions foncières et notamment aux possibilités de décote qu'il offre pour le logement social.

Le présent article ne concerne pas les transferts aux collectivités des espaces aménagés.

2.2 Détail des cessions à intervenir

2.2.1 Cession de Bordeaux Métropole à Clairsienne :

Bordeaux Métropole cède à Clairsienne :

- le site « *Brulatour 1* », parcelle n°2 du plan, d'une surface de 325m² environ, à détacher de la parcelle BY 313 afin d'accueillir la construction d'une des deux résidences étudiantes et les locaux associatifs ;
- la parcelle 3ter du plan, d'une surface de 75m² environ à détacher de la parcelle BY 313, pour la réalisation de l'aire de jeux ;
- en complément, la parcelle n°8 du plan pour la réalisation du projet sur le site du Renard, d'une surface de 102m² environ à déclasser du domaine public.

Concernant cette dernière emprise, Bordeaux Métropole précise qu'elle est frappée d'un plan d'alignement approuvé ; celui-ci sera supprimé lors de la campagne de révision des alignements 2023.

2.2.2 Cession de Bordeaux Métropole à la Ville de Bordeaux :

Bordeaux Métropole cède à la Ville de Bordeaux la parcelle n°3 du plan, de 220m² environ à détacher de la parcelle BY 313, pour la réalisation de l'équipement sportif au titre du programme des équipements publics de la ZAC. Ce transfert de foncier public aux fins d'aménagement public sera opéré à titre gratuit entre les collectivités.

2.2.3 Cession de Clairsienne à Bordeaux Métropole :

Clairsienne cède à Bordeaux Métropole la parcelle n°1 du plan, d'une surface de 222m² environ, pour intégration à l'impasse Brulatour. L'emprise exacte sera définie au vu des études conduites par Clairsienne pour le raccordement de la promenade sur l'impasse.

2.2.4 Cession de Clairsienne à l'EPABE

Clairsienne cède à l'EPABE la parcelle n°3bis du plan, d'une surface d'environ 185m², afin de compléter l'assiette du futur équipement sportif réalisé au titre du programme des équipements publics de la ZAC. Cet équipement sportif aura vocation ensuite à être remis à la Ville de Bordeaux au titre de ses compétences.

2.3 Mise en œuvre des cessions

Les Parties s'engagent à mettre en œuvre les cessions telles que présentées à l'article 2.1 et 2.2. Les modalités de ces cessions devront faire l'objet d'une approbation par les instances délibérantes des parties prenantes, après estimation par les services du Domaine et exécution des formalités de désaffectation et déclassement si nécessaire.

En cas de présence de réseaux sous les emprises à céder, le dévoiement sera pris en charge par l'acquéreur.

Ces cessions seront conclues dans le respect des plannings opérationnels de Clairsienne et de l'EPABE. A titre indicatif, la conclusion des cessions est envisagée d'ici mi-2024, date prévisionnelle de démarrage des travaux. Ce délai sera à préciser en fonction de l'avancement des études de Clairsienne et de l'EPABE.

Par la présente, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux sont saisies des demandes en matière foncière et dispensent Clairsienne et l'EPABE de courriers spécifiques. En revanche, les procédures liées à la mutation des fonciers visés ne pourront être engagées qu'à la transmission par Clairsienne et l'EPABE des projets de documents d'arpentage délimitant précisément les biens à céder.

2.4 Autorisations régissant la période transitoire dans l'attente des cessions

Bordeaux Métropole indique son intention de désaffecter et déclasser si nécessaire les biens mentionnés à l'article 2.2 en vue de leur cession à Clairsienne et à la Ville de Bordeaux.

Bordeaux Métropole autorise Clairsienne à déposer le permis d'aménager et le permis de construire dont l'assiette est partiellement constituée par le foncier lui appartenant, tel que mentionné à l'article 2.2, sous réserve de validation par la commission métropolitaine des avant-projets.

Pour une bonne articulation entre les procédures de cession et la réalisation des travaux, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux autoriseront en temps voulu et si nécessaire l'EPABE à intervenir sur les emprises dont elles seraient restées ou devenues propriétaires, par convention de mise à disposition, aux fins de réalisation du programme des équipements publics de la ZAC Bordeaux Saint Jean-Belcier.

ARTICLE 3 – TRANSFERT DES AMENAGEMENTS REALISES PAR CLAIRSIENNE

L'article R.442-8 du Code de l'urbanisme prévoit que « le lotisseur justifie de la conclusion avec la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ». Les Parties s'entendent, sur ce fondement, sur le principe d'un transfert de la future promenade piétonne à Bordeaux Métropole, de son éclairage et d'une aire de jeux à la Ville de Bordeaux, l'ensemble de ces aménagements étant réalisés à l'initiative de Clairsienne.

Pour ce faire, les dispositions prévues par la délibération n°2018-437 du conseil de Bordeaux Métropole du 6 juillet 2018 approuvant les conditions d'intégration d'espaces et ouvrages privés dans le domaine public de Bordeaux Métropole seront mises en œuvre. Par analogie, la démarche pourra être déclinée entre Clairsienne et la Ville de Bordeaux pour ce qui relève de la compétence de cette dernière.

Clairsienne s'engage à solliciter la remise en gestion de l'ouvrage uniquement lorsqu'il pourra garantir que les chantiers immobiliers du secteur Treuil seront sans impact sur les aménagements neufs. Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux pourront surseoir respectivement à la reprise en gestion et à l'ouverture à la circulation publique et générale tant que cette condition ne sera pas remplie.

Par dérogation à la délibération sus-visée, Clairsienne est exonéré de la commission prévue par son article 2.

A titre indicatif, les fonciers concernés seraient, à l'initiative de Clairsienne :

- la parcelle n°4 du plan, d'une superficie de 1.322m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée BY302 appartenant à Clairsienne, transférée à Bordeaux Métropole au titre de la traversée piétonne ;
- les parcelles n°3ter et 4bis du plan, représentant respectivement 75 et 320m² environ, transférées à la Ville de Bordeaux au titre de l'aire de jeux.

ARTICLE 4 – OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC PENDANT LES TRAVAUX

Clairsienne s'engage à coordonner les différentes interventions de façon à exploiter au maximum les emprises disponibles au sein de l'opération et à minimiser l'impact du chantier sur le domaine public.

Toutefois, au vu de l'ampleur de l'opération, de la complexité du chantier en site occupé et de la pluralité des maîtrises d'ouvrage engagées, génératrices de co-activité, Clairsienne anticipe la nécessité d'occuper le domaine public de façon transitoire.

Selon toute probabilité, Clairsienne sera amené à solliciter auprès de la Ville de Bordeaux une dérogation aux conditions d'occupation du domaine public. La Ville s'engage à étudier les modalités d'un soutien au projet dans ce domaine, dès lors que l'ensemble des solutions alternatives auront été épuisées.

ARTICLE 5 – AMENAGEMENT DE L'IMPASSE BRULATOUR

Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux s'engagent sur le principe d'un traitement de l'impasse Brulatour. L'interface entre l'aménagement de la promenade et la requalification de l'impasse devra être précisée à l'occasion des études de maîtrise d'œuvre conduites par Clairsienne.

ARTICLE 6 – MODALITES DE SUIVI TECHNIQUE ET DE PILOTAGE DE L'OPERATION

Un comité technique se réunira toutes les 6 semaines en présence de Clairsienne, l'EPABE, la mairie de quartier et le pôle territorial de Bordeaux (centre de développement urbain qui, en tant que service commun, associera les services concernés en cas de besoin : services gestionnaires, services fonciers...).

Un comité de pilotage sera réuni en tant que de besoin tout au long de l'opération, à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties et a minima deux fois par an. La composition en sera arrêtée en fonction de l'ordre du jour ; le Maire de quartier y sera systématiquement convié.

ARTICLE 7 – ELEMENTS DE PLANNING INDICATIF

A titre indicatif, Clairsienne envisage aujourd'hui le planning prévisionnel suivant :

- Mars 2023 : Validation de l'opération par le conseil d'administration
- 2023 : Montage de l'opération, autorisations d'urbanisme, études d'aménagement et de réhabilitation
- 2024 : Appel d'offres travaux, début des travaux, conception des projets de construction neuve
- 2025 : Travaux d'aménagement et de réhabilitation, obtention des permis de construire pour les projets neufs
- 2026 : Livraison des aménagements, début des travaux de construction des immeubles neufs.

Ce planning sera régulièrement actualisé en fonction de l'avancement de l'opération et de la meilleure coordination des chantiers, sans toutefois faire nécessairement l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 8 – DATE D'EFFET ET DUREE DU PROTOCOLE

La présente convention prendra effet à compter du jour de sa signature par la dernière des Parties.

Elle s'éteindra de plein droit à l'issue de la dernière procédure du dernier transfert de foncier lié à la remise des ouvrages réalisés.

Toute modification substantielle survenant en cours d'exécution donnera lieu à la conclusion d'un avenant.

ARTICLE 9 - ANNEXES

- Matrice foncière Treuil – Renard
- Délibération n°2018-437 du conseil de Bordeaux Métropole du 6 juillet 2018 approuvant les conditions d'intégration d'espaces et ouvrages privés dans le domaine public de Bordeaux Métropole

Document provisoire

Fait en 4 exemplaires

A Bordeaux, le

Pour Clairsienne,

Pour l'EPABE,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pour la Ville de Bordeaux,

Pour Bordeaux Métropole,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Document provisoire