

CONVENTION DE MISE EN ÉTAT CORRECT ET DE TRANSFERT ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE DE TALENCE

GROUPE SCOLAIRE RAVEL

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE,

Représentée par son Président, Monsieur Alain Anziani, autorisé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n° 2022-XXX en date du 20 MAI 2022,

Ci-après désigné « **Bordeaux Métropole** »

ET

La ville de Talence,

Représentée par son Maire, Monsieur Emmanuel SALLABERRY, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° en date du ,

Ci-après désigné « **la Ville** »

la ville de Talence et Bordeaux Métropole ci-après collectivement désignées « les Parties », il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole est propriétaire du groupe scolaire Ravel, 62 Rue Lafitte, 33400 Talence sur les parcelles n°BE152 et BE153 d'une superficie d'environ 7 548m².

Ce groupe scolaire ouvert le 14 mai 1974 (2 230 m²) est un établissement recevant du public, ERP de type R de 4^{ème} catégorie, composé d'une section maternelle et d'une section élémentaire.

Le bâtiment de la maternelle est un rez-de-chaussée (661 m²) comprenant 3 salles de classe, un dortoir, un périscolaire maternelle communal, une salle de motricité, le bureau de direction et les locaux de restauration.

Le bâtiment de l'élémentaire (1 492 m²) est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant sept salles de classe, une bibliothèque, une salle informatique, un périscolaire élémentaire communal, un préau intérieur / salle polyvalente, les locaux d'administration et de direction, les locaux de restauration. Les locaux communaux à l'entrée du bâtiment élémentaire, à usage de logements de fonction ou PMI, sont hors de l'opération (sauf désamiantage et mise en usage de RASED du logement contigu à l'élémentaire ; surface 82m², en tout ou partie)

Effectifs théoriques : 90 élèves et 8 adultes en maternelle, 155 élèves en élémentaire et 10 adultes. L'effectif 2020-2021 est de 60 en maternelle (3 cl) et 110 en élémentaire (5 cl).

À la demande de la ville et en application de la délibération n°2019-544 du 27 septembre 2019 du Conseil de Métropole "Politique métropolitaine relative aux groupes scolaires métropolitains et communaux", Bordeaux Métropole et la ville, d'un commun accord en contrat de co-développement, décident une opération définie conjointement de mise en état correct, suivie immédiatement par le transfert en pleine propriété du groupe scolaire en faveur de la ville.

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de cet accord et les parties sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

En application de la délibération cadre n°2019-544 du 27 septembre 2019, la présente convention précise les modalités de mise en état correct de l'équipement scolaire avant transfert à la ville de la pleine propriété de l'équipement scolaire à la fin des travaux.

ARTICLE 2 : MISE EN ÉTAT CORRECT

2.1 - CLAUSE GÉNÉRALE D'ENGAGEMENT SUR LES MISSIONS

En qualité de maître d'ouvrage, Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage pleine et entière de l'opération de mise en état correct et s'engage à exécuter toutes les étapes du projet (qu'elles incombent à Bordeaux-Métropole ou à la ville), depuis les études de faisabilité jusqu'à la réception de l'équipement, avec toutes les compétences et conséquences de droit qui y sont attachées, dans le respect du programme à l'article 3.1 et de ses ambitions qualitatives.

Bordeaux Métropole s'engage à inscrire l'ensemble de l'opération en dépenses et en recettes. Un état des dépenses sera fait, a minima une fois par an jusqu'à la remise d'ouvrage, avec les services de la ville, afin de réajuster le cas échéant les termes de la convention, notamment les modalités de versement d'acomptes. La ville participe en qualité de financeur des éléments à sa charge et d'utilisateur final.

À ce titre, les documents contractuels des différentes phases d'avancement de la conception du projet sont transmis à la ville pour avis : avant-projet sommaire (APS), avant-projet définitif (APD), études de projet (PRO), dossier de consultation des entreprises (DCE). Cet avis doit être émis dans un délai de deux semaines à compter de la transmission des documents d'études. Toute absence d'observations dans ce délai est considérée comme approbation.

Bordeaux Métropole informe la ville de l'avancement de l'opération et sollicite l'avis de ses services pour les points relevant de l'usage futur des locaux. La ville pourra participer autant que de besoin aux réunions de chantier et sera destinataire des comptes rendus.

Lorsque les ouvrages seront achevés dans un état jugé conforme à leur destination, ils feront l'objet d'une réception par Bordeaux Métropole. La ville, sera invitée à exprimer des observations en phase opérations préalables à la réception (OPR) où elle sera dûment conviée à la suite d'un préavis raisonnable d'au moins 15 jours. Elle choisit de valider les OPR dans les 7 jours par écrit d'un élu de la ville. La réception sera prononcée par Bordeaux-Métropole.

Bordeaux Métropole remettra à la ville tout document jugé utile (réception de travaux, diagnostics, permis modificatifs, documentation technique, etc. ; la ville faisant son affaire d'éventuels manques en fonction de l'ancienneté du groupe scolaire), voir liste en annexe 2.

2.2 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DU PATRIMOINE DE BORDEAUX MÉTROPOLE AU PATRIMOINE DE LA VILLE

En application de la convention de gestion et de transfert signée par la ville, le groupe scolaire et son assiette sont automatiquement transférés en pleine propriété à la ville, à titre gratuit, à la date de livraison de l'équipement scolaire (le lendemain de la signature des procès-verbaux de réception) ; il s'agit d'une jouissance anticipée qui confère à la ville toutes les garanties légales et contractuelles, droits et obligations qu'avait Bordeaux Métropole et, globalement, tous les droits et devoirs du propriétaire. L'année de parfait achèvement, les retenues de garantie et la garantie décennale sont donc transférées à la ville à cette date ; Bordeaux Métropole pourra, sur ce sujet et pendant cette année, apporter son aide à la ville en cas de besoin.

Le transfert est confirmé par la signature des actes notariés authentiques passés en leur forme administrative.

2.3 - CLAUSE DE RÉOLUTION

Si, après le transfert de propriété et par décision de son Conseil Municipal, la ville désaffecte ultérieurement cet établissement pour une nouvelle affectation qui ne relèverait pas de l'intérêt général, le transfert en pleine propriété sera résolu de plein droit.

Une telle clause résolutoire figurera expressément dans le dispositif des délibérations des assemblées délibérantes ainsi que dans les actes portant transfert.

ARTICLE 3 : PROGRAMME ET RÉPARTITION MÉTROPOLÉ - VILLE

3.1 - PROGRAMME

La mise en état correct n'est pas une opération de réhabilitation complète des bâtiments mais une opération de mise en conformité, d'amélioration des performances énergétiques, ainsi que quelques interventions ciblées. Le programme technique détaillé joint en annexe 1 définit les interventions validées par le maître d'ouvrage et la ville.

L'opération consiste en la mise en état correct du bâti existant :

- intérieur (remise aux normes électriques, sécurité incendie et d'accessibilité, désamiantage, rafraîchissement des locaux, extension des périscolaires et des restaurants...)
- extérieur (façades : protections solaires, isolation thermique, création d'un ascenseur, changement des menuiseries, performances énergétiques...).

L'opération comprend également des aménagements extérieurs liés au projet avec notamment des reprises de cours de récréation, espace sportif, cour de services.

Les objectifs de l'opération sont :

- École maternelle :

- création de locaux pour le personnel (vestiaires agents, salle de repos),
- extension de l'accueil périscolaire et aménagement d'un accès dédié,
- aménagement d'un local buanderie et création d'un local poubelles.

- École élémentaire :

- aménagement d'une salle des maîtres avec local rangement et sanitaires adultes,
- aménagement d'une salle des agents,
- aménagement de sanitaires personnes à mobilité réduite (PMR) élèves,
- création de locaux RASED dans un actuel logement de fonction,
- création d'un local poubelles,

- Travaux :

- étanchéité : une anticipation de la mise en état correct a été faite en 2018 pour 349 000 €HT.
- mise en conformité aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du groupe scolaire (avec notamment la création d'un ascenseur),
- désamiantage des locaux concernés,
- restructuration des sanitaires existants,
- réalisation des travaux du groupe scolaire en site occupé et planifiée en alternance,
- mise en place de modulaires pour réaliser les travaux en toute sécurité,
- mise en conformité thermique de l'ensemble du groupe scolaire,

Ils se décomposent comme suit :

- réhabiliter l'ensemble des locaux existants conformément à la lettre de commande du 21 décembre 2017 qui reprend les éléments établis entre la ville et Bordeaux Métropole ainsi que les éléments présentés dans les différents documents établis en phase pré-étude.
- améliorer les performances énergétiques du bâtiment avec comme objectif 80 kWh/m²/an en énergie finale.
- fournir aux personnes handicapées, notamment celles qui se déplacent en fauteuil roulant, la possibilité de pénétrer dans des conditions normales, d'y circuler, d'en sortir et de

bénéficiaire de toutes les dispositions offertes au public (sanitaires, installation ascenseur, circulations verticales et horizontales, ...).

- installer un ascenseur conforme à la norme EN 81-70 relative à l'accessibilité aux ascenseurs pour toutes les personnes y compris les personnes avec un handicap.
- mettre en conformité les installations électriques.
- mettre en conformité les équipements de sécurité incendie (dont effectif > 150 à l'étage).
- mettre en place des modulaires en deux phases (maternelle puis élémentaire),
- d'une manière générale, s'agissant d'édifice public, des procédés et des matériaux présentant une bonne garantie de durabilité.

3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES

Bordeaux Métropole prend en charge la totalité de la mise en état correct à l'exception de ce qui n'est pas de sa compétence ou hors de son référentiel ainsi que ce qui est du domaine de la ville ou ce que cette dernière a choisi d'incorporer dans les travaux en apportant les crédits correspondants (toutes dépenses confondues, net de taxe).

Les prestations du 1^{er} équipement à la construction de l'école ne sont pas renouvelées par Bordeaux Métropole lors de la mise en état correct.

Points spécifiques à Bordeaux Métropole :

- extension du réfectoire élémentaire ;
- remplacement des menuiseries maternelle en simple vitrage ;
- suppression des fenêtres hautes orientées ouest des salles de classe maternelle ;
- suppression de la moitié des fenêtres hautes de la salle de motricité ;
- remplacement des toitures en pente de l'école maternelle pour un complexe performant d'un point de vue énergétique et acoustique ;
- suppression du chéneau et donc du long pont thermique linéique maternelle ;
- remplacement des menuiseries en simple vitrage ;
- remplacement des chaudières ;
- toiture de la cuisine élémentaire : garde-corps autour des équipements techniques ;
- ajout de la centrale de traitement d'air (CTA) en façade Nord de l'école élémentaire plutôt qu'en toiture ;
- mise en place d'une barre d'accroche échelle côté maternelle + garde-corps en façade ;
- la cour de l'école élémentaire sera restaurée à 30%, elle ne présente pas de non-conformité au regard de la réglementation d'accessibilité ;
- reprise des réseaux suivant les diagnostics eaux pluviales (EP) et eaux usées (EU) ;
- reprise de 100% du revêtement de la cour maternelle ;
- les filets pare-balls ont été inclus en partie dans la prise en charge de Bordeaux Métropole, la ville apporte des compléments ;
- l'effectif à l'étage de l'élémentaire est supérieur à 149 personnes (bureau de contrôle). Un 3^{ème} escalier permettra d'accueillir 150 personnes et plus en étage.
- pour permettre la continuité du service éducatif pendant les travaux, des modulaires ont été prévus sous forme de 8 modules maximum, de 60 m² soit 480 m² au total, avec mutualisation des locaux à adapter selon phasage des travaux.
- mise en œuvre d'une ventilation double flux.
- Bordeaux-Métropole prendra exceptionnellement en charge le bac à graisse (6 320 € TDC),
- prise en charge de la création de fosses à la demande de la ville qui se charge des plantations après les travaux.

Points spécifiques pris en charge par la ville dans le cadre du chantier = 205 191 € HT ; chiffres en hors-taxes travaux :

- au-delà des réparations de mise en état correct de la cour prises en charge par Bordeaux Métropole, la ville souhaiterait reprendre totalement la cour élémentaire : 64 885 € (montant estimé maximal, le projet de végétalisation n'est pas encore validé)
- les aménagements sportifs de la cour ont fait partie du 1^{er} équipement à la construction de l'école ; c'est à la ville de les renouveler ; l'estimation est de 8 041 €.
- le renouvellement du plateau sportif (1^{er} équipement) à la charge de la ville, comprend l'enrobé (14 071 €), la mise en place de frontons sportifs (24 122 €), l'éclairage (11 056 €) ; les filets pare-balls sont en partie inclus dans l'opération : la plus-value pour la ville qui veut réaliser un filet continu sur les quatre faces du terrain est de 3 015 €.
- les 84 m² du logement sont à transformer en totalité en RASED pour un montant maximal de 80 000 € : à la charge de la ville pour 54/84^{èmes} (51 429 €), et la charge de Bordeaux Métropole pour 30/84^{èmes} (28 571 €).

Points financés par la ville avec déduction de surfaces Bordeaux Métropole, issues du référentiel : les surfaces de périscolaire doivent être financées par la ville, mais le référentiel donnant la possibilité de prévoir des ateliers dans les écoles neuves, Bordeaux Métropole peut, dans le cadre de la mise en état correct (MEC), prendre en charge des surfaces de périscolaire en substitution de surfaces d'ateliers non procurées :

- maternelle : la MEC nécessite d'agrandir les locaux et la ville souhaite doubler la surface de son périscolaire ; Bordeaux Métropole prend en charge la surface d'un atelier maternelle de 30 m², sur les 88 m² d'extension : la ville ne finance que les 58/88^{èmes} des 360 000 € de l'extension, soit 237 273 €.
- élémentaire : le référentiel prévoit un maximum de 60 m² d'atelier pour 4 classes ; soit 2 ateliers pour 8 classes ; le 1^{er} atelier serait la 9^{ème} classe actuelle, le 2^{ème} "atelier" finance 60 m² des 75 m² de périscolaire : la ville ne prend en charge que 15 m², soit 34 970 €.

Le financement par la ville des surfaces de périscolaire est donc de 272 243 €.

Autres points demandés par la ville, à réaliser pendant le chantier, et à charge de la ville :

- les modulaires ont été calculés pour 8 modules de 60 m² soit 480 m² au total. Si la ville souhaite plus de modules, elle en apporte le budget.
- les prestations mobilières relevant d'un renouvellement du 1^{er} équipement qui pourraient être décrites dans le programme seront discutées point par point (notamment en cuisine), en phase d'avant-projet, par la ville qui apportera les crédits correspondants ou utilisera le mobilier existant.

D'autres travaux de la ville, non chiffrés, seront mis en œuvre par la ville :

- plantations, espaces extérieurs et végétalisation, plans particuliers de mise en sécurité (PPMS), anti-intrusion, patères, tableaux, signalétique, miroirs, aire de jeux, éléments sportifs, bancs, traçages, informatique, mobilier (classes, bureaux et restauration)... ; les prestations du 1^{er} équipement à la construction de l'école ne sont pas renouvelées par Bordeaux Métropole lors de la mise en état correct.

ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL

Bordeaux Métropole et la ville établissent le planning prévisionnel suivant :

- début des études préalables : avril 2018
- début des études de conception : mai 2020
- avant-projet soumis à la ville le 15 décembre 2020
- avant-projet validé par la ville en mars 2022
- début des travaux : décembre 2022
- livraison de l'équipement : septembre 2024

Ce planning prévisionnel a une valeur indicative et prend en compte une part d'aléas.

ARTICLE 5 : FINANCEMENT DE LA MISE EN ÉTAT CORRECT

5.1 - BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Le montant total de l'opération, incluant les frais d'études (faisabilité, programme, maîtrise d'œuvre, contrôle coordination travaux et sécurité/santé, études géotechniques, assistance à maîtrise d'ouvrage) et les provisions financières (aléas, révisions), est estimé à 5,21 M€ toutes dépenses confondues, soit 3,3 M€ Hors Taxes travaux (valeur estimative actualisée à décembre 2020).

Ces coûts sont répartis en :

• travaux Bordeaux Métropole	2 850 571 € HT travaux	
• travaux ville (part BM déduite)	272 243 € HT travaux	
• travaux exclusivement ville	<u>176 619 € HT travaux</u>	
• total des travaux	3 299 434 € HT travaux	soit 5 213 106 € TDC

Si le budget devait dépasser ce coût prévisionnel, la ville devrait donner son aval par un simple écrit non formalisé dans la limite de 10% du dépassement du budget lui incombant. Au-delà de 10%, la ville devra valider le dépassement par délibération, ou accord formalisé.

Le coût réel de réalisation de l'opération est défini comme la somme des décomptes généraux définitifs (ou bons de commande le cas échéant) des marchés d'études, travaux et aménagement liés à l'opération, majoré des effets de l'actualisation sur la base du BT 01 à la date de réception de l'ouvrage concerné.

La ville contribuera à hauteur de 100% du coût TDC net de taxe des équipements relevant de sa compétence, réalisés pour son compte par Bordeaux Métropole. La contribution estimative de la Ville s'établit à 448 862 € HT travaux soit 591 002 € TDC net de taxe, Bordeaux Métropole récupérant la totalité du FCTVA. La ville apportera in fine un fonds de concours de 13,60 % du total réel.

5.2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU FINANCEMENT

Versement de la ville à Bordeaux Métropole pour les équipements relevant de sa compétence communale : deux versements par la ville au profit de Bordeaux Métropole pour permettre le financement des équipements lui incombant. Les conditions de l'avancement sont déterminées ci-après :

- un premier versement, correspondant à 50% du montant prévisionnel de la contribution, interviendra, à la demande de Bordeaux Métropole, au milieu des travaux (2023) ;
- un deuxième et dernier versement, correspondant au solde de la contribution actualisée par le montant définitif de l'équipement, sera effectué sur présentation des documents attestant de l'achèvement des travaux et du décompte général et définitif accompagné du procès-verbal de levée de réserves des travaux.

Ce calendrier prévisionnel d'acomptes pourra être revu en fonction de l'avancement effectif des dépenses et pourra faire l'objet de négociations entre les parties pour s'adapter au rythme de la mise en œuvre de l'opération.

5.3 - AUTRES

Bordeaux Métropole assure à titre gratuit la maîtrise d'ouvrage de la réalisation du groupe scolaire.

La ville inscrit dans son budget en investissement les dépenses correspondant au montant qu'elle finance et verse à Bordeaux Métropole net de taxe.

Bordeaux Métropole inscrit en investissement les dépenses correspondantes à l'intégralité de la mise en état correct de l'équipement scolaire, et récupère le FCTVA sur l'investissement.

ARTICLE 6 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention court de sa notification jusqu'à l'expiration des formalités de transfert total à la ville.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION

Toute modification à la présente convention fait l'objet d'un avenant.

Notamment, toute modification substantielle du programme tel qu'approuvé en annexe 1 devra faire l'objet d'un accord exprès par les parties et de la signature d'un avenant à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution par les parties de l'une ou l'autre de leurs obligations résultant de son application, notamment financières.

La résiliation est effective à l'issue d'un préavis d'un mois commençant à courir à compter de la notification de la mise en demeure, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, sauf :

- si dans ce délai les obligations citées dans la mise en demeure ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution,
- si l'inexécution des obligations est consécutive à un cas de force majeure ou à un motif d'intérêt général.

Jusqu'à l'expiration du délai de préavis défini ci-dessus, les parties s'engagent au strict respect des obligations que leur assigne la présente convention.

ARTICLE 8 : RÉGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige, il sera recherché prioritairement une solution amiable entre les parties à la présente convention.

À défaut de solution amiable, les différends susceptibles de naître entre les parties à la présente convention sont portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE 9 : PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA CONVENTION

Les relations contractuelles entre Bordeaux Métropole et la ville sont régies par :

- la présente convention
- les annexes à la présente convention :
 - o Annexe 1 : le programme technique détaillé
 - o Annexe 2 : liste des documents devant être remis à la ville par Bordeaux Métropole

Fait à Bordeaux,
le

Fait à Talence,
le

pour Bordeaux Métropole

pour la ville de Talence