

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

ÉLÉMENTAIRE CAP DE BOS

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE,

Représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI, autorisé par la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022 en date du 2022,
Ci-après désigné « **Bordeaux Métropole** »

ET

La ville de Pessac,

Représentée par son Maire, Monsieur Franck RAYNAL, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° en date du ,
Ci-après désigné « **la Ville** »

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

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole est propriétaire de l'école élémentaire CAP de BOS, 5 rue du Comté - 33600 PESSAC sur les parcelles n°DY515 et DY547 (partie) d'une superficie d'environ 12 200m².

Cette école ouverte le 27 février 1978 (2 514 m²) est un établissement recevant du public, ERP de type R de 3ème catégorie.

Le bâtiment à rez-de-chaussée (737 m²) comprenant 4 salles de classe, un périscolaire communal de 2 salles et une salle polyvalente.

Le bâtiment R+2 (1 678 m²) comprend 10 salles de classe, une bibliothèque, une salle polyvalente, les locaux d'administration et de direction, les locaux de restauration.

Le bâtiment de logements (197 m²) actuel sera déconstruit pour réaliser la restauration.

Effectifs théoriques : 287 élèves en élémentaire ; 15 adultes.

L'effectif 2020-2021 est de 279 élémentaires (11 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 CoDev), 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 sera 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 OPR (opérations préalables à la réception) où elle sera dûment conviée, à la suite d'un préavis raisonnable d'au moins 15 jours. 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 des marchés) ; 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 MÉTROPOLE - 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 remise en état correct de l'école élémentaire Cap de Bos de Pessac et la création neuve d'un bâtiment Restauration en lieu et place des anciens logements de fonction qui devront être démolis.

L'opération intègre des adaptations fonctionnelles du bâti afin d'augmenter la capacité (passage de 14 à 16 divisions) pour un total d'environ 450 élèves :

- Enjeux fonctionnels :

La réorganisation du pôle administratif avec direction et salle des maîtres à proximité ainsi que des bureaux et salles pour différents intervenants,

La création d'un bureau responsable de proximité du Périscolaire,

La réorganisation des locaux communs (salle polyvalente, bibliothèque...),

L'ajout de deux classes rendu nécessaire par la création du secteur Chappement (délibération 2016-630),

La construction neuve de la fonction Restauration / locaux des agents en lieu et place du bâtiment des logements à démolir,

La mise en conformité aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite du groupe scolaire (avec notamment la création d'un ascenseur),

Le désamiantage des locaux.

- Enjeux architecturaux et urbains :

L'opération intègre l'amélioration énergétique des bâtiments sur la base d'une isolation thermique par l'extérieur qui modifiera l'aspect extérieur de l'école élémentaire, en cohérence avec la composition architecturale existante et le nouveau bâtiment de restauration afin d'offrir une école modernisée avec une lecture claire des différents accès.

- Enjeux environnementaux :

Bordeaux-Métropole souhaite disposer de bâtiments offrant un maximum de confort à ses occupants et usagers, faciles à maintenir, et réellement performants sur le plan énergétique.

L'expérience sur son patrimoine amène Bordeaux-Métropole à identifier 3 axes importants pour la conception :

- Le confort d'été,
- La lumière naturelle,
- La performance énergétique.

Elle doit par ailleurs permettre :

- Une bonne qualité de l'air intérieur,

- Une exploitation-maintenance simple basée sur des techniques simples.

D'un point de vue énergétique, l'opération comprend l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants avec un objectif chiffré fixé par le maître d'ouvrage à savoir 80 kWh/m²/an en énergie finale.

L'extension devra répondre aux objectifs de la RT2012 -30% et aux exigences du niveau Carbone 1 de la démarche E+ / C-.

- Enjeux opérationnels :

L'opération doit permettre la continuité de fonctionnement de l'école pendant les travaux, avec mise en place de bâtiments modulaires pour le relogement. Les phasages permettront de :

- Sécuriser au maximum les zones de chantier,
- Optimiser les délais de travaux,
- Optimiser les coûts liés au relogement.

- Enjeux financiers :

Une enveloppe budgétaire (hors Prestations Supplémentaires Éventuelles demandées et financées par la ville) a été définie par le Maître d'ouvrage : 5 700 000 € HT travaux pour une surface totale dans l'œuvre de 2 777 m² dont 2 299 m² de MEC à 1 900 €/m² (1 332 186 € = coût de l'école) et 478 m² de neuf à 2 787 €/m² (4 368 100 € = restauration scolaire).

Le respect de l'enveloppe est un enjeu primordial.

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 qu'elle choisit d'incorporer dans les travaux en apportant les crédits correspondants (toutes dépenses confondues, net de taxe).

Charges ville :

Le "secteur Chappement" de Pessac engendre un besoin scolaire de deux classes à réaliser dans le groupe scolaire Cap de Bos ; dans le cas d'agrandissement d'un groupe scolaire existant en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, la délibération n°2019-544 du 27 septembre 2019 répartit le financement de l'agrandissement à 80/20 % entre Bordeaux Métropole et la ville. La ville de Pessac apporte donc 20 % du financement des deux classes Chappement soit **120 000 € HT**.

La ville finance le supplément de surface généré par les deux classes de Chappement (soit 2/16^{èmes}) pour le périscolaire et la restauration :

1. 2/16^{èmes} du périscolaire : $160/1796$ (au prorata de l'école) $\times 4\,368\,100 \times 2/14 = 48\,643$ € HT
2. 2/16^{èmes} de la restauration : $1\,332\,186 \times 2/14 = 166\,523$ € HT

soit un total de **215 166 € HT**.

Financement total de la ville : **335 166 € HT** travaux.

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 ; celles qui sont décrites dans le programme seront financées par la ville ; cette dernière pourra utiliser ou non le mobilier existant.

La Ville de Pessac a souhaité qu'un certain nombre de prestations hors programme soient éventuellement intégrées à l'opération. Ces Prestations Supplémentaires Éventuelles (PSE) sont :

- PSE 1 : extension de l'abri vélos,
- PSE 2 : reprise générale des cours de récréation avec aménagements extérieurs permettant de limiter les îlots de chaleur, augmenter la végétalisation et limiter l'imperméabilisation des sols,
- PSE 3 : mise en place de panneaux photovoltaïques, en supplément de ce qui permet d'atteindre la performance E3C1 pour l'extension,
- PSE 4 : remplacement de l'alarme intrusion,
- PSE 5 : remplacement général de la sonorisation et alarme PPMS.

Par définition, ces PSE qui vont au-delà du programme de la MEC sont à la charge de la ville.

Charges Bordeaux Métropole :

En application de l'annexe 3 de la délibération cadre n°2019-544, Bordeaux Métropole apportera à la ville, à la livraison, une dotation forfaitaire de 450 € TTC par élève des deux classes dues au secteur Chappement : 2 x 28 élèves x 450 = **25 200 € TTC**.

ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL

Bordeaux Métropole et la Ville établissent le planning prévisionnel suivant :

- début des études préalables : août 2019
- début des études de conception : janvier 2022
- début des travaux : décembre 2022
- livraison de l'équipement : décembre 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

Hors PSE, 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 8,7 M€ Toutes Dépenses Confondues, correspondant aux 5,56 M€ Hors Taxes travaux (valeur estimative actualisée à novembre 2021) ; ces coûts sont répartis en :

- | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| • travaux Bordeaux Métropole | 5 221 586 € HT travaux | |
| • travaux pris en charge par la Ville | <u>335 166 € HT travaux</u> | soit 6,03 % du total |
| • total des travaux | 5 556 752 € HT travaux | soit 8 735 214 € 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 335 166 € HT travaux (x 1,31%) = 439 067 € Toutes Dépenses Confondues net de taxe, Bordeaux Métropole récupérant la totalité du FCTVA.

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 de la contribution TDC net de taxe prévisionnelle et 50% de la participation Chappement, interviendra, à la demande de Bordeaux Métropole, à la mise hors d'eau / hors d'air de l'équipement, sur présentation de l'attestation produite par le Maître d'œuvre ;

- un deuxième et dernier versement, correspondant au solde de la participation, de la contribution actualisée par le montant définitif de l'équipement et des PSE, sera effectué sur présentation des documents attestant de l'achèvement des travaux, des calculs de surfaces réelles 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 Bordeaux,
le

pour Bordeaux Métropole

pour la ville de Pessac