

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

ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE LÉON BLUM

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE,

Représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI, autorisé par la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2023 - en date du ,
ci-après désigné « **Bordeaux Métropole** »

ET

la Ville de Cenon,

Représentée par son Maire, Monsieur Jean-François EGRON, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° en date du ,
ci-après désigné « **la Ville** »,

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

PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole est propriétaire de l'école élémentaire Léon Blum, avenue Jean Zay à Cenon sur la parcelle AN 396 d'une superficie de 4 735 m² (emprise au sol de l'école : 1 326m²).

En application du Code Général des Collectivités Territoriales, cette école aurait dû être transférée à la Ville après 10 ans, en 1981 (construite en 1971) ; en 2006, Bordeaux Métropole décide le principe d'une Mise en État Correct des locaux (MEC), préalable au transfert automatique des écoles anciennes.

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, décident une opération de Mise en État Correct et de transfert immédiat en pleine propriété du groupe scolaire en faveur de la Ville.

La délibération 2019-544 précise que la MEC se fait dans la limite de la capacité d'accueil d'origine de l'établissement et que le programme de travaux aura pour objectif de se rapprocher du référentiel métropolitain actuel dans la limite des contraintes et de l'état de l'existant.

Le référentiel de Bordeaux Métropole prévoit en particulier que la MEC intègre l'adaptation des locaux au dédoublement des niveaux Cours Préparatoires (CP) et Cours élémentaires 1 (CE1). Les travaux nécessaires sont pris en charge, au titre d'une mise au norme fonctionnelle des locaux.

Le dialogue constructif entre la Ville et Bordeaux Métropole doit être guidé par un objectif économique global raisonné, installations de relocalisation provisoire comprises. Les limites de prise en charge par Bordeaux Métropole s'appliquent notamment au premier équipement ayant déjà été fourni à la création de l'école. La fourniture d'un équipement nouveau ou de remplacement relève d'un renouvellement et donc d'un financement 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 :

Table des matières

PRÉAMBULE.....	1
ARTICLE 1 : OBJET	3
ARTICLE 2 : MISE EN ÉTAT CORRECT	3
2.1 - CLAUSE GÉNÉRALE D'ENGAGEMENT SUR LES MISSIONS.....	3
2.2 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DU PATRIMOINE DE BORDEAUX MÉTROPOLE AU PATRIMOINE DE LA VILLE	3
2.3 - CLAUSE DE RÉOLUTION	4
ARTICLE 3 : PROGRAMME ET RÉPARTITION MÉTROPOLE - VILLE	4
3.1 - PROGRAMME	4
3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES	5
ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL	5
ARTICLE 5 : FINANCEMENT DE LA MISE EN ÉTAT CORRECT	5
5.1 - BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION	5
5.2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU FINANCEMENT	6
5.3 - AUTRES	6
ARTICLE 6 : DURÉE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 7 : RÉSILIATION	6
ARTICLE 8 : RÉGLEMENT DES LITIGES.....	7
ARTICLE 9 : PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA CONVENTION	7

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 participe 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, la Ville sera invitée à exprimer des observations en phase opérations préalables à la réception (OPR) ; ils feront l'objet d'une réception par Bordeaux Métropole. La Ville 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.

Le transfert est confirmé par la signature des actes notariés authentiques passés en leur forme administrative. L'année de parfait achèvement, les retenues de garantie, la garantie de fonctionnement 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.

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

L'opération consiste en la remise en état correct de l'école élémentaire Léon Blum de Cenon.

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 définit les interventions validées par le maître d'ouvrage et la ville de Cenon.

L'école, ERP de type R, proposait à l'origine 12 salles d'environ 58 m² réparties en 9 salles de classe, 1 Rased / mutualisable psychologue, 1 bibliothèque et 1 périscolaire. La surface est de 1 193 m² utiles pour un équivalent dans œuvre de 1 349 m². En outre, deux logements de fonction offrent environ 168 m². L'effectif scolaire en 2021-2022 était de 148 élèves, 12 adultes.

L'école dispose actuellement de 8 classes, 1 ULIS, 1 Rased/psy, 1 bibliothèque et 1 périscolaire :

- Au rez-de-chaussée, 3 salles de classe, classe ULIS, espace Rased/psychologue, bureau de direction et petite salle des maîtres, préau fermé à usage de salle polyvalente, restaurant scolaire, chaufferie et salle périscolaire ;
- À l'étage, 5 salles de classe, bibliothèque et 2 logements de fonction dont l'un est transformé en salle des maîtres.

Afin de prendre en compte les adaptations fonctionnelles nécessaires au dédoublement des niveaux CP et CE1, l'opération prévoit la création de 6 demi-classes. Cette adaptation s'appuie sur la restructuration et l'intégration dans l'école des surfaces des logements.

Le Programme Technique Détaillé (PTD) est en annexe 1. Les études de conception ultérieures précisent certains aspects.

Enjeux fonctionnels

Les interventions fonctionnelles sont ciblées et synthétisées ci-dessous :

- Restructurer les espaces pour atteindre l'objectif de 7 classes entières de 25 élèves et 6 demi-classes de 12 élèves,
- Réorganiser l'ensemble administratif afin d'agrandir la salle des maîtres,
- Agrandir la salle de restauration pour mieux répondre au standard actuel,
- Créer une buanderie et redonner 2 sanitaires adultes aux enseignants,
- Créer un abri vélos et des sanitaires dans la cour
- Créer des locaux entretien et techniques (Baie brassage) adaptés.
- Mettre le bâtiment en conformité aux règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite...

Enjeux architecturaux et environnementaux

L'opération prévoit une requalification de l'école et son amélioration énergétique sur la base d'une isolation thermique par l'extérieur et le remplacement de menuiseries extérieures qui modifiera l'aspect extérieur de l'école.

Une petite extension incluant un ascenseur et une circulation en R+1 relieront les trois zones de bâtiments existants et assureront la sécurité.

L'opération comprend l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec un objectif chiffré fixé par le maître d'ouvrage à 80 kWh/m²/an en énergie finale, équivalent à un BBC rénovation (RT - 40%).

Le programme décrit les interventions à réaliser pour atteindre l'objectif.

Enjeux opérationnels

L'opération permet la continuité de fonctionnement de l'école pendant les travaux, avec la mise en place de bâtiments modulaires, afin de :

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

3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES

Le montant de l'opération totale est estimé à 4 700 000 € Toutes Dépenses Confondues (TDC) soit 3 908 333 € net de taxe.

Bordeaux Métropole prend en charge la totalité de la mise en état correct ainsi que les dédoublements de classes CP et CE1. Les surfaces périscolaires seront prises en charge et traitées au titre des surfaces d'atelier mutualisables prévues par le référentiel.

Bordeaux Métropole ne prend pas en charge ce qui n'est pas de sa compétence ou hors de son référentiel, ni ce que la Ville choisit d'incorporer dans les travaux en apportant les crédits correspondants. Cela concerne les éléments suivants, qui ne font donc pas parti de cette opération :

- Le renouvellement du premier équipement, dont le mobilier. La ville le renouvelera si elle le souhaite sur ses crédits et ses propres marchés,
- Le réaménagement de la cour et la rénovation des clôtures (estimation à 118 000 € HT travaux), y compris les sujétions de contrôle d'accès sur le portail et le portillon d'entrée.

ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Signature du marché de Maîtrise d'Œuvre (MOE) : avril 2021
- Études de MOE : mai 2021 à septembre 2022
- Consultation des entreprises : décembre 2022 à juillet 2023
- Travaux et réception : juillet 2023 à mai 2025

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 4 700 000 € toutes dépenses Confondues (TDC).

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 aménagements liés à l'opération, majoré des effets de l'actualisation et de la révision des prix.

Bordeaux Métropole prend en charge l'opération au titre de la MEC.

Le cas échéant, la Ville contribuera à hauteur de 100% du coût HT opération des équipements et travaux relevant de sa compétence, réalisés pour son compte par Bordeaux Métropole. En l'état du dossier, aucun élément spécifique ville n'est prévu dans l'opération, hormis une Prestation optionnelle de contrôle d'accès, qui reste à entériner.

5.2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU FINANCEMENT

Le cas échéant, si la ville devait entériner le choix des équipements et travaux relevant de sa compétence communale, les conditions de versement sont déterminées ci-après :

- un versement unique, correspondant au montant HT opération (ou HT travaux x 1,31) de l'équipement, sera effectué dès que possible après la livraison, sur présentation des documents attestant de l'achèvement des travaux et du décompte définitif.

Ces modalités de versement pourront être revues 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, le cas échéant, à Bordeaux Métropole.

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, c'est pourquoi la participation de la ville reste nette de taxes.

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 détaillé
- o Annexe 2 : liste des documents devant être remis à la Ville par Bordeaux Métropole

Fait à Bordeaux,
le

Fait à Cenon,
le

pour Bordeaux Métropole

pour la Ville de Cenon