

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

## ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE CONDORCET

ENTRE

### **BORDEAUX MÉTROPOLE,**

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

ET

### **la Ville de Lormont,**

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

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

## PRÉAMBULE

Bordeaux Métropole est propriétaire de l'école élémentaire CONDORCET à Lormont, sur la parcelle associée avec la maternelle 000 AW 551 d'une superficie totale de 10 066 m<sup>2</sup> dont 6 750 m<sup>2</sup> pour l'élémentaire.

En application du CGCT, cette école aurait dû être transférée à la Ville après 10 ans, en 1980 (construite en 1970) ; 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 CP et 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 RÉSOLUTION .....	4
ARTICLE 3 : PROGRAMME ET RÉPARTITION MÉTROPOLE - VILLE .....	4
3.1 - PROGRAMME .....	4
3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES.....	4
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 .....	5
5.3 - AUTRES .....	5
ARTICLE 6 : DURÉE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 7 : RÉSILIATION.....	6
ARTICLE 8 : RÉGLEMENT DES LITIGES.....	6
ARTICLE 9 : PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA CONVENTION .....	6

## 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

Le programme technique détaillé (PTD) est présenté en annexe 1. Les études de conception ultérieures précisent certains aspects.

L'opération consiste en la remise en état correct de l'élémentaire CONDORCET à Lormont.

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 Lormont.

L'école, ERP de type R de 4<sup>ème</sup> catégorie, proposait à l'origine 10 salles de classes d'environ 58 m<sup>2</sup>, 1 salle polyvalente, 1 espace restauration et 1 salle de bibliothèque. L'effectif scolaire 250 élèves environ.

#### Enjeux fonctionnels

Les interventions fonctionnelles sont ciblées et synthétisées ci-dessous :

6 classes entières, 8 demi-classes, 1 salle classe RASED (sur une demi classe), 1 salle de bibliothèque , 1 salle de périscolaire, 1 espace restauration et un préau couvert (salle polyvalente).

#### Enjeux architecturaux et environnementaux

Une petite extension sera effectuée dans la partie cour, en lieu et place des logements qui seront démolis.

L'opération comprend l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec un objectif chiffré fixé par le maître d'ouvrage à 80 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale, équivalent à un BBC rénovation (RT - 40%).

L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) et le remplacement de menuiseries prévus par l'opération participent à requalifier l'aspect extérieur de l'école.

#### Enjeux opérationnels

L'opération permet la continuité de fonctionnement de l'école pendant les travaux sur une durée prévue de deux années scolaires, avec la mise en place de bâtiments modulaires afin de :

- sécuriser au maximum les zones de chantier,
- optimiser les délais de travaux.

### 3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES

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,
- d'éventuels travaux d'aménagements extérieurs ou clôtures, au-delà de la remise en état liée aux travaux prévus au programme.

## ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL

Le planning prévisionnel des travaux est le suivant :

- de juillet 2024 à juin 2026

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 5 430 000 € 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.

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.

### 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 versements par la Ville au profit de Bordeaux Métropole permettront le financement des équipements lui incombant. Les conditions de versement sont déterminées ci-après :

- un versement unique, correspondant au montant HT opération (ou HT travaux x 1,31) des prestations, sera effectué l'année de livraison, sur présentation des documents attestant de l'achèvement des travaux et du décompte général et 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 Lormont,  
le

pour Bordeaux Métropole

pour la Ville de Lormont