



Direction Développement économique  
Service ESS et emplois

**CONVENTION FINANCIERE 2024**  
**Entre la Société par actions simplifiée (SAS) Utopia Palmer et**  
**Bordeaux Métropole**  
**Aide à l'investissement immobilier**

Entre les soussignés

**La SAS Utopia Palmer**, dont le siège social est situé 5 place Camille Julian, 33000 Bordeaux, représentée par Monsieur Vincent Erlenbach, président,  
**ci-après désigné(e) « Utopia Palmer »**

**Et**

**Bordeaux Métropole**, dont le siège social est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 Bordeaux Cedex, représentée par sa Présidente, Christine Bost, dûment habilitée aux fins des présentes par délibération n° 2024/                      du Conseil de Bordeaux Métropole du  
**ci-après désigné(e) « Bordeaux Métropole »**

## **PREAMBULE**

La Ville de Cenon, propriétaire du château Palmer, a publié un Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de réhabiliter ce lieu de pratiques culturelles depuis les années 1980, devenu inadapté et inaccessible aux personnes à mobilité réduite (PMR). La proposition de création d'un cinéma d'Art et d'Essai déposée par la SCOP Utopia Bordeaux a été retenue et votée à l'unanimité des membres du conseil municipal le 15 décembre 2021.

Le projet est porté par la SAS Utopia Palmer, créée en 2022, qui sera transformée en SCOP d'ici l'ouverture. Son sociétariat est constitué des 11 membres de la SCOP Utopia Bordeaux (44% du capital social) et de la SCOP Utopia Bordeaux, détenant les 56 % restants. Elle sera liée par un bail emphytéotique de 99 ans à la commune.

La SAS Utopia Palmer sollicite Bordeaux Métropole en 2024 pour une aide à l'investissement immobilier dans le cadre de la réhabilitation du Château Palmer.

En application de l'article 10 de la loi n° 2000-32 1 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et de l'article 1er du décret d'application n° 2001-495 du 6 juin 2001, une convention s'impose pour tout financement public aux organismes de droit privé supérieur à 23 000 €.

## ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Bordeaux Métropole attribue une subvention d'investissement à l'organisme bénéficiaire pour l'année 2024.

Par la présente convention, **Utopia Palmer** s'engage à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre, en cohérence avec les orientations de politique publique mentionnées au préambule le programme d'investissement décrit à l'annexe 1.

Dans ce cadre, Bordeaux Métropole contribue financièrement à ce projet et n'attend aucune contrepartie directe de cette contribution.

## ARTICLE 2. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable à compter de sa signature et prendra fin au 31 décembre 2026, sans préjudice des conditions de versement du solde définies à l'article 6.2.

## ARTICLE 3. CONDITIONS DE DETERMINATION DE LA SUBVENTION – PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le montant global des investissements de l'organisme est de 2 873 485€ hors taxe (HT), le montant des investissements éligibles de l'organisme est de 2 469 485€, répartis comme suit :

Emplois	En € HT	Ressources	En € HT	%
<b>Investissements</b>		<b>Fonds propres</b>	344 000	12%
Matériel, équipements	404 000	<b>Emprunts</b>	779 485	27,1%
<b>Investissements immobiliers</b>		<b>Aides à l'investissement</b>		
Installations, aménagements	543 820	Etat	550 000	19,1%
Constructions	1 925 665	Région	400 000	13,9%
		Département	20 000	0,7%
		Bordeaux Métropole	450 000	15,7%*
		Fonds européens	300 000	10,4%
		<b>Autres</b>		
		Certificats économie d'énergie	30 000	1,1%
<b>Total (en €)</b>	<b>2 873 485</b>	<b>Total (en €)</b>	<b>2 873 485</b>	<b>100%</b>

\*Ce montant de soutien correspond à 18,2% de l'assiette éligible évaluée à 2 469 485€, correspondant aux installations et aménagements, ainsi qu'aux constructions.

Bordeaux Métropole s'engage à octroyer à **Utopia Palmer**, pour son programme immobilier sur la commune de Cenon, une subvention d'investissement d'un montant de 450 000 €, équivalent à 18,2% de l'assiette immobilière éligible d'un montant de 2 469 485€, conformément au plan de financement figurant en annexe 2.

Cette subvention est non révisable à la hausse.

Dans l'hypothèse où la subvention accordée s'avère inférieure à la subvention demandée par l'organisme, il appartient à ce dernier de trouver les recettes nécessaires à l'équilibre du plan de financement prévisionnel.

Dans l'hypothèse où les dépenses réelles s'avèreraient être inférieures au montant des dépenses éligibles retenu, le montant définitif de la subvention sera déterminé par application de la règle de proportionnalité suivante :

$$\text{Subvention définitive} = \frac{\text{Dépenses réelles} \times \text{Subvention attribuée}}{\text{Montant des dépenses éligibles}}$$

Ce calcul sera effectué au regard du compte rendu financier que **Utopia Palmer** devra transmettre à Bordeaux Métropole selon les modalités fixées à l'article 6.2.

#### **ARTICLE 4. CONDITIONS D'UTILISATION DE LA SUBVENTION**

La subvention accordée devra être utilisée conformément à l'objet défini à l'article 1. Toute contribution inutilisée ou non utilisée conformément à son objet devra être remboursée.

Par ailleurs, selon les dispositions prévues à l'article L.1611-4 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est interdit à tout groupement ou à toute association, œuvre ou entreprise ayant reçu une subvention d'en employer tout ou partie en subventions à d'autres associations, œuvres ou entreprises, sauf lorsque cela est expressément prévu dans la convention conclus entre la collectivité territoriale et l'organisme subventionné.

#### **ARTICLE 5. MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

Bordeaux Métropole procédera au versement de la subvention selon les modalités suivantes :

- 80 %, après signature de la présente convention en 2024, sous réserve de la transmission du justificatif prévu à l'article 6.1, soit un montant de 360 000€,
- 20 %, soit un montant de 90 000€, sur présentation des justificatifs prévus à l'article 6.2 et après les vérifications réalisées par Bordeaux Métropole, somme qui peut être revue à la baisse en vertu des conditions définies à l'article 3.

La subvention sera créditée au compte de **Utopia Palmer** selon les procédures comptables en vigueur.

## **ARTICLE 6. JUSTIFICATIFS**

### **6.1. Justificatif pour le paiement du premier acompte :**

- un plan de financement, daté et signé du maître d'ouvrage, faisant apparaître l'ensemble des subventions, participations, emprunts, fonds propres, acquis et permettant de couvrir le coût de l'opération pour la période prise en compte.

### **6.2. Justificatif pour le paiement du solde :**

**Utopia Palmer** s'engage à fournir pour le paiement du solde les éléments suivants avant au plus tard le 31 août 2026 :

- un décompte financier définitif tel que défini en annexe 3 de la présente convention.

A défaut de communication des documents susmentionnés, auprès de Bordeaux Métropole dans les délais impartis, l'organisme est réputé renoncer au versement du solde de la subvention.

### **6.3. Autres justificatifs :**

**Utopia Palmer** s'engage à fournir au plus tard le 31 août de l'année 2026, les documents ci-après établis dans le respect des dispositions du droit interne et du droit communautaire :

- un bilan financier de l'opération en dépenses et en recettes faisant apparaître l'engagement total des dépenses résultant du programme d'aménagement,
- un document justifiant de la transformation de la SAS Utopia Palmer en société coopérative et participative (SCOP),
- une copie du bail signé entre la commune de Cenon et la SAS Utopia Palmer concernant le Château Palmer.

## **ARTICLE 7. AUTRES ENGAGEMENTS**

- L'organisme bénéficiaire communique sans délai à Bordeaux Métropole la copie des déclarations mentionnées aux articles 3, 6 et 13-1 du décret du 16 août 1901 portant réglementation d'administration publique pour l'exécution de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association.
- L'organisme bénéficiaire fournit la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire.
- En cas d'inexécution ou de modification des conditions d'exécution et de retard pris dans l'exécution de la présente convention par l'organisme, pour une raison quelconque, celui-ci doit en informer Bordeaux Métropole sans délai par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Respect des règles de la concurrence : l'organisme bénéficiaire pourra être soumis aux directives communautaires de coordination des procédures de passation des marchés publics dans la mesure où celui-ci répondrait à la définition de « pouvoir adjudicateur » ou d'« entité adjudicatrice » au sens du droit communautaire.

## **ARTICLE 8. CONTROLES EXERCES PAR BORDEAUX METROPOLE**

**Utopia Palmer** s'engage à faciliter le contrôle par Bordeaux Métropole, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, de la réalisation de l'investissement prévu, de l'utilisation de la

subvention attribuée et de façon générale de la bonne exécution de la présente convention. Bordeaux Métropole peut demander le cas échéant, toute explication ou toute pièce complémentaire qu'elle juge utile quant à la réalisation du programme subventionné.

Sur simple demande de Bordeaux Métropole, **Utopia Palmer** devra lui communiquer tous les documents de nature juridique, fiscale, sociale, comptable et de gestion utiles.

En vertu des dispositions de l'article L.1611-4 du CGCT, Bordeaux Métropole pourra procéder ou faire procéder par des personnes de son choix aux contrôles qu'elle jugerait utiles pour s'assurer de la bonne utilisation de la subvention et de la bonne exécution de la présente convention.

A cette fin, le bénéficiaire conserve les pièces justificatives de dépenses pendant 10 ans pour tout contrôle effectué a posteriori.

## **ARTICLE 9. ASSURANCES ET RESPONSABILITES**

**Utopia Palmer** exerce les activités rattachées à la présente convention sous sa responsabilité exclusive.

**Utopia Palmer** s'engage à souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité et pour que la responsabilité de Bordeaux Métropole ne puisse être recherchée.

**Utopia Palmer** devra être en capacité de justifier à tout moment à Bordeaux Métropole les attestations d'assurances correspondantes.

## **ARTICLE 10. COMMUNICATION**

**Utopia Palmer** s'engage à mentionner le soutien apporté par Bordeaux Métropole (notamment en apposant le logo de Bordeaux Métropole) sur les documents destinés au public ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique ou opération médiatique qui pourrait être organisée par ses soins.

**Utopia Palmer** s'engage par ailleurs, à ce que les relations qu'elle pourra développer en direction des partenaires privés ou publics, dans le cadre d'opérations de mécénat ou de parrainage, ne puissent en aucune manière porter atteinte à l'image de Bordeaux Métropole ou laisser entendre, sauf autorisation expresse de sa part, que Bordeaux Métropole apporte sa caution ou son soutien à ce partenaire.

## **ARTICLE 11. SANCTIONS**

En cas d'inexécution ou de modification substantielle et en cas de retard significatif des conditions d'exécution de la convention par **Utopia Palmer** sans l'accord écrit de Bordeaux Métropole, cette dernière peut exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention, diminuer ou suspendre le montant de la subvention, après examen des justificatifs présentés par **Utopia Palmer** et avoir préalablement entendu ses représentants. Bordeaux Métropole en informe **Utopia Palmer** par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 12. AVENANT**

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par les deux parties. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte.

## **ARTICLE 13. RESILIATION DE LA CONVENTION**

Bordeaux Métropole se réserve le droit d'annuler l'attribution de la subvention si l'opération ne connaît pas un début d'exécution dans un délai de deux ans à compter de la décision du Conseil de la Métropole ou à défaut d'avoir entrepris lesdits travaux dans l'année suivante.

Il appartiendra à **Utopia Palmer** de faire la preuve de ce début d'exécution, par la présentation des pièces relatives au paiement du premier acompte.

La subvention pourra être résiliée de plein droit si les conditions de règlement du solde ne sont pas remplies dans un délai de 3 ans ou en cas de liquidation judiciaire, dissolution ou liquidation amiable de cette société.

La résiliation de la convention en cours d'exécution pourra donner lieu à la restitution totale des sommes déjà versées.

## **ARTICLE 14. CONTENTIEUX**

Les difficultés qui pourraient résulter de l'application de la présente convention feront l'objet, préalablement à toute procédure, d'une conciliation à l'amiable.

En dernier ressort, les litiges qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal compétent.

## **ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE**

Les notifications ou mises en demeure faites entre les parties au titre des dispositions de la présente convention sont valablement effectuées par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à leur domicile respectif dans le ressort de l'exploitation.

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile :

### **Pour Bordeaux Métropole :**

Madame la Présidente de Bordeaux Métropole  
Esplanade Charles de Gaulle  
33045 Bordeaux Cedex

**Pour la SAS Utopia Palmer**

Monsieur le Président de la SAS Utopia Palmer  
5 place Camille Julian  
33000 Bordeaux

**ARTICLE 16. PIECES ANNEXES**

Les pièces suivantes sont annexées à la présente convention :

- annexe 1 : description du projet d'investissement
- annexe 2 : plan de financement
- annexe 3 : décompte financier et état des embauches

**Fait à Bordeaux, le \_\_\_\_\_, en 3 exemplaires**

**Signatures des partenaires**

Pour la SAS Utopia Palmer

Le Président

**Vincent ERLNBACH**

Pour la Présidente de Bordeaux Métropole

et par délégation

**Alain GARNIER**

## **Annexe 1**

### **Description de l'opération immobilière en 2024**

La surface totale du bâtiment final est de 800m<sup>2</sup> répartis sur 2 niveaux accessibles PMR, comprenant des espaces publics traversants ouverts sur le parc : un hall et un foyer d'environ 75m<sup>2</sup> et un espace café de 50m<sup>2</sup>.

Utopia Bordeaux est assisté d'un cabinet d'architectes et d'un bureau d'ingénierie environnemental spécialiste de l'architecture frugale. L'utilisation de matières performantes et biosourcées sont systématiquement proposées afin d'apporter de l'inertie dans les salles et ainsi, de ne pas avoir recours à la climatisation. Le réemploi de l'existant sur le site sera privilégié, puis des ressources les plus locales possibles.

Le permis de construire a été déposé en janvier 2024 pour un début des travaux d'ici la fin d'année, et une ouverture prévue début 2026. Une opération de désamiantage va être réalisée et prise en charge par la charge en octobre-novembre 2024 pour un début des travaux conduits par Utopia Palme dans la continuité en décembre 2024.

En vue de réaliser les travaux d'aménagement, l'entreprise sollicite Bordeaux Métropole pour une aide à l'investissement immobilier à hauteur de 450 000 € sur un total de soit une participation métropolitaine de 18% sur un plan de financement total de 2 873 000€ (dont 344 000€ de fonds propres) et une assiette immobilière éligible de 2 469 485€.

L'aménagement nécessite les opérations suivantes :

- Des travaux de nettoyage et de terrassement ;
- Des études et conception (aménagement et mise aux normes ERP catégorie 5) ;
- La reprise de la charpente et de la couverture du bâtiment ;
- Des travaux d'aménagement (électricité, isolation).

Parmi les co-financements sollicités et en cours d'instruction sur le budget d'investissement global figurent l'Etat, la Région et des fonds européens FEDER.

**Annexe 2**  
**Budget prévisionnel d'investissement 2024**

<b>Emplois</b>	<b>En € HT</b>	<b>Ressources</b>	<b>En € HT</b>	<b>%</b>
<b>Investissements</b>		<b>Fonds propres</b>	344 000	12%
Matériel, équipements	404 000	<b>Emprunts</b>	779 485	27,1%
<b>Investissements immobiliers</b>		<b>Aides à l'investissement</b>		
Installations, aménagements	543 820	Etat	550 000	19,1%
Constructions	1 925 665	Région	400 000	13,9%
		Département	20 000	0,7%
		Bordeaux Métropole	450 000	15,7%*
		Fonds européens	300 000	10,4%
		<b>Autres</b>		
		Certificats économie d'énergie	30 000	1,1%
<b>Total (en €)</b>	<b>2 873 485</b>	<b>Total (en €)</b>	<b>2 873 485</b>	<b>100%</b>

\*Ce montant de soutien correspond à 18,2% de l'assiette éligible évaluée à 2 469 485€, correspondant aux installations et aménagements, ainsi qu'aux constructions.

**ANNEXE N°3 - SUBVENTION D'INVESTISSEMENT  
PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL/REALISE DE L'OPERATION**

Nom de la structure :	en euros	Budget Prévisionnel				Budget Réalisé			
		2024	2025	Année	TOTAL	2024	2025	Année	TOTAL
<b>EMPLOIS</b>									
<b>Investissements</b>									
Incorporels									
Terrains									
Constructions									
Installations, aménagements									
Matériels, outils de production									
<b>Besoin en fonds de roulement</b>									
Constitution									
Accroissement									
<b>Échéances de crédit - remboursement de capital</b>									
<b>Autres</b>									
<b>TOTAL EMPLOIS</b>									
<b>RESSOURCES</b>									
<b>Apports en Fonds propres</b>									
<b>Autofinancement</b>									
<b>Emprunts à moyen ou long terme     obtenus</b>									

<b>Credit Bail</b>	à négocier							
	obtenus							
<b>Aides</b>	à négocier							
	État (préciser le(s) ministère(s) sollicité(s))							
	Région							
	Département							
	Bordeaux Métropole							
	Commune(s)							
	Organismes sociaux							
	Fonds européens							
	Autres (précisez)							
<b>Autres</b>								
<b>TOTAL RESSOURCES</b>								

<b>Signature du Président ou du représentant légal</b> <b>Date</b> <b>Tampon de l'organisme</b>
---

## Annexe 3 : Décompte financier et état des embauches

### 1. BILAN FINANCIER 2024

1.1. Ajouter et compléter les colonnes « réalisé » par année à l'annexe 2 et la retourner « signée ».

1.2. Expliquer et justifier les écarts significatifs éventuels entre le budget prévisionnel de l'action et le budget final exécuté (« réalisé ») :

1.3. Observations à formuler sur le compte-rendu financier :

### 2. JUSTIFICATIFS ET EXPLICATIONS SUR LES EMPLOIS

Je soussigné(e), (nom et prénom) .....

représentant(e) légal(e) de la société,

certifie exactes les informations du présent compte rendu

Fait, le : | | | | | | | | | | à .....

Signature :

Signature