

CONVENTION Communauté urbaine de Bordeaux/PARCUB Eco-point intégré dans le parking Jardin de l'Ars

La présente convention est passée entre d'une part,

La Communauté urbaine de Bordeaux, représentée par son président en exercice, Monsieur Alain JUPPE, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2014/.....du conseil de Communauté en date du 2014, rendu exécutoire le, domiciliée Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX Cedex.

et, d'autre part,

PARCUB, régie communautaire d'exploitation de parcs de stationnement, dont le siège social est situé 9 terrasse Front du Médoc, BP 722, 33006 BORDEAUX Cedex, APE 5221Z SIRET 453 335 069 00010, ci-après dénommée PARCUB, représentée par son directeur général, Monsieur Jean-Philippe NOEL.

CONTEXTE

Le futur parking Jardin de l'Ars situé dans le quartier St Jean Belcier à Bordeaux, 18 rue Carle Vernet fait partie des 3 premiers parkings publics qui doivent être construits par PARCUB dans le cadre d'une convention de partenariat en date du 15 mai 2013 passée avec l'EPA Bordeaux Euratlantique

La signature de cette convention avait été précédée d'une délibération de La Cub en date du 22 mars 2013 qui, dans son article 3, autorisait PARCUB à assurer la maîtrise d'ouvrage de la construction de ces parkings. Le corps de la délibération précisait en ce qui concerne le parking Jardin de l'Ars le fait qu'il intégrait un éco-point.

Le projet de parking prévoit l'intégration d'une micro-déchetterie, dite éco-point, pouvant accueillir simultanément 6 à 7 véhicules. Il convient à présent sur la base des divers échanges qui ont précédé la mise au point de cette convention de préciser les modalités de réalisation de cet éco-point et de remise du futur volume correspondant.

L'ouvrage à construire par PARCUB, de type silo, représente une surface utile estimée à 6 351 m², éco-point inclus en partant d'un ouvrage d'une emprise au sol pour l'ouvrage de 2 217 m² avec une longueur de 60 m et une largeur de 32,55 m.

Plus précisément, la partie parking pour une capacité de 473 places véhicules légers se répartit sur 7 niveaux (R+6).

L'éco-point n'utilisera qu'une partie du niveau rez-de-chaussée pour une surface au sol de 550 m² environ. Il convient de prendre en considération les points suivants :

-l'éco-point occupe une surface relativement marginale par rapport à la totalité de l'ouvrage à construire (25 %),

-l'ouvrage unique partagera donc pour l'éco-point et le parking les fondations et une partie de sa structure indissociables,

-sa conception et sa réalisation relèvent d'une logique d'ouvrage unique,

-il est judicieux d'éviter des interventions d'entreprises traitant qu'une partie de l'ouvrage notamment pour des raisons de bonne identification de responsabilité des entreprises,

Aussi, il est approprié que PARCUB, établissement public de La Cub, intervienne en tant que maître d'ouvrage unique de la globalité de l'ouvrage, l'éco-point à l'issue de la phase de construction devant être remis à La Cub.

ARTICLE PREMIER : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention à laquelle le programme de l'éco-point élaboré par La Cub est annexé définit d'une part, les modalités de réalisation du futur éco-point du parking Jardin de l'Ars par PARCUB et d'autre part, les modalités de cession de l'éco-point par PARCUB à la Communauté urbaine de Bordeaux.

ARTICLE DEUX : HIERARCHIE DE LA CONVENTION PAR RAPPORT A SON ANNEXE

Le programme de l'éco-point ci-annexé a été élaboré au mois de mai 2014. Dans l'hypothèse où le corps de la présente convention comprendrait des contradictions avec le programme, le corps de la convention primera sur le programme.

ARTICLE TROIS : DISPOSITIONS RETENUES EN VUE DE S'ASSURER QUE L'ECO-POINT SERA REALISE DANS LE RESPECT DU PROGRAMME AU MIEUX DE LA DEMANDE DE LA CUB

3.1 – Principes généraux

Le programme en tenant compte de toutes précisions de la présente convention devra être strictement respecté par PARCUB. Dans un souci de souplesse et de bonne gestion du projet tout en préservant les intérêts de La Cub, toutes précisions voire ajustements à la marge pourront être réalisés dans le cadre du déroulement du projet.

Pour autant, de telles modifications ne sont réalisables qu'après validation expresse de La Cub, ce qui, dans ce cas, devra donner lieu à un écrit.

La Cub sera associée à toutes les étapes clés du projet (conception, travaux et réception). Pour ce faire, La Cub désignera un référent de façon à faciliter la bonne conduite du projet.

3.2 – Phase concours maîtrise d'oeuvre

L'organisation du concours est de la responsabilité de PARCUB et la composition du jury de son ressort. Pour autant, il est acté que La Cub sera représentée au sein du jury du concours de maîtrise d'œuvre sur esquisse.

La Cub sera associée à la commission technique, La Cub étant invitée à désigner un ou deux membres qui seront intégrés par PARCUB dans cette commission. Au sein de cette commission, le ou les représentants de La Cub seront amenés à produire tous éléments d'analyse concernant l'éco-point.

3.3 – Phase conception

Cette phase débute à la phase de mise au point de l'esquisse et va jusqu'à la phase de signature des marchés de travaux par PARCUB.

Pour chaque élément de mission (mise au point esquisse, APS, APD, PROJET), la Cub sera destinataire en même temps que PARCUB de tous documents finalisés par la maîtrise d'œuvre correspondant aux éléments de mission. Pour tous points concernant spécifiquement l'éco-point, La Cub sera associée à toutes réunions et à tous échanges.

Pour chaque élément de mission et pour la seule partie concernant l'éco-point, la validation de La Cub sera sollicitée, laquelle devra remettre toutes éventuelles observations dans les meilleurs délais et sous 15 jours au plus. La Cub ayant connaissance des dispositions contractuelles qui lient PARCUB à l'EPA Bordeaux Euratlantique et donc notamment des conséquences en terme de pénalité en cas de non-respect des engagements contractuels de délais pris par PARCUB sera particulièrement attentive à intervenir dans les meilleurs délais. En tout état de cause, compte tenu des engagements pris par PARCUB, en l'absence d'avis de La Cub dans un délai de 15 jours, tout document qui lui aura été adressé sera réputé validé.

Il est précisé en tant que de besoin que l'éco-point étant une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Il est soumis à déclaration rubrique 27.10.2 DECHETS. Cette déclaration devra être réalisée sous la seule et entière responsabilité de La Cub dans des délais compatibles avec le bon déroulé du projet et en particulier l'obligation de livraison de l'ouvrage selon les dispositions prévues conventionnellement entre PARCUB et l'EPA Bordeaux Euratlantique.

La Cub sera destinataire de tous comptes rendus notamment de la maîtrise d'œuvre la concernant. La Cub ne pourra solliciter directement la maîtrise d'œuvre ou le bureau d'étude sans en informer préalablement PARCUB dans un souci de bonne gouvernance du projet.

Dans l'hypothèse où PARCUB serait amené à passer des marchés négociés formalisés, la Cub sera invitée aux phases de négociation.

Afin que le coût de l'éco-point soit défini en toute transparence et le plus précisément possible, il est précisé qu'en phase APS, APD, le coût de l'éco-point sera isolé. L'ensemble des documents de la consultation permettra de dissocier l'éco-point du reste de l'ouvrage, l'objectif étant qu'au final le coût de l'éco-point puisse être cerné tout au long du projet. En tout état de cause, le coût définitif de l'ouvrage ne pourra être connu qu'à l'issue du règlement du solde de rémunération de l'ensemble des intervenants.

3.4 – Phase travaux

La Cub sera invitée à participer à toutes réunions hebdomadaires de chantier y compris à des réunions qui seraient nécessaires pour le bon déroulement des travaux. Toutes observations éventuelles de La Cub lors des réunions de chantier devront être adressées à PARCUB sous 48 H pour leur éventuelle prise en compte. Tous comptes rendus de chantier qui ne feraient pas l'objet d'observation de la part de La Cub seront réputés validés.

Toutes prestations modificatives ou complémentaires qui n'étaient pas prévues dans le programme initial demandées par La Cub feront l'objet d'échanges avec PARCUB pour apprécier dans quelles mesures et sous quelles conditions celles-ci pourraient être prises en compte.

3.5 – Phase réception, prise de possession et parfait achèvement

Dans un délai approprié et au plus tard 1 mois avant la réception des travaux, la Cub sera sollicitée par PARCUB pour assister aux opérations préalables à la réception et invitée à faire part dans un délai de 10 jours de ses observations ou remarques sur les prestations réalisées concernant l'éco-point afin que celles-ci puissent être levées au mieux avant la réception effective de l'ouvrage.

15 jours avant la livraison de réception de l'ouvrage, La Cub sera invitée à participer à la réunion de réception de l'éco-point où ses réserves éventuelles seront consignées dans le procès-verbal de réception.

La date d'effet de réception confère à La Cub la pleine propriété de l'ouvrage, à savoir le transfert de garde, l'entretien de l'ouvrage, polices d'assurance, indépendamment des

obligations contractuelles prévues aux marchés des entreprises (clause de garanties spécifiques et garantie décennale).

Dans un délai d'un mois suivant la date d'effet de réception, PARCUB remettra à La Cub, les documents relatifs au Dossier d'Ouvrage Exécuté (DOE : plans, notices techniques,...).

La Cub sera également invitée à la visite de la commission de sécurité au cours de laquelle elle devra produire en sa qualité d'exploitant tous documents nécessaires à l'ouverture de l'éco-point qui peuvent être exigés par celle-ci.

Durant l'année de parfait achèvement qui court à compter de la notification de la décision de réception de l'ouvrage par PARCUB, La Cub devra faire part à PARCUB, par écrit, dès qu'elle en a connaissance de tous problèmes et dysfonctionnements de l'ouvrage. PARCUB s'engage à mettre tous moyens nécessaires pour lever ces éventuels dysfonctionnements dans les meilleurs délais. Il est précisé que tout dysfonctionnement relevé par La Cub qui n'aurait pas été porté à la connaissance de PARCUB durant l'année de parfait achèvement ne pourra être remédié, la Cub en faisant son affaire personnelle. 2 mois avant l'expiration de l'année de parfait achèvement, une visite de parfait achèvement sera organisée sur site par PARCUB. La Cub y sera conviée et pourra faire part des éventuels dysfonctionnements.

La remise de l'éco-point par PARCUB à La Cub ira de pair avec une division en volumes.

ARTICLE QUATRE : MODALITES DE CESSION DE L'ECO-POINT – SOMMES DUES

4.1 – Principe général

L'éco-point sera cédé par PARCUB à la Cub sur la base de son coût de revient déterminé en toute transparence et en tenant compte de l'ensemble des coûts ci-après précisés.

Alors qu'il s'agit d'un ouvrage unique, cette cession ira de pair avec une division en volume, chaque ouvrage devant être indépendant et alors que toute difficulté sur l'éco-point ne doit pas mettre à mal l'exploitation du parking et inversement. Sous cette condition, il pourra être envisagé que certains équipements puissent avoir un caractère commun dans un souci de mutualisation, ce qui est de nature à optimiser les investissements et les charges d'exploitation.

4.2 – Volumes à céder à La Cub

L'éco-point qui sera cédé à La Cub à l'issue de sa livraison est constitué :

- des accès véhicules dédiés spécifiquement à l'éco-point avec le foncier correspondant y compris clôture et portail,
- du volume intérieur de l'éco-point avec les poteaux et poutres,
- de la dalle de l'éco-point,
- de l'ensemble façades de l'éco-point,
- du mur de séparation entre l'éco-point et le niveau rez-de-chaussée du parking.

La dalle supérieure béton au-dessus de l'éco-point restera la propriété de PARCUB. Dans l'hypothèse où un flocage serait projeté sur ce plafond, celui-ci rentrera dans le volume propriété de La Cub.

En cas de branchements communs eau et électricité et de tous équipements techniques communs, lesquels seront hors du volume intérieur de l'éco-point, ceux-ci resteront propriétés de PARCUB. Si ces derniers nécessitaient des frais de maintenance et de renouvellement, la répartition de ces frais entre PARCUB et La Cub sera définie par convention à venir.

Entre la date de réception de l'éco-point et la date où La Cub deviendra par acte administratif ou notarié propriétaire de l'éco-point, tous impôts et taxes liés à l'éco-point réglés par PARCUB devront être remboursés par La Cub sur présentation de justificatifs.

4.3 – Dispositions financières

Sur la base du programme remis par La Cub, le coût de l'éco-point est évalué à la somme de 654 500 € H.T, soit en tenant compte d'un taux de TVA à 20 %, 785 400 € TTC hors frais divers liés à l'acte notarié d'acquisition par PARCUB auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique des droits à construire.

Cette somme correspond à l'addition de deux sommes précisées ci-après :

•27 500 € de droits à construire.

Il est précisé que cette somme correspond aux dispositions contractuelles adoptées entre PARCUB et l'EPA Bordeaux Euratlantique, PARCUB s'engageant à acquérir tout m² de surface de plancher à 50 € le m².

Cette estimation de 27 500 € tient compte en second lieu d'une surface de 550 m², laquelle est susceptible d'être ajustée à la marge.

La somme de 27 500 € ne tient pas compte des taxes diverses liées à l'acte notarié pour l'acquisition du foncier auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique, lesquelles seront répercutées à La Cub au prorata de la surface de l'éco-point par rapport à la surface de plancher de l'ouvrage. Alors que la convention entre PARCUB et l'EPA Bordeaux Euratlantique détermine un prix de cession du foncier uniquement sur le prix au m² de surface de plancher à construire, la surface foncière hors ouvrage destinée aux seuls besoins de l'éco-point (accès voiture) sera cédée par PARCUB à La Cub sans coût.

•627 000 € H.T, coût provisoirement estimé de l'ouvrage.

Le coût définitif de l'ouvrage sera déterminé en tenant compte de toutes les dépenses constatées par PARCUB pour la réalisation de l'ouvrage, hors frais de personnel de PARCUB.

Ces dépenses comprennent notamment :

- ① Le coût des travaux de construction,
- ② Les études techniques,
- ③ Le coût des honoraires de maîtrise d'œuvre,
- ④ Le coût du contrôle technique, coordinateur sécurité, protection de la santé (CSPS) et de tous tiers intervenants qui seront sollicités pour la réalisation de l'ouvrage,
- ⑤ Le coût des assurances construction et toutes polices dont le coût est lié à la réalisation de l'ouvrage hors responsabilité civile et professionnelle de PARCUB,
- ⑥ et en général les dépenses de toute nature se rattachant à la passation des marchés, d'exécution des travaux et aux opérations annexes nécessaires à la réalisation de l'ouvrage notamment : sondages géotechniques, relevés topographiques, bornages, taxes liées au permis de construire sans que cette liste soit exhaustive.

Les dépenses mentionnées au ① seront arrêtées sur la base des décomptes généraux définitifs acceptés par les entreprises correspondant à la part de l'éco-point. Toutes les autres dépenses seront calculées au prorata du rapport entre le coût travaux éco-point sur le coût travaux éco-point et parking.

La somme de 627 000 € HT hors taxes et frais liés à l'acte notarié correspond à une évaluation, PARCUB ayant pour objectif de contenir au mieux le coût de l'ouvrage. Ce coût sera amené à être précisé au fur et à mesure des étapes suivantes :

odésignation du lauréat,
oAPS,
oAPD,
orésultat des consultations des entreprises,
ofin d'exécution des marchés.

En signant la présente convention, La Cub valide l'estimation du coût du projet avec une marge d'erreur estimée à plus ou moins 15 %. Dans l'hypothèse où le haut de la fourchette, plus de 15 %, serait susceptible d'être franchi, PARCUB et La Cub se rencontreront afin de faire un point sur la situation et rechercher toutes solutions les plus appropriées.

4.4 – Rémunération

PARCUB ne percevra pas de rémunération pour ces missions de maître d'ouvrage qui s'effectueront donc à titre gratuit.

4.5 – Modalités de règlement des sommes dues par La Cub

En première estimation, un prévisionnel de décaissement est joint en annexe.

Ce prévisionnel donnera lieu à actualisation au fur et à mesure de l'avancée du projet et lors de chaque phase essentielle.

La quote-part des sommes se rapportant à l'éco-point fera l'objet d'un appel de fonds trimestriel de la part de PARCUB. Il est précisé que PARCUB se réserve la possibilité de différer les appels de fonds et ceci uniquement dans le cas où PARCUB disposerait d'une trésorerie suffisante sans avoir besoin dans le cadre de l'ensemble de ses projets de mobiliser un emprunt et dès lors que sa trésorerie disponible, compte tenu des contraintes réglementaires et des conditions de marché, ne pourrait donner lieu à rémunération.

Dès lors que les appels de fonds sont conformes au prévisionnel, La Cub s'engage dans les 30 jours qui suivent à verser les fonds correspondants à PARCUB.

ARTICLE CINQ : MODIFICATION ET CONTESTATION

La modification de la présente convention devra s'effectuer par avenant.

En cas de litige, les 2 parties conviennent de se rapprocher pour y mettre fin. Les 2 parties peuvent néanmoins, chacune à leur propre initiative, à tout moment saisir le Tribunal administratif de Bordeaux.

ARTICLE SIX : DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter du jour de sa signature et prendra fin après remise de l'ouvrage et régularisations des comptes en dépenses et recettes.

ARTICLE SEPT : CONDITIONS DE RÉSILIATION

En cas de défaillance de PARCUB, et après mise en demeure restée infructueuse, La Cub peut résilier la présente convention sans indemnité pour PARCUB.

Dans le cas où La Cub ne respecte pas ses obligations, PARCUB, après mise en demeure restée infructueuse a droit à la résiliation de la présente convention.

Dans le cas de non obtention des autorisations administratives pour cause autre que la faute de PARCUB ou de La Cub, la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou de l'autre des parties.

Dans les trois cas qui précèdent, la résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après notification de la décision de résiliation.

Fait à BORDEAUX, le

Pour PARCUB,
Le Directeur

Pour la Communauté urbaine
de Bordeaux

Jean-Philippe NOEL

Alain JUPPE

PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL VALEUR NOVEMBRE 2014 - ECOPOINT JARDIN DE L'ARS

MONTANT K€ VALEUR NOVEMBRE 2014	BILAN HT PREVISIO.	BILAN TTC PREVISIO.	2014	2015			2016				2017				2018
			Cumul année	1er semestre	3ème trimestre	4ème trimestre	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre	Solde année
655		785													
AVANCES CUB trim. Ecopoint			0,5	27,3	15,2	1,3	96,7	82,5	158,3	206,2	136,3	47,1	2,8	0,5	10,8
AVANCES CUB annuelles Ecopoint			0,5			44				544				187	11
AVANCES CUB cumulées Ecopoint			0,5	28	43	44	141	223	382	588	724	771	774	775	785

RAPPEL : OS prévisionnel de démarrage des travaux février 2016 .

Délai des travaux : 15 mois dont 2 mois de préparation soit livraison en juin 2017.

Le coût total opération (parc de stationnement + écopoint) est estimé à 7 077 400,00 € HT dont 654 500,00 € HT pour l'écopoint hors révision de prix et taxes liées au PC.