CONVENTION DE CO-MAÎTRISE D'OUVRAGE, DE GESTION ET DE TRANSFERTS ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE DE BORDEAUX POUR LA RÉALISATION DU GROUPE SCOLAIRE ARMAGNAC

Opération d'Aménagement St Jean Belcier (EPA Euratlantique)

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE,

Représentée par son Président, Alain Anziani, autorisé par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°202xxxx en date du xxx,

Ci-après désigné **« Bordeaux Métropole »**

ET

La ville de Bordeaux,

Représentée par son Maire, Pierre Hurmic, autorisé par délibération du Conseil Municipal n° xxx en date du xxxx,

Ci-après désigné **« la Ville »**

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

Table des matières

PRÉAMBULE 4

ARTICLE 1 : OBJET 5

ARTICLE 2 : CLAUSE GÉNÉRALE D'ENGAGEMENT SUR LES MISSIONS 5

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DE L'ÉQUIPEMENT 6

3.1- PROGRAMME DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE 6

3.2- LOCAUX SPÉCIFIQUES À LA DEMANDE DE LA VILLE 6

3.3- OBJECTIFS QUALITATIFS COMMUNS 7

ARTICLE 4 : ASSIETTE FONCIÈRE 7

4.1- LOCALISATION DE L'ÉQUIPEMENT MUTUALISE 7

ARTICLE 5 : PLANNING PRÉVISIONNEL 7

ARTICLE 6 : COLLABORATION ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE POUR LE SUIVI DE L'OPÉRATION D'ENSEMBLE 8

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE TRANSFERT DES ÉQUIPEMENTS RÉALISÉS POUR LE COMPTE DE LA VILLE 8

7.1- DATE ET CONDITIONS GÉNÉRALES DU TRANSFERT 8

7.2 – EXERCICE DES ACTIONS EN RESPONSABILITÉ 9

7.3 - DOCUMENTS À TRANSMETTRE PAR BORDEAUX MÉTROPOLE A LA VILLE LORS DU TRANSFERT 10

ARTICLE 8 : TRANSFERT DE GESTION A LA VILLE DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DURANT LES 10 PREMIÈRES ANNÉES D'EXPLOITATION 10

8.1- DATE DE MISE EN GESTION PAR LA VILLE 10

8.2- RESPONSABILITÉ DE LA VILLE EN QUALITÉ DE GESTIONNAIRE 11

8.3 - RESPONSABILITÉ DE BORDEAUX MÉTROPOLE EN QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE 11

8.4 – RÉPARTITION DES TRAVAUX ET DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE 12

8.5 - RESPONSABILITÉ FACE AUX RISQUES DE LITIGE EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ ET VIS-A-VIS DE TIERS 12

8.6 ASSURANCES 13

8.7 INDEMNITÉ DE TRANSFERT DE GESTION 14

ARTICLE 9 : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DU PATRIMOINE DE BORDEAUX MÉTROPOLE AU PATRIMOINE DE LA VILLE 14

9.1 - DATE DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ 14

9.2 - ENGAGEMENT DE BORDEAUX MÉTROPOLE OU DE LA VILLE SUR DES TRAVAUX À RÉALISER AVANT TRANSFERT 14

9.3 - ÉCHANGES DE DOCUMENTS LORS DU TRANSFERT 14

9.4 - INDEMNITÉ DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ 15
9.5 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE DÉSAFFECTATION DE L'ÉQUIPEMENT 15
ARTICLE 10 : FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE NEUF 15
10.1 - BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION 15
10.2 - CONTRIBUTION DE BORDEAUX MÉTROPOLE 16
10.3 - CONTRIBUTION DE LA VILLE 16
10.4- MODALITÉS DE VERSEMENT 17
10.5 - AUTRES 17
ARTICLE 11 : DURÉE DE LA CONVENTION 18
ARTICLE 12 : RÉSILIATION 18
ARTICLE 13 : RÉGLEMENT DES LITIGES 18
ARTICLE 14 : PIÈCES CONSTITUTIVES DE LA CONVENTION 19

PRÉAMBULE

En application des articles L5217-2 et L5217-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, Bordeaux Métropole est compétente pour la construction, l'aménagement et l'entretien des locaux scolaires dans les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Il revient donc à Bordeaux Métropole d'assurer la Maîtrise d'Ouvrage de la réalisation des équipements scolaires lorsqu'ils se situent dans le périmètre de ces opérations.

L'opération d'aménagement St Jean Belcier, dont la Maîtrise d'ouvrage Aménagement est assurée par l'Etablissement Public Euratlantique, prévoit dans sa programmation d'équipements publics la création d'un second groupe scolaire, en complément du premier livré fin 2019 (groupe scolaire Simone Veil de 14 classes). Le besoin scolaire identifié pour le second groupe scolaire est de 20 classes, non sujettes au dédoublement, soit 540 enfants environ au maximum.

La ville de Bordeaux souhaite que ce groupe scolaire s'inscrive dans une logique de foisonnement d'usages en augmentant la surface de la salle polyvalente telle que prévu au référentiel métropolitain pour un usage extrascolaire sportif et puisse disposer d'un logement communal.

Afin de garantir une cohérence de cet ensemble difficilement dissociable, et pour optimiser les moyens techniques, financiers et humains, les parties recourent à une co-maitrise d'ouvrage organisée par l'article L2422-12 du code de la commande publique. Ce dernier autorise, lorsque la réalisation d'un ensemble d'ouvrages relève simultanément de la compétence de plusieurs maitrises d'ouvrage publiques, qu'ils désignent l'un d'entre eux pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'ensemble dans le cadre d'une convention.

Les Parties désignent Bordeaux Métropole comme maître d'ouvrage unique de l'ensemble de l'opération.

La présente convention porte ainsi sur la co-maîtrise d'ouvrage, les modalités de gestion et de transfert de ce futur équipement.

Bordeaux Métropole procédera aux dépenses Toutes Taxes Comprises (TTC) de l'opération selon les modalités définies à l'article 10 de la présente convention. Bordeaux métropole récupèrera le FCTVA (Fonds de Compensation de la Taxe à la Valeur Ajoutée) pour l'ensemble des dépenses relatives à la réalisation de ce groupe scolaire à l'exception du logement de fonction ; propriété de la ville.

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 prend en charge en investissement 80% du coût du groupe scolaire.

Pour sa part, la Ville contribue au financement à hauteur de :

- 20% du coût HT du groupe scolaire créé pour les besoins de l'opération d'aménagement,
- 100% du coût HT des surfaces ou équipements hors du référentiel métropolitain.
- 100% du coût TTC du logement de fonction de compétence communale.

Ceci étant exposé, Bordeaux Métropole et la Ville conviennent des dispositions suivantes :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités techniques, financières, de gestion et de transfert du groupe scolaire et du logement de fonction « Armagnac », en précisant :

a) le co-financement par les Parties du programme de travaux, article 10,
b) le transfert de propriété des équipements non scolaires de compétence communale dès leur livraison, article 7 (le logement),
c) le transfert de la gestion de l'équipement scolaire à la Ville pendant les dix premières années, article 8,
d) le transfert automatique à la Ville de la propriété de l'équipement scolaire à l'issue des dix premières années, article 9.

ARTICLE 2 : CLAUSE GÉNÉRALE D'ENGAGEMENT SUR LES MISSIONS

En phase construction, en qualité de maître d'ouvrage unique de l'ensemble de l'opération, Bordeaux Métropole assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération et s'engage à exécuter toutes les étapes du projet, depuis les études de faisabilité immobilière jusqu'à la réception de l'équipement, avec toutes les compétences et conséquences de droit qui y sont attachées, dans le respect du programme de l'opération détaillé à l'article 3 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 des acomptes.

Bordeaux Métropole informe la Ville de l'avancement de l'opération dans le cadre d'une collaboration étroite décrite à l'article 6, et sollicite l'avis de ses services pour tous les points relevant de l'usage futur des locaux.

Suite à la livraison des locaux de compétence communale (logement), la propriété ou la jouissance en est transférée à la Ville selon les termes de l'article 7.

Suite à la livraison de l'équipement scolaire, Bordeaux Métropole demeure propriétaire de l'assiette des ouvrages exécutés pendant une durée de 10 ans, à des fins de récupération du FCTVA. Durant cette période, l'équipement scolaire est mis à disposition de la Ville, qui s'engage à veiller à ses obligations en tant que gestionnaire, selon les termes de l'article 8. À l'issue de cette période de 10 ans, l'équipement scolaire sera automatiquement transféré à la Ville, selon les termes de l'article 9.

Y compris après le transfert de l'équipement, la Ville s'engage à maintenir sur site l'affectation scolaire initiale. A défaut, la pleine propriété de l'assiette foncière décrite au préambule reviendrait à Bordeaux Métropole selon la clause résolutoire prévue à l'article 9.5.

ARTICLE 3 : DESCRIPTION DE L'ÉQUIPEMENT

Le programme technique et fonctionnel est présenté en annexe 1.
Les surfaces utiles présentées pourront par nature évoluer en phase conception.

3.1- PROGRAMME DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE

Le programme prévoit l'ensemble des locaux et fonctions nécessaires à l'équipement scolaire pour une capacité maximale d'environ 540 enfants, soit 20 classes réparties en 7 classes maternelles et 13 classes élémentaires dans une configuration nominale. Le niveau d'équipement pris en charge par Bordeaux Métropole respecte le référentiel scolaire Bordeaux Métropole décrit dans la délibération cadre n°2019-544 du 27 septembre 2019.

Les locaux sont conçus pour permettre une modularité des espaces. Au moins deux classes sont prévues comme mutables entre les entités maternelle et élémentaire (classes interécoles). Par ailleurs, la salle de motricité et les locaux ateliers sont mutualisables avec l'activité périscolaire et associative. À ce titre les locaux décrits comme périscolaires dans le programme sont parties intégrantes de l'équipement scolaire, utilisables comme espace d'activité pédagogique, et financés par Bordeaux Métropole.

L'équipement scolaire pris en charge par Bordeaux métropole, d'une surface utile de 4141 m² de SDP comprend :

- 7 classes maternelle en fonctionnement nominal, (+/- en fonction de l'affectation des 2 classes inter-écoles),
- 13 classes élémentaires en fonctionnement nominal (+/- en fonction de l'affectation des 2 classes inter-écoles),
- des locaux ateliers mutualisables avec le périscolaire,
- une salle de motricité mutualisables avec le périscolaire,
- des locaux administratifs,
- des locaux dédiés à l'équipe pédagogique,
- un restaurant scolaire en liaison froide,
- des locaux du personnel,
- des locaux techniques,
- des cours aménagées et végétalisées munis de préaux,
- une surface équivalente à 120 m² au titre d'une salle polyvalente, dont l'accroissement de surface est financé par la ville (cf ci-après).

3.2- LOCAUX SPÉCIFIQUES À LA DEMANDE DE LA VILLE

En vue d'un foisonnement et d'une optimisation foncière, la Ville a souhaité adjoindre à ce programme les éléments complémentaires suivants :

- une surface de plancher additionnel à la salle polyvalente de 423 m² (soit une salle de 543 m² au total),
- un logement de 48 m² et d'un place de parking en amodiation située dans le parking silo à proximité (opération woodstone, îlot 8.12)

Ces éléments hors référentiel scolaire et ne relevant pas de la compétence de Bordeaux Métropole sont pris en charge financièrement à 100% par la Ville (en HT s'agissant des surfaces additionnelles de la salle polyvalente et en TTC s'agissant du logement de fonction).

3.3- OBJECTIFS QUALITATIFS COMMUNS

Bordeaux Métropole et la Ville souhaitent optimiser la qualité environnementale et durable du projet, la performance énergétique en phase exploitation, et garantir le confort, la qualité de l'air et la santé des usagers. Cet objectif se traduit notamment par le respect des cibles suivantes : E3C2 dans le label E+/C-, un label biosourcé niveau 3 et le respect du label frugal bordelais.

La gestion de la maintenance ultérieure des bâtiments sera facilitée et optimisée.

Les systèmes constructifs proposés doivent permettre une maîtrise des coûts de construction et une optimisation des délais, tout en respectant les objectifs qualitatifs ci-dessus.

Les solutions retenues, tant sur les plans architecturaux que techniques, devront assurer aux exploitants la maîtrise de leurs budgets de fonctionnement et de maintenance : consommation des fluides, facilité d'entretien des surfaces, simplicité et robustesse des systèmes techniques et des matériaux, solutions techniques permettant des interventions de maintenance et de rénovation aisées et limitées dans le temps comme dans l'espace.

ARTICLE 4 : ASSIETTE FONCIÈRE

4.1- LOCALISATION DE L'ÉQUIPEMENT MUTUALISE

L'équipement mutualisé scolaire Armagnac est situé sur une emprise d'environ 5800 m², sur l'îlot 8.10 comme figuré sur le plan de localisation dans le programme en annexe 1.

ARTICLE 5 : PLANNING PRÉVISIONNEL

Bordeaux Métropole et la Ville s'accorde sur le planning prévisionnel suivant :

- études de conception : avril 2022 – septembre 2023
- début des travaux : septembre 2023
- livraison de l'équipement : juillet 2025

Ce planning prévisionnel a une valeur indicative et prend en compte une part d'aléas. Il pourra être revu en fonction de l'avancée réelle de l'opération.

Si des éléments imprévus devaient influencer ce planning, Bordeaux Métropole s'engage à tout mettre en œuvre pour limiter tout impact sur la livraison.

La date de livraison, est définie d'un commun accord entre Bordeaux Métropole et la Ville. Elle s'entend après la date de réception du chantier, dans un délai maximum de trente jours suivant l'avis favorable de la commission de sécurité, et avant la date prévue pour l'ouverture

au public de l'équipement. Elle est confirmée par écrit sous forme d'une attestation de livraison.

ARTICLE 6 : COLLABORATION ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE POUR LE SUIVI DE L'OPÉRATION D'ENSEMBLE

Comme indiqué à l'article 2, Bordeaux Métropole assume la maîtrise d'ouvrage unique, pleine et entière de l'opération d'ensemble, jusqu'à la date de réception de l'équipement.

Jusqu'à la livraison, la Ville intervient dans le processus de réalisation de l'équipement dans le cadre d'une collaboration étroite avec Bordeaux Métropole (et/ou de son mandataire) , en sa qualité de co-maître d'ouvrage et/ou de maître d'usage, bénéficiaire final des ouvrages.

La Ville est informée des réunions de chantier afin de pouvoir y participer et est destinataire des comptes rendus de chantier. Les observations de la Ville sont présentées à Bordeaux Métropole en tant que porteur de la maîtrise d'ouvrage unique, et non directement aux maîtres d'œuvre, AMO ou équipes, chargés de la conduite d'opération.

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, notamment en phase OPR (opérations préalables à la réception) où elle sera dûment conviée avec un préavis raisonnable d'au moins 15 jours.

Faute d'avoir signalé et motivé des observations lors des OPR, la Ville ne pourra pas exiger de faire apparaitre des réserves sur les marchés après leur réception. Néanmoins, elle pourra faire valoir ses observations dans le cadre des garanties de parfait achèvement.

Durant les différentes phases de l'opération : études, travaux ou réception, l'esprit de collaboration doit guider la Ville et Bordeaux Métropole. En cas de désaccord sur les observations à formuler, les deux parties s'engagent à chercher un consensus dans les meilleurs délais afin de ne pas retarder le processus de réalisation, ou de réception finale. Si un point de litige reste irrésolu malgré les efforts des deux parties de trouver un accord dans un délai raisonnable, Bordeaux Métropole pourra être amenée à prendre position en dernier ressort en qualité de représentant de la maîtrise d'ouvrage unique, dans un esprit conciliant et dans le souci du bien commun.

ARTICLE 7 : MODALITÉS DE TRANSFERT DES ÉQUIPEMENTS RÉALISÉS POUR LE COMPTE DE LA VILLE

7.1- DATE ET CONDITIONS GÉNÉRALES DU TRANSFERT

Bordeaux Métropole n'a pas vocation à conserver en patrimoine les ouvrages ne relevant pas de sa compétence (logement de fonction de 48m², avec terrasse de 15m² et parking en amodiation).

A défaut d'un acte notarié dès la livraison sur ce point, le transfert de cet équipement produit ses effets à la date de la livraison définie à l'article 5 ; il s'agit d'une jouissance anticipée qui confère à la Ville, à cette date, tous les droits, garanties et obligations du propriétaire. Ce transfert pourra être confirmé ultérieurement, en sa forme administrative, par la signature des actes notariés authentiques.

À compter de cette même date, la Ville se trouve subrogée dans les droits et actions de Bordeaux Métropole liés à l'exercice des garanties légales et contractuelles. Elle souscrit toutes assurances utiles lui permettant de garantir les ouvrages, notamment contre les risques incendie, dégâts des eaux et risques divers, dont les dommages causés aux tiers.

La levée des réserves majeures est une condition suspensive à la réception, et donc au transfert. Sont considérées comme des réserves majeures toute anomalie visible ou invisible qui empêche le fonctionnement de tout ou partie des équipements. Certaines mineures définies d'un commun accord entre Bordeaux Métropole et la Ville pourront être tolérées. Dans ce dernier cas Bordeaux Métropole s'engage à faire lever toutes ces réserves mineures dans les meilleurs délais et à transmettre à la Ville les procès-verbaux de levées de réserves à l'issue des travaux.

Faute d'avoir signalé et motivé à Bordeaux Métropole des réserves majeures en cours de chantier ou lors des OPR, la Ville ne pourra refuser de recevoir les ouvrages.

Y compris après transfert de propriété, la Ville s'engage à laisser intervenir les entreprises chargées des levées de réserves ou des travaux relevant de la garantie de parfait achèvement durant la première année. Cela s'applique également au bureau de contrôle, au coordonnateur sécurité et protection de la santé (CSPS), aux bureaux d'études, AMO ou experts. Ces interventions seront planifiées d'un commun accord entre la Ville et Bordeaux Métropole dans le respect de l'activité et de l'usage des locaux.

7.2 – EXERCICE DES ACTIONS EN RESPONSABILITÉ

Bordeaux Métropole exerce les éventuelles actions en responsabilité contre les constructeurs jusqu'à la remise à la Ville des ouvrages via le transfert de propriété qui opère, de plein droit, transfert des garanties légales et contractuelles afférentes au profit de la Ville.

À compter de cette date, la Ville se trouve subrogée dans les droits et actions de Bordeaux Métropole, en tant que maître d'ouvrage, liés à l'exercice des garanties légales et contractuelles.

Néanmoins, Bordeaux Métropole conserve la responsabilité de l'exécution financière des marchés jusqu'à leurs clôtures, et se charge notamment de la levée des réserves et des Retenues de Garanties associées aux marchés, jusqu'au décomptes généraux définitifs.

Dans tous les cas, Bordeaux Métropole s'engage à accompagner la Ville pour la résolution des désordres et observations durant la période de Garantie de Parfait Achèvement, ainsi que des garanties de bon fonctionnement, dans les conditions suivantes :

- participation à des points périodiques entre BM, la Ville et maîtrise d'œuvre pour le suivi des levées de garantie de parfait achèvement, à une fréquence à définir d'un commun accord entre la Ville et Bordeaux Métropole ;
- fourniture d'une procédure de suivi de la GPA, basée sur une fiche spécifique, complétée et validée par la Ville, et transmise au maître d'œuvre avec copie à Bordeaux Métropole. Bordeaux Métropole opère un suivi parallèle des signalements et intervient auprès du maître d'œuvre en cas de litige ;
- toute saisine dans le cadre de la garantie de parfait achèvement devra avoir lieu dans le délai de onze mois et quinze jours à compter à compter de la date de réception.

Passée cette période d'un an en GPA, étendue à deux ans en garantie de bon fonctionnement, Bordeaux Métropole s'engage toutefois à assister la Ville dans le suivi des expertises et contentieux portant sur la réalisation des travaux ou le suivi de l'exécution des marchés, et à transmettre à la Ville tous documents nécessaires à la défense de ses intérêts.

Dès la date de livraison, la Ville souscrit toutes assurances utiles lui permettant de garantir les ouvrages, notamment contre les risques incendie, dégâts des eaux et risques divers, dont les dommages causés aux tiers.

La Ville ou son assureur se réservent la possibilité d'engager la responsabilité ou d'appeler en garantie Bordeaux Métropole ou son assureur en cas de faute commise par Bordeaux Métropole dans l'exercice de sa mission de maître d'ouvrage, ou de non-respect des engagements pris dans le cadre de la présente convention.

7.3 - DOCUMENTS À TRANSMETTRE PAR BORDEAUX MÉTROPOLE A LA VILLE LORS DU TRANSFERT

Bordeaux Métropole remettra les Dossiers d'Ouvrages Exécutés (DOE) à la Ville dans les meilleurs délais, qui ne pourront excéder 12 mois à compter de la date de livraison, ainsi que toutes les pièces utiles listées dans l'annexe 2 de la présente convention.

Les documents seront communiqués sur support informatique au format PDF, excepté pour les plans qui seront au format DWG.
Des documents au format papier seront communiqués à la Ville sur demande de cette dernière, dans la limite de deux exemplaires.

ARTICLE 8 : TRANSFERT DE GESTION A LA VILLE DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DURANT LES 10 PREMIÈRES ANNÉES D'EXPLOITATION

Contrairement aux locaux de compétences communales, l'équipement scolaire ainsi que la salle sportive, indissociable de ce dernier, reste propriété de Bordeaux Métropole durant les dix premières années. En application de la délibération cadre n°2019-544 du 27 septembre 2019, cet article vise à définir le partage de responsabilités entre Bordeaux Métropole (propriétaire) et la Ville (gestionnaire).

Bordeaux Métropole et la Ville se sont accordés pour opérer un transfert de gestion conformément à l'article L.2123-3 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) afin de permettre à la Ville bénéficiaire de gérer le bien en fonction de son affectation (équipement scolaire).

8.1- DATE DE MISE EN GESTION PAR LA VILLE

La mise en gestion de l'équipement scolaire a lieu à la date de livraison de l'équipement prévue à l'article 5.

8.2- RESPONSABILITÉ DE LA VILLE EN QUALITÉ DE GESTIONNAIRE

À compter de la date de livraison, la Ville a seule en charge l'activité de service public au sein de l'équipement, en sa qualité de gestionnaire des ouvrages et d'utilisateur final unique de l'équipement.

À ce titre, elle assume la gestion de l'équipement scolaire, lequel présente la qualité d'Établissement Recevant du Public (ERP). Elle définit notamment les heures d'ouverture au public de l'Équipement, la consistance et le règlement du service.

Vis-à-vis de tiers, elle assure la délivrance et la gestion de tous les titres d'occupation ou conventions non constitutives de droits réels, concernant tout ou partie de l'équipement, en particulier à l'attention d'associations ou de logement par exemple, y compris pour des occupations temporaires, dans le respect de l'affectation principale des ouvrages.

La Ville est seule responsable de l'usage et de l'occupation des locaux. Elle a seule en charge l'activité de service public au sein de l'équipement. Elle encadre par tout moyen à sa convenance le respect par les occupants des dispositions en matière :

- de réglementation des établissements recevant du public,
- d'organisation et sécurité lors des manifestations,
- d'hygiène et de salubrité publique,
- de respect du code du travail pour ses agents,
- de respect de l'intégrité des locaux.

En qualité de gestionnaire et utilisateur unique de l'équipement, la Ville assume les charges de travaux, de maintenance et de contrôles périodiques obligatoires ou non, conformément à la répartition propriétaire / gestionnaire décrite à l'article 8.4. S'agissant d'une prestation de services effectuée à titre gratuit par la Ville à la demande de Bordeaux Métropole, les contrats passés par la Ville le seront à son nom. Toutefois, la responsabilité de Bordeaux Métropole en tant que propriétaire restant susceptible d'être engagée in fine, un bilan des engagements contractuels, des visites périodiques et des travaux réalisés par chacune des deux parties sera effectué chaque année.

La Ville s'engage à communiquer au Propriétaire tous les éléments pouvant impacter les conditions d'exploitation de l'équipement, ainsi que tous les titres d'occupation émis par elle, pour information avant leur mise en application, afin que le propriétaire puisse en apprécier l'impact sur la pérennité et la gestion des bâtiments.

La Ville s'engage à utiliser l'ouvrage conformément à l'affectation d'équipement scolaire prévue, faute de quoi les ouvrages feront retour gratuitement à Bordeaux Métropole.

8.3 - RESPONSABILITÉ DE BORDEAUX MÉTROPOLE EN QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE

En attente du transfert de propriété de l'équipement à la Ville qui aura lieu après les 10 premières années, Bordeaux Métropole continue d'assumer la responsabilité du propriétaire :

- suivi des levées de réserves des marchés jusqu'à leur clôture en fin de 1ère année,
- organisation au côté de la ville du suivi de la GPA et de la garantie de bon fonctionnement,
- garantie décennale et litige de non-conformité à la destination de l'ouvrage,

- travaux de grosses réparations limités au maintien en bon état du clos couvert et de la structure (au sens de l'article 606 du code civil), ainsi que les mises aux normes sécurité et accessibilité, dans la limite de travaux nécessaires d'un montant supérieur à 3000 €HT (montant travaux).

Bordeaux Métropole remet à la Ville les documents utiles à l'exploitation des ouvrages, notifiés en annexe n°2 du présent document, dans les conditions identiques à celles décrites à l'article 7.3.

8.4 – RÉPARTITION DES TRAVAUX ET DES PRESTATIONS DE MAINTENANCE ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE

La délibération n°2019-544 du 27 septembre 2019 précise que les écoles sont remises gratuitement en gestion aux communes ; en contrepartie, ces dernières les entretiennent, Bordeaux Métropole conservant les charges de structure.

La répartition des travaux et des prestations de maintenance entre propriétaire et gestionnaire est précisée en annexe n°3.

En tant que gestionnaire, la Ville assume notamment :

- les contrats de fourniture d'énergie et de fluides (y compris la part abonnement, notamment des réseaux de chaleur),
- les contrats d'entretien, suivi et maintenance, obligatoires ou non,
- les contrôles techniques périodiques obligatoires,
- les assurances liées à l'exploitation de l'équipement,
- le gardiennage et la gestion du contrôle d'accès,
- les réparations liées à mauvais usage, au vandalisme ou un défaut d'entretien,
- les travaux et réparations d'entretien et de maintenance (NF EN 13306),
- le renouvellement des équipements fixés ou non, des sols, murs et plafonds,
- les aménagements extérieurs (espaces verts, enrobés, bordures, clôtures et portail, etc.),
- le cas échéant, les travaux d'aménagements intérieur/extérieur et d'adaptation des locaux à l'usage (comprenant les ouvertures de classes), après accord explicite du propriétaire…

Le 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 commune concernée.

La mise à disposition de locaux ou d'équipements complémentaires, en solution temporaire ou définitive, entraîne leur mise en gestion par la ville dans le cadre du présent article.

Bordeaux Métropole assume, pour sa part, les travaux de grosses réparations (article 606 du code civil) de maintien en bon état de la structure et les mises aux normes sécurité et accessibilité, dans les conditions décrites à l'article 8.3.

8.5 - RESPONSABILITÉ FACE AUX RISQUES DE LITIGE EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ ET VIS-A-VIS DE TIERS

En tant qu'autorité en charge du service public géré au sein de l'équipement, la Ville fait son affaire personnelle de tous les risques, réclamations et litiges pouvant provenir directement ou indirectement de l'activité qui y est exercée.

Elle est également tenue de faire procéder à ses frais aux réparations consécutives à un usage des locaux, des matériels ou des équipements, non conforme aux activités prévues ou à un défaut d'entretien qui lui est imputable.

Elle est seule responsable des éventuelles conséquences dommageables liées aux évènements qu'elle organise, laisse ou fait organiser dans l'équipement.

La Ville assume également la responsabilité des travaux à sa charge en tant qu'exploitant, et fait son affaire personnelle de tous les risques, réclamations et litiges pouvant provenir directement ou indirectement de ce fait.

Pour sa part, Bordeaux Métropole est responsable, tant à l'égard de la Ville, de ses agents, des usagers que des tiers, de ses obligations de propriétaire, notamment en matière de travaux mis à sa charge au titre de la présente convention. Elle fait son affaire personnelle de tous les risques, réclamations et litiges pouvant provenir directement ou indirectement de ce fait.

8.6 ASSURANCES

Le Propriétaire souscrit, auprès d'une compagnie notoirement solvable, un contrat d'assurances comportant une garantie « Dommages aux biens » dans les limites de l'article 8.3.

La Ville souscrit, auprès d'une compagnie notoirement solvable, tout contrat d'assurances couvrant notamment les risques locatifs et sa responsabilité civile vis-à-vis des tiers, des usagers, du Propriétaire, ou de toute personne se trouvant dans les lieux à raison des dommages corporels, matériels et/ou immatériels, consécutifs ou non consécutifs, qui trouvent leur origine dans la mise à disposition, l'exploitation de l'équipement ou plus généralement dans l'exécution de ses obligations.

Elle fait son affaire de souscrire toutes les garanties qu'elle juge utiles au titre de ses responsabilités, notamment au regard de l'article 8.4 de la présente convention, et de ses propres biens présents dans l'immeuble. La Ville est seule responsable des montants de garantie qu'elle souscrit à ce titre.

Chacune des parties informe l'autre, dans les 15 jours suivants la date de conclusion du contrat, de l'ensemble des contrats d'assurances souscrits en lui communiquant les attestations d'assurances afférentes, y compris celle des autres occupants permanents. Ces attestations d'assurance émanent des compagnies d'assurance concernées et font obligatoirement apparaître les activités et risques garantis, les montants de chaque garantie, les montants des franchises et des plafonds des garanties, les principales exclusions et la période de validité.

Chaque partie doit déclarer, d'une part dans un délai maximum de 48 heures, à l'autre partie, et d'autre part dans le délai contractuel, à son assureur, tout sinistre, qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

8.7 INDEMNITÉ DE TRANSFERT DE GESTION

S'agissant d'un ouvrage non productif de revenu, le transfert de gestion se fait à titre gratuit, en contrepartie de quoi la Ville gère, répare et entretient les locaux.

ARTICLE 9 : TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DU PATRIMOINE DE BORDEAUX MÉTROPOLE AU PATRIMOINE DE LA VILLE

9.1 - DATE DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Par cette convention, la propriété de l'équipement scolaire est transférée automatiquement dans le patrimoine de la Ville avec les charges du propriétaire et du locataire, dix ans exactement après la date de livraison de l'équipement. La date prévisionnelle de transfert sera ainsi fixée au 1er semestre 2036.

Le transfert produit ses effets à cette date, en pleine propriété, à titre gratuit ; il s'agit d'une jouissance anticipée qui confère à la Ville, toutes les garanties, droits et obligations qu'avait Bordeaux Métropole et, globalement, tous les droits et devoirs du propriétaire. Il est confirmé par la signature des actes notariés authentiques passés en leur forme administrative.

9.2 - ENGAGEMENT DE BORDEAUX MÉTROPOLE OU DE LA VILLE SUR DES TRAVAUX À RÉALISER AVANT TRANSFERT

Bordeaux Métropole assure, avec le concours de la Ville, l'exécution de l'ensemble des formalités nécessaires au transfert en pleine propriété, la Ville étant régulièrement informée de l'avancement des opérations de transfert.

Considérant les obligations de Bordeaux Métropole et de la Ville à l'article 8, l'équipement sera théoriquement en état correct (bon état d'entretien et de fonctionnement, et conforme à sa destination) à l'issue des 10 ans suivant sa réception.

Tout projet de travaux complémentaires avant transfert devra être justifié au vu de l'évolution des normes ou de l'état des bâtiments, et toujours dans la limite de la capacité d'accueil d'origine de l'établissement. En particulier, aucune évolution des besoins en effectif ne pourra faire l'objet d'une prise en charge par Bordeaux Métropole (hors règlement d'intervention).

9.3 - ÉCHANGES DE DOCUMENTS LORS DU TRANSFERT

Hormis les actes notariés partagés entre les Parties, et considérant les articles 7.3 ou 8.3, il est acté que la Ville a déjà en sa possession les documents techniques et administratifs utiles à la gestion de l'équipement. Ces documents ne seront donc pas remis lors du transfert de propriété.

Néanmoins, Bordeaux Métropole remettra à la Ville tout document jugé utile (réception de travaux, diagnostics, permis modificatifs, documentation technique, etc.) en lien avec une

éventuelle évolution des bâtiments et de leurs équipements ayant eu lieu durant les dix premières années d'exploitation.
La ville fera son affaire des travaux qu'elle aura pris en charge en son nom.

9.4 - INDEMNITÉ DE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

S'agissant d'un ouvrage non productif de revenu, et compte tenu de la finalité de l'équipement, le transfert de propriété à la Ville se fait à titre gratuit.

9.5 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE DÉSAFFECTATION DE L'ÉQUIPEMENT

Si, après le transfert de propriété et par décision de son Conseil Municipal, la Ville désaffecte ultérieurement cet établissement scolaire 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 10 : FINANCEMENT DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE NEUF

10.1 - BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Le montant total de l'opération d'ensemble, incluant les frais d'études et d'assistance (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 18,33 M€ Toutes Dépenses Confondues, valeur février 2023.

Ces coûts sont répartis ci-après au prorata des surfaces bâties dans l'équipement mutualisé « groupe scolaire – extension de la salle polyvalente », qui ne peut être dissocié.

Le logement de 48 m², sa terrasse de 15m² et sa place de parking en amodiation ne pouvant être pris en compte sur la même base, font l'objet d'un coût forfaitaire.

Considérant l'équipement scolaire mutualisé de 4564 m² au total, les coûts estimatifs se ventilent de manière suivante

	surfaces	ventilation	Coûts
Groupe scolaire de 20 classes	4141 m²	90,73%	13 632 480 € HT
Extension salle polyvalente	423 m²	9,27%	1 392 848 €HT
Logement + terrasse + parking	48m² (+15m² + parking)	forfait	208 333 € HT

Par délibération n°2019-544 du 27 septembre 2019, la Métropole s'est fixé un objectif de financement des écoles de compétence métropolitaine de 80% du coût, le bénéficiaire prenant 20 % à sa charge (fonds de concours). Le reste des équipements de compétence ville est financé par elle à 100%. Les participations finales respectives s'entendent une

fois les éventuelles recettes déduites.

Les coûts finaux seront ajustés au coût réel de réalisation, ce dernier étant défini comme la somme des décomptes généraux définitifs (ou bons de commande le cas échéant) des marchés d'études, travaux et prestations d'assistance liés à l'opération, comprenant l'actualisation des prix à la date de réception de l'ouvrage concerné.

Le décompte définitif notifié par Bordeaux Métropole arrêtera les comptes.

10.2 - CONTRIBUTION DE BORDEAUX MÉTROPOLE

En tant que porteur de la maîtrise d'ouvrage unique pour l'opération d'ensemble, Bordeaux Métropole prend en charge l'intégralité du budget de l'opération de 18,28 M€ TDC, composé pour partie de la part Ville et de la part métropole.

La part de prise en charge par Bordeaux Métropole représente in fine 80% du financement de l'équipement scolaire, une fois les recettes déduites, soit :

13 632 480 €HT € x 0,8 =**10 905 984 € HT**

Il est entendu que Bordeaux Métropole récupère le FCTVA sur l'intégralité de l'équipement groupe scolaire en ce compris l'extension de la salle polyvalente.

En outre, l'annexe n°3 de la délibération 544 du 27 septembre 2019 précise la répartition du "premier équipement" entre Bordeaux Métropole et la ville. Cette annexe prévoit une contribution forfaitaire de Bordeaux métropole à la ville pour le 1er équipement de 450 € par élève, soit 450 x 540 = **243 000 € (sans taxe)**

10.3 - CONTRIBUTION DE LA VILLE

La Ville contribue à 100% du coût des équipements communaux relevant de sa compétence et hors du référentiel métropolitain. Elle contribue également à 20% du coût du groupe scolaire. Les modalités en sont détaillées ci-dessous :

- <u>pour l'équipement scolaire</u> **:** la Ville contribue à hauteur de 20% du coût HT opération de l'équipement scolaire,

soit 13 632 480 € x 0,2 = **2 726 496 € (sans taxe)**

- <u>Financement des besoins communaux</u> :

  - pour la surface additionnelle de la salle polyvalente : la Ville contribue à hauteur de 100% du coût HT, soit **1 392 848 € HT sans taxe**, représentant le coût du complément de 423 m² de surface à construire pour le compte de la ville.

  - pour le logement avec sa terrasse et son parking : la Ville remboursera l'intégralité des coûts exposés par Bordeaux Métropole pour son compte et retracés dans le compte de tiers dédié de 208 333 € HT, soit **250 000 € TDC** (forfait). Cet équipement étant transféré à la ville dès la livraison, la ville de Bordeaux récupérera le FCTVA en son nom

Au total, la contribution de la ville représentent un investissement estimatif de **4 369 344 €,** compris la part de TVA du logement.

Il est entendu que les coûts finaux seront réajustés au coût réel de réalisation au décompte définitif notifié par Bordeaux Métropole.

10.4- MODALITÉS DE VERSEMENT

Versement de la ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole :

Un calendrier des versements de la contribution de la ville est prévu pour permettre le financement des équipements selon l'avancée réelle de l'opération, tel que :

Taux de répartition des versements de la ville à Bordeaux métropole :

	Montants	2024	2025	2026
Equipement scolaire	2 726 496 €	40%	40%	20% (solde)
Surface additionnelle de la salle polyvalente	1 392 848 €	40%	40%	20% (solde)
Logement de fonction	250 000 €	40%	40%	20% (solde)

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.

Le dernier versement permettra le réajustement au coût à l'établissement du décompte définitif notifié par Bordeaux Métropole.

Versement de Bordeaux Métropole à la ville de Bordeaux pour la dotation de premier équipement :

Un versement unique sera effectué dès que possible après la livraison de l'équipement, prévu en juillet 2025.

10.5 - AUTRES

Bordeaux Métropole assure à titre gratuit la maîtrise d'ouvrage de la réalisation de l'équipement scolaire.

Si la ville est propriétaire du terrain, elle prend en charge la dépollution ; elle met le terrain à disposition de l'opération gratuitement et purgé des démolitions.

La Ville inscrit dans son budget en investissement les dépenses correspondant à ses ouvrages (logement), ainsi que la participation pour la création de l'équipement scolaire en ce compris les besoins spécifiques (extension de surface de la salle polyvalente).

ARTICLE 11 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention court de sa notification jusqu'à l'expiration des formalités de transfert total à la Ville, dix ans après la livraison des ouvrages, sous réserve des dispositions relatives au maintien de l'affectation des ouvrages (article 9.5).

ARTICLE 12 : RÉSILIATION

Toute modification à la présente convention fait l'objet d'un avenant.
Notamment, toute modification substantielle du programme tel qu'approuvé par cette convention 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 13 : 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 14 : 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 :
  - Annexe 1 : Programme Technique Détaillé
  - Annexe 2 : liste des livrables devant être remis à la Ville par Bordeaux Métropole
  - Annexe 3 : répartition des charges entre propriétaire et gestionnaire durant les dix premières années d'exploitation de l'équipement scolaire.

Fait à Bordeaux	Fait à Bordeaux
Le	Le
Pour Bordeaux Métropole	Pour la ville de Bordeaux