

**CONVENTION DE MISE EN ÉTAT CORRECT ET DE TRANSFERT
ENTRE BORDEAUX MÉTROPOLE ET LA VILLE DE LORMONT
CONCERNANT L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE PAGNOL ET L'ÉCOLE MATERNELLE
LEROY**

ENTRE

BORDEAUX MÉTROPOLE,

représentée par sa Présidente, Madame Christine BOST, a autorisé par la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2025 - en date du 2025,
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 plusieurs équipements scolaires sur la commune de Lormont, équipements construits dans le cadre de l'aménagement des ZUP. En application du CGCT, ces écoles auraient dû être transférées à la Ville après 10 ans. La délibération métropolitaine n°2019-544 a prévu, en lien avec les communes concernées dont Lormont, le transfert de ces écoles aux villes concernées dès la fin des travaux de Mise en État Correct (MEC). Début 2017, les services métropolitains ont engagé les programmes de mise en correct sur les écoles maternelles Condorcet, Leroy et Montaigne et l'école élémentaire Marcel Pagnol qui ont conduit aux conclusions suivantes :

- les bâtiments de la maternelle Condorcet (4 classes à l'origine) et ceux de l'élémentaire Pagnol (8 classes à l'origine) peuvent être réhabilités, en lieu et place,
- arrêt de l'activité des 2 maternelles Leroy (4 classes à l'origine) et Montaigne (4 classes à l'origine) et transfert de l'activité dans 2 écoles à construire : une dans l'enceinte de l'élémentaire Pagnol qui accueillera les enfants de Leroy, et l'autre sur un foncier disponible dans le secteur de La Ramade pour les enfants de Montaigne.

Bordeaux Métropole a décidé de lancer 2 opérations en parallèle :

- Opération n°1 : mise en état correct de la maternelle Condorcet et construction d'une maternelle de 6 classes sur le site de La Ramade pour accueillir à terme les élèves de Montaigne.
- **Opération n°2, groupe scolaire Pagnol : construction d'une maternelle accueillant à terme les élèves de l'école LEROY et mise en état correct de l'élémentaire Pagnol.**

La présente convention traite de l'opération n°2

Le futur groupe scolaire Marcel Pagnol offrira :

- des locaux pour la maternelle pour 6 divisions dont 2 classes de Toute Petite Section (5 classes entières et 2 demi-classes pour la division de grande section) ;
- des locaux pour l'élémentaire pour 8,5 divisions (6 classes entières et 5 classes dédoublées pour les 2,5 divisions de CP et CE1) ;
- une restauration scolaire commune ;
- des locaux pour le périscolaire commun ;
- un pôle Administration / Enseignants commun ;
- des aménagements extérieurs (2 cours de récréations, préaux, parvis d'entrée, cour logistique, parking du personnel...) ;

L'ensemble du projet représente une réhabilitation d'environ 1 225 m² et une construction d'environ 1 449 m², le tout édifié sur une parcelle de 6 760m².

Le dialogue constructif entre la Ville et Bordeaux Métropole est guidé par un objectif économique global raisonné et d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec des ambitions calées sur les labels E3C2 sur le neuf et BBC rénovation pour l'existant.

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, sans le dépasser, du référentiel métropolitain actuel dans la limite des contraintes et de l'état de l'existant.

Les limites de prise en charge par Bordeaux Métropole s'appliquent en particulier ici :

- les besoins d'agrandissement demandés par la ville pour ses besoins propres (au-delà du nombre de classes d'origine), soit 2 classes maternelle en plus,
- pour les locaux existants, 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 Ville : matériel de cuisine, jeux, tableaux...
- les limites des aménagements extérieurs, notamment applicables aux jeux de cours, clôtures, parking, etc.

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

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 ou d'extension de l'équipement scolaire Pagnol avant transfert à la Ville de la pleine propriété 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 ou en neuf 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 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 sera invitée autant que de besoin aux réunions prévues en phase 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 ses observations en phase opérations préalables à la réception (OPR) ; suite à quoi, les ouvrages feront l'objet d'une réception qui sera prononcée par Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole remettra à la Ville tout document utile relatif à l'opération de mise en état correct (PV de réception de travaux, permis de construire, DOE, DUIO, etc.) selon la liste en annexe 2. La ville fera son affaire des éventuels manques concernant des documents anciens non disponibles aux archives (s'agissant des éventuels éléments historiques, etc.)

2.2 - TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DE L'ÉQUIPEMENT SCOLAIRE DU PATRIMOINE DE BORDEAUX MÉTROPOLE AU PATRIMOINE DE LA VILLE

Le groupe scolaire est transféré en pleine propriété à la Ville, à titre gratuit, dès la livraison des travaux de mise en état correct (intégrant les parties neuves). La date est définie comme le lendemain de la date de réception des travaux. Il s'agit d'une jouissance anticipée qui confère à la Ville toutes les garanties légales et contractuelles, y compris les garanties constructeurs, 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 dès le transfert ; Bordeaux Métropole pourra néanmoins apporter son aide à la Ville en particuliers durant la première année de parfait achèvement, et en cas de besoin.

2.3 - CLAUSE DE RÉSOLUTION

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, notamment scolaire, 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

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. La MEC de l'école Leroy n'étant pas pertinente en lieu et place, tant économiquement que fonctionnellement, elle sera réalisée par une opération de démolition – reconstruction sur le foncier de Pagnol. En synergie avec la Mec de l'élémentaire Pagnol, le site final permettra la mise en exploitation d'un nouveau groupe scolaire Pagnol fondés sur 2 MEC (Leroy, pagnol). Le programme en annexe 1 détaille les locaux et fonctions validées par le maître d'ouvrage et la Ville.

L'ensemble du projet représente une réhabilitation d'environ 1 225 m² et une construction d'environ 1 429 m², le tout édifié sur une parcelle de 6 760 m².

Le séquençement de l'opération est prévu ainsi :

- démolition du préau existant et aménagement d'une nouvelle cour de récréation pour l'élémentaire côté Est de la parcelle ;
- construction de l'école maternelle côté Ouest de la parcelle ;
- transfert temporaire des élémentaires au sein des locaux neufs de l'école maternelle
- réhabilitation/mise en état correct et extension de l'école élémentaire Pagnol
- retour des élèves de l'élémentaire dans les locaux réhabilités
- adaptation des locaux et arrivée des élèves de la maternelle Leroy.
- Démolition de la maternelle Leroy.

Conformément à tous les projets de MEC de Bordeaux Métropole, les éléments de "premier équipement" comme le mobilier où les jeux de cours sont en dehors du périmètre de l'opération.

3.2 – RÉPARTITION DES CHARGES

Bordeaux Métropole prend en charge la mise en état correct des locaux scolaires, dans la limite de la capacité d'accueil d'origine de l'établissement, ainsi que les dédoublements des classes Grande Section, Cours Préparatoire et Cours Élémentaire 1.

Bordeaux Métropole ne prend pas en charge ce qui n'est pas de sa compétence ou hors de son référentiel, ni ce qui est du domaine de la Ville ou ce que cette dernière choisit d'incorporer dans les travaux en apportant les crédits correspondants (coûts opération nets de taxe).

Estimation de l'opération : 11 613 000 € TDC, soit 9 677 500 € HT opération, 2 654 m², divisé en :

- partie neuve (maternelle et parties communes), 1 225 m², 5 878 000 HT, représentant environ 60 % du coût global,
- partie MEC (élémentaire), 1 429 m², 3 774 000 HT, représentant environ 40 % du coût global.

La ville a souhaité ajouter de 2 classes maternelles communales supplémentaires par rapport aux 4 classes d'origine de la maternelle Leroy reconstruites à Pagnol. Ce surcoût est à la charge de la ville sur la base de $\frac{2}{6}$ ^{èmes} du montant de la maternelle, soit $\frac{2}{6} \times 5\,878\,000 \text{ € HT}$, soit 1 959 333 € net de taxe,

En application du règlement d'intervention (RI) voté par délibération n° 2018/420 du 6 juillet 2018, la ville de Lormont peut bénéficier d'une prise en charge de Bordeaux Métropole de 50% du coût des classes communales, soit un montant final pour la ville de 979 667 € net de taxe après RI.

Le reste des travaux en maternelle et élémentaire s'inscrit dans le cadre des MEC : 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 Ville ; la remise en état de ce premier équipement et les équipements neufs sont à la charge de la ville, ainsi que les aménagements extérieurs, jeux, alarme, PPMS, anti-intrusion, sonorisation, etc. suivant les prescriptions du référentiel scolaire métropolitain.

Ainsi, la ville finance intégralement les éléments spécifiques identifiés suivants :

- Climatisation de la salle de motricité et de la salle polyvalente :
- Mise en place d'eau chaude sanitaire pour les laves mains maternelle :
- Ppms, intrusion :
- Aménagement d'un parking, y compris accès et portails spécifiques,
- Nouveaux jeux de cours.

Ces travaux à la demande de la ville sont évalués à 185 600 € HT.

Tous autres travaux hors référentiel Bordeaux Métropole qui seront déterminés en cours de chantier en fonction des souhaits de la ville, sera mis à la charge de la ville sur la base du coût HT travaux x un coefficient vers le coût opération net de Taxe (coef de 1,32).

Ainsi, tout confondu et RI déduit, le montant total résiduel pour la ville de Lormont est de $979\,667 + 185\,600 = \mathbf{1\,165\,267 \text{ €}}$ net de taxe.

Ce montant estimatif à ce stade sera réajusté aux coûts réels, en fonction de l'actualisation des demandes de la ville (le cas échéant) et du coût réel révisé déterminé lors du décompte définitif.

ARTICLE 4 : PLANNING PRÉVISIONNEL

La durée prévisionnelle d'exécution des travaux à compter de la notification du marché et jusqu'à la réception des ouvrages est de :

- 7 mois d'études de conception,
- 22 mois de travaux, y compris période de préparation de chantier de 2 mois.

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 – PORTAGE BUDGETAIRE PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Le montant total de l'opération comprend tous les frais d'études (faisabilité, programme, maîtrise d'œuvre, contrôle coordination travaux et sécurité/santé, études géotechniques, assistance à maîtrise d'ouvrage), les coûts travaux et les provisions financières (aléas, révisions).

Le coût opération tel que décrit à l'article 3.2 est estimé à 11 613 000 € Toutes Dépenses Confondues (valeur estimative à décembre 2023).

En tant que maître d'ouvrage, Bordeaux métropole porte l'ensemble des dépenses durant l'opération, même si la ville contribue in fine sur sa part selon l'article 3.2, par un reversement différé à Bordeaux métropole.

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 sur la base de l'indice BT 01 à la date de réception de l'ouvrage concerné. Il s'applique à la ville comme à la Métropole.

Si le coût prévisionnel devait évoluer, la ville donnera son aval par un simple écrit non formalisé dans la limite de 15% du dépassement du budget lui incombant. Au-delà de 15%, la Ville devra valider le dépassement par délibération, ou accord formalisé.

5.2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU FINANCEMENT

Versement de la Ville à Bordeaux Métropole pour les équipements relevant de sa compétence communale : trois versements par la Ville au profit de Bordeaux Métropole pour permettre le financement des équipements lui incombant. Les conditions de l'avancement sont déterminées ci-après :

- un premier versement, correspondant à 30% du montant prévisionnel de la contribution, interviendra, à la demande de Bordeaux Métropole, en 2026 ;
- un deuxième versement, correspondant à 30% du montant prévisionnel de la contribution, interviendra, à la demande de Bordeaux Métropole, en 2027 ;
- un troisième et dernier versement, correspondant au solde de la contribution actualisée par le montant définitif de l'équipement, basé sur le décompte général définitif, sera effectué en 2028.

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.

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 investissement les dépenses correspondant au montant HT opération qu'elle finance et verse à Bordeaux Métropole net de taxe.

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 la totalité de l'investissement.

ARTICLE 6 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention court de sa notification jusqu'à l'expiration des formalités de transfert et des reversements entre bordeaux métropole et 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 livrables

Fait à Bordeaux,
le

Fait à Lormont,
le

pour Bordeaux Métropole

pour la Ville de Lormont