



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 23/10/12

Reçu en Préfecture le : 26/10/12
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 22 octobre 2012
D - 2012/540

Aujourd'hui 22 octobre 2012, à 15h00,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Alain JUPPE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAIOD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Monsieur Hugues MARTIN, Mme Anne-Marie CAZALET, Madame Alexandra SIARRI, Madame Nicole SAINT ORICE, Madame Béatrice DESAIGUES

**BORDEAUX. PAE des Bassins à flot. Convention
pour l'aménagement et l'animation d'une Maison
du Projet pour le projet urbain des Bassins
à Flot. Approbation. Décision. Autorisation**

Madame Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre du projet urbain des Bassins à Flot, les opérateurs immobiliers se sont réunis en association pour mettre en place une campagne de communication institutionnelle destinée à informer sur le devenir du quartier. L'association s'est engagée sur un plan de communication à hauteur de 300 000 Euros HT sur 3 ans auquel ils associent étroitement la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux. Une agence de communication a été missionnée en ce sens, la première action étant l'ouverture d'un site internet dédié (bassins-a-flot.fr) et l'édition d'une plaquette présentant le projet.

En contrepartie, la Communauté, la Ville et le Port se chargent d'aménager et d'animer une Maison du Projet, ainsi qu'il a été validé lors du Comité de Projets des Opérations d'aménagement de la Cub du 22 septembre 2011. Ce lieu, indispensable au changement d'image d'un secteur longtemps délaissé et à l'information sur le projet urbain, renseignera le grand public sur les évolutions du quartier, l'avancement du projet, mais aussi sur les différentes opérations immobilières en renvoyant vers les bulles de vente des opérateurs. En aucun cas il ne s'agit d'un lieu de commercialisation des opérations.

Le projet de convention tripartite ci-joint vise à arrêter les modalités du montage de cette opération et la répartition des contributions attendues de la Communauté, de la Ville et du Port. Il s'agit de fixer leurs engagements respectifs pour la mise en place de la Maison du Projet, dont il est précisé qu'il ne s'agit pas d'un équipement public du PAE et qui nécessite donc la mise en place de lignes budgétaires spécifiques.

La participation du Port consiste en la mise à disposition gratuite, par une Autorisation d'Occupation Temporaire à conclure avec la Cub pour une durée de 7 ans, d'un local de 280 m² dans le hangar G2, soit une localisation très stratégique dans un secteur en mutations (PAE des Bassins à Flot, Lucien Faure, Latule...), ce qui représente une contribution annuelle de 26 600 Euros /an. La Communauté et la Ville se partagent la charge de l'aménagement et de l'animation du local selon les modalités décrites dans le projet de budget ci-joint.

- Aménagement

Le local nécessite des travaux de mise aux normes, qui ont été estimés au plus juste et indépendamment par la Ville et la Communauté de façon équivalente. Le montant s'élève à 230 000 Euros TTC (100 000 Euros à la charge de la Communauté et 130 000 Euros à la charge de la Ville). La Communauté et la Ville envisagent également chacune un budget de 15 000 Euros TTC pour le mobilier et l'équipement du local.

Enfin, l'élément central de la Maison du Projet sera une maquette du futur quartier, que la Cub, maître d'ouvrage du PAE, prend à sa charge avec la réalisation d'un socle couvert et des espaces publics, les maquettes des projets devant être fournies et encastrées au fur et à mesure par les opérateurs immobiliers. Etant donnée la superficie du quartier, la dépense est estimée à 90 000 Euros TTC.

Au total, l'aménagement de la Maison du Projet représente donc un budget global de 350 000 Euros TTC à financer en 2012.

- Fonctionnement et animation du local

Pour une année type, indépendamment du loyer pris en charge par le Port, la dépense sera de l'ordre de 36 000 Euros pour la Communauté et 35 000 Euros pour la Ville, répartis de la façon suivante :

- charges locatives, impôts et taxes à hauteur de 6 000 Euros pour la Communauté
- frais de personnel pour l'accueil du public et l'animation du local : il est estimé une dépense de 50 000 Euros/an à répartir à parité entre la Ville et la Communauté (la Ville dotera la Maison du Projet d'un manager financé à partir de sa part de 25 000 Euros et de 10 000 Euros de contribution communautaire, tandis que la Communauté consacrer les 15 000 Euros restant sur sa part à des contrats d'étudiants, ce qui permettra d'ouvrir les week-ends et pendant les congés du manager).
- production d'expositions et de contenus par la Ville pour 10 000 Euros/an; la Communauté CUB prévoit une provision de 5 000 Euros/an dans ce domaine.

Pour ce qui concerne la Ville, en 2012, l'aménagement du local nécessite un budget de 195 000Euros. Ce budget comprend l'achat des matériaux, la main d'œuvre et une part de l'acquisition du mobilier de la Maison du projet. Les travaux sont réalisés en régie. Par la suite la Ville, comme la Cub, ne réalisera plus aucun investissement sur le local. L'entretien courant sera à la charge de la Cub bénéficiaire de l'AOT.

Pour 2012, la Ville se dotera d'un manager de la maison du projet qui démarrera sa prestation début 2013. Il n'y a donc pas de dépenses à prévoir avant 2013 sur ce poste. En revanche, la Ville réalisera une exposition dont le budget prévisionnel est estimé à 10 000 Euros pour l'ouverture de la maison du projet.

Ensuite, chaque année de fonctionnement coûtera 35 000 Euros à la Ville

Il est cependant important de noter que le budget global, tous partenaires confondus, sur 7 ans, ne représente que 0,8% du montant du programme des équipements publics du PAE.

Il est donc nécessaire aujourd'hui d'approuver le projet de convention ci-joint et de doter la Ville du budget correspondant pour 2012 et d'intégrer les engagements au PPI, afin d'envisager une inauguration du local d'ici la fin de l'année, ce qui constituera un temps fort dans la vie du projet des Bassins à Flot et dans l'affirmation de l'avancée de l'opération.

La Ville de Bordeaux,

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°2010/0136 du 26 mars 2010 du Conseil de Communauté instaurant le PAE des Bassins à Flot et ses annexes,

Vu le projet de convention et de budget ci-annexé,

Entendu le rapport de présentation,

Considérant l'intérêt pour la Ville de Bordeaux et pour le projet urbain des Bassins à Flot de communiquer sur l'opération par le biais d'une Maison du Projet et d'en répartir l'aménagement et l'animation entre la Communauté, la Ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux selon les modalités proposées,

Décide :

Article 1 : d'approuver le projet convention tripartite ci-joint et notamment son volet budgétaire.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la présente convention et tout document élaboré en application de celle-ci.

Article 3 : Les lignes budgétaires correspondantes à l'opération sont créées et alimentées des montants décrits ci-dessus ; les montants prévus à la convention sont reportés au PPI.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 22 octobre 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

CONVENTION POUR L'AMENAGEMENT ET L'ANIMATION D'UNE MAISON DU PROJET POUR LE PROJET URBAIN DES BASSINS A FLOT

ENTRE

La VILLE DE BORDEAUX, représentée par son Maire, Monsieur Alain JUPPE, autorisé par la délibération n° en date du reçue en préfecture le

Ci après désignée « la Ville »,

Le GRAND PORT MARITIME DE BORDEAUX, représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe MASSON, agissant au nom et pour le compte de cet établissement, autorisé par le Directoire en date du

Ci après désigné « le GPMB »,

ET

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, représentée par son Président, Monsieur Vincent FELTESSE, autorisé par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux n° en date du reçue en Préfecture le

Ci après désignée « la Communauté »,

et pris ensemble « Les Parties »

PREAMBULE

Dans le cadre du projet urbain des Bassins à Flot, la Communauté urbaine de Bordeaux, la Ville de Bordeaux et le Grand Port Maritime de Bordeaux souhaitent mettre en place une Maison du Projet. Ce lieu d'animation s'inscrit dans une démarche de communication institutionnelle destinée à informer le public sur le projet urbain et le devenir du quartier.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de montage de ce projet et la répartition des contributions attendues de chacun, autrement dit le rôle de chacun des partenaires dans l'aménagement, le fonctionnement et l'animation de la Maison du Projet.

ARTICLE 2 – MISE A DISPOSITION DU LOCAL

Le GPMB s'engage à mettre à la disposition de la Communauté gratuitement un local de 280m² dans le hangar G2, dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire (AOT) du Domaine Public à conclure, ceci pour une durée de sept (7) ans. La Communauté consentira un droit à une sous occupation à la Ville et le GPMB y consent d'ores et déjà sans réserves.

La présente convention pourra être prorogée pour une durée au plus équivalente, par voie d'avenant, en fonction des circonstances, sur demande de la Communauté.

Les conditions contractuelles de ce renouvellement seront précisées dans la convention d'occupation du Domaine Public précitée à intervenir.

Cette mise à disposition constitue la participation du GPMB à la Maison du Projet, évaluée à hauteur du montant annuel, soit 26.600€.

La Communauté s'engage à assurer le bien et à assumer les charges locatives, impôts et taxes, évalués à 6.000€/an, ainsi qu'à en assurer l'entretien.

ARTICLE 3 – ASSURANCES-RESPONSABILITES

1- RESPONSABILITES

Les parties, chacune pour ce qui les concerne, sont et demeurent responsables vis-à-vis des tiers des conséquences corporelles, matérielles et immatérielles résultant directement ou indirectement d'accidents ou de nuisances susceptibles de survenir du fait ou à l'occasion de l'utilisation de l'ouvrage et des installations qu'elles auront édifiées.

Les parties seront tiers entre elles pour tous dommages causés réciproquement.

2 - ASSURANCES

Les parties, chacune pour ce qui les concerne, sont tenues de souscrire une police d'assurance prévoyant une couverture destinée à garantir les risques mis à leur charge ci-avant, ainsi qu'une police de dommages aux biens liés à leurs installations propres, pour TOUS LES CHEFS ASSURABLES.

ARTICLE 4 – FINANCEMENT DES DEPENSES LIEES A LA MAISON DU PROJET

La Maison du Projet ne constitue pas un équipement public du PAE. Par conséquent, la Communauté et la Ville s'engagent, chacune pour leur part, à mettre en place le budget correspondant à cette opération.

ARTICLE 5 – AMENAGEMENT DU LOCAL

La Ville et la Communauté assurent en co-maîtrise d'ouvrage les travaux d'aménagement du local.

Au titre de cette co-maîtrise d'ouvrage, la Ville effectue les travaux de mise à niveau du local en régie pour un total évalué à 180.000€ TTC, sur quoi la Communauté prend à sa charge le montant des fournitures, dans la limite d'un plafond de 50.000€TTC par remboursement sur présentation des factures acquittées. La Communauté réalise par ailleurs les travaux de chauffage/ventilation estimés également à 50.000€TTC.

La Communauté et la Ville envisagent également chacune un budget de 15.000€TTC pour le mobilier et l'équipement du local, qu'elles mettront en œuvre séparément.

La Communauté, maître d'ouvrage du PAE, prend la maîtrise d'ouvrage et assure le financement d'une maquette évolutive du futur quartier. Elle s'engage à lancer une consultation pour la réalisation d'un socle couvert et de la maquette des espaces publics, de l'existant et des faisabilités ; les maquettes des projets seront fournies et encadrées au fur et à mesure par les opérateurs immobiliers.

Au total, l'aménagement de la Maison du Projet représente un budget global de 350.000€TTC, à financer en 2012, à hauteur de 205.000€ pour la Communauté et 145.000€ pour la Ville. La Communauté et la Ville s'engagent à mettre en place en 2012 les budgets correspondants.

ARTICLE 6 – FONCTIONNEMENT ET ANIMATION DU LOCAL

La Ville et la Communauté assurent en co-maîtrise d'ouvrage l'animation du local.

Pour une année type, indépendamment du loyer offert par le GPMB, la dépense estimée est de l'ordre de 36.000€ pour la Communauté et 35.000€ par la Ville, répartis de la façon suivante :

- charges locatives, impôts, taxes, frais divers à hauteur de 6.000€ pour la Communauté
- frais de personnel pour l'accueil du public et l'animation du local : il est estimé une somme de 50.000€/an à répartir à parité entre la Ville et la Communauté.

Sur ces 50.000€, la Ville s'engage à doter la Maison du Projet d'un manager dont la rémunération sera financée par sa part de 25.000€ et 10.000€ de contribution annuelle de la Communauté reversée à la Ville. Pour sa part, la Communauté consacrer les 15.000€ restant sur sa part annuelle à des contrats d'étudiants, ce qui permettra d'ouvrir les week-ends et pendant les congés.

La Ville envisage de consacrer 10.000€/an à de la production d'expositions, de contenus, d'événements ; la Communauté prévoit une provision de 5.000€/an. Il pourra s'agir de projets propres à chacune ou bien de projets co-organisés.

La Ville et la Communauté s'engagent à inscrire annuellement à leurs budgets respectifs les montants correspondant à ces dépenses.

Le manager de la Maison du Projet aura entre autres la charge d'organiser le fonctionnement de celle-ci (conditions de mise à disposition, état des lieux, établissement du règlement intérieur...).

ARTICLE 7 – MODALITES D'UTILISATION DU LOCAL

Le mode de fonctionnement de la Maison du Projet, en dehors des opérations précisées ci-après, sera défini par le comité de pilotage dans le cadre d'un règlement intérieur venant compléter ultérieurement la présente convention.

Le local a vocation à accueillir du public, avec une capacité maximale de 200 personnes. Afin de permettre une bonne information du public, les horaires d'ouverture devront prévoir un accueil du public sur certaines heures les week-ends et tout au long de l'année.

Divers supports d'information seront disponibles sur place. La Maison du Projet renseignera sur les évolutions du quartier, l'avancement du projet, mais aussi sur les différentes opérations immobilières en renvoyant vers les bulles de vente des opérateurs. En aucun cas il ne s'agit d'un lieu de commercialisation des opérations.

Outre la maquette, le local pourra accueillir des expositions à l'initiative de la Communauté, de la Ville, du GPMB ou d'un tiers.

Le local pourra accueillir des réunions comme les réunions publiques ou les Ateliers des Bassins. Il pourra également accueillir des événements à l'initiative d'un des co-signataires ou être mis à disposition d'un tiers comme l'Association des promoteurs immobiliers des Bassins à Flot.

La programmation en matière d'expositions ou d'événements sera validée d'un commun accord par les parties.

Toute mise à disposition du local (« privatisation » du local pour un événement, mise à disposition en-dehors des horaires d'ouverture...) devra faire l'objet d'une autorisation de la Communauté, de la signature d'une convention avec la Communauté qui régira les responsabilités, engagements et obligations de chacun (durée d'occupation, remise en état...) et d'une redevance telle que définie ci-après :

– Dans le cadre de la politique globale de communication institutionnelle du projet, l'Association des promoteurs immobiliers des Bassins à Flot bénéficie de l'utilisation de ce local sans contrepartie.

– De même, toute manifestation à caractère associatif ou public et à vocation non commerciale bénéficie de la gratuité du local.

– En revanche, toute manifestation à caractère commercial ou de promotion fera l'objet d'une mise à disposition à titre onéreux.

ARTICLE 8 – MISE EN PLACE D'UN COMITE DE PILOTAGE

Un Comité de pilotage sera mis en place et piloté dans un premier temps par la Direction Territoriale de Bordeaux de la Communauté puis dans un second temps par le manager de la Maison du Projet. Il réunira la Ville (Direction générale de l'Aménagement et Direction de la Communication), le GPMB, la Communauté (Direction territoriale de Bordeaux, Direction de la Communication), et des représentants de l'Association des promoteurs immobiliers des Bassins à Flot.

Il se réunira autant que de besoin et statuera sur les demandes d'occupation du local, la programmation en matière d'animation, les dépenses, les budgets, les aménagements à réaliser et tout autre aspect lié au fonctionnement du local, dans le cadre du budget prévu annuellement par chacune des parties.

ARTICLE 9 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter du jour de sa signature par la dernière des trois Parties.

La présente convention s'éteindra de plein droit à l'expiration de la convention d'occupation du Domaine Public conclue entre la Communauté et le GPMB.

ARTICLE 10 – MODIFICATION DES CONDITIONS D’EXECUTION DE LA CONVENTION

Le budget prévisionnel global du financement de la Maison du Projet pour les 7 premières années figure en annexe 1. Les parties s’engagent, chacune pour ce qui la concerne, à respecter les orientations annuelles de ce budget.

Les montants mentionnés dans la présente convention et son annexe sont des estimations prévisionnelles. Leur ajustement en fonction des coûts réellement constatés ou leur actualisation dans le temps ne nécessite pas la conclusion d’un avenant mais fera l’objet d’une validation par les parties dans le respect de leurs procédures internes respectives.

En revanche, toute autre modification de la présente convention ou des engagements des parties fera l’objet d’un avenant. Ainsi, toute variation de plus de 10% d’un élément du budget présenté en annexe fera l’objet d’un avenant.

ARTICLE 11 – CLAUSE JURIDICTIONNELLE

Les litiges susceptibles de naître à l’occasion de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux

ARTICLE 12 – ANNEXES

Annexe 1 : Budget prévisionnel

Fait en 3 exemplaires

A Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,

A.JUPPE

V.FELTESSE

Pour le Grand Port Maritime de Bordeaux,

C.MASSON

BASSINS A FLOT - MAISON DU PROJET - SYNTHESE DES COUTS

Maître d'ouvrage/chef de file

CUB

Ville

Coûts estimés toutes charges

Budget global sur 7 ans

	CUB	Ville	GPMB	Total	Commentaires
Travaux d'aménagement	50 000,00	130 000,00	0,00	180 000,00	
Chauffage	50 000,00	0,00	0,00	50 000,00	
Maquette	90 000,00	0,00	0,00	90 000,00	
Mobilier/équipement	15 000,00	15 000,00	0,00	30 000,00	
Sous-total aménagement	205 000,00	145 000,00		350 000,00	
Loyers 7 ans	0,00	0,00	186 200,00	186 200,00	annuel : 26 600
Charges 7 ans	42 000,00	0,00	0,00	42 000,00	annuel : 6 000
Personnel/accueil/animation	175 000,00	175 000,00	0,00	350 000,00	
Contenus, événements	35 000,00	70 000,00	0,00	105 000,00	annuel: 10 000 + 5 000
Sous-total fonctionnement	252 000,00	245 000,00	186 200,00	683 200,00	annuel: 97 600
TOTAL GENERAL PROJET	457 000,00	390 000,00	186 200,00	1 033 200,00	

BASSINS A FLOT - MAISON DU PROJET - PROJECTION BUDGETAIRE PPI

BUDGET CUB

	2012	2013	2014	2015	Reste à financer
Travaux: prise en charge					
fournitures: CUB->Ville	50 000,00	0,00	0,00	0,00	
Chauffage	50 000,00	0,00	0,00	0,00	
Maquette	90 000,00	0,00	0,00	0,00	
Mobilier/équipement	15 000,00	0,00	0,00	0,00	
Sous-total investissement	205 000,00	0,00	0,00	0,00	
Loyer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Charges locatives	1 500,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6000 par année suppl.
Personnel accueil/animation					
CUB	2 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	15000 par année suppl. étudiants
Personnel accueil/animation					
CUB->Ville	0,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10000 par année suppl. participation manager
Contenus, événements	2 500,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	5000 par année suppl.
Sous-total fonctionnement	6 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	
TOTAL	211 000,00	36 000,00	36 000,00	36 000,00	36000 par année suppl.

BUDGET Ville

DEPENSES	2012	2013	2014	2015	Reste à financer
Travaux:	180 000,00	0,00	0,00	0,00	
Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	
Maquette	0,00	0,00	0,00	0,00	
Mobilier/équipement	15 000,00	0,00	0,00	0,00	
Sous-total investissement	195 000,00	0,00	0,00	0,00	
Loyer	0,00	0,00	0,00	0,00	
Charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	
Personnel accueil/animation	0,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35000/an :manager
Contenus, événements	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000 par année suppl.
Sous-total fonctionnement	10 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	
TOTAL DEPENSES	205 000,00	45 000,00	45 000,00	45 000,00	
RECETTES	2012	2013	2014	2015	Reste à financer
Travaux: prise en charge					
fournitures: CUB->Ville	50 000,00	0,00	0,00	0,00	
Personnel accueil/animation :					
contribution CUB->Ville	0,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10000 par année suppl. participation manager
TOTAL RECETTES	50 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	
TOTAL BUDGET	155 000,00	35 000,00	35 000,00	35 000,00	35000 par année suppl.