



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 24/09/13

Reçu en Préfecture le : 30/09/13
CERTIFIÉ EXACT,

Séance du lundi 23 septembre 2013
D-2013/521

Aujourd'hui 23 septembre 2013, 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, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, 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, Madame Alexandra SIARRI, 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, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Emmanuelle CUNY, Madame Chafika SAILOUD, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, 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,
Monsieur Joel SOLARI (présent jusqu'à 17h20), Monsieur Jean Charles BRON (présent jusqu'à 17h30), Madame Alexandra SIARRI (présente jusqu'à 18h45).

Excusés :

Monsieur Maxime SIBE, Madame Paola PLANTIER, Madame Béatrice DESAIGUES

PNRQAD. Bordeaux[RE]Centres. Convention de cofinancement d'un diagnostic préalable pour la remise aux normes d'hôtels meublés dans le PNRQAD de Bordeaux. Signature de la convention. Autorisation.

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

Mesdames, Messieurs,

Depuis début 2008, la Ville de Bordeaux a engagé un repérage des hôtels meublés insalubres et dangereux afin d'inciter ou de contraindre les propriétaires et exploitants à réaliser les travaux nécessaires de remise aux normes de salubrité et de sécurité. Alors que ces hôtels jouent un rôle social très important, leur fermeture s'accélère depuis quelques années.

Ainsi, la Ville a souhaité inscrire un volet Hôtels Meublés dans l'OPAH RU qu'elle a lancée dans le centre ancien en octobre 2011, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Cette action a pour objectif de soutenir ce secteur hôtelier menacé de disparition, mais qui joue un rôle essentiel dans l'offre d'habitat spécifique très sociale. L'objectif est d'inciter les propriétaires et exploitants à s'engager dans une requalification complète de leurs établissements ou, a minima, de réaliser une remise aux normes règlementaires afin d'éviter la fermeture administrative pour non respect des normes relatives aux ERP de 5^e catégorie. Le cas échéant, les hôtels pourront évoluer vers un statut plus adapté tout en conservant une vocation sociale (résidence sociale, logements conventionnés,...).

Avant de s'engager dans un projet de remise aux normes ou de requalification complète, les propriétaires et exploitants doivent s'appuyer sur une expertise préalable permettant de définir les conditions de faisabilité de l'opération et la viabilité financière du projet afin d'avoir une visibilité sur la pérennité de leur activité et sur leur capacité à amortir les travaux. Or, ceux-ci disposant de très peu de trésorerie, ils n'ont pas la capacité à financer les études techniques et financières préalables.

C'est pourquoi la Ville, la Caisse des Dépôts et InCité ont décidé de lancer une mission complémentaire au suivi-animation de l'OPAH RU HM afin d'accompagner de façon plus complète et adaptée les propriétaires et exploitants d'hôtels meublés sur le territoire du PNRQAD.

Une mission de diagnostic préalable complet sera proposée aux propriétaires et exploitants d'hôtels meublés par InCité en tant qu'opérateur du suivi-animation de l'OPAH RU HM. Cela permettra de définir les conditions techniques, juridiques et financières nécessaires à la remise aux normes de salubrité et de sécurité des hôtels afin de maintenir leur activité. Pour cela, InCité fera appel à des prestataires extérieurs, architecte, bureau de contrôle et expert comptable, selon un cahier des charges validé par la Ville et la Caisse des Dépôts. L'objectif est d'offrir une aide à la décision aux propriétaires et exploitants.

Ce diagnostic préalable sera réalisé sur 9 hôtels meublés préalablement identifiés, où le maintien de l'activité hôtelière paraît possible. Cette prestation est chiffrée à 57 240 € HT, la Ville finançant à 50%, soit 28 620 €, la Caisse des Dépôts finançant les 50% restants.

Aussi, je vous demande de bien vouloir autoriser monsieur le Maire à :

- signer la convention ci-annexée avec la Caisse des Dépôts et InCité,
- autoriser le versement à InCité de la participation de la Ville pour la réalisation des diagnostics préalables.

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 23 septembre 2013

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Elizabeth TOUTON

**Convention de cofinancement d'un diagnostic préalable pour la remise aux normes
d'hôtels meublés dans le PNRQAD de Bordeaux**

CONVENTION N°

Entre :

La **Caisse des dépôts et consignations**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, dont le siège est sis 56 rue de Lille 75007 Paris, représentée par Monsieur Xavier Roland-Billecart, Directeur interrégional Sud-Ouest et Directeur régional Aquitaine, agissant en vertu d'un arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur général en date du 10 septembre 2012,

Ci-après dénommée indifféremment la « CDC » ou la « Caisse des Dépôts »

Et

La **Ville de Bordeaux**, ayant son siège à l'Hôtel de Ville - Place Pey Berland - 33077 Bordeaux cedex, représentée par Monsieur Alain Juppé, Maire, par délibération du Conseil municipal en date du 23 septembre 2013,

Ci-après dénommée la « Ville » ou la « Ville de Bordeaux »

Et

InCité, Société d'économie mixte enregistrée sous le n° RCS B775584519 à Bordeaux, ayant son siège social 101 cours Victor Hugo 33074 Bordeaux, représentée par Monsieur Jean-Noël GALVAN, son Directeur général,

Ci-après indifféremment dénommée le « Bénéficiaire » ou « InCité »

Ci-après désignées ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Le quartier du cœur de Ville de Bordeaux (Gironde) a été désigné bénéficiaire par décret du 31 décembre 2009 du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (ci-après indifféremment désigné « PNRQAD » ou le « Programme ») tel que prévu par l'article 25 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

Chaque bénéficiaire du PNRQAD, en l'occurrence, la Ville en tant que porteur du projet, doit établir une convention d'application afin de mener localement les objectifs nationaux.

Dans ce cadre, un partenariat s'est formalisé le 21 janvier 2011 et rassemble la Ville, la Communauté Urbaine de Bordeaux, l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU), Action Logement (dénomination usuelle de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction), la SACICAP¹ de la Gironde, InCité et la Caisse des Dépôts.

Le PNRQAD prend en compte toutes les thématiques participant à la diversité des fonctions du centre-ville. Le financement des actions à mener dans le cadre du Programme sont réparties entre les différents organismes en fonction de leur spécialité :

- de développement d'une offre de logements de qualité à travers la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de la réhabilitation de l'habitat et du patrimoine bâti et d'opérations de recyclage foncier. Il s'agit en l'occurrence des domaines d'intervention plus spécifiques à l'Anah et à Action Logement, ainsi que de l'ANRU pour le recyclage foncier et de l'Etat pour la production de logements sociaux.
- d'aménagement urbain avec une remise en valeur et la requalification des espaces publics et un renforcement des fonctions urbaines (circulation et stationnement) et de l'accessibilité aux espaces commerçants, dont le financement sera plus particulièrement issu de l'ANRU.
- de redynamisation et revitalisation commerciale du centre-ville (cinéma, création d'une moyenne surface, diversité et présence de locomotives commerciales).

Concernant la problématique spécifique de la remise aux normes des hôtels meublés, la Ville, la Caisse des Dépôts et InCité ont décidé de lancer une mission complémentaire au suivi-animation de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain et Hôtels Meublés (« OPAH RU HM ») afin d'accompagner de façon plus complète et adaptée les propriétaires et exploitants d'hôtels meublés sur le territoire du PNRQAD.

A ce titre, il y a lieu de conclure la présente convention d'application entre les Parties afin d'y préciser les modalités de la participation financière de la Caisse des Dépôts et de la Ville en matière de crédits d'ingénierie.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention et ses annexes (ci-après désignée la « **Convention** ») ont pour objet de définir les modalités pratiques et financières du partenariat entre la CDC, la Ville et le Bénéficiaire pour la réalisation du diagnostic pré-opérationnel pour la réhabilitation d'hôtels meublés du centre-ville de Bordeaux, ci-après désignée l'« **Etude** », dont le cahier des charges est porté en annexe 1.

¹ SACICAP : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l' Accession à la Propriété.

Article 2 : Modalités de réalisation de l'Etude

2.1 – Sélection du prestataire et suivi de l'Etude

La réalisation de l'Etude sera confiée au Bénéficiaire qui s'assure le concours de différents prestataires pour remplir sa mission.

Ces prestataires ont ou seront sélectionnés par le Bénéficiaire, dans le respect des règles légales et réglementaires applicables à la commande publique.

Le Bénéficiaire s'engage à conclure toute convention utile pour la réalisation de l'Etude et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés, aux fins de leur cession, telle que prévue à l'article 6 [*Communication et Propriété intellectuelle*] ci-après.

A ce titre, le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de la rémunération des prestataires.

2.2 – Collaboration entre les Parties

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage de la réalisation de l'Etude. Il prend à sa charge la relation avec les prestataires et en informe la CDC et la Ville dans le cadre d'un comité de suivi de l'Etude visé à l'article 2.2.1 (ci-après le « **Comité de Suivi** »).

2.2.1. Comité de Suivi

Les Parties conviennent de réunir un Comité de Suivi dont le rôle est de s'assurer de l'état d'avancement des travaux de l'Etude.

Le Comité de Suivi, présidé par le représentant légal du Bénéficiaire, sera composé de représentants du Bénéficiaire, de la CDC et de la Ville.

L'organisation et le secrétariat du Comité de Suivi sont réalisés par le Bénéficiaire.

Le Comité de Suivi se réunira selon le calendrier suivant :

- A la signature de la Convention pour approuver les orientations générales de l'Etude et le projet de cahier des charges joint en annexe 1.
- Dans les 45 jours après la remise du/des rapport(s) intermédiaire(s), telle que visée à l'article 2.3 [*Résultats de l'Etude et Calendrier*] ci-après.
- Dans les 45 jours après la remise du rapport final constituant l'Etude, telle que visée à l'article 2.3 [*Résultats de l'Etude et Calendrier*] ci-après.
- A tout moment, dans les 30 jours d'une demande adressée par l'une des Parties.

2.2.2. Suivi de l'Etude

La CDC et la Ville seront associées à la réalisation de l'Etude selon les modalités suivantes :

- le Bénéficiaire tient régulièrement informées la CDC et la Ville de l'avancée des travaux de l'Etude et leur transmet les travaux intermédiaires de l'Etude et le rapport final constituant l'Etude, tels que visés à l'article 2.3 ci-après,
- la CDC et la Ville seront conviées à l'ensemble des réunions du Comité de Suivi aux fins de transmission des remarques et préparation de la validation, par le Bénéficiaire, des travaux intermédiaires et finaux de l'Etude précités.

Dans le cadre de l'Etude, le Bénéficiaire transmettra à la CDC et à la Ville l'ensemble des documents supports de sa mission.

Le Bénéficiaire s'engage également à communiquer à la CDC et à la Ville toute information et tout document dans le cadre de l'Etude.

En outre, la CDC se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de sa subvention et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif. Dans cette perspective, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de l'Etude puissent donner lieu à une évaluation par la CDC ou par tout organisme mandaté par elle.

2.3 - Résultats de l'Etude et Calendrier de réalisation

Les résultats attendus et le calendrier de l'Etude sont précisés dans le projet de cahier des charges joint en annexe 1.

La durée de l'Etude sera de 24 mois à partir de la date de signature du marché entre la Commune et le Bénéficiaire.

Article 3 : Modalités financières

Le coût total de réalisation de l'Etude facturé par le Prestataire s'élève à 68 459 € Toutes Taxes Comprises.

Figure en Annexe 2 le Budget de cette Etude, détaillant l'identité des partenaires finançant cette Etude et leur pourcentage de financement.

3.1 - Subvention

Au titre de la présente Convention, les Parties ont convenu que :

- la CDC versera une subvention d'un montant maximum total de 28 620 € (vingt huit mille six cent vingt euros), représentant 50% du coût de revient final de l'Etude pour le Bénéficiaire, ce dernier coût tenant compte d'un droit à récupération de la TVA par le Bénéficiaire ;

- la Ville de Bordeaux versera une subvention d'un montant maximum total de 28 620 € (vingt huit mille six cent vingt euros), représentant 50% du coût de revient final de l'Etude pour le Bénéficiaire, ce dernier coût tenant compte d'un droit à récupération de la TVA par le Bénéficiaire.

Il est expressément entendu entre les Parties que le reste du budget total, tel que visé en annexe 2, est pris en charge par le Bénéficiaire lui-même, ou par tout autre partenaire du Bénéficiaire et que la CDC ne pourra en aucun cas être tenue au versement de ces sommes.

Le Bénéficiaire devra fournir lors du dernier appel de fonds une attestation signée certifiant le montant total des dépenses mis en œuvre au titre de l'Etude.

3.2 - Modalités de versement

Il est convenu entre les Parties que la CDC versera au Bénéficiaire le montant de la subvention, tel que visé à l'article 3.1 [*Subvention*] ci-dessus, après réception des appels de fonds envoyés par le Bénéficiaire, et **mentionnant en référence le N° de la présente Convention**, aux coordonnées suivantes :

Caisse des dépôts et consignations
Direction Régionale Aquitaine
38 rue de Cursol – CS 61530
33081 Bordeaux cedex

et selon le calendrier suivant :

- 100 % de la subvention telle que décrite à l'article 3.1 à la remise et à la présentation du rapport final de l'Etude.

La CDC effectue le versement sur le compte de InCité ouvert à Dexia (RIB en annexe 3).

La CDC se réserve le droit de ne pas donner suite à l'appel de fonds si le Bénéficiaire n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution de l'Etude dans les conditions de l'article 2.3. [*Résultats de l'Etude et Calendrier de réalisation*] de la Convention.

Le Bénéficiaire s'engage, pendant toute la durée de l'Etude, à transmettre à la CDC tous les justificatifs permettant d'en apprécier l'état d'avancement et à effectuer les paiements au Prestataire de l'Etude.

Le Bénéficiaire s'engage à transmettre à la Caisse des Dépôts avant le terme de la Convention tel qu'il est indiqué en son article 7 [*Durée – Résiliation de la Convention*], copie de tous les documents produits dans le cadre de sa mission ainsi qu'une copie des factures établies par les prestataires sollicités en appui. En cas de manquement à cette obligation, la CDC pourra demander le reversement des sommes perçues par le Bénéficiaire, dans les conditions prévues à l'article 8 [*Dispositions générales*].

Il est convenu entre les Parties que la Ville versera au Bénéficiaire le montant de la subvention, tel que visé à l'article 3.1 [*Subvention*] ci-dessus, après réception des appels de fonds envoyés par le Bénéficiaire, et **mentionnant en référence le N° de la présente Convention**, aux coordonnées suivantes :

Ville de Bordeaux
Direction de l'Habitat, du Logement et de la Rénovation Urbaine
57 cours Pasteur
33000 BORDEAUX

et selon le calendrier suivant :

- quote-part de la subvention telle que décrite à l'article 3.1 correspondant à l'état d'avancement de l'étude au 31 décembre 2013 et au 31 décembre 2014,
- solde de la subvention à la remise et à la présentation du rapport final de l'Etude.

La Ville effectue le versement sur le compte de InCité ouvert à la Dexia (RIB en annexe 3).

3.3 - Utilisation de la subvention

La subvention versée par la CDC et la Ville, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de l'Etude.

En cas de non respect de cette obligation, le montant de la subvention dont l'emploi n'aura pu être justifié, fera l'objet d'un reversement à la CDC et à la Ville, chacune pour leur quote-part, sur simple demande de ces dernières.

Article 4 : Responsabilité

Dans le cadre de la présente Convention, les Parties conviennent que le Bénéficiaire est responsable de l'exécution de l'Etude et de l'ensemble des travaux y afférent. Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la CDC ne saurait assumer ou encourir aucune responsabilité dans le cadre de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de ladite subvention, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridique ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

Article 5 : Suivi et évaluation de l'Etude

La CDC se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de sa participation financière et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif. Dans cette perspective, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de ses engagements puissent donner lieu à une évaluation par la CDC ou par tout organisme mandaté par elle.

5.1 Compte-rendu d'activités

Le Bénéficiaire s'engage à fournir à la Caisse des Dépôts et à la Ville un rapport intermédiaire au plus tard le 31 janvier 2014 faisant le bilan des activités réalisées à mi-année, un rapport annuel au plus tard le 31 juillet 2014 et un rapport final au plus tard le 31 juillet 2015 décrivant les actions menées et notamment les résultats obtenus, dans le cadre de l'Etude, incluant un tableau synthétique commenté des coûts définis dans l'annexe 2.

5.2 Compte-rendu financier

Un compte-rendu financier devra être fourni par le Bénéficiaire dans les six mois de la clôture des exercices 2013 et 2014. Il aura pour objet la description des opérations comptables qui attestent de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la participation financière. Il sera constitué d'un tableau des charges et des produits, comprenant les mentions visées en annexe 2, affectés à la réalisation de l'Etude et fera apparaître les écarts éventuels (en euros et en pourcentages) constatés entre le budget prévisionnel de l'Etude et sa réalisation. Il comprendra un commentaire entre le budget prévisionnel et la réalisation de l'Etude et une information qualitative décrivant notamment la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux de l'Etude. Ces informations contenues dans le compte-rendu financier établi sur la base de documents comptables du Bénéficiaire, seront attestés par le Directeur général du Bénéficiaire ou toute personne habilitée à représenter le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à fournir à la Caisse des Dépôts ses comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) et le rapport du commissaire aux comptes dans les six mois suivant la clôture de l'exercice 2013.

Article 6 : Confidentialité

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports (les « **Informations Confidentielles** »), qui leur auront été communiqués ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Aux fins de réalisation de l'Etude, les Parties conviennent que les Informations Confidentielles pourront être transmises au Prestataire sous réserve que celui-ci se porte garant du respect de la confidentialité par son personnel et ses sous-traitants.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui seraient déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité s'appliquera pendant toute la durée de la Convention et demeurera en vigueur pendant une durée de deux (2) ans à compter de l'arrivée du terme de la Convention pour quelque cause que ce soit.

Article 7 : Communication et Propriété intellectuelle

7.1 – Communication

7.1.1. Mention de la CDC

Le Bénéficiaire s'oblige à informer par écrit la CDC, avant sa divulgation au public, du contenu de tout projet de publication ou d'action de communication écrite ou orale, relative à l'Etude ou au partenariat, objet des présentes.

La CDC pourra, pendant ce délai, demander des modifications, s'opposer ou demander à ce que son soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer par le Prestataire, en couleur, le logotype de la CDC, tel que visé à l'article 7.1.2, et à ce qu'il soit fait mention par le Bénéficiaire ou le Prestataire, du soutien de la CDC, pour la réalisation de l'Etude, sous une forme préalablement déterminée entre les Parties, par écrit, sur les supports de communication, d'information et de promotion et, oralement, lors des interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisés dans le cadre de l'exécution de la Convention.

Dans ce cas, le format et l'emplacement des mentions visées par le présent article seront déterminés d'un commun accord entre les Parties. En tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions attribuées aux éventuels autres partenaires du Bénéficiaire dans le cadre de l'Etude.

De manière générale, le Bénéficiaire s'engage à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la CDC.

En outre, le Bénéficiaire s'engage à informer la CDC, de tout projet d'action promotionnelle concernant un de ses autres partenaires.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la CDC, par le Bénéficiaire, non prévue par le présent article, est interdite.

7.1.2. Autorisation d'utiliser les logos

Aux seules fins d'exécution des obligations visées à l'article 7.1.1, la CDC autorise le Bénéficiaire dans le cadre du partenariat, objet des présentes à utiliser la marque française semi-figurative **CAISSE DES DEPOTS & Logo n°04/3.332.494**, constituant le logotype conformément à la représentation jointe en annexe 4 pendant la durée fixée à l'article 7.1.1 de la Convention.

A l'extinction des obligations visées par l'article 7.1.1 de la Convention, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des signes distinctifs de la CDC, sauf accord exprès écrit contraire.

7.2 - Propriété intellectuelle et exploitation des résultats

Dans le cadre de la présente Convention, le Bénéficiaire cède, dès leur obtention auprès du Prestataire, à titre gratuit et non exclusif, à la CDC et à la Ville, l'ensemble des droits de propriété intellectuelle afférents aux résultats de l'Etude, notamment les rapports intermédiaires et final, analyses, supports de communication, et tout document réalisé dans le cadre de la Convention, et ce, pour une exploitation à titre gratuit, à savoir :

- le droit de reproduire et faire reproduire, en tout ou partie, de façon permanente ou provisoire, sur tous supports connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, notamment sur supports papiers, électroniques ou numériques ;
- le droit de représenter et faire représenter, en tout ou partie, de façon permanente ou provisoire, par tout moyen connu ou inconnu au jour de la signature de la Convention notamment par réseaux de télécommunications internes ou externes, par réseaux d'ordinateurs, tels qu'intranets et Internet ;
- le droit d'adapter et faire adapter, de traduire, en tout ou partie, dans toutes les langues, dans tous les pays, pour tout public, sur tout support et par tout moyen connus et inconnus au jour de la signature de la Convention ;
- le droit de diffuser et faire diffuser, en tout ou partie, sur tout support et par tout moyen connus ou inconnus au jour de la signature de la présente Convention, notamment la diffusion en direct ou en différé par câble ou par satellite.

Il est expressément convenu entre les Parties que la diffusion de l'Etude, sous quelque forme que ce soit, ne pourra être effectuée qu'après sa validation par le Comité de Suivi, et sous réserve des stipulations de l'article 6 [*Confidentialité*] de la présente Convention.

La présente cession est conclue pour la durée légale de protection des droits de propriété intellectuelle y afférent et pour le monde entier.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession, de la part du Prestataire, de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la cession visée dans le présent article et garantit la CDC et la Ville contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre elles, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle.

Dans le cas où le Bénéficiaire n'obtient pas la totalité des droits cédés en vertu du présent article, celui-ci en informera la CDC et la Ville dans les meilleurs délais et par écrit.

La Convention n'emporte aucune autre cession ou concession de droits de propriété intellectuelle, quels qu'ils soient, notamment chaque Partie demeure seule propriétaire de ses signes distinctifs respectifs.

Article 8 : Durée

La Convention prend effet à compter de sa signature par les Parties et est conclue pour une durée déterminée, qui s'achèvera au plus tard au paiement du dernier appel de fonds de la subvention de la CDC et de la Ville, sous réserve des stipulations des articles 6 [Confidentialité], 7 [Communication et propriété intellectuelle] et 9.4 [Restitution], qui resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations en cause, quelles que soient les causes de terminaison de la Convention.

Article 9 : Résiliation de la Convention

9.1. Résiliation pour force majeure

Si le Bénéficiaire se trouve empêché, par un évènement de force majeure, de faire réaliser l'Etude définie à l'article 1 de la présente Convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, sans indemnité, un (1) mois après notification à la CDC et à la Ville, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'évènement rendant impossible l'exécution de la Convention.

9.2. Résiliation pour faute

La présente Convention sera résiliée de plein droit en cas d'inexécution, par l'une des Parties, de ses obligations contractuelles, et notamment dans l'hypothèse où les sommes versées par la CDC et la Ville au titre de la Convention étaient utilisées à des fins non conformes aux objectifs définis par les présentes.

Cette résiliation sera effective un (1) mois après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, adressée à la Partie défaillante et restée sans effet.

9.3. Effets de la résiliation

En cas de résiliation anticipée de la Convention, dans les cas visés aux articles 9.1 et 9.2 ci-dessus, la subvention de la CDC et de la Ville, due au Bénéficiaire à la date d'effet de la résiliation est liquidée en fonction des engagements effectivement réalisés par ce dernier.

Le cas échéant, le Bénéficiaire est tenu au reversement des sommes indûment perçues.

9.4 - Restitution

Les sommes versées par la CDC et la Ville conformément à l'article 3 ci-dessus, et pour lesquelles le Bénéficiaire ne pourra pas justifier d'une utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention, sont restituées sans délai à la CDC et à la Ville, et ce, sur simple demande de ces dernières.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la CDC, dans les huit (8) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la CDC et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

Article 10 : Dispositions générales

10.1 - Modification de la Convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit la forme, ne produiront d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

10.2 - Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

10.3 - Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

10.4 - Election de domicile

Pour l'exécution de la présente Convention, les Parties font élection de domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

10.5 - Droit applicable - Règlement des litiges

La présente Convention est régie par le droit français.

En cas d'échec d'une solution amiable, tout litige ou contestation auxquels la présente Convention pourrait donner lieu tant sur sa validité que sur son interprétation, son exécution ou sa réalisation, sera porté devant les tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

10.6 – Cession des droits et obligations issus de la Convention

La présente Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la CDC.

La CDC pourra, quant à elle, librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

Fait en trois exemplaires

A....., le.....

**Pour la Caisse des dépôts et
consignations**

Pour la Ville de Bordeaux

**Xavier Roland-Billecart
Directeur régional Aquitaine**

**Alain Juppé
Maire**

Pour InCité

**Jean-Noël GALVAN
Directeur général**

Annexe 1 : Cahier des Charges de l'Etude et calendrier

Contexte de la Mission

LE PARC D'HÔTELS MEUBLES : UNE NECESSAIRE MISE AUX NORMES DE SALUBRITE ET DE SECURITE

Depuis début 2008, la Ville a mis en place une mission sur les hôtels meublés qui jouent un rôle social important dans l'offre d'hébergement, voire d'habitat. Aussi leur réhabilitation et leur mise aux normes sanitaires et de sécurité représentent un enjeu fort pour la Ville.

L'objectif premier de cette mission était de repérer les hôtels meublés insalubres et dangereux pour mettre fin à des situations indignes en utilisant la coercition ou en invitant les propriétaires à réaliser les travaux de mise aux normes (salubrité et sécurité). Sur le territoire communal, neuf établissements insalubres et/ou dangereux ont du faire l'objet d'une fermeture administrative pour non respect des normes de sécurité incendie relatives aux ERP de 5^{ème} catégorie et insalubrité irrémédiable.

De l'expérimentation sur les hôtels meublés se dégage une première conclusion : la nécessité de mettre en place un dispositif d'ingénierie efficace dont la principale mission consiste à s'assurer de leur mise aux normes par rapport aux différentes réglementations, tout en sauvegardant leur vocation sociale.

L'objectif est donc d'endiguer le processus de fermeture progressive des hôtels meublés et de maintenir une offre d'hébergement sociale qui réponde aux normes d'habitabilité et de sécurité.

Un dispositif spécifique de financement a été mis en place dans le cadre de l'OPAH RU HM afin de venir en appui aux propriétaires de murs et/ou de fonds de ces hôtels.

Néanmoins, les contacts pris avec les exploitants d'hôtels meublés ont mis en évidence que, nonobstant leur volonté de s'investir dans la phase préparatoire de mise aux normes, le peu de trésorerie dont ils disposent constitue un handicap dans la mesure où ils n'ont pas la capacité de financer les études techniques et financières préalables.

Ils sont en outre plutôt démunis face aux obligations de mise aux normes et manquent de visibilité sur la pérennité de leur activité et sur leur capacité à amortir les travaux.

Objet

La mission consiste donc à définir les conditions techniques, juridiques et financières nécessaires à la mise aux normes de salubrité et de sécurité d'hôtels meublés.

Il s'agit d'offrir **une aide à la décision** aux propriétaires et exploitants par une **assistance à maîtrise d'ouvrage en phase d'étude de faisabilité**.

Elle comportera 2 tranches :

- tranche ferme pour 5 hôtels identifiés comme faisant l'objet d'une exploitation régulière dans le périmètre de l'OPAH RU,
- tranche conditionnelle pour 4 hôtels meublés susceptibles de maintenir une activité hôtelière.

Méthode de travail

InCité mobilisera 3 acteurs en appui et en complément à sa mission d'animation afin d'établir un diagnostic complet de l'existant et remettre des conclusions sur les champs des possibles.

Le volet de diagnostic social sera assuré directement par InCité.

- **Un(e) architecte** sera en charge d'assurer :
 - un relevé des bâtis avec élaboration des plans d'état des lieux de tous les niveaux et plan de coupe,
 - des propositions d'organisation spatiale optimisant l'offre d'hébergement dans le respect des normes,
 - un récapitulatif des travaux à envisager en identifiant ceux qui revêtent un caractère obligatoire et ceux qui relèvent d'une amélioration,
 - une estimation sommaire du coût des travaux, à l'appui du diagnostic technique qui sera établi par le bureau de contrôle,
 - un planning prévisionnel de travaux.

- **Un Bureau de Contrôle** sera en charge d'assurer :
 - un diagnostic technique par examen visuel en solidité, en sécurité incendie y compris installations électriques et en accessibilité handicapés en regard des réglementations en vigueur sur les petits hôtels, concrétisé par un rapport de diagnostic avec photos afin d'alimenter le dossier à présenter aux services de la ville (SPIA),
 - les préconisations de travaux issues de ce diagnostic,
 - une vérification de la conformité des propositions architecturales avec ces préconisations,
 - une notice de sécurité et d'accessibilité handicapés.

- **Un expert-comptable** sera en charge d'assurer une analyse des comptes d'exploitation en vue de déterminer la capacité en fonds propres et en remboursement d'emprunt dégagée par les résultats d'exploitation. Il s'appuiera pour cela sur l'estimation de l'opération et des bilans comptables récents.

Délais

Cette étude de faisabilité qui porte (en tranche ferme) **sur 5 hôtels** meublés sera réalisée dans un délai de 6 mois sous réserve de l'accord préalable des propriétaires et/ou exploitants. Les résultats intermédiaires pourront être présentés au cours de réunions d'été.

Suivi de l'étude

Une instance de suivi réunissant InCité ainsi que les prestataires missionnés, les services de la Ville de Bordeaux en charge du traitement des hôtels meublés et la CDC sera créée.

Budget

InCité prendra en charge une partie des prestations d'étude technique (architecte) et financière, ainsi que la totalité de l'étude sociale dans le cadre de la mission d'animation de l'OPAH RU. Les montants complémentaires aux prestations prévues dans la mission d'animation seront pris en charge à parité par la Ville de Bordeaux et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Personnes Ressources à InCité

François APOUEY- Responsable OPAH – 05 57 19 05 98
 Marianne BACQUE – Directrice de l'Aménagement-
 Claire ROCHOUX- Chargée d'Opérations- 05 57 19 17 88

► **Liste indicative des livrables**

- Diagnostic technique sommaire de l'existant : relevé graphique de chaque niveau au 100^{ème} indiquant le cheminement des réseaux, coupe, relevé photographique identifiant les points de désordres
- Notice explicative des dispositions techniques proposées et matérialisées sur plan (un ordre de priorité dans les travaux sera proposé)
- Avant-projet en vue d'un passage de la SPIA pour avis
- Notice de sécurité incendie et notice d'accessibilité handicapés (mission de base suivant la nomenclature d'intervention pour le contrôle technique d'une construction : mission solidité des ouvrages, sécurité des personnes dans les constructions, mission relative à l'accessibilité des constructions par les personnes handicapées, mission relative à la gestion technique des bâtiments)
- Indication d'un délai global de réalisation de l'opération comprenant, le cas échéant, un phasage par tranches techniques ou fonctionnelles
- Estimation du coût prévisionnel des travaux
- Analyse financière des comptes d'exploitation et prospective selon les scénarii retenus par le maître d'ouvrage

InCité dans son rôle de pilotage et coordination aura également pour mission de centraliser et synthétiser sous forme d'un document complet par hôtel cette étude de faisabilité.

Y sera inclus un diagnostic social dans le but d'identifier les besoins éventuels en relogement tiroir et de pérenniser l'offre de chambres qui pourront être « réservées » aux services sociaux et autres associations par convention.

► **Les étapes de mise en œuvre de ces études de faisabilité**

InCité se rapprochera de chaque exploitant concerné afin de proposer la démarche et prendre les premiers renseignements et documents à disposition de l'exploitant.

Après avoir recueilli l'accord des exploitants, la phase d'études AMO pourra alors être engagée.

CALENDRIER PREVISIONNEL TYPE DE MISE EN PLACE DE LA MISSION « ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE – ETUDE DE FAISABILITE RENOVATION HÔTELS MEUBLES »							
Mois 0	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	
Réunion de lancement							
Rencontre des exploitants InCité / Architecte / SCHS prise de renseignement et documents	Rencontre des exploitants InCité / Architecte / SCHS prise de renseignement et documents						
Hotel 1 relevé archi	Hotel 3 relevé archi	Bet visite et diag hotel 3	Synthèse des diagnostics et présentations des résultats aux exploitants avec décision d'orientation du projet			Synthèse de l'étude et présentation des résultats définitifs aux exploitants	
Hôtel 2 relevé archi	Hôtel 4 relevé archi	Bet visite et diag hotel 4		programmation archi hotel 1, 2	programmation archi hotel 3,4,5		
	Hotel 4 relevé archi	Bet visite et diag hotel 5					
point InCité archi/ BET remise des plans hotel 1 et 2	point InCité archi/ BET remise des plans hotel 3,4,5			échanges archi / bet sur les éléments de programmation	échanges archi / bet sur les éléments de programmation		
	Bet visite et diag hotel 1			Bet visite et diag hotel 1 et 2	Bet visite et diag hotel 3,4,5		
	Bet visite et diag hotel 2						
prise d'éléments et échanges entre comptable et expert comptable désigné	Analyse financière hôtel 1,2	Analyse financière hôtel 3,4,5		Analyse financière prospective hôtel 1 et 2	Analyse financière prospective hôtel 3,4,5		
Pilotage mise en place du calendrier et suivi des experts de l'étude				Mise en forme du document et réorientation des experts	Analyse des financements disponibles et recherche de financements complémentaires		Présentation de l'étude aux financeurs

LEGENDE
Architecte
Bureau de contrôle
Expert comptable
Réunion de présentation
InCité

Phase Diagnostic

- Relevé du bâti existant qui servira de trame graphique pour identifier les désordres
- Intervention du bureau de contrôle qui diagnostique sur plan les points et éléments pour la mise en conformité des établissements
- Rédaction d'une notice explicative et préconisations avec implantation graphique des éléments de mises aux normes
- Analyse par l'expert-comptable des comptes d'exploitation et de la santé financière des établissements
- Réunion de travail Architecte / Bureau de contrôle / Expert-comptable / InCité sur la base des diagnostics établis

InCité présentera alors aux exploitants les éléments de diagnostic pour validation. L'exploitant orientera l'étude en fonction de cet état des lieux, soit vers une mise aux normes simple, soit vers une modernisation de son établissement.

Phase faisabilité : en fonction des orientations souhaitées par l'exploitant

- Programmation : étude graphique du projet
- Implantation des éléments nécessaires aux conformités en terme de sécurité incendie et accessibilité
- Chiffrage des travaux avec une estimation par poste. Un caractère de priorité sera donné quant à la réalisation des travaux
- Analyse financière : InCité reprendra les éléments de diagnostic et de chiffrage de travaux afin de calculer et maximiser les subventions mobilisables et les conditions de conventionnement des chambres ; l'expert-comptable vérifiera la capacité d'emprunt de l'établissement et la faisabilité de l'opération en fonction du coût des travaux.

Phase de synthèse

Une réunion commune permettra la remise des documents et les échanges entre les exploitants et les experts. Un document de synthèse par hôtel sera remis.

Annexe 2 : Budget de l'Etude

Répartition des coûts d'ingénierie par prestataire					
	missions	coût ht en €	prise en charge inCité	coût à financer HT	coût à financer TTC
Architecte	relevé / coupe / photos	8 280 €	8 280 €		
	faisabilité	10 800 €	0 €	10 800 €	12 917 €
	point d'avancement	4 320 €	4 320 €		
	réunions	1 440 €	0 €	1 440 €	1 722 €
	sous total	24 840 €	1 500 €	12 240 €	14 639 €
Bureau de contrôle	constat des désordres	13 500 €	0	13 500 €	16 146 €
	validation des notices	13 500 €	0	13 500 €	16 146 €
	réunions	4 500 €	0	4 500 €	5 382 €
	sous total	31 500 €	0 €	31 500 €	37 674 €
Expert comptable	analyse chiffres actuels	9 000 €	4 500 €	4 500 €	5 382 €
	estimations des prévisionnels	9 000 €	4 500 €	4 500 €	5 382 €
	formalisation d'une opinion	2 700 €	0 €	2 700 €	3 229 €
	réunions / rdv	1 800 €	0 €	1 800 €	2 153 €
	sous total	22 500 €	9 000 €	13 500 €	16 146 €
INCITE	Diagnostic social	9 000 €	9 000 €	0 €	
	Simulation/ mobilisation de financement	2 700 €	2 700 €	0 €	
	Pilotage de l'étude et synthèse	4 500 €	4 500 €	0 €	
	sous total	16 200 €	16 200 €	0 €	0 €
total général		95 040 €	26 700 €	57 240 €	68 459 €

Coût à financer (TTC)		Recettes	
Architecte	14 639 €	CDC	28 620 €
Bureau de contrôle	37 674 €	Ville de Bordeaux	28 620 €
Expert comptable	16 146 €	InCité	11 219 €
TOTAL	68 459 €	TOTAL	68 459 €

Annexe 3 : RIB InCité

				RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN Partie réservée au destinataire du relevé
<p>L'utilisation de ce relevé permet d'éviter les erreurs ou retards qui pourraient résulter d'indications incorrectes dans la transmission de vos références bancaires.</p>				
Titulaire du compte : IN CITE				
CODE BANQUE	CODE AGENCE	NUMERO DE COMPTE	CLE RIB	DOMICILIATION
13148	02940	10510100200	36	SATELLIT.REST.FRANCE
IBAN (International Bank Account Number) : FR76 1314 8029 4010 5101 0020 036				
Code BIC (Bank Identifier Code) : CLBQFRCC				

Annexe 4 :
Logotype de la CDC : Marque CAISSE DES DEPOTS & Logo

