



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65  
Date de publicité : 09/02/2022  
Reçu en Préfecture le : 09/02/2022  
ID Télétransmission : 033-213300635-20220208-121843B-  
DE-1-1

**Séance du mardi 8 février  
2022  
D-2022/25**

Date de mise en ligne :

certifié exact,

**Aujourd'hui 8 février 2022, à 14h04,**

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

**Monsieur Pierre HURMIC - Maire**

Suspension de séance de 18h01 à 18h22

### **Etaient Présents :**

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Pascale ROUX, Madame Myriam ECKERT,

Madame Céline PAPIN absente de 17h00 à 18h01

Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 15h45, Monsieur Aziz SKALLI présent jusqu'à 15h50, Madame Catherine FABRE présente jusqu'à 19h00, Madame Pascale ROUX présente jusqu'à 19h43, Madame Véronique SEYRAL présente jusqu'à 19h53, Monsieur Baptiste MAURIN présent jusqu'à 20h15, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES présente jusqu'à 20h40, Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 20h55, Madame Céline PAPIN présente jusqu'à 20h55, Monsieur Marik FETOUH présent jusqu'à 21h21

### **Excusés :**

Monsieur Bernard-Louis BLANC, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Guillaume MARI, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Madame Alexandra SIARRI,

**Convention de mise à disposition par le CCAS de Bordeaux  
de locaux situés 10 rue du Mouton à Bordeaux affectés au  
fonctionnement de la crèche multi-accueil Tana-Hoban.  
Décision. Autorisation.**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Centre communal d'action sociale de Bordeaux, propriétaire du Foyer maternel situé rue des Douves, a engagé une opération de restructuration et de réhabilitation de ce bâtiment construit en 1962. La Ville de Bordeaux locataire d'une partie des locaux, y a implanté au rez-de-chaussée et au premier étage une structure multi accueil petite enfance de 75 places qui nécessite également d'être réhabilitée.

Le CCAS et la Ville de Bordeaux ont acté un principe de partenariat pour la conduite d'une opération de restructuration du Foyer maternel et ont approuvé le programme des travaux sur les locaux à usage de multi accueil petite enfance loués à la Ville.

Le coût global de l'opération s'élève à 7 589 421 € toutes taxes comprises, le montant de la subvention d'équipement à verser par la Ville s'élève à 2 580 403 € toutes taxes comprises.

La mise à disposition au profit de la Ville de Bordeaux de ces locaux s'inscrit dans le cadre de la convention de financement conclue entre la Ville de Bordeaux et le Centre communal d'action sociale de Bordeaux du 25 juin 2019. Dans son article 6, les parties conviennent d'établir, à l'issue de la livraison, une convention d'occupation à titre onéreux pour la Ville correspondant aux superficies du bien mis à disposition livré avec réserve le 20 janvier 2021.

La mise à disposition des locaux d'une surface de 920.63 m<sup>2</sup> a été consentie sur la base d'un loyer annuel de 85 000€ non assujetti à TVA, validé par la direction de l'Immobilier de l'Etat par avis du 1<sup>er</sup> décembre 2021, pour une durée indéterminée sachant que la convention ne peut être résiliée avant 30 ans.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire à :

- **Décider** la prise en location auprès du CCAS de Bordeaux des locaux situés 10 rue du Mouton affectés au fonctionnement du multi accueil petite enfance moyennant un loyer annuel de 85 000€ et à imputer cette dépense sur le budget de la Ville, au chapitre 012 – fonction 4221 – nature 6132
- **Autoriser** Monsieur Le Maire à signer la convention dont le projet est ci-annexé.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 février 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Delphine JAMET**



**RUE DU MOUTON  
CONVENTION DE MISE A DISPOSITION AU PROFIT DE LA VILLE DE  
BORDEAUX**

**LES SOUSSIGNES**

Le Centre Communal d'Action Sociale représenté par Harmonie LECERF agissant en sa qualité de Vice-Présidente, habilitée aux fins des présentes par une délibération prise par le Conseil d'Administration le ..... reçue à la Préfecture de la Gironde le .....

Ci-après dénommée « le CCAS »

***D'UNE PART,***

***ET***

La COMMUNE DE BORDEAUX, représentée par Monsieur Pierre HURMIC, agissant en sa qualité de Maire, habilité aux fins des présentes par délibération n° D- /..... du Conseil Municipal de ladite Ville en date du....., reçue à la Préfecture de la Gironde le .....

Ci-après dénommée « l'occupant »

***D'AUTRE PART,***

**EXPOSE**

Le CCAS de Bordeaux propriétaire du Foyer Maternel situé rue des Douves a engagé une opération de restructuration et de réhabilitation de ce bâtiment construit en 1962. La Ville de Bordeaux locataire d'une partie des locaux, a implanté une structure multi accueil petite enfance de 75 places qui a nécessité également d'être réhabilitée.

Le CCAS et la Ville de Bordeaux ont acté un principe de partenariat pour la conduite d'opération de restructuration du Foyer Maternel et ont approuvé le programme des travaux sur les locaux à usage de multi accueil petite enfance loués à la Ville.

La mise à disposition au profit de la Ville de Bordeaux des locaux multi accueil s'inscrit dans le cadre de la convention de financement conclue entre la Ville de Bordeaux et le Centre d'Action Sociale de Bordeaux du 25 juin 2019. Dans son article 6, les parties conviennent d'établir à l'issue de la livraison, une convention d'occupation à titre onéreux pour la Ville correspondant aux superficies du bien mis à disposition.

Tel est l'objet des présentes.

Ces faits exposés, il a été convenu et arrêté ce qui suit.

## **ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - DESIGNATION**

Le CCAS met à la disposition de l'occupant la crèche multi-accueil dénommé TANA HOBAN au sein d'un ensemble immobilier cadastré section DH n°86 d'une superficie développée de 920,63 m<sup>2</sup> située 10 rue du Mouton à Bordeaux décomposée de la manière suivante :

- des locaux techniques dédiés à la crèche au sous-sol (local chaufferie, buanderie/ménage et dépôt stockage) représentant une superficie de 205,95 m<sup>2</sup>
  - au rez-de-chaussée des locaux dédiés à l'accueil de jeunes enfants de moins de trois ans comportant une salle d'éveil et un dortoir d'une superficie de 472,93 m<sup>2</sup>
  - au premier étage, des locaux dédiés à la halte-garderie et dortoir d'une superficie de 241,75 m<sup>2</sup>
  - une cour de 285 m<sup>2</sup>, dont la Ville aura la jouissance exclusive
- Tel que figurant sur le plan ci-joint.

### **ARTICLE 2 - ETAT DES LIEUX**

L'occupant prendra l'ensemble immobilier mis à disposition dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir élever aucune protestation ni réclamer aucune indemnité, soit pour vices cachés, mauvais état ou défaut d'entretien des constructions, soit encore pour quelque cause que ce puisse être.

Un état des lieux dressé contradictoirement entre les parties sera annexé aux présentes ainsi que lors de leur restitution.

Les locaux ont été réceptionnés le 20 janvier 2021. La commission de sécurité de la Ville de Bordeaux a émis un avis favorable lors de sa visite de réception le 8 février 2021.

### **ARTICLE 3 - AFFECTATION**

Les locaux mis à disposition sont affectés à l'usage de l'accueil de jeunes enfants et complétés par des bureaux et des locaux techniques.

Il est bien entendu que cette affectation ne pourra être modifiée sans le consentement préalable et écrit du CCAS.

Il est ici précisé que l'occupant ne pourra céder le bénéfice de la présente convention, ni autoriser quelque occupation à qui que ce soit sans l'accord préalable et exprès du CCAS.

### **ARTICLE 4 - TRAVAUX D'AMENAGEMENT, DE REPARATION ET D'ENTRETIEN**

Tous les travaux qui auraient pour but d'assurer à l'occupant un usage plus conforme à sa convenance, mais toujours dans le respect de l'affectation prévue à l'article 3 ci-dessus, resteront à sa charge exclusive.

Ces aménagements ou modifications devront recevoir l'accord préalable et écrit du CCAS de Bordeaux. Ils devront être réalisés suivant les règles de l'art et exécutés sous le contrôle des services techniques mutualisés de Bordeaux Métropole. En aucune manière, ces aménagements ne devront compromettre la solidité de l'immeuble ou en modifier la destination.

Selon la nature des travaux, à apprécier par les services du CCAS, ceux-ci pourront faire l'objet d'un avenant à la présente convention.

Toutefois, au terme de l'occupation, le rétablissement des lieux dans leur état primitif pourra, le cas échéant, être exigé par le CCAS, selon son appréciation.

De manière générale, l'occupant devra entretenir et nettoyer les locaux objets des présentes, les espaces communs, les circulations et les abords immédiats, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usage auquel ils sont destinés.

L'occupant devra faire exécuter en temps opportun et à ses frais exclusifs tous les travaux à caractère locatif conformément à l'annexe du décret n°87-712 du 26 août 1987, le CCAS de Bordeaux n'ayant à sa charge que le clos, le couvert et les grosses réparations incombant au propriétaire en application des articles 1719 et 1720 du code civil.

L'occupant acquittera tout impôt, taxe et contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants et également tous les frais de raccordement, relatifs aux abonnements et consommations des fluides, eau, électricité, gaz, ainsi que la totalité des charges de téléphonie et internet (ouverture de ligne, abonnement, consommation).

L'article 1521 II du Code Général des Impôts exonère de la taxe l'enlèvement des Ordures Ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par les communes. L'occupant est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le CCAS n'ayant pas à en acquitter le montant.

#### **ARTICLE 5 - ASSURANCES**

L'occupant s'engage à couvrir les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile susceptible d'être engagée du fait de ses activités, notamment par la possession ou l'exploitation de ses équipements propres, et de sa présence sur le site mis à sa disposition dans tous les cas où elle serait recherchée :

-à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels, consécutifs ou non aux précédentes, causés aux tiers ou aux personnes se trouvant dans les locaux.

A ce titre l'occupant, devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police d'assurance destinée à garantir tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens confiés, aux bâtiments, aux installations générales et à tous bien mis à disposition appartenant au CCAS de Bordeaux, ainsi que sa responsabilité, notamment vis à vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

L'occupant souscrira pour ses biens propres à toutes les garanties qu'il jugera utiles et avec ses assureurs subrogés il renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le CCAS de Bordeaux pour tous les dommages subis.

L'assureur du CCAS de Bordeaux renonce à tous les recours qu'il serait en droit d'exercer au moment du sinistre contre les personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé, qu'il s'agisse notamment des locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sans qu'il soit nécessaire d'en indiquer la liste. Les droits aux recours de l'assureur du CCAS de Bordeaux sont maintenus contre les assureurs de ces personnes, malgré les renonciations éventuelles, dans les limites ou cette assurance produit des effets.

L'occupant s'engage, par ailleurs, à prévenir le CCAS de Bordeaux dans les plus brefs délais de tous dommages occasionnés aux locaux mis à disposition à la suite de tous sinistres (incendie, dégâts des eaux, fortes intempéries ou tempêtes...)

Le CCAS de Bordeaux, de son côté, fera son affaire personnelle des assurances garantissant les dommages matériels aux biens mis à disposition dont elle-même ou ses préposés seraient responsables et des dommages occasionnés aux tiers qui lui seraient imputables.

#### **ARTICLE 6- SECURITE ET ACCESSIBILITE**

La présente convention est consentie et acceptée sous les conditions suivantes :

L'occupant supportera financièrement toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité de tous ceux qui seront appelés à fréquenter les lieux, ou simplement à y pénétrer pour quelque motif que ce puisse être, de telle manière que la responsabilité du CCAS de Bordeaux ne puisse en aucun cas être recherchée à ce titre.

Il devra, notamment, respecter les dispositions générales applicables en matière de sécurité dans les établissements recevant du public (ERP) et devra prendre toutes les dispositions pour que la sécurité des personnes soit assurée en toutes circonstances. L'occupant devra veiller, en outre, à ce que les effectifs admissibles soient compatibles avec la largeur et le nombre des issues dont dispose l'immeuble. A ce titre, il est rappelé que le multi-accueil est classé en ERP type R de 4<sup>ème</sup> catégorie et ne doit recevoir que 116 personnes de manière simultanée.

Les travaux de mise en conformité liés à son activité seront à la charge de l'occupant et devront recueillir, avant tout commencement d'exécution, l'accord du CCAS ainsi que l'avis de la Commission de sécurité et d'accessibilité.

Pour ce faire, l'occupant devra établir, conformément à l'article R.123-22 du Code de la Construction et de l'Habitation, un dossier constitué de plans, d'une notice de sécurité et d'une notice d'accessibilité qui devra être déposé auprès des services compétents.

La Directrice de la crèche, désignée responsable unique de sécurité des locaux de multi accueil, devra tenir à jour le registre de sécurité et être informée des dispositifs et consignes de sécurité qui lui sont rattachées.

Il y est ici précisé que l'occupant aura à sa charge les contrôles techniques et visites périodiques auprès des organismes agréés, l'entretien des installations techniques des locaux à savoir notamment (liste non exhaustive) :

- installations électriques
- éclairage de sécurité
- chauffage
- système détection d'incendie
- alarme
- extincteurs ...

L'occupant ne pourra en aucun cas augmenter les risques calorifiques liés à des stockages de produits ou autres fournitures dans les locaux.

Un représentant du CCAS de Bordeaux sera présent lors des visites de la Commission de Sécurité ou de toute autre institution habilitée à visiter les lieux.

L'occupant sera présent ou représenté lors des visites de la Commission de sécurité et devra informer le CCAS de Bordeaux des dates de passage pour l'associer.

Par ailleurs, l'occupant doit respecter les dispositions générales applicables en matière d'accessibilité issues de la loi du 11 février 2005 dite loi Handicap qui impose aux gestionnaires d'établissements recevant du public de mettre à disposition des usagers, le registre public d'accessibilité afin de communiquer sur le niveau des prestations proposées dans l'établissement.

Ainsi, le gestionnaire d'établissement, responsable en matière de sécurité et d'accessibilité du site, devra s'assurer, avant son ouverture au public, de la formation et de la sensibilisation de son personnel à l'accueil des personnes en situation de handicap mais également des mesures opérationnelles mises en place pour garantir cet accueil.

Le registre d'accessibilité sera mis à jour par l'occupant au fur et à mesure des dispositions prises pour l'accueil des personnes handicapées et au vu des éléments transmis obligatoirement par le gestionnaire d'établissement notamment les attestations de formation des personnes désignées.

### **ARTICLE 7- LOYER**

La mise à disposition des espaces est consentie moyennant le paiement par l'occupant d'un loyer annuel de 85 000€ (QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS), non assujetti à TVA.

Ce loyer est payable annuellement à la signature des présentes puis chaque année, au plus tard le 30 juin, à réception d'un avis de sommes à payer.

### **ARTICLE 8 – REVISION DU LOYER**

Le loyer ainsi fixé sera révisé chaque année à la date anniversaire du contrat en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE ou de son indice de remplacement.

Les indices de référence sont respectivement l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 dont la valeur s'établit à 114.23 (paru le 23 décembre 2020) et celui du même trimestre de chaque année.

### **ARTICLE 9 – CHARGES**

Sans objet

### **ARTICLE 10 – PRISE D'EFFET - DUREE**

Compte tenu de la participation de la Ville de Bordeaux au financement des travaux de réhabilitation de la crèche, la présente convention est consentie et acceptée pour une durée indéterminée à compter du 20 janvier 2021.

### **ARTICLE 11 – RESILIATION**

Toute violation de l'une quelconque des stipulations de la présente convention par une partie entraînera la résiliation immédiate de la présente convention, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels le CCAS pourrait prétendre avoir droit.

La présente convention pourra être résiliée par chacune des deux parties moyennant un préavis de six mois formalisé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

Dans le cas d'une résiliation du fait du CCAS, ce dernier s'engage à reconstituer au profit de la Ville de Bordeaux, les surfaces et usages équivalents et dans un périmètre compatible avec le fonctionnement d'une crèche.

Etant ici précisé que la présente convention ne pourra être résiliée avant une période de 30 ans.

### **ARTICLE 12 - RETOUR AU CCAS DU BIEN MIS A DISPOSITION**

A l'expiration de la présente convention ou lorsqu'il aura reçu congé, l'occupant devra respecter les dispositions suivantes :

- un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à la restitution des lieux,
- l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clefs à la date d'effet du congé ou de la résiliation,
- le bien mis à disposition sera restitué par l'occupant au CCAS de Bordeaux en bon état d'entretien et libre de toute occupation et encombrant. Il ne pourra prétendre à quelque

indemnité que ce soit, fût-ce en répétition des sommes dépensées par lui, par ses ayants cause, pour les aménagements et changements de distribution du dit bien, quand bien même les travaux exécutés à ces fins lui auraient donné une plus-value quelconque.

L'enlèvement des encombrants (meublier, appareils électriques, informatiques ....) laissés dans les lieux, devra être pris en charge par l'occupant. A défaut, cette prestation fera l'objet d'une facturation par le CCAS à l'occupant.

### **ARTICLE 13 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE**

Les litiges qui pourraient s'élever au titre des présentes entre le CCAS et l'occupant relèveront des juridictions compétentes siégeant à BORDEAUX.

### **ARTICLE 14 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

- Monsieur Pierre HURMIC, ès-qualités, en l'Hôtel-de-Ville de BORDEAUX, place Pey Berland
- Madame Harmonie LECERF, ès-qualités, au siège social, 4 rue Claude Bonnier BORDEAUX,

Fait à BORDEAUX, en double exemplaire, le .....

Pour la Commune de Bordeaux  
Le Maire

Pour le CCAS  
La Vice-Présidente du CCAS

# PLAN D'INTERVENTION

NF X 05-070

**BON A TIRER N°3**

**IMPORTANT:**  
**VERIFIER L'INTEGRALITE DU DOCUMENT:**  
 - NUM ET ADRESSE  
 - POSITION DES PLANS  
 - NOMBRE DE PAGES  
 - ORGANES DE SECURITE  
 - DISPOSITIFS  
 - DEGAGEMENTS ET TEXTES  
 - PAS DE BLANC

- INDIQUER L'ORIENTATION  
 PORTRAIT OU PAYSAGE SI NECESSAIRE

- INDIQUER L'ITINERAIRE D'EVACUATION

NOUVEAU BAT. OU  
 BON POUR ACCORD

Visa du client :  
 (Signature)  
 Date :

**COMMANDE**

**PLANS PREVUS**

PI 2 | A1

PE 20 | A3

## CRECHES TANA HOBAN

10 RUE DU MOUTON  
 33800 BORDEAUX

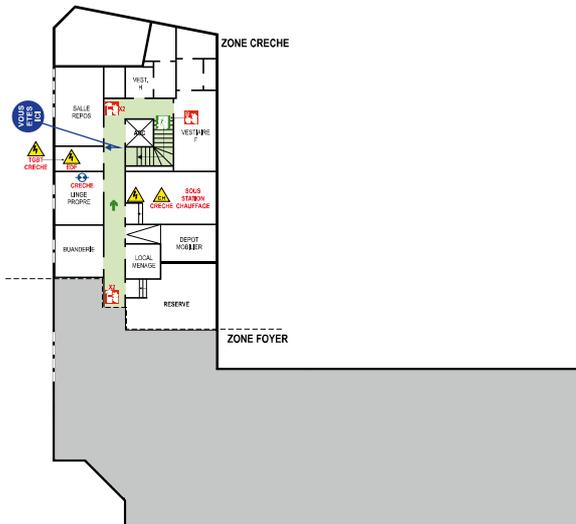
### PLAN DE MASSE



Niveau 1



Niveau 0



Niveau -1

### LEGENDE

- Issue finale
- Itinéraire d'évacuation
- Point de rassemblement
- Alarme manuelle
- Extincteur
- Système de sécurité incendie
- Chauffage
- Coupure électrique basse tension
- Armoire électrique
- Arrêt d'urgence
- Ascenseur
- Barrage eau général