

AVENANT N° 2
CONVENTION DEFINISSANT LES CONDITIONS DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
Du Pôle Territorial de Coopération Jeunesse

ENTRE GIRONDE HABITAT ET LA COMMUNE DE MERIGNAC
Signée le 15/11/2019

Entre les soussignés, d'une part,

LA COMMUNE DE MÉRIGNAC, domiciliée en l'Hôtel de Ville, 60 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 33705 MERIGNAC Cedex, représentée par son Maire, Monsieur Alain ANZIANI, agissant en vertu des délibérations municipales du 4 novembre 2019, et du 17 juin 2024 reçue en Préfecture le

Ci- après dénommée la COMMUNE

Et d'autre part,

GIRONDE HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH), Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro B 404 877 086 et identifié au répertoire SIREN sous le numéro 404 877 086, dont le siège social est à BORDEAUX (33074), 40 rue d'Armagnac.

Représenté par :

Madame Sigrid MONNIER, Directrice Générale de GIRONDE HABITAT, désignée à ces fonctions aux termes d'une délibération n°2007-123 du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2007 reçue en préfecture de Gironde le 8 octobre 2007 et dont une copie est annexée aux présentes.

Ayant tous pouvoirs à l'effet de signer les présentes en vertu :

- d'une délibération n°2019 - 277 du Bureau du Conseil d'Administration du 12 novembre 2019, reçue à la Préfecture de Gironde le 13 novembre 2019
- d'une délibération n°2021 - 14 du Bureau du Conseil d'Administration du 11 mars 2021, reçue à la Préfecture de Gironde le 15 mars 2021
- d'une délibération n°2023 - 81 du Bureau du Conseil d'Administration du 11 mai 2023, reçue à la Préfecture de Gironde le 12 mai 2023
- d'une délibération n°2023 - 216 du Bureau du Conseil d'Administration du 14 décembre 2023, reçue à la Préfecture de Gironde le 15 décembre 2023
- d'une délibération n°2024 - 82 du Bureau du Conseil d'Administration du 16 mai 2024, reçue à la Préfecture de Gironde le 17 mai 2024

Ci- après dénommé par sa dénomination sociale

Ci- après dénommés ensemble les parties,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Dans le cadre d'un appel à projet de l'Etat « projets innovants en faveur de la jeunesse », le site cadastré section BD n°263, dépendant du domaine public de la Commune, situé 19 avenue de l'Yser à Mérignac, a vocation à accueillir un ensemble immobilier associant des locaux et des logements

locatifs sociaux dont la réalisation respective relève simultanément de la compétence de la Commune et d'un bailleur social.

Le terrain concerné par le projet, dont le tènement appartient **pour l'essentiel** à ce jour à la Commune, a pour programme :

- la création d'un espace d'information et d'accompagnement à vocation de Pôle Territorial de Coopération Jeunesse (PTCJ), composée d'espaces d'accueil et d'informations, de bureaux, de salles atelier, d'une cuisine collective..., dont la propriété et la gestion seront assurées par la Commune de Mérignac ;
- la création d'une résidence pour jeunes comprenant 60 logements, dont la propriété organisée, sous le régime du volume, sera celle de Gironde Habitat, qui en confiera la gestion à un opérateur spécialisé ;
- l'aménagement d'un parc de stationnement et des espaces extérieurs attenants, dédiés à l'ensemble immobilier.

Les deux entités bâties seront réalisées au sein d'un même bâtiment, la structure PTCJ en rez-de-chaussée et étages, ainsi que des locaux à usage partagé et la résidence occupant les étages. Les espaces d'accompagnement sont également étroitement imbriqués avec le bâtiment et difficilement dissociables du projet global.

Pour mener à bien le projet de pôle jeunesse, en co-maîtrise d'ouvrage au sens de l'article L2422-12 du Code de la Commande Publique, il a été convenu de recourir aux outils contractuels suivants :

- Une convention définissant les conditions d'une « co-maîtrise d'ouvrage » liant la Commune et Gironde Habitat pour la construction du bâtiment et définissant les modalités techniques, financières et juridiques du suivi de l'opération, signée le 15 novembre 2019 et modifiée par avenant n°1 en date du 7 octobre 2021 (modalités de désignation du maître d'œuvre)
- Un bail emphytéotique administratif d'une durée de 53 ans au profit de Gironde Habitat sur la partie logements du projet, l'autre partie restant propriété de la Ville qui louera notamment certains espaces à la Mission locale et à TLJ. Au regard de l'existence d'éléments de programmes divisibles et relevant de compétences distinctes, mais avec des liens physiques et fonctionnels des locaux au sein du même ensemble immobilier bâti, un état descriptif de division en volumes (EDDV) **est en cours de finalisation pour définir précisément le volume représentant les logements (volume 100 aux termes du projet d'EDDV), ainsi que les volumes communaux (volume 200).**

Une évolution de ce montage étant souhaitée par les parties pour privilégier une cession du volume 100, plutôt que le bail emphytéotique administratif envisagé initialement, celle-ci constituera l'un des objets du présent avenant.

- Une association syndicale libre sera parallèlement constituée, à la mise en service du bâtiment, avec pour missions d'entretenir et gérer les biens et ouvrages d'intérêt commun (volumes 300 et 400 aux termes du projet d'EDDV) et d'assurer le respect du cahier des charges qui aura été établi par les deux parties.

La convention précitée, qui transfère à Gironde Habitat la maîtrise d'ouvrage de la partie PTCJ et fonde à ce jour la mission de Gironde Habitat, définit en article 2 le programme et l'enveloppe financière prévisionnelle.

Après l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre, la procédure d'appel d'offres ouvert engagée en vue de l'attribution des marchés de travaux a fait apparaître un dépassement de l'enveloppe financière prévisionnelle, et une concurrence limitée avec peu d'offres et un lot infructueux (plomberie).

Au terme d'une nouvelle consultation, et d'une première analyse des offres, le bilan prévisionnel peut être mis à jour.

Le présent avenant a pour objet de formaliser, outre l'ajustement du parcellaire, du principe de cession du volume dédié au logement, l'actualisation de l'enveloppe financière, au vu des premiers résultats des appels d'offres, et de désigner les ouvrages remis à la Commune.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Il convient de lire en article 1 de la convention précitée

« ARTICLE 1 OBJET

En application de l'article L.2422-12 du Code de la Commande Publique, la présente convention a pour objet d'organiser les modalités d'un transfert de maîtrise d'ouvrage par la Commune à Gironde Habitat des travaux de réalisation de la structure PTCJ, attendant à la réalisation de la résidence de 60 logements et l'aménagement des espaces imbriqués ou proches.

Il est précisé cependant que le transfert s'effectuera dans les conditions suivantes :

Pour ce qui concerne les missions de mise en œuvre des travaux **de construction**, leur transfert est conditionné par :

- ✓ L'obtention par Gironde Habitat, de l'agrément de Bordeaux Métropole pour la réalisation des logements jeunes
- ✓ L'obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive
- ✓ La signature **au profit de Gironde Habitat de la cession à titre gratuit du volume devant accueillir les logements locatifs et leurs accessoires et équipements**, et permettant de définir le fonctionnement de l'ensemble immobilier et l'articulation avec les volumes communaux

Si Gironde Habitat se trouvait dans l'incapacité d'engager l'opération de résidence pour jeunes, à raison du défaut d'obtention de l'agrément, de l'absence d'autorisation d'urbanisme définitive, **du défaut de signature du transfert de propriété du volume dédié au logement**, la résiliation de la présente convention serait constatée dans les conditions fixées par l'article 12 - 4) alinéa 2 des présentes. »

Il est par ailleurs précisé que l'autorisation d'urbanisme, délivrée en date du 5 octobre 2023 demeure annexé au présent avenant, ainsi que la décision d'agrément en date du 30 décembre 2022.

Il convient de lire en article 2 de la convention précitée :

« ARTICLE 2 - PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIERE PREVISIONNELLE

2.1. Le programme

Le programme de l'opération comprend :

- une structure de PTCJ composée de locaux, en pied d'immeuble ainsi qu'en étage, avec des aires extérieures de stationnement. Le programme prévisionnel est ci-après annexé. La Commune transfère temporairement la maîtrise d'ouvrage de cet équipement à Gironde Habitat.
- la création d'une résidence de logements pour jeunes, qui constituera un ou plusieurs volumes identifiés par un état descriptif de division en volumes, dont Gironde Habitat assure la maîtrise d'ouvrage en propre, sur le fondement **d'un transfert de propriété**,
- l'aménagement des espaces constitués des espaces d'accompagnement et des abords immédiats.

Le programme des aménagements des espaces est ci-après annexé. La Commune transfère temporairement la maîtrise d'ouvrage de cet aménagement à Gironde Habitat.

2.2 Estimation prévisionnelle globale du projet (maîtrise d'ouvrage cumulée Commune et Gironde Habitat)

Enveloppe totale prévisionnelle selon la répartition suivante :

	Ville de Mérignac	Gironde Habitat	Projet global
Charge foncière hors valorisation du terrain	458 308 €	572 667 €	1 030 975 €
Bâtiment	3 423 466 €	4 853 729 €	8 277 195 €
Honoraires	531 803 €	972 792 €	1 504 595 €
TOTAL	4 413 577 €	6 399 188 €	10 812 765 €

- Incluant les branchements EU/EP/Electricité, les honoraires de maîtrise d'œuvre, des bureaux d'études, coordinateur SPS, certifications, indemnités de concours, l'assurance dommages ouvrage ;
- Incluant les dépenses de toute nature se rattachant à l'exécution des travaux et aux opérations annexes nécessaires à la réalisation des travaux, notamment : sondages, plans topographiques, arpentages, bornages, les éventuels frais d'instance et indemnités ou charges de toute nature ;

- Sur la base pour le PTCJ de bâtiments labellisés E+C- (Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone); et pour les 60 logements, d'une certification PROMOTELEC mention Habitat respectueux de l'Environnement Niveau Argent – Objectifs :
- RT 2012-10%, ou RT en vigueur au moment du dépôt des autorisations d'urbanisme R paroi visé égal à 6

Il sera demandé à l'équipe retenue de fournir les éléments nécessaires pour permettre au certificateur de juger le projet par rapport à l'atteinte possible du label E+C.

- Dont rémunération de Gironde Habitat comme il est dit ci-après.

2.3. Estimation prévisionnelle

à la charge de la Commune

Le montant prévisionnel pris en charge par la Commune, correspondant à la construction de la structure PTCJ et à l'aménagement des espaces, s'élève à environ 4 413 577€ TTC « hors charge foncière valorisation du terrain » (selon le tableau prévisionnel des dépenses joint en annexe et article 2.2). Cette estimation sera affinée, au fur et à mesure de l'avancement des études de maîtrise d'œuvre et de l'avancement du projet. La répartition définitive du coût sera précisée, en pourcentage et/ou en valeur. L'enveloppe financière approuvée par la Commune pourra être précisée, adaptée ou modifiée par voie d'avenant à la présente convention, notamment **au vu du déroulement du chantier** et du résultat des appels d'offres.

à la charge de Gironde Habitat

Le montant prévisionnel à la charge de Gironde Habitat s'élève à environ 6 399 188€ TTC (selon le tableau prévisionnel des dépenses joint en annexe). Il sera précisé au fur et à mesure de l'avancement du projet. L'estimation sera également revue au fur et à mesure de l'avancement du projet sans besoin d'avenant à la présente convention (en pourcentage et /ou en valeur).

2.4 Mise à disposition de la parcelle

La parcelle cadastrée BD 263 sise 19 avenue de l'Yser, d'une surface de 2 322 m², appartient à la commune et se compose d'un bâtiment d'une surface de 860 m².

Suite à un échange nécessité par un projet voisin, l'emprise du projet est désormais cadastrée section BD 320 et 324 (ex BD 263), pour une superficie de 2279 m². La Commune s'engage à se rendre propriétaire de l'emprise complémentaire (BD n° 320) dans un délai compatible à la mise en œuvre des présentes.

Mais les droits et obligations confiés à Gironde Habitat au titre de la présente convention conduisent à ce que la mise à disposition des terrains, ouvrages et installations nécessaires à l'exécution de sa mission, tels que délimités sur le plan ci annexé, intervienne au 1^{er} juillet 2021.

..... »

Il convient de lire en article 15 de la convention précitée :

« ARTICLE 15 REMISE DES OUVRAGES

La remise des ouvrages, **constitués par le volume communal n°200 dédié au PTCJ**, par Gironde Habitat à la Commune interviendra après réception des travaux notifiée aux entreprises et après la levée de réserves, pour celles qui rendent impropre la mise en service de l'ouvrage. Un procès-verbal de remise sera établi contradictoirement. Pour le cas où la Commune refuserait la remise du fait des réserves contredites par Gironde Habitat, il sera statué comme dans les conditions prévues sous l'article 14.

Ce procès-verbal emportera transfert de la garde des ouvrages et de l'entretien à la Commune qui en assurera seule la responsabilité à l'égard des tiers et usagers.

L'échéance pour la remise des ouvrages sera fixée contradictoirement sur présentation d'un calendrier établi par le maître d'œuvre. Le suivi des actions en garantie sera assuré par le propriétaire de l'ouvrage, ainsi, après remise des ouvrages, ce suivi sera assuré par la Commune. Les éventuelles actions contentieuses engagées par Gironde Habitat, en cours au moment de la remise des ouvrages, seront transférées à la Commune.

Des opérations similaires de remise interviendront au profit de l'ASL concernant les volumes d'intérêt collectif n°300 et 400. »

Les autres dispositions de la convention du 15 novembre 2019 non modifiées par le présent avenant et l'avenant n°1 demeurent inchangées et restent applicables.

Fait à _____, le 18 juin 2024, en deux exemplaires.

La Commune de Mérignac

Gironde Habitat

Le Maire

la Directrice Générale

Alain ANZIANI

Sigrid MONNIER

Annexes :

Délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2024

Délibération du Bureau du CA de Gironde Habitat n°2023-81 du 11 mai 2023

Délibération du Bureau du CA de Gironde Habitat n°2023- 216 du 14 décembre 2023

Délibération du Bureau du CA de Gironde Habitat n°2024- XX du 16 mai 2024

Arrêté de permis de construire PC 033 281 23 Z0076

Décision d'agrément du 30 décembre 2022

Tableau prévisionnel des dépenses