



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

***Séance du lundi 2 mai 2011***

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 03/05/2011

**D - 20110201**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 2 mai Deux mil onze, à quinze heures,***

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 de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphane DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Charles BRON, M. Jean-Charles PALAU, Mme Alexandra SIARRI, M. Jean Marc GAUZERE, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE ( à partir de 16 h45), M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Mme Anne WALRYCK, Mme Emmanuelle AJON, M. Patrick PAPADATO,

***Exploitation d'une structure d'accueil de la petite enfance.  
Délégation de service public. Appel public à concurrence.  
Décision. Autorisation***

Mme Brigitte COLLET, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Un établissement multi-accueil de la petite enfance, représentant 60 places d'accueil, est en cours de construction au 33-35 rue Roger Mirassou, à l'emplacement de l'ancienne crèche Ginestous qui a été démolie.

Dans son projet de mandature, la Ville a arrêté une politique ambitieuse de développement de l'offre d'accueil : à l'horizon 2014, 6000 enfants bénéficieront d'un mode d'accueil sur le territoire bordelais. A l'heure actuelle, la Mairie participe à l'accueil des petits bordelais à hauteur d'un peu plus de 5000 enfants accueillis, soit en gestion directe d'équipements, soit en aidant des associations ayant développé un projet d'accueil.

Dans le cadre du projet de construction conduit à l'initiative de la Ville, le choix du mode de gestion est posé entre gestion directe et gestion déléguée.

Le recours à la gestion déléguée pour ce projet permettra une diversification des modes de gestion. Les pratiques professionnelles des divers gestionnaires s'enrichiront ainsi grâce à des partages d'expériences (participation à l'Offre de Service Petite Enfance).

La qualité du service public offert aux usagers sera assurée par le biais d'un cahier des charges précis sur l'exploitation et la gestion de l'établissement et un ensemble d'obligations décrites dans le document de consultation, imposés au délégataire, organisme spécialisé dans l'accueil de la petite enfance. Cet organisme pourra être une entreprise, mais aussi une association, le secteur associatif ayant les capacités à porter un tel projet, avec l'encadrement renforcé que représente la délégation de service public.

La Ville favorisera en outre une meilleure maîtrise de la qualité et du budget associé au service public de la petite enfance au travers d'un mécanisme incitatif inclus dans le cahier des charges.

Enfin, en recourant à ce mode de gestion, la Ville garde la maîtrise de la création des places et de leur répartition sur le territoire communal.

Ainsi, la Ville souhaitera au cas par cas pouvoir recourir à une gestion déléguée pour l'exploitation et la gestion de ses nouveaux équipements, plus particulièrement l'affermage, et, s'agissant de ce futur établissement, à compter du 1<sup>er</sup> février 2012, pour une durée de quatre ans et six mois.

Le document de consultation précise les principales caractéristiques du service délégué, ses modalités techniques et financières et délimite les charges relevant de la compétence de la Ville ainsi que les contraintes de service public à la charge du fermier, notamment l'adhésion à la politique de pré inscription et la participation aux commissions d'attribution des places.

Dans ce dispositif, la Ville :

- reste propriétaire des installations,
- assure les travaux de gros entretien,
- verse une participation financière en compensation des contraintes de service public,
- conserve l'attribution des places.

Et le fermier :

- assure le fonctionnement du service affermé,
- gère les relations avec les usagers,
- couvre les charges de petit entretien et de renouvellement courant,
- se rémunère sur l'exploitation du service en percevant la totalité des recettes issues de cette exploitation, à savoir les participations financières des familles, les prestations de service versées par la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.) ainsi que toute autre participation provenant de partenariats ou du mécénat.

De plus, la liberté laissée au délégataire dans l'exploitation de l'équipement se fera, sous le contrôle de la Ville, dans le respect de la sécurité, du bon fonctionnement et de la qualité de la mission confiée. Enfin, cette liberté s'exercera dans le respect des règles que la Ville peut à tout moment imposer au fermier afin de garantir l'intérêt public au regard notamment, des adaptations du service public aux évolutions économiques, sociales et technologiques.

Ont été saisis pour avis :

- la Commission Consultative des Services Publics Locaux, conformément à l'article L.1411-4 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- le Comité Technique Paritaire, en application de l'article 33 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 relative à la fonction publique territoriale.

L'article L.1411-1 du C.G.C.T. fait obligation à la Ville de procéder à une mise en concurrence afin de sélectionner les candidats qui seront amenés à présenter une offre, après examen de leurs garanties professionnelles et financières et de leur aptitude, entre autres, à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Il est donc proposé que la Ville de Bordeaux engage une procédure de délégation de service public dans laquelle le règlement de consultation et le dossier de consultation seront adressés à tous les candidats qui en feront la demande. Les candidats, qui le souhaitent, produiront une réponse contenant leur candidature et leur offre dans deux plis séparés.

La procédure d'appel d'offres sera régie par la décision du Conseil d'Etat, en date du 15 décembre 2006 "Société Corsica Ferries", admettant la possibilité d'une procédure dite « ouverte » en matière de délégation de service public, à l'instar de la procédure d'appel d'offres ouvert en matière de marchés publics. Cela implique que, lors de la réunion de la Commission de délégation de service public - définie dans le cadre de l'article L.1411-5 Code général des collectivités territoriales - en charge de l'ouverture des enveloppes de candidatures, les membres de cette commission élimineront celles dont les justificatifs et attestations seront insuffisants. Elle ouvrira, dans un second temps et pour analyse, les plis contenant les offres des seuls opérateurs dont la candidature aura été admise.

Le choix définitif du délégataire sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal - au terme d'une phase de négociation avec le ou les candidat(s) dont les offres auront été retenues par la Commission de délégation de service public après analyse.

En conséquence, je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- vous prononcer sur le principe d'une délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de l'établissement multi-accueil de la petite enfance situé 33-35 rue Roger Mirassou ;
- autoriser Monsieur le Maire à engager une procédure ouverte de publicité et de mise en concurrence ;
- décider que cette délégation sera réalisée sous la forme d'un contrat d'affermage d'une durée de 4 ans et six mois ;
- approuver le règlement ainsi que le document de consultation (joints en annexe), contenant les caractéristiques du service public délégué ;

Mise en forme : Puces et numéros

décider que la Commission d'appel d'offres soit également la Commission de délégation de service public, mentionnée à l'article L.1411-5 du CGCT, et dont la composition pourra être complétée des personnalités qualifiées suivantes - bénéficiant d'une voix consultative : le Secrétaire général de la ville, le Directeur général de la vie sociale et de la citoyenneté, le Directeur de l'éducation et de la famille, le Directeur général des finances et de la gestion, le Directeur de l'évaluation et de la gestion.

**ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE  
VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE  
VOTE CONTRE DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 2 mai 2011

P/EXPEDITION CONFORME,

**Mme Brigitte COLLET**  
**Adjoint au Maire**

**AFFERMAGE POUR L'EXPLOITATION  
D'UN ETABLISSEMENT MULTI-ACCUEIL  
DE LA PETITE ENFANCE**

**DOCUMENT DE CONSULTATION**

## **CHAPITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA DELEGATION** 3 **SOMMAIRE**

- ARTICLE 1 : OBJET DE LA DELEGATION 3
- ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS 3
- ARTICLE 3 : DUREE 3

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES** 4

- ARTICLE 4 : BIENS DE RETOUR 4
- ARTICLE 5 : BIENS DE REPRISE 4
- ARTICLE 6 : INVENTAIRE ET ETAT DES LIEUX 4
- ARTICLE 7 : ABONNEMENTS, FOURNITURES ET FLUIDES 5
- ARTICLE 8 : CONTRATS DE SOUS-TRAITANCE 5
- ARTICLE 9 : GESTION DU PERSONNEL 6
- ARTICLE 10 : CONTINUITE DU SERVICE PUBLIC 6

## **CHAPITRE III – CARACTERISTIQUES DES PRESTATIONS DELEGUEES - EXPLOITATION ET ENTRETIEN DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS** 8

- ARTICLE 11 : MODALITES D'EXPLOITATION 8
- ARTICLE 12 : REGIME GENERAL DES TRAVAUX 13
- ARTICLE 13 : CAS PARTICULIER DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'AMELIORATION 14
- ARTICLE 14 : NETTOYAGE 17
- ARTICLE 15 : CONTRAINTES PARTICULIERES DE SERVICE PUBLIC 17

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS FINANCIERES** 20

- ARTICLE 16 : REMUNERATION DU FERMIER 20
- ARTICLE 17 : REDEVANCE ANNUELLE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC 20
- ARTICLE 18 : PARTICIPATION DE LA VILLE 20
- ARTICLE 19 : REGIME FISCAL 22

## **CHAPITRE V - RESPONSABILITES - ASSURANCES** 23

- ARTICLE 20 : RESPONSABILITE DU FERMIER 23
- ARTICLE 21 : RESPONSABILITE ENVERS LES TIERS 24

## **CHAPITRE VI : SUIVI ET CONTROLES DE LA DELEGATION** 26

- ARTICLE 22 : REUNIONS DE SUIVI 26
- ARTICLE 23 : RAPPORT ANNUEL DU FERMIER 26
- ARTICLE 24 : COMPTE-RENDU ANNUEL TECHNIQUE ET FINANCIER 27
- ARTICLE 25 : COMPTE ANNUEL DE RESULTAT D'EXPLOITATION 28
- ARTICLE 26 : ANALYSE DE LA QUALITE DU SERVICE 28
- ARTICLE 27 : TABLEAU DE BORD SEMESTRIEL 29
- ARTICLE 28 : PREVISIONS D'EXPLOITATION 29
- ARTICLE 29 : CONTROLES DE LA COLLECTIVITE 29
- ARTICLE 30 : MODALITES DE TRANSMISSION DES DOCUMENTS 30

## **CHAPITRE VII – GARANTIES – SANCTIONS - CONTENTIEUX** 31

- ARTICLE 31 : CAUTIONNEMENT 31
- ARTICLE 32 : SANCTIONS COERCITIVES 31
- ARTICLE 33 : SANCTIONS PECUNIAIRES 31
- ARTICLE 34 : SANCTIONS RESOLUTOIRES 32
- ARTICLE 35 : EXECUTION D'OFFICE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET RENOUVELLEMENT 32

## **CHAPITRE VIII – FIN DE CONTRAT** 33

- ARTICLE 36 : CAS DE FIN DE CONTRAT 33
- ARTICLE 37 : INVENTAIRE ET ETAT DES LIEUX 33
- ARTICLE 38 : CONTINUITE DU SERVICE PUBLIC EN FIN DE CONTRAT 33
- ARTICLE 39 : RETOUR DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS 33
- ARTICLE 40 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL 34
- ARTICLE 41 : CESSION DU CONTRAT 34
- ARTICLE 42 : MODIFICATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DE L'AUTORITE DELEGANTE 34

## **CHAPITRE IX – DISPOSITIONS DIVERSES** 36

- ARTICLE 43 : REGLEMENTS DES LITIGES 36
- ARTICLE 44 : INTERLOCUTEUR DU FERMIER 36

## **CHAPITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA DELEGATION**

### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA DELEGATION**

La présente consultation a pour objet de confier, à un délégataire dénommé ci-après fermier, l'exploitation, la gestion ainsi que l'entretien du futur établissement multi-accueil de la petite enfance, situé 33-35, rue Roger Mirassou à BORDEAUX (33800).

### **ARTICLE 2 : DESCRIPTION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS**

Le fermier prendra possession de l'établissement dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en vigueur du contrat d'affermage, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Ville, pour quelque cause que ce soit ; sous réserve de la bonne exécution par la Ville des remises en état nécessaires ou du remplacement des biens indispensables au fonctionnement normal de l'établissement, tel que décrit ci-dessous.

La surface concernée par la présente consultation est de 1093 m<sup>2</sup>, conformément aux plans joints en annexe 2.

Ce bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage répartis comme suit :

#### **1. Au rez-de-chaussée :**

- bureaux des directrices ;
- locaux techniques ;
- unité d'enfants du multi-accueil collectif occasionnel ;
- unité des enfants (moyens et grands) du multi-accueil collectif régulier ;
- la salle de jeux d'eau, de motricité ainsi qu'un atelier communs aux deux espaces.

#### **2. Au premier étage :**

- unité (bébés et moyens) du multi-accueil collectif régulier ;
- locaux réservés au personnel (vestiaire, salle de repos et de restauration, salle de réunion).

### **ARTICLE 3 : DUREE**

La durée du contrat d'affermage est fixée à quatre ans et six mois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2012 jusqu'au 31 juillet 2016.

En revanche, la mise en exploitation effective de l'établissement n'interviendra qu'après obtention de tous les agréments nécessaires, notamment l'avis favorable à l'ouverture de la commission de sécurité et l'agrément délivré par le président du Conseil Général.

Le fermier dispose d'un délai de trois mois - à compter de la remise de l'ensemble des ouvrages et installations - pour obtenir l'agrément, délivré par le Conseil Général, nécessaire à l'exploitation de l'établissement et pour aménager l'établissement.

Tout l'équipement de l'établissement reste à la charge et sous la responsabilité du fermier, hormis celui de la cuisine.

La date effective de mise en exploitation s'entend comme la date à laquelle un ou des enfants seront effectivement accueillis au sein de l'établissement.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 4 : BIENS DE RETOUR**

Sont considérés comme biens de retour, les biens mobiliers et immobiliers qualifiés d'*indispensables* à l'exécution du service public. Font partie de cette catégorie les biens mis à la disposition du fermier par la Ville de Bordeaux lors de la prise d'effet du

## **ARTICLE 11 : MODALITES D'EXPLOITATION**

### *11.1 Conditions générales*

Le fermier assurera, à ses risques et périls, la gestion et l'exploitation de l'établissement décrit à l'article 2 du présent document de consultation.

S'agissant des réparations et des travaux, il convient de distinguer entre les réparations et les travaux d'entretien mis traditionnellement à la charge du locataire - ici le fermier - et les grosses réparations que le bailleur - ici la Ville - est tenu d'effectuer ; sauf clause contraire prévue contractuellement.

Ainsi, la pérennité du gros œuvre de l'équipement mis à disposition du fermier engage des sommes très importantes, sans commune mesure avec les tarifs applicables dans le cadre du service public délégué et avec son équilibre économique. C'est pourquoi, ces gros travaux, touchant notamment à la structure des ouvrages affermés pour ses parties intérieures, extérieures ou souterraines, sont pris en charge par la Ville.

Le fermier est autorisé à percevoir auprès des usagers des recettes destinées à rémunérer les obligations mises à sa charge, en conformité avec les dispositions du chapitre IV du présent document de consultation.

Le fermier devra se conformer à la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1er mars 2005 relative à la Charte de l'environnement qui fait obligation à toutes les politiques publiques de promouvoir un développement durable. A cet effet, le candidat proposera un programme d'actions inspiré de l'Agenda 21 (par exemple : qualité de l'air, tri sélectif, gestion des énergies, usage de produits biologiques et/ou écologiques, etc.) ainsi que du Projet Social 3 de la Ville de Bordeaux, consultables sur le portail Internet de la Ville.

Il est à noter, enfin, que la Ville de Bordeaux amorce une démarche « qualité » d'amélioration de la prise en compte des besoins des familles. Le candidat pourra proposer un plan d'actions « qualité ».

### *11.2 Règlement de fonctionnement*

Conformément au Code de la santé publique (article R. 2324-30), le fermier devra élaborer un règlement de fonctionnement qui devra préciser les modalités de fonctionnement de l'établissement :

- les fonctions du directeur ;
- les modalités permettant d'assurer, en toutes circonstances, la continuité de la fonction de direction (conditions fixées à l'article R. 2324-36-1) ;
- les modalités d'admission des enfants (visite médicale, vaccinations ...) ;
- les horaires et les conditions d'arrivée et de départ des enfants ;
- le mode de calcul des tarifs des enfants selon l'application des barèmes fixés par la C.N.A.F. (Caisse Nationale d'Allocations Familiales), y compris les conditions de réduction de la participation financière des familles ;
- les modalités du concours du médecin, ainsi que le cas échéant de la puéricultrice ou de l'infirmière rattachée à l'établissement et des professionnels (article R 2324-38) ;
- les modalités de délivrance de soins spécifiques, occasionnels ou réguliers, le cas échéant avec le concours de professionnels médicaux ou paramédicaux extérieurs à l'établissement ;
- les modalités d'intervention médicale en cas d'urgence ;
- les modalités d'information et de participation des parents à la vie de l'établissement.

A cet effet, le candidat devra proposer dans son offre un projet de règlement de fonctionnement.

La Ville travaillant actuellement à l'harmonisation des règlements de fonctionnement appliqués par les crèches municipales et associatives, dans le cadre de l'Offre de Service Petite Enfance (OSPE), le fermier aura l'obligation de prendre en compte toute harmonisation proposée par la Ville dans ce cadre.

Ce document doit également être remis à chaque famille avec le contrat d'accueil avant l'admission des enfants dans l'établissement. Un accusé de réception est conservé dans l'établissement.

Toute modification ultérieure du règlement de fonctionnement devra être transmise à la Ville pour approbation. La Ville disposera d'un délai d'un mois, avant sa date de mise en application, pour rendre son avis.

### *11.3 Projet d'établissement*

**ARTICLE 16 : REMUNERATION DU FERMIER**

Le fermier se rémunère de manière substantielle sur l'exploitation du service en percevant la totalité des recettes issues de cette exploitation, à savoir les participations financières des familles, les prestations de service versées par la Caisse d'Allocations Familiales (C.A.F.) ainsi que toute autre participation provenant de partenariats ou du mécénat. Par ailleurs, la Ville verse, en contrepartie des contraintes particulières imposées par l'exploitation de ce type de service, une participation financière. Le fermier exploite le service à ses risques et périls.

Le candidat propose un compte prévisionnel d'exploitation détaillé sur la durée du contrat et faisant apparaître les différents paramètres définis à l'article 18 du présent document de consultation, notamment les montants des dépenses utilisés pour le bilan C.A.F.

**ARTICLE 17 : REDEVANCE ANNUELLE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

Le fermier versera chaque année, au 1<sup>er</sup> mars 2012 pour la première année, puis au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivante, à la Ville une redevance d'occupation du domaine public fixée à : 1 000 euros.

Le montant de la redevance sera majoré de la TVA au taux en vigueur.

**ARTICLE 18 : PARTICIPATION DE LA VILLE**

Pendant la durée de la délégation, la Ville verse au fermier une compensation financière :

*18.1 Modalités de calcul de la participation*

Le montant de la compensation est lié aux modalités de calcul de la prestation de service C.A.F. définies par la Caisse d'Allocations Familiales.

Soit «  $P_r$  » le prix de revient horaire, «  $D$  » le montant annuel des dépenses et «  $H_p$  » le total annuel des heures de présence des enfants pris en compte dans les bilans CAF, et tels que :

$$P_r = D / H_p \quad (1)$$

Soit «  $PS_u$  » le montant de la prestation de service unitaire 0-3 ans révolus versé par la CAF, «  $t$  » le taux de prestation de service et «  $P_p$  » le prix plafond définis par la CAF et liés entre eux par la relation :

$$PS_u = t \times \text{Min} (P_r ; P_p) \quad (2)$$

Pour 2010,  $t = 66\%$  et  $P_p = 6,26$  euros

Les propositions des candidats devront être exprimées en base 2011.

Soit «  $M_{CAF}$  » le montant versé par la CAF au titre de la prestation de service unitaire 0-3 ans révolus, «  $M_{FAM}$  » le montant des redevances perçues auprès des familles, et «  $H_f$  » le nombre d'heures facturées tels que :

$$M_{CAF} = H_f \times PS_u - M_{FAM} \quad (3)$$

Soit «  $M_{VILLE}$  » le montant de la compensation versée par la Ville. Cette compensation sera décomposée en deux parties,  $M_1$  et  $M_2$  et tel que :

$$M_{VILLE} = M_1 + M_2$$

La partie  $M_1$  correspond à la compensation versée par la Ville au fermier au titre de ses obligations et sera définie ainsi :

- si le prix de revient  $P_r$  est supérieur ou égal au seuil d'exclusion défini par la CAF, alors  $M_1 = 0$
- Sinon :  $M_1 = D - M_{CAF} - M_{FAM} = D - PS_u \times H_f$  (4)

La partie  $M_2$  est variable selon la performance du fermier.

Le candidat fera des propositions afin de respecter les contraintes suivantes :

- le délégataire sera pénalisé ( $M_2 \leq 0$ ) d'autant plus fortement que le présentisme financier est inférieur au présentisme physique, ou que le prix de revient ( $P_r$ ) s'éloigne au delà du prix plafond ( $P_p$ ), ou encore que le présentisme constaté s'éloigne en deçà de 70% ;
- la compensation versée au délégataire sera abondée ( $M_2 > 0$ ) d'autant plus fortement que le présentisme constaté est supérieur à 70%, et que le présentisme financier est supérieur au présentisme physique, et que le prix de revient ( $P_r$ ) est en deçà du prix plafond ( $P_p$ ).

## **ARTICLE 20 : RESPONSABILITE DU FERMIER**

La prise en charge des installations et pendant toute la durée de l'affermage, le fermier est seul responsable du bon fonctionnement de l'établissement.

### *20.1 Responsabilité liée à l'exploitation du service*

Le fermier 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 dans les locaux ou 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 ou sur le site ;
- à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme causés aux biens confiés aux bâtiments, aux installations générales et à tous biens mis à disposition appartenant à la Ville ;

En outre, le fermier devra souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable une police destinée à garantir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens confiés, y compris les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

La police devra prévoir au minimum pour la garantie Responsabilité Civile vis-à-vis des tiers :

- Une garantie à concurrence de 7 623 000€ par sinistre et par an pour les dommages corporels,
- Une garantie à concurrence de 1 525 000€ par sinistre pour les dommages matériels et immatériels consécutifs.

La police devra prévoir au minimum pour la garantie Responsabilité Civile vis-à-vis de la Ville, y compris les risques locatifs :

- Une garantie à concurrence de la valeur de reconstruction et d'équipement de l'ensemble immobilier, par sinistre pour les risques incendie, explosions et dégâts des eaux (le coût de reconstruction, hors équipements, est estimé à 3,5 millions d'euros H.T.).

En cas de sinistre, l'indemnité versée par la compagnie d'assurances est intégralement affectée à la remise en état des équipements. Les travaux de remise en état doivent commencer au plus tôt après le sinistre.

En outre, la Ville et ses assureurs subrogés renoncent à recours contre l'occupant au-delà de ces sommes.

Le fermier souscrira pour ses biens propres et les biens mis à disposition toutes les garanties qu'il jugera utiles et, avec ses assureurs agréés, il renonce à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer contre la Ville pour tous les dommages subis. Il devra remettre à la Ville une copie de sa police d'assurance en cours, y compris celle des avenants éventuels, et de l'attestation qui lui sera délivrée par son assureur.

Le fermier fait son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation. La responsabilité de la Ville ne peut être recherchée à ce titre.

### *20.2 Responsabilité liée aux immeubles et équipements*

Le fermier assume, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité du bon achèvement des travaux qu'il est engagé à effectuer, de la solidité et de l'étanchéité de ces installations.

Le fermier s'engage à contracter une assurance spécifique pour se garantir des conséquences dommageables qui pourraient lui être imputées à l'occasion de son activité.

### *20.3 Justification des assurances*

Les polices d'assurances, et éventuels avenants, sont communiquées à la Ville sous un mois à compter de leur signature. La non-communication de ces documents dans le délai imparti, après mise en demeure restée sans effet pendant quinze jours, constitue une violation contractuelle du fermier ouvrant droit, pour la Ville, à l'application des sanctions pécuniaires décrites à l'article 33 du présent règlement de consultation ; et à la déchéance du fermier dans le cas où la communication de ces documents ne serait toujours pas intervenue à la suite de l'application de ces sanctions.

La Direction Education et Famille de la Ville réceptionne l'ensemble des documents.

La Ville pourra en outre, à toute époque, exiger du fermier la justification du paiement régulier des primes d'assurance. Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité de la Ville dans le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le

## **PITRE VI : SUIVI ET CONTROLES DE LA DELEGATION**

### **ARTICLE 22 : REUNIONS DE SUIVI**

Le fermier et la Ville conviennent de se réunir deux fois par an (en mai et septembre) afin d'examiner l'ensemble des questions relatives à l'exécution du contrat telles que, notamment, le contenu du rapport annuel ou d'éventuels travaux.

En outre, il est procédé à une visite annuelle des installations afin de s'assurer du bon entretien de l'établissement et de ses équipements.

Le service référent est la Direction de l'Education et de la Famille de la Ville. La Direction de l'Évaluation et Gestion est également invitée à toutes ces réunions et visites.

### **ARTICLE 23 : RAPPORT ANNUEL DU FERMIER**

#### **➤ Le rapport annuel**

Le fermier fournit chaque année à la Ville un rapport, avant la date prévue à l'article L. 1411-3 du Code général des collectivités territoriales (C.G.C.T.). Ce rapport doit contenir les éléments précisés par l'article R. 1411-7 du C.G.C.T., et qui concernent notamment :

- les données comptables (il est à noter que, dans l'hypothèse où le fermier serait amené à modifier ses méthodes comptables, il devra en informer la Ville préalablement à leur mise en application en précisant les incidences contractuelles éventuelles et financières afin de vérifier le maintien de l'économie générale du contrat),
- l'analyse de la qualité de service,
- le compte-rendu technique et financier.

Le rapport doit contenir toutes les informations et analyses permettant d'apprécier le respect des obligations dues par le fermier au titre des chapitres III et IV du présent document de consultation.

Le fermier devra en particulier, à l'aide de ce document, mettre en évidence les cas où une ou plusieurs des conditions de révision des modalités financières de l'affermage sont remplies.

Conformément aux dispositions précitées, ce rapport sera présenté pour information au Conseil Municipal ainsi qu'à la Commission consultative des Services Publics Locaux de la Ville et sera annexé au compte administratif.

#### **➤ La vérification du contenu du rapport annuel par la Ville**

La réunion du mois de mai citée à l'article 22, qui se tient pour la remise du rapport annuel d'activité, aura entre autres pour fonction de constater les écarts entre les objectifs fixés et les réalisations du fermier.

#### **➤ Non-production du rapport annuel par le fermier**

La non-production des rapports annuels financiers, techniques ou qualitatifs dans les délais fixés au présent chapitre constitue une infraction contractuelle, sanctionnée par une pénalité fixée à l'article 33 du document de consultation.

Dans les jours après une mise en demeure restée sans effet, la pénalité sera prononcée par la Ville, le versement de celle-ci devant être effectué dans un délai d'un mois.

### **ARTICLE 24 : COMPTE-RENDU ANNUEL TECHNIQUE ET FINANCIER**

Le compte-rendu technique et financier, prévu au titre du rapport annuel, comporte les informations utiles, relatives aux conditions de fonctionnement du service public. Les informations suivantes sont présentes a minima dans le compte-rendu annuel. Le candidat pourra compléter cette liste, non exhaustive.

#### **technique :**

- présentation des faits marquants de l'exercice ;
- évolution générale de l'état des équipements et adaptations à envisager ;
- programme prévisionnel des travaux d'entretien et de renouvellement des ouvrages et installations ;
- état valorisé des travaux d'amélioration et de mise aux normes des ouvrages et installations, exécutés et prévus ;
- relevé annuel des événements (grèves, pannes, mises à disposition exceptionnelles, interventions diverses) ayant eu un impact réel sur le fonctionnement de l'établissement ;

## **ARTICLE 25 : COMPTE ANNUEL DE RESULTAT D'EXPLOITATION**

Le fermier, au titre du rapport annuel, doit transmettre chaque année les données comptables de la délégation, conformément à l'article 1-3 du C.G.C.T. Les comptes de la délégation doivent comprendre :

- un compte de résultat retraçant l'ensemble des charges et des produits, rattachables à la délégation, rappelant les données présentées l'année précédente ; pour l'établissement de ce compte, l'imputation des charges s'effectue par affectation directe s'agissant des charges directes et, pour les charges indirectes, selon des critères internes issus de la comptabilité analytique ou selon une clé de répartition dont les modalités sont précisées dans le rapport (notamment les charges de structure) ;
- une présentation des méthodes et des éléments de calcul économique annuel et pluriannuel retenus pour la détermination des produits et charges directs et indirects, imputés au compte de résultat de l'exploitation - les méthodes étant identiques d'une année sur l'autre sauf modification exceptionnelle et dûment motivée ; se rapporter à l'article 23 en cas de modification de méthode comptable.
- les engagements à incidence financière, y compris en matière de personnel, liés à la délégation et nécessaires à la continuité de l'activité ;
- un compte-rendu de la situation des biens et immobilisations nécessaires à l'exploitation, comportant notamment une description des biens ;
- un inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise du service délégué.

Les données comptables pour l'établissement de ce compte figurent à l'article R.1411-7 du C.G.C.T.

## **ARTICLE 26 : ANALYSE DE LA QUALITE DU SERVICE**

Le fermier produit chaque année, au titre du rapport annuel, un compte-rendu d'activités fournissant tous les éléments statistiques concernant les principaux ratios de fonctionnement et de fréquentation de l'établissement pour juger de la qualité du service rendu et des mesures proposées par le fermier pour une meilleure satisfaction des usagers.

Le compte-rendu d'activités est complété par une série d'indicateurs d'évaluation concernant :

Le service rendu aux usagers :

- résultats des sondages et enquêtes éventuels auprès des familles ;
- information sur les relations avec les familles ;
- etc.

La sécurité, l'hygiène, les accidents :

- le nombre et la nature des incidents ;
- les rapports des commissions de sécurité ;
- les rapports des contrôles d'hygiène effectués dans l'établissement (HACCP, prélèvements de surface, etc.).

Les effectifs employés, leur qualification :

- description de l'effectif du service : la liste des postes, des agents, de leur qualification et type de contrat ainsi que leur rémunération est tenue à jour par le fermier et présentée à la Ville de Bordeaux annuellement ;
- actions de formation et de qualification.

Les réclamations et contentieux :

- modalités de réclamation offertes aux usagers,
- analyse et suivi des réclamations,
- contentieux en cours.

## **ARTICLE 27 : TABLEAU DE BORD SEMESTRIEL**

Le fermier transmet à la Ville, chaque premier mois de semestre civil, un tableau de bord d'activités fournissant tous les éléments statistiques mensuels de cette période et concernant les principaux ratios de fonctionnement et de fréquentation de l'établissement en commun accord avec la Ville, ou à défaut définis à l'article précédent.

## **ARTICLE 28 : PREVISIONS D'EXPLOITATION**

Le fermier s'engage à présenter, au cours de la réunion du mois de septembre prévue à l'article 22 du présent chapitre, un budget prévisionnel d'exploitation pour l'année à venir décrivant :

- les principales données de fréquentation et les écarts attendus par rapport à la même période de l'année précédente,

**ARTICLE 31 : CAUTIONNEMENT**

Un délai d'un mois à compter de la notification du contrat de délégation, le fermier devra déposer à la caisse du Receveur Municipal une somme d'un montant de 75 000 euros.

Le cautionnement sera affecté, d'une manière générale, à la garantie de la bonne exécution des obligations mises à la charge du fermier par le contrat de délégation (jusqu'au solde définitif des comptes entre la Ville et le fermier).

Il sera ainsi prélevées sur le cautionnement les sommes dues par le fermier à la Ville en application du contrat de délégation, et notamment les redevances, les pénalités, les amendes ou dommages-intérêts.

Il sera également prélevées, les dépenses faites en raison des mesures prises, aux frais du fermier, afin d'assurer la reprise de l'exploitation en cas de mise en régie provisoire - ou de déchéance du fermier ; afin d'assurer la sécurité publique ou encore la remise en état des biens, équipements et installations en fin de contrat.

En cas où les fois qu'une somme aura été prélevée sur le cautionnement, le fermier devra la compléter à nouveau dans un délai d'un mois. Le non-reconstitution du cautionnement dans le délai imparti, après mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant quinze jours, constitue une faute contractuelle du fermier ouvrant droit pour la Ville aux sanctions pécuniaires de l'article 33 du présent chapitre.

Le cautionnement sera restitué après extinction de toutes les obligations découlant du contrat d'affermage.

**ARTICLE 32 : SANCTIONS COERCITIVES**

Si le fermier s'avère incapable d'assurer l'exploitation de l'établissement dans des conditions normales, pendant une durée supérieure à sept jours, la Ville pourra prononcer la mise en régie provisoire de l'équipement confié ; après une mise en demeure adressée au fermier par lettre recommandée avec accusé de réception (avec copie sur site), ou signifiée par huissier de justice, restée sans effet pendant une durée de sept jours - ramenée à 48 heures en cas de danger pour la sécurité des personnes. La mise en régie provisoire sera dès que le fermier sera à nouveau en mesure de remplir ses obligations, sauf si la déchéance est prononcée. Les frais de mise en régie provisoire du service seront immédiatement exigibles auprès du fermier.

En l'absence du règlement du montant de ces frais, dans un délai de trente jours à compter de leur notification par la Ville, par lettre recommandée avec accusé de réception, celle-ci pourra appliquer les dispositions de l'article 33 suivant. Le non-paiement de ces frais ouvre droit, pour la Ville, à la déchéance du fermier.

**ARTICLE 33 : SANCTIONS PECUNIAIRES**

En cas des cas prévus ci-après, faute par le fermier de remplir ses obligations contractuelles, des pénalités peuvent lui être infligées, sans préjudice, s'il y a lieu, de tous dommages et intérêts ou de l'application des mesures prévues à l'article 32, à l'article 34 et à l'article 35.

En cas d'interruption générale ou partielle du service, ou en cas de non-respect des règles en vigueur en matière de sécurité, la pénalité appliquée après mise en demeure, adressée par la Ville au fermier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, non d'effet dans un délai de 48 heures.

La pénalité pratiquée est égale, par jour de manquement constaté à compter de la réception de la mise en demeure, à :

- ❖ 400 € HT par jour de retard en cas de retard dans l'entrée en fonctionnement du service ;
- ❖ 400 € HT par jour d'interruption en cas d'interruptions générales ou partielles du service ;
- ❖ 200 € HT par jour de constat en cas de non-conformité de l'exploitation du service aux prescriptions de la convention d'affermage ;
- ❖ 200 € HT par jour de constat en cas de non-respect des règles en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité ;
- ❖ 200 € HT en cas de négligence dans le renouvellement ou l'entretien des ouvrages, équipements, appareils et matériels ;
- ❖ 100 € HT par jour de retard dans la production de tout ou partie des documents visés aux Chapitres II, III et VI sera appliquée d'office au fermier sans mise en demeure préalable ;
- ❖ 100 € HT par jour de retard dans la production de la caution bancaire ;
- ❖ 100 € HT par jour de retard dans la production de tout document sollicité par la Ville.

Les pénalités feront l'objet d'un titre de recette émis au maximum une fois par mois. Ces titres seront accompagnés du justificatif des sommes de pénalités pour le mois écoulé. Les pénalités sont indiquées hors taxes. Leur montant sera majoré du taux de TVA en vigueur.

**ARTICLE 34 : SANCTIONS RESOLUTOIRES**

**ARTICLE 36 : CAS DE FIN DE CONTRAT**

Le contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues ci-après :

- à la date d'expiration du contrat ;
- en cas de résiliation du contrat ;
- en cas de déchéance du fermier ;
- en cas de dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du fermier ;
- en cas de non-mise en exploitation effective dans les quatre mois après la date de mise à disposition des locaux.

**ARTICLE 37 : INVENTAIRE ET ETAT DES LIEUX**

Six mois avant le terme du contrat de délégation arrivant à expiration, ou avant toute rupture de contrat, un état de l'inventaire des biens est établi et transmis par le fermier et transmis à la Ville.

En fin de la délégation, un état des lieux de l'ensemble des ouvrages et installations du site affermé est établi contradictoirement. Cet état des lieux sera complété d'un inventaire physique.

En fin de la délégation, quelle qu'en soit la cause, le sort des biens de retour et des biens de reprise inventoriés sera réglé conformément aux dispositions contractuelles du chapitre II articles 4 et 5. A la fin du contrat, la Ville veillera à la reprise, par l'exploitant ou le personnel affecté à l'exploitation de l'établissement en vertu des articles L. 1224-1 et suivants du Code du travail.

**ARTICLE 38 : CONTINUITÉ DU SERVICE PUBLIC EN FIN DE CONTRAT**

La Ville a la faculté de prendre, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le fermier, pendant les six derniers mois de validité du contrat de délégation, toutes mesures utiles afin d'assurer la continuité du fonctionnement de l'établissement en réduisant autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le fermier.

De façon générale, la Ville peut prendre toutes mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif au nouveau régime d'exploitation. Le fermier doit, dans cette perspective, fournir à la Ville tous les éléments d'information qu'elle estimerait utiles. A la fin du contrat de délégation, la Ville sera subrogée aux droits du fermier.

**ARTICLE 39 : RETOUR DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS**

En fin du contrat de délégation, le fermier est tenu de remettre à la Ville, en état normal d'entretien, tous les biens et équipements qui font partie intégrante de la délégation, tels qu'ils figurent à l'inventaire de l'article 6, chapitre II.

Six mois avant l'expiration de la délégation, les parties arrêteront et estimeront, si nécessaire après expertise, les travaux utiles à la remise en état normal d'exploitation de l'ensemble des ouvrages délégués. Le fermier devra exécuter les travaux correspondants avant l'expiration de la délégation. À défaut, les frais de remise en état correspondants seront prélevés sur le cautionnement ainsi que sur les éventuelles indemnités de reprise.

Les ouvrages et installations qui ont fait l'objet d'investissements par le fermier au cours de l'exécution de la délégation, et non décrits au contrat, dans la mesure où ils ont été autorisés explicitement par la Ville, seront remis à la Ville moyennant le versement par le fermier d'une indemnité correspondant à la valeur non-amortie desdits ouvrages et installations.

Six mois avant l'expiration du contrat de délégation, les parties arrêteront le montant provisoire de cette indemnité et les modalités de son versement. Pendant cette période, le fermier devra informer préalablement la Ville des investissements qu'il se propose de réaliser. Ces investissements devront recueillir l'accord préalable de la Ville, à peine d'exclusion du processus d'indemnisation précité. Le montant définitif de l'indemnité sera fixé au moment de l'expiration du contrat de délégation.

La Ville a la faculté de racheter les stocks correspondant à la marche normale de l'exploitation. La valeur de ces stocks est fixée à l'expiration du contrat, ou après avis d'un expert, et payée au fermier dans les trois mois qui suivent leur reprise par la Ville.

**ARTICLE 40 : RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL**

La Ville peut mettre fin au contrat de délégation avant son terme pour un motif d'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre

**ARTICLE 43 : REGLEMENTS DES LITIGES**

En l'absence de règlement amiable, les contestations qui pourraient s'élever entre la Ville et le fermier au sujet de l'interprétation et de l'exécution des présentes seront soumises aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

**ARTICLE 44 : INTERLOCUTEUR DU FERMIER**

Le service référent de la Ville est la Direction de l'Éducation et de la Famille. A ce titre, elle centralise toutes les demandes de consultations préalables et expresses ainsi que la réception de tous les documents de contrôle et de suivi évoqués dans le présent règlement de consultation.