



METPARK

Place à la mobilité

PREFECTURE
DE LA GIRONDE

20 DEC. 2023

Bureau du Courrier

**Extrait du registre des délibérations du conseil d'administration
de METPARK - Séance du 13 décembre 2023 (convocation du 30 novembre 2023)**

Aujourd'hui treize décembre deux mille vingt trois à 17 H, le conseil d'administration de METPARK s'est réuni sous la présidence de Monsieur Christophe DUPRAT, président de METPARK.

ETAIENT PRESENTS : M. Christophe DUPRAT, Mme de FRANÇOIS, M. Patrick BOBET, M. Gérard CHAUSSET, M. Olivier ESCOTS, M. Stéphane MARI, Mme Isabelle RAMI

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mme Géraldine AMOUROUX à M. Patrick BOBET, M. Patrick PAPADATO à M. Olivier ESCOTS, M. Emmanuel SALLABERRY à M. DUPRAT

La séance est ouverte

AFFAIRE 2023/07/13P

**CONVENTION AVEC LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES
RELATIVE A LA REPARTITION DES CHARGES DE
FONCTIONNEMENT DU PARKING DES GRANDS HOMMES**

Le parking des Grands Hommes comprend sept niveaux dont le niveau R-7 est occupé par la Chambre Régionale des Comptes (CRC) au titre d'un bail emphytéotique conclu avec la ville de Bordeaux le 9 novembre 1990 puis transféré à Bordeaux Métropole.

La Chambre Régionale des Comptes versait semestriellement à l'ancien exploitant du parc une somme pour la participation aux charges de la partie du parking concédée par bail emphytéotique.

Afin de permettre une reprise sereine du parking, METPARK et la Chambre Régionale des Comptes ont acté par courrier en date du 11 juin 2021 que ce dispositif de facturation forfaitaire des charges continuerait à produire ses effets jusqu'au 31 décembre 2021. Cet accord a pris la forme d'un protocole signé le 23 novembre 2021.

Un avenant n° 1 a ensuite été signé le 22 février 2022 puis un avenant n° 2 le 06 juillet 2022 pour proroger les effets de ce protocole dans un premier temps jusqu'au 30 juin 2022 puis jusqu'au 31 décembre 2022.

Depuis plusieurs mois, les parties se sont rapprochées afin d'aboutir à la conclusion d'un nouvel accord dont les termes sont plus fidèles à la réalité des charges réparties.

C'est dans ce contexte qu'un projet de convention a été établi.

Aussi, vous est-il proposé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir autoriser Monsieur le directeur général à signer la convention ci-jointe ainsi que ses éventuels avenants.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège social de METPARK le 13 décembre 2023

Pour expédition conforme

Le Président



Christophe DUPRAT

**CONVENTION RELATIVE A LA REPARTITION DES CHARGES DE
FONCTIONNEMENT DU PARKING DES GRANDS HOMMES**

La présente convention est passée entre d'une part,

METPARK, Régie métropolitaine d'exploitation de parcs de stationnement, dont le siège social est situé 9 terrasse Front du Médoc, BP 50712, 33007 BORDEAUX Cedex, APE 5221Z SIRET 453 335 069 00010, représentée par son directeur général, Monsieur Nicolas ANDREOTTI,

ci-après dénommée « **METPARK** »;

et, d'autre part,

LA CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES NOUVELLE-AQUITAINE, sise 3 place des Grands Hommes, 33000 BORDEAUX, représentée par son président, Monsieur Paul SERRE,

ci-après dénommée « **La CRC** »

Ci-après désignées ensemble « **les parties** »

IL EST PRELABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV.

Le parking public des Grands Hommes est un ouvrage souterrain d'une capacité totale de 458 places qui comprend sept niveaux dont le niveau R-7 occupé par la Chambre Régionale des Comptes au titre d'un bail emphytéotique conclu avec la ville de Bordeaux le 9 novembre 1990 puis transféré à Bordeaux Métropole.

Le parking a fait l'objet d'un contrat de concession, par la ville de Bordeaux, en date du 14 juin 1988, repris par Bordeaux Métropole, qui est arrivé à échéance le 13 juin 2021 à minuit.

Par délibération du conseil métropolitain n° 2021-283 du 20 mai 2021, Bordeaux Métropole a décidé de mettre en affectation le parking à la Régie METPARK à compter du 14 juin 2021.

Conformément aux accords passés précédemment avec l'ancien exploitant du parc, la Chambre régionale des comptes versait semestriellement à celui-ci une somme forfaitaire pour la participation aux charges du parking.

Afin de permettre une reprise sereine du parking, METPARK et la Chambre régionale des comptes ont acté par courrier en date du 11 juin 2021 que ce dispositif de facturation forfaitaire des charges continuerait à produire ses effets jusqu'au 31 décembre 2021. Cet accord a pris la forme d'un protocole signé le 23 novembre 2021.

Un avenant n°1 a ensuite été signé le 22 février 2022 puis un avenant n°2 le 06 juillet 2022 pour proroger les effets de ce protocole dans un premier temps jusqu'au 30 juin 2022 puis jusqu'au 31 décembre 2022.

Les parties se sont rapprochées depuis plusieurs mois afin d'aboutir à la conclusion d'un nouvel accord dont les termes sont plus fidèles à la réalité des charges réparties.

ARTICLE 1 : OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser la répartition des charges de fonctionnement relatives au niveau -7 du parking des Grands Hommes supportées par METPARK.

Cette convention ne produit ses effets qu'à l'égard des parties. Chacune des parties peut néanmoins se prévaloir de la convention à l'égard des tiers et notamment de l'association syndicale libre (ASL) des Grands-Hommes à qui elle est communiquée.

Toute modification à la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La convention produira ses effets à partir du 1^{er} janvier 2023 et ce pour une durée de TROIS (3) ans.

La convention pourra être renouvelée UNE (1) fois par avenant pour une même durée.

ARTICLE 3 : CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 3.1- Répartition des charges réelles de fonctionnement

3.1.1- Principe

Les parties conviennent de supporter le coût des dépenses de toute nature afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont elles sont respectivement propriétaires ou assimilés (emphytéote).

3.1.2 - Répartition des charges réelles non forfaitaires

3.1.2.1- Clé de répartition

Il a été convenu entre les parties de répartir les charges en fonction du nombre de places occupées par la CRC au titre du bail emphytéotique.

La CRC bénéficie de 45 emplacements du parking des Grands Hommes, qui comptabilise 458 places au total, soit une occupation effective de 9,825 % du parc global.

Les parties sont donc convenues que la CRC s'engage à participer aux charges de fonctionnement du parking forfaitairement à hauteur de 9,825 % des dépenses réalisées.

Dans l'hypothèse d'une modification du nombre d'emplacements occupés par la CRC, les parties acceptent que le taux de 9,825 % soit révisé au 1^{er} janvier de l'année suivante sans la nécessité de régulariser un avenant.

Le taux de 9,825 % s'appliquera sur l'ensemble des charges de fonctionnement du parking des Grands Hommes selon la comptabilité analytique tenue par METPARK sur les comptes comptables de la classe 6, à l'exclusion des dépenses suivantes :

- les prestations de nettoyage qui concernent exclusivement le parking public,
- les impôts (taxe foncière et cotisation foncière des entreprises),
- les dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions,
- toutes autres dépenses qui concernent exclusivement METPARK.

A titre indicatif, s'agissant de prévisions, et afin d'éclairer la CRC sur le niveau des charges de fonctionnement concernées par la convention, les dépenses courantes annuelles de l'ensemble du parking pour l'année 2023 ont été estimées ainsi :

Type de dépenses	Détails	Montants estimés
Eau		2 000,00
Electricité		75 000,00
Nettoyage des canalisations		13 000,00
Dératisation / désinsectisation		490,00
Internet		7 300,00
Maintenance technique (préventive)	Bornes entrées et sorties	13 760,00
	Rideau (portail) - exclusivement à l'usage de la CRC	230,00
	Groupe électrogène	973,00
	Onduleur	310,00
	Transformateur HTBT	855,00
	Préventive GTC	2 000,00
	Vérification annuelle des installations électriques	960,00
Maintenance sécurité (préventive)	551 « système sécurité incendie »	6 450,00
	Désenfumage mécanique	2535,00
	Porte coupe-feu	1180,00
	Extincteur	80,00
	Radio continuité pompiers	1 090,00
	Contrôle de l'air CO/NO	890,00
TOTAL charges de fonctionnement courantes		129103,00

Etant précisé que les coûts correctifs n'ont pas été renseignés dans le tableau dans la mesure où il s'agit de dépenses non récurrentes.

A ces dépenses de fonctionnement, peuvent s'ajouter ponctuellement des dépenses de diagnostics. A titre indicatif, les coûts sont estimés ainsi :

Plan DWG : valable à vie sauf si évolution de l'aménagement du parking	17 000
Diagnostic plomb, ponctuel en fonction des travaux à réaliser	4 055
Diagnostic maintenance général (DTA - Dossier Technique Amélioré) - ponctuel, mis à jour en fonction des travaux réalisés	3 850
Diagnostic mesure d'empoussièrement tous les 3 ans	3 850
Diagnostic amiante spécifique : ponctuel, en fonction des travaux à réaliser	12 700
Diagnostic radon (gaz) : tous les 10 ans	3 860

Cette liste de dépenses est établie au jour de la signature de la convention et sera susceptible d'évolution en fonction des dépenses engagées dans le cadre de la gestion du parking.

Les dépenses réelles de fonctionnement seront extraites annuellement de la comptabilité analytique tenue par METPARK et facturées selon la clé de répartition convenue entre les parties.

Chaque dépense susceptible d'être répercutée à la CRC fera néanmoins l'objet d'un compte-rendu de mission et d'un procès-verbal de réception des prestations réalisées au moment de la livraison.

Exemple

La comptabilité analytique du parking Grands Hommes fait ressortir des charges de fonctionnement d'un montant annuel de 150.000 euros auquel il convient de retrancher 20.000 euros au titre des dépenses exclues du périmètre de la convention. Le montant des charges facturé à la CRC au titre de N est : $150.000 - 20.000 = 130.000 \times 9,825 \% = 12.772,50$ euros.

Par ailleurs, un contrôle annuel des factures imputables au parking des Grands Hommes sur la base de la comptabilité analytique pourra être opéré par la CRC une fois les comptes de METPARK validés en Conseil d'Administration généralement au milieu du 1er semestre de chaque année.

NA

A cet effet, la CRC devra formuler sa demande UN (1) mois à l'avance afin que METPARK puisse réunir les éléments demandés: METPARK s'engage à fournir à la CRC une extraction de la comptabilité analytique du parking des Grands Hommes ainsi qu'une copie des factures sollicitées au format pdf.

3.1.2.2 - Dépenses communes non prévues au prévisionnel

3.1.2.2.1- Dépenses communes urgentes

METPARK est autorisée à engager les dépenses communes urgentes jusqu'à CENT MILLE euros (100.000 euros TTC par opération) nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou la sécurité des personnes après avis de la CRC dans un délai maximum de 24 heures ouvrées et information de l'ASL des Grand-Hommes

La répartition des sommes engagées à hauteur maximale de CENT MILLE euros (100 000 euros TTC) interviendra en fonction du nombre de places occupées par la CRC (taux d'occupation de 9,825 % soit au maximum NEUF MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ euros - 9 825 € TTC par opération).

3.1.2.2.2 -Autres dépenses communes

Si des dépenses communes supérieures à TRENTE MILLE euros (30.000 euros TTC par semestre) non prévues au budget et non nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou la sécurité des personnes doivent être engagées par METPARK, la Régie s'engage alors à saisir en amont la CRC concernant les dépenses envisagées.

De son côté, la CRC s'engage à répondre à METPARK dans un délai d'UN (1) mois.

Les parties s'engagent à trouver un accord sous ce même délai.

La répartition des sommes engagées à hauteur maximale de TRENTE MILLE euros (30.000 euros TTC) interviendra en fonction du nombre de places occupées par la CRC (taux d'occupation de 9,825 % soit au maximum DEUX MILLE NEUF CENT QUARANTE SEPT euros et CINQUANTE centimes - 2 947,5 € TTC par semestre).

ARTICLE 3.2- Frais complémentaires forfaitaires

3.2.1- Frais administratifs

Des frais de siège seront facturés annuellement. Ils représentent les frais généraux d'administration engagés par METPARK pour la bonne exécution de la présente convention:

Les frais administratifs s'élèvent à la somme annuelle forfaitaire de DEUX MILLE EUROS HORS TAXE (2.000 € H.T), soit DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (2.400 € TTC).

3.2.2— Frais relatifs à la sécurité

METPARK, en sa qualité de responsable unique de sécurité (RUS), refacturera à la CRC la somme annuelle forfaitaire de SEPT MILLE EUROS HORS TAXE (7.000€ HT), soit HUIT MILLE QUATRE CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (8.400 € TTC) qui se décompose comme suit :

– forfait relatif à la maintenance préventive opérée sur site qui correspond à un montant annuel de MILLE EUROS HORS TAXE (1000 € H.T), soit MILLE DEUX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (1.200 € TTC),

Page 5 sur 8

NA

- forfait relatif au personnel de METPARK intervenant quotidiennement sur site qui correspond à un coût annuel de TROIS MILLE EUROS HORS TAXE (3.000 € HT), soit TROIS MILLE SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.600 € TTC) (250 € HT, soit 300 € TTC par mois),
- frais relatifs à la mission de responsable unique de sécurité qui correspondent à un coût annuel de TROIS MILLE EUROS HORS TAXE (3.000 € HT), soit TROIS MILLE SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.600 € TTC). Ces frais comprennent :
 - la gestion documentaire,
 - la préparation des commissions de sécurité,
 - la gestion des sociétés de maintenance.

Le RUS, garant de la sécurité des biens et des personnes, s'engage à prévenir la CRC et à intervenir le cas échéant 24H/24.

Un compte rendu semestriel d'activité du RUS pour ce parking sera communiqué à la CRC.

Les opérations de maintenance corrective étant imprévisibles et ponctuelles, la facturation en résultant n'est pas comprise dans le forfait relatif aux missions du RUS. Toutes dépenses à ce titre feront l'objet d'une facturation distincte conformément aux dispositions de l'article 3.1.2.2 de la présente convention.

3.2.3 - Actualisation des frais complémentaires forfaitaires

Les frais complémentaires forfaitaires (frais administratifs et frais relatifs à la sécurité) seront actualisés chaque année le jour de la facturation sur la base du dernier indice mensuel du coût horaire du travail révisé - Salaires et charges - Tous salariés Services administratifs, soutien (NAF rév. 2 section N), identifiant 001565196 paru, étant précisé que l'indice de départ est celui paru à la date d'entrée en vigueur de la convention, le 1^{er} janvier 2023, à savoir 129,7 (décembre 2022, publication INSEE 07/04/23) sur la base de la transmission préalable d'un document de validation du calcul de la révision.

Toute modification, suppression ou remplacement de cet indice fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 3.3- Communication d'un prévisionnel

METPARK communiquera à la CRC, au plus tard le 31 mai N+1, les charges prévisionnelles de fonctionnement sur la base du budget primitif de l'année en cours, voté en Conseil d'administration.

ARTICLE 3.4 - Modalités de facturation

METPARK adressera à la CRC une facture annuelle au plus tard le 31 mai de l'année N+1 une fois les comptes de l'année N validés en conseil d'administration et sur la base des dépenses réellement constatées conformément à l'article 3.1.2.1.

A la suite de la réception de la facture, la CRC règlera les sommes dues dans un délai de 30 jours. METPARK pourra de plein droit facturer des intérêts de retard sur la base du taux d'intérêt légal.

Les modalités de règlement seront indiquées sur les factures.

NA

En complément, la CRC est informée que le recouvrement des factures est opéré par le Trésor Public.

ARTICLE 4 : SUIVI DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET REMONTEES D'INFORMATIONS

L'interlocuteur privilégié des parties sera le responsable de district de METPARK cadre expérimenté. Pour toute question complexe, le directeur d'exploitation et/ou le directeur général pourront être mobilisés.

Les directions de l'exploitation et des finances de METPARK pourront être sollicitées dans leurs domaines de compétence respectifs.

Une rencontre avec METPARK peut être organisée par la CRC en respectant le délai de prévenance de TROIS (3) semaines.

ARTICLE 5 : CONTRAINTES LIEES AU SITE

Les parties reconnaissent avoir connaissance de toutes les normes qui s'appliquent aux établissements recevant du public.

Pour des raisons de sécurité ou sur décision des autorités nationales ou locales, les parkings dont la gestion relève de METPARK peuvent être fermés provisoirement pour cause de risques d'incendie, d'évènements exceptionnels ou de cas de force majeure.

En cas de travaux empêchant la pleine jouissance des places de stationnement de la partie privative, une solution de relogement devra être proposée par Metpark.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée à ce titre.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE - ASSURANCES

L'attention des parties est attirée sur le fait que l'ensemble du parc de stationnement constitue un parking public déjà en exploitation avec toutes les contraintes associées.

Les parties devront prendre toutes les assurances appropriées avec un niveau de couverture suffisant. Les parties demeurent entièrement et seules responsables des dommages matériels directs ou indirects qui pourraient résulter de leur activité.

Les parties ont l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuels pouvant survenir de leur fait ou de celui des personnes agissant pour leur compte, sur leur personnel, leurs fournisseurs, leurs prestataires et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux.

ARTICLE 7 : RESILIATION

Les parties peuvent demander la résiliation anticipée de la présente convention, par courrier recommandé avec accusé réception, sous réserve du respect d'un délai de préavis de QUATRE (4) mois, pour les motifs suivants :

- motif d'intérêt général,
- non-respect des dispositions de la présente convention.

ARTICLE 8 : LITIGE

Toute difficulté qui naitrait à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention qui ne pourrait pas faire l'objet d'un règlement à l'amiable est soumise au tribunal judiciaire et à la Cour d'appel de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX, en deux exemplaires, le 06/12/23.

**Pour la CHAMBRE REGIONALE DES
COMPTES NOUVELLE-AQUITAINE**



**Pour METPARK
Le directeur général**

Nicolas ANDREOTTI



