



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 8 juillet 2016

N° 2016-429

Convocation du 1 juillet 2016

Aujourd'hui vendredi 8 juillet 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHaire, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à M. Yohan DAVID
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUEH
M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Michel LABARDIN à M. Jacques MANGON
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Didier CAZABONNE à M. Philippe FRAILE MARTIN
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à Mme Emmanuelle AJON
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Frédérique LAPLACE
M. Thierry MILLET à M. Eric MARTIN
Mme Christine PEYRE à Mme Dominique IRIART
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme. Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h20
M. Michel DUCHENE à M. Max COLES à partir de 12h15
Mme. Emmanuelle AJON à M. Jacques GUICHOUX à partir de 12h55
M. Erick AOUIZERATE à Mme. Elisabeth TOUTON à partir de 13h05
Mme. Anne-Marie CAZALET à Mme. Maribel BERNARD à partir de 12h10

Mme. Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 10h45
M. Jean-Louis DAVID à M. Erick AOUIZERATE à partir de 12h35
M. Jean-Louis DAVID à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 13h05
Mme. Nathalie DELATTRE à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h25
Mme. Michèle DELAUNAY à M. Serge TOURNERIE à partir de 13h15
Mme Laurence DESSERTINE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h50
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 13h20
M. Marik FETOUEH à Mme. Magali FRONZES à partir de 13h20
M. Franck JOANDET à M. Pierre HURMIC à partir de 12h15
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 11h55
M. Bernard LEROUX à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
M. Pierre LOTHaire à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h35
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme. Anne WALRYCK à partir de 12h10
Mme. Arielle PIAZZA à Mme. Anne BREZILLON à partir de 11h00
Mme. Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 12h25
M. Fabien ROBERT à M. Daniel HICKEL à partir de 13h20

EXCUSE(S) :

Madame Marie-Christine BOUTHEAU.

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 13h25

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 8 juillet 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'habitat et de la politique de la ville	N° 2016-429

**Opération Campus - pôle Carreire à Bordeaux - Démolition de la résidence Léo Saignat à Bordeaux -
Soutien de Bordeaux Métropole à l'opération - Convention université de Bordeaux / ville de
Bordeaux / Métropole et convention Domofrance / ville de Bordeaux / Métropole - Décision -
Autorisation**

Monsieur Franck RAYNAL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Afin de mettre en œuvre les programmes et les aménagements de « l'opération campus » sur le pôle de santé et de recherche de Bordeaux Carreire, il a été prévu dès 2009 de procéder à la démolition de la cité de Léo Saignat appartenant à la Société anonyme (SA) d'HLM Domofrance dans le but de libérer le foncier nécessaire au développement et à la relocalisation de locaux d'enseignement et de recherche.

Le montage initial de 2011 reposait sur une contractualisation entre la SA d'HLM Domofrance et la ville de Bordeaux, associant également la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole depuis le 1^{er} janvier 2015) ainsi que l'université de Bordeaux. Une délibération du 10 mai 2012 et une convention associée sont venues fixer les modalités de participation de la Communauté urbaine de Bordeaux à ce projet.

Du fait de l'attribution par la loi de Modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles (MAPTAM) à Bordeaux Métropole de la compétence en matière de soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche en 2015 et du non-engagement des dépenses liées à cette opération, la ville de Bordeaux n'étant plus compétente a souhaité réviser partiellement sa participation à ce projet, tout en conservant son financement sur le volet habitat social de l'opération.

Dans ce cadre, il est proposé que Bordeaux Métropole, qui n'intervenait jusqu'alors que sur le volet habitat du projet, soutienne plus avant cette opération, du fait de son intérêt métropolitain et de son caractère très engagé désormais : cette démolition constitue en effet un maillon essentiel du programme de modernisation de l'université de Bordeaux sur le site de Carreire. Il permet de restructurer l'ensemble de la zone de Carreire, d'assurer le déménagement du site d'odontologie de la Victoire (libérant ainsi un espace dédié à la vie étudiante) et son intégration dans un site et dans des locaux plus adaptés, et permet également d'améliorer l'ouverture et l'amélioration des mobilités sur le site de Carreire, avec notamment la réalisation d'une voie douce du nord au sud, en lien avec les stations de transport en commun.

Bordeaux Métropole a aujourd'hui pleine compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche et notre établissement est investi dans la mise en œuvre de « l'opération campus » qui vise à créer des pôles universitaires forts à rayonnement national et international.

Dans cet objectif, le réaménagement du campus de Carreire est un enjeu pour améliorer l'attractivité du site, regrouper l'ensemble des filières universitaires médicales et paramédicales et moderniser les bâtiments de recherche et d'enseignement. Ainsi, la démolition de la cité Léo Saignat est une étape incontournable pour procéder à la reconstitution de locaux d'enseignement et de recherche et pour ouvrir le campus sur Bordeaux Saint-Augustin et Mérignac Arlac.

En outre, la présence d'amiante en quantité plus importante que prévue initialement a amené les partenaires de l'opération Léo Saignat à intégrer un surcoût de 500 K€ réparti ainsi : 100 K€ pour l'université de Bordeaux, 100 K€ pour la ville de Bordeaux, 100 K€ pour Bordeaux Métropole et 200 K€ d'apport supplémentaire de Domofrance.

Compte tenu de l'évolution du coût lié à la présence d'amiante dans la résidence et compte tenu des transferts de compétences en matière d'enseignement supérieur et de recherche, il convient donc d'adopter deux conventions fixant un nouveau plan de financement du projet et fixant les modalités de libération de la parcelle au profit de l'université de Bordeaux, l'une entre Domofrance, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, l'autre entre l'université de Bordeaux, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

1- Historique :

En 2008, le Pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) « université de Bordeaux » a été lauréat de l'appel à projets national « opération campus » lancé par l'État.

Le site hospitalo-universitaire de Carreire, d'une superficie de l'ordre de 13 hectares, regroupe 12 000 étudiants et plus d'un millier d'enseignants-chercheurs. Cette identité forte qui structure le site est liée à la proximité de l'hôpital Pellegrin et aux liens étroits entretenus avec le Centre hospitalier universitaire (CHU) de Bordeaux. Il concentre ainsi la majorité des activités liées à la formation et à la recherche du secteur biomédical.

Le projet « opération campus » du site Carreire tend ainsi à conforter ce positionnement en relocalisant l'unité de formation et de recherche d'odontologie et en accueillant de nouveaux instituts de recherche (neurosciences notamment), des logements pour chercheurs ainsi que des services et des espaces dédiés à la vie étudiante. « L'opération campus » vise aussi, avec la participation financière de Bordeaux Métropole, à requalifier les espaces publics du site, à désenclaver le site et à mieux le relier aux quartiers voisins.

En 2009, suite à des études urbaines menées sur le secteur de Saint-Augustin, la démolition de la résidence Léo Saignat, propriété de la SA d'HLM Domofrance, au bâti vieillissant et obsolète, enclavée au cœur du site hospitalo-universitaire, a été identifiée comme la réponse optimale pour libérer de la disponibilité foncière et permettre la mise en œuvre de « l'opération campus ».

La libération de ce terrain permet le réaménagement de l'entrée ouest du site hospitalo-universitaire, aujourd'hui peu qualitative. L'université de Bordeaux y réalisera plusieurs opérations : la construction d'un bâtiment pour l'enseignement en odontologie, la reconstruction du bâtiment de recherche en biologie et santé, ainsi que la constitution d'une réserve foncière pour le développement à venir du campus en matière de recherche, formation et vie de campus.

Une convention initiale signée le 25 octobre 2011 entre la ville de Bordeaux et le Pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) « université de Bordeaux » a déterminé les modalités de versement de la participation financière de ce dernier au bilan de démolition des 148 logements de la cité Léo Saignat appartenant à Domofrance et aux modalités de transfert de la parcelle libérée à l'université de Bordeaux.

Une deuxième convention partenariale a, quant à elle, été signée le 27 juillet 2012 entre la ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015) et Domofrance afin de convenir des modalités de reconstitution de l'offre de logements sociaux, de démolition de la cité Léo Saignat et d'accompagnement en matière de relogement et de concertation avec les habitants.

Le coût initial de démolition comprenait la valeur comptable du bâtiment (4 M€), les travaux de démolition (1,5 M€) et les frais d'études et de relogement (0,5 M€) soit un montant de 6 M€. Le financement de ces 6 M€ se répartissait comme suit dans la convention initiale : 1 M€ de Bordeaux Métropole, 1 M€ de l'université, 1 M€ d'apport net de Domofrance, 3 M€ de la ville de Bordeaux apportés pour l'acquisition du terrain libre de toute occupation et pour sa rétrocession gratuite à l'université de Bordeaux à titre de participation à « l'opération campus ».

2- Evolution du montage juridique et financier de l'opération de démolition de la cité Léo Saignat :

En raison de la découverte d'une présence d'amiante dans tous les revêtements de sols et les jointures de fenêtres de la cité Léo Saignat, le coût de démolition de la résidence a été renchéri de 0,5 M€ par rapport aux estimations initiales, portant ainsi le montant total de l'opération à 6,5 M€. L'opération de démolition a ainsi pris douze mois de retard par rapport au calendrier initial fixant la livraison du site nu de toute occupation en 2014 et l'a décalé au 1^{er} semestre 2016.

Par ailleurs, les évolutions introduites par la loi sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 et le décret portant création de Bordeaux Métropole du 23 décembre 2014 ont entraîné un transfert de la compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des communes vers la Métropole.

Dans ce contexte, du fait du non-engagement des dépenses liées à cette opération, la ville de Bordeaux n'étant plus compétente, a souhaité réviser partiellement sa participation à ce projet, tout en conservant son financement sur le volet habitat social de l'opération.

Considérant que cette opération de démolition est destinée au développement de l'université de Bordeaux, à laquelle le PRES « université de Bordeaux » a transféré les activités relatives à « l'opération campus », le soutien à ce projet s'inscrit de manière pleine et entière dans l'intervention nouvelle de Bordeaux Métropole en matière d'enseignement supérieur et de recherche.

Cette opération constitue en effet un maillon essentiel du programme de modernisation de l'Université de Bordeaux sur le site de Carreire. Il permet de restructurer l'ensemble de la zone de Carreire, d'assurer le déménagement du site d'odontologie de la Victoire (libérant ainsi un espace dédié à la vie étudiante) et son intégration dans un site et dans des locaux plus adaptés. Il permet également d'améliorer l'ouverture et l'amélioration des mobilités sur le site de Carreire, avec notamment la réalisation d'une voie douce du nord au sud, en lien avec les stations de transport en commun.

Compte tenu du caractère désormais très engagé de l'opération, il est donc proposé que Bordeaux Métropole soit le principal cofinanceur de l'opération, pour l'acquisition du terrain à Domofrance et sa rétrocession à l'Université de Bordeaux.

Ces évolutions impliquent un nouveau plan de financement de l'opération et une modification des modalités d'acquisition et de rétrocession du terrain d'assiette de l'opération, après la réalisation des travaux de démolition.

Dans ce contexte, deux nouvelles conventions fixant un nouveau plan de financement du projet et les modalités de la libération de la parcelle au profit de l'université de Bordeaux doivent être adoptées et signées l'une entre Domofrance, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, l'autre entre l'université de Bordeaux, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Le plan de financement du projet est également revu comme suit : 1,1 M€ de l'université de Bordeaux apportés au titre de « l'opération campus », 1,1 M€ de la ville de Bordeaux apportés au titre de sa politique de l'habitat, 1,2 M€ d'apport net de Domofrance apportés en fonds propres, 3,1 M€ de Bordeaux Métropole apportés au titre de sa compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dont 3 M€, taxe sur la valeur ajoutée (TVA) incluse, pour l'acquisition auprès de Domofrance du terrain libre de toute occupation après la démolition des bâtiments [conformément au montant

défini dans les conventions initiales du 25/10/2011 entre la ville de Bordeaux et l'université et du 27/07/2012 entre la ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux métropole) et Domofrance] et 100 000 € pour le cofinancement du projet global.

Le terrain libéré de toute occupation sera cédé à titre gratuit par Bordeaux Métropole à l'université de Bordeaux, conformément aux conventions initiales, pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de « l'opération campus », à savoir :

- la construction d'un bâtiment pour l'unité de formation et de recherche (UFR) d'odontologie à Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 1800 m²,
- le nouveau bâtiment « recherche », reprenant en grande partie les activités présentes dans l'actuel bâtiment « zone nord » de Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 15000 m²,
- une réserve foncière sera réalisée sur la surface restante du terrain avec un potentiel de développement prévisionnel de 6000 m² de surface de plancher. Les bâtiments qui seront réalisés sur cette réserve foncière devront être dédiés à l'activité universitaire (recherche, formation, vie de campus).

Participation au financement

Dépenses	Recettes
Valeur nette comptable du bien : 4,0 M€	Ville de Bordeaux : 1,1 M€
Coût des travaux de démolition : 2,0 M€	Bordeaux Métropole : 3,1 M€
Coûts techniques : relogements, pénalités, études : 0,5 M€	Université de Bordeaux : 1,1 M€
	Apport net de Domofrance : 1,2 M€

Dans le cadre de la coordination des financements à apporter pour la réalisation de cette opération, Bordeaux Métropole reversera à Domofrance les participations attendues de l'université de Bordeaux et de la ville de Bordeaux, qu'elle aura perçues pour son compte, soit 2,2 M €.

3- Point d'étape informatif sur la reconstitution de l'offre et la libération du terrain Léo Saignat :

A ce jour, la reconstruction préalable de 171 logements locatifs sociaux a été autorisée et financée conformément aux termes de la convention du 27 juillet 2012. Les 148 ménages de la résidence Léo Saignat ont été relogés et les bâtiments existants de la cité sont en cours de démolition depuis le mois de juin 2015.

Les 171 logements locatifs sociaux sont reconstitués sur 3 sites situés dans un rayon de 500 mètres autour de l'implantation actuelle :

- Site de Canolle : réalisation de 53 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage Domofrance livrés en octobre 2014, qui ont permis le relogement de 46 ménages locataires de Léo Saignat. L'opération a été réalisée sur une parcelle de 2 083 m² cédée par la ville.
- Site Faucher : réalisation de 56 logements sociaux en maîtrise d'ouvrage Domofrance, livrés en juillet 2014 et qui ont permis le relogement de 46 ménages locataires de Léo Saignat. L'opération est construite sur une parcelle de 4 614 m² cédée par l'Établissement public d'insertion du Ministère de la Défense (EPIDe).
- Site de Tazuin : réalisation de 93 logements en maîtrise d'ouvrage Domofrance dont 62 logements sociaux et 31 logements en accession sociale. Une partie du terrain a été revendue à la société Pichet en vue de la construction d'une soixantaine de logements libres. L'opération est construite sur une parcelle de 8486 m² cédée par le centre hospitalier Charles Perrens (établissement public départemental). L'opération du site de Tazuin sera livrée en 2016. Cette opération a nécessité la relocalisation préalable de la crèche des personnels de l'Hôpital Charles Perrens sur un terrain de La Cub (devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015), rétrocédé à cet établissement, rue du Tazuin à Bordeaux.

Le relogement des 148 ménages est à ce jour terminé : plus de 90 ménages ont été relogés sur les opérations Canolle et Faucher, et 58 ont quitté la résidence par anticipation depuis 2010. Les modalités de reconstitution de l'offre fixées dans la convention du 27 juillet 2012 ont ainsi été respectées.

Par ailleurs, la démolition de la résidence Léo Saignat s'est achevée en avril 2016 et le terrain ainsi libéré est prêt à être cédé gratuitement à l'Université de Bordeaux pour un démarrage des opérations de construction du nouveau bâtiment d'Odontologie en septembre 2016.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU la loi n° 2014-58 sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014,

VU l'article L5217-2 du Code des collectivités territoriales définissant les compétences obligatoires des métropoles,

VU la délibération du Conseil de Communauté du 22 octobre 2010 « Vers une nouvelle coopération entre l'université, la Région et la CUB – Convention de site »,

VU la délibération n°18359 du 10 mai 2012 de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, relative à l'opération de démolition-reconstruction de la cité Léo Saignat,

VU la convention partenariale relative à la libération du site Léo Saignat entre la société anonyme d'HLM Domofrance, la ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015),

VU le rapport en bureau du 5 mars 2015 « interventions de la Métropole sur les campus et en matière d'enseignement supérieur et de recherche »,

VU la convention de site de « l'opération campus » du 20 décembre 2010,

VU l'avis de France Domaine n°2016-063V0176 du 17 février 2016.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE cette opération de démolition est indispensable pour l'aménagement, le développement et la modernisation du pôle de santé et de recherche à vocation internationale de Bordeaux Carrere et qu'elle est nécessaire à la tenue des engagements pris par Bordeaux Métropole au sein de « l'opération campus » portée par l'université de Bordeaux,

DECIDE

Article 1 : De procéder à l'acquisition par Bordeaux Métropole auprès de la société anonyme d'HLM Domofrance de la parcelle cadastrée IH 43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux après la démolition des bâtiments, pour une contenance de 16 461 m² moyennant un prix de TROIS MILLIONS d'euros (3.000.000 €) dont CINQ CENT MILLE euros (500.000 €) de TVA à 20% incluse.

Article 2 : De procéder, après acquisition de ce bien, à la cession à titre gratuit à l'université de Bordeaux pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de « l'opération campus » et rappelés dans la convention entre l'université de Bordeaux, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole proposée en annexe à la présente délibération ;

Article 3 : De verser à Domofrance au titre du cofinancement global du programme de démolition porté par cette dernière une participation totale de 2,3M€ nette de taxe au titre de la compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dont 2,2 M€ de participations de la ville de Bordeaux et de l'université de Bordeaux ;

Article 4 : D'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à percevoir les participations de l'université de Bordeaux et de la ville de Bordeaux pour un montant total de 2,2 M€ (soit 1,1 M€ au titre de

chacune des parties) ; la somme versée initialement par Bordeaux Métropole à la ville de Bordeaux lui étant restituée par ailleurs suite au transfert de compétence ;

Article 5 : D'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole ou son représentant à signer les conventions annexées au présent rapport, les actes liés à l'acquisition et la cession du terrain d'assiette du projet, ainsi que toutes les pièces ou autorisations nécessaires à son exécution ;

Article 6 : D'autoriser le démarrage des travaux de construction du projet « odontologie » de l'université de Bordeaux sur la parcelle cadastrée IH 43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux, et d'accorder une autorisation d'occupation par anticipation une fois Bordeaux Métropole devenue propriétaire et avant la cession effective à l'université de Bordeaux si les besoins du projet le nécessite ;

Article 7 : Les dépenses correspondantes seront imputées sur le budget principal de l'exercice en cours, au chapitre 21, article 2111, fonction 23 pour la partie relative à l'acquisition foncière (soit 3 M€) au chapitre 204, article 20422, fonction 23 pour la partie relative au cofinancement du projet global (soit 100 000 €), et au chapitre 458 dédié pour le versement des participations de l'université de Bordeaux et de la ville de Bordeaux (soit 2,2 M€) ;

Article 8 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le chapitre 458 dédié pour les participations à percevoir de l'université de Bordeaux et de la ville de Bordeaux (soit 2,2 M€) et sur le chapitre 204, compte 204113 pour le versement par la ville de Bordeaux de la participation perçue de La Cub (devenue Bordeaux Métropole).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 8 juillet 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 22 JUILLET 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 22 JUILLET 2016	Monsieur Franck RAYNAL



Domofrance



OPÉRATION CAMPUS
Pôle Carreire

**Convention partenariale entre Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et la SA d'HLM
Domofrance pour la libération du site Léo Saignat à Bordeaux
dans la perspective de l'opération Campus**

ENTRE :

D'UNE PART,

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire Alain Juppé, agissant au nom et pour le compte de la commune de Bordeaux en vertu de la délibération xxxxxxxx du conseil municipal du xxxxxxxx

ci-après dénommée « Ville de Bordeaux »,

ET

Bordeaux Métropole, représentée par son vice-président Franck Raynal, en charge de l'agglocampus l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation, agissant au nom et pour le compte de Bordeaux Métropole en vertu de la délibération xxxxxxxx du conseil de Métropole du xxxxxxxx

ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »,

ET

La Société Anonyme d'HLM Domofrance, représentée par son Directeur général François Cornuz, agissant au nom et pour le compte de la SA d'HLM Domofrance en vertu de la délibération du conseil d'administration du 19 septembre 2012.

ci-après dénommée « Domofrance »,

ci-après désignés collectivement par « les Parties ».

Vu la délibération n° xxxxxxxx du conseil municipal de Bordeaux du xxxxxxxxxxxx,

Vu la délibération n° xxxxxxxx du conseil de Métropole du xxxxxxxxxxxx,

Vu la délibération n° xxxxxxxx du Conseil d'administration de Domofrance du xxxxxxxxxxxx,

Considérant l'arrivée à échéance au 31 décembre 2014 de la convention initiale relative aux modalités de démolition de la Cité Léo Saignat, à la reconstitution de l'offre de logements et à l'accompagnement des habitants, liant la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole et Domofrance.

Considérant l'évolution du coût de démolition de la résidence Léo Saignat et les transferts de compétences à la Métropole en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

Considérant que les engagements de la convention initiale relative à la reconstitution de l'offre de logement ont été exécutés et respectés.

Il a été convenu de signer une nouvelle convention fixant les participations financières des parties à l'opération de démolition de la cité Léo Saignat et les modalités de transfert du terrain libéré de toute occupation à l'Université de Bordeaux.

EXPOSE

En 2008, le PRES « Université de Bordeaux » a été lauréat de l'appel à projet national « opération Campus » lancé par l'Etat.

Le site hospitalo-universitaire de Carreire, d'une superficie globale de l'ordre de 13 hectares, regroupe 12 000 étudiants et plus d'un millier d'enseignants-chercheurs. Cette identité forte qui structure le site est liée à la proximité de l'hôpital Pellegrin et aux liens étroits entretenus avec le CHU de Bordeaux. Il concentre ainsi la majorité des activités liées à la formation et à la recherche du secteur biomédical.

Le projet « opération Campus », sur l'ensemble du site Carreire, tend ainsi à conforter ce positionnement en relocalisant l'unité de formation et de recherche d'odontologie et en accueillant de nouveaux instituts de recherche (neurosciences notamment), des logements pour chercheurs ainsi que des services et des espaces dédiés à la vie étudiante. L'opération Campus vise aussi, avec la participation financière de Bordeaux Métropole, à requalifier les espaces publics du site, à le désenclaver et à mieux le relier aux quartiers voisins.

En 2009, des études urbaines ont été menées sur le secteur de Saint-Augustin afin de trouver des solutions face à la pénurie de foncier. La démolition de la résidence Léo Saignat, propriété de la Société Anonyme d'HLM Domofrance, au bâti vieillissant et obsolète, enclavée au cœur du site hospitalo-universitaire, a été identifiée comme la réponse optimale pour libérer de la disponibilité foncière et permettre la mise en œuvre de l'opération campus.

La libération de ce terrain permet le réaménagement global de l'entrée ouest du site hospitalo-universitaire, aujourd'hui peu qualitative. L'Université de Bordeaux y réalisera plusieurs opérations : la construction d'un bâtiment pour l'enseignement en odontologie, la reconstruction du bâtiment de recherche en biologie et santé, ainsi que la constitution d'une réserve foncière pour le développement avenir du campus en matière de recherche, formation et vie de campus. La réalisation d'une liaison douce destinée à ouvrir le campus sur l'extérieur et à relier Tauzin et Saint-Augustin est également prévue dans le plan guide de l'opération Campus. L'avenue Hoffmann-Martinot fera également l'objet d'une valorisation paysagère.

Une convention initiale signée le 25 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et le PRES « Université de Bordeaux » a déterminé les modalités de versement de la participation financière de ce dernier au bilan de démolition des 148 logements de la cité Léo Saignat appartenant à Domofrance et aux modalités de transfert de la parcelle libérée à l'Université de Bordeaux.

Une deuxième convention partenariale a, quant à elle, été signée le 27 juillet 2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, et Domofrance afin de convenir des modalités de reconstitution de l'offre de logements sociaux, de démolition de la cité Léo Saignat et d'accompagnement en matière de relogement et de concertation avec les habitants et les riverains.

Le coût initial de démolition comprenait la valeur comptable du bâtiment (4 millions d'euros), les travaux de démolition (1,5 million d'euros) et les frais d'études et de relogement (0,5 millions d'euros) soit un montant de 6 millions d'euros. Le financement de ces 6 millions d'euros se répartissant comme suit dans la convention initiale : 1 million d'euros de Bordeaux Métropole, 1 million d'euros de l'Université, 1 million d'euros d'apport net de Domofrance, 3 millions d'euros de la Ville de Bordeaux apportés pour l'acquisition du terrain libre de toute occupation et pour sa rétrocession gratuite à l'Université de Bordeaux à titre de participation à l'opération Campus.

A ce jour, la reconstruction préalable 171 logements locatifs sociaux a été autorisée et financée conformément aux termes de la convention du 27 juillet 2012. Les 148 ménages de la résidence Léo Saignat ont été relogés et les bâtiments existants de la cité sont en cours de démolition depuis le mois de juin 2015.

Les 171 logements locatifs sociaux sont reconstitués sur 3 sites situés dans un rayon de 500 mètres autour de l'implantation actuelle :

- Site de Canolle : réalisation de 53 logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage Domofrance livrés en octobre 2014, qui ont permis le relogement de 46 ménages locataires de Léo Saignat. L'opération a été réalisée sur une parcelle de 2083 m² cédée par la Ville.
- Site Faucher : réalisation de 56 logements sociaux en maîtrise d'ouvrage Domofrance, livrés en juillet 2014 et qui ont permis le relogement de 46 ménages locataires de Léo Saignat. L'opération est construite sur une parcelle de 4614 m² cédée par l'EPIDE (Etablissement Public d'Insertion) du Ministère de la Défense.
- Site de Tauzin : réalisation de 93 logements en maîtrise d'ouvrage Domofrance dont 62 logements sociaux et 31 logements en accession sociale. Une partie du terrain a été revendue à la société Pichet en vue de la construction d'une soixantaine de logements libres. L'opération est construite sur une parcelle de 8486 m² cédée par le centre hospitalier Charles Perrens (établissement public départemental). L'opération du site de Tauzin sera livrée en 2016. Cette opération a nécessité la relocalisation préalable de la crèche des personnels de l'Hôpital Charles Perrens sur un terrain de la Cub, devenue Bordeaux Métropole, rétrocédé à cet établissement, rue du Tauzin à Bordeaux.

Le relogement des 148 ménages est à ce jour terminé : plus de 90 ménages ont été relogés sur les opérations Canolle et Fauchet, et 58 ont quitté la résidence par anticipation depuis 2010. Les modalités de reconstitution de l'offre fixées dans la convention du 27 juillet 2012 ont ainsi été respectées.

Toutefois, le coût de démolition de la résidence Léo Saignat a été renchéri de 0,5 millions d'euros par rapport aux estimations initiales en raison de la découverte d'une présence diffuse d'amiante dans tous les revêtements de sols et les jointures de fenêtres, portant ainsi le montant total de l'opération à 6,5 millions d'euros. L'opération de démolition a ainsi pris douze mois de retard par rapport au calendrier initial fixant la livraison du site nu de toute occupation en 2014 et l'a décalé au 1^{er} semestre 2016.

Par ailleurs, les évolutions introduites par la loi sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 et le décret portant création de Bordeaux Métropole du 23 décembre 2014 impliquent un transfert de la compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des communes vers la Métropole.

Du fait de l'attribution par la loi de modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles (MAPTAM) à Bordeaux Métropole de la compétence en matière de soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche en 2015 et du non-engagement des dépenses liées à cette opération, la ville de Bordeaux, n'étant plus compétente, a souhaité se désengager partiellement de ce projet, tout en conservant sa participation financière sur l'habitat social.

Dans ce contexte, considérant que cette opération de démolition est destinée au développement de l'Université de Bordeaux, à laquelle le PRES « Université de Bordeaux » a transféré les activités relatives à l'opération Campus, le soutien à ce projet devient de la compétence pleine et entière de Bordeaux Métropole qui en devient ainsi le principal cofinanceur et qui se substitue à la Ville pour l'acquisition du terrain à Domofrance et sa rétrocession à l'Université de Bordeaux.

En vertu de ces évolutions, le coût total de démolition est réévalué à 6,5 millions d'euros comprenant la valeur comptable du bâtiment (4 millions d'euros), les travaux de démolition (2 millions d'euros) et les frais d'études et de relogement (0,5 millions d'euros).

La nouvelle répartition du financement de cette opération est la suivante : 1,1 million d'euros de l'Université de Bordeaux apportés au titre du opération Campus, 1,1 millions d'euros de la Ville de Bordeaux apportés au titre de sa politique de l'habitat, 1,2 millions d'euros d'apport net de Domofrance apportés en fonds propres, 3,1 millions d'euros de Bordeaux Métropole apportés au titre de sa compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dont 3 millions d'euros, TVA incluse, pour l'acquisition auprès de Domofrance du terrain libre de toute occupation après la démolition des bâtiments (conformément au montant défini dans les conventions initiales du 25/10/2011 entre la Ville de Bordeaux et l'Université et du 27/07/2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux et Domofrance) et 100 000 euros pour le cofinancement du projet global.

Le terrain libéré de toute occupation sera cédé à titre gratuit par Bordeaux Métropole à l'Université de Bordeaux, conformément aux conventions initiales, pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de l'Opération Campus.

Participation au financement

Dépenses	Recettes
Valeur nette comptable du bien : 4,0 M€	Ville de Bordeaux : 1,1 M€
Coût des travaux de démolition : 2,0 M€	Bordeaux Métropole : 3,1 M€
Coûts techniques : relogements, pénalités, études : 0,5 M€	Université de Bordeaux : 1,1 M€
	Apport net de Domofrance : 1,2 M€

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif de définir les conditions du partenariat entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et la SA d'HLM Domofrance concernant la démolition de la cité Léo Saignat et la libération de la parcelle au profit de l'Université de Bordeaux dans la perspective de réalisation de l'opération Campus.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DES PARTIES

ARTICLE 2.1 – ENGAGEMENT DE BORDEAUX METROPOLE

Bordeaux Métropole s'engage, dans le cadre de ses compétences en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, à participer au financement de l'opération à hauteur de 3,1 millions d'euros :

- dont 3 millions d'euros, TVA incluse, pour l'acquisition auprès de Domofrance du terrain libre de toute occupation (parcelle cadastrée IH43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux) après la démolition des bâtiments, conformément au montant défini dans les conventions initiales du 25/10/2011 entre la Ville de Bordeaux et l'Université et du 27/07/2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux et Domofrance,
- et 100 000 euros pour le cofinancement global du projet global.

L'Université de Bordeaux se verra céder à titre gratuit par Bordeaux Métropole le terrain d'assiette de la résidence Léo Saignat libéré de toute occupation (parcelle cadastrée IH43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux). Cette parcelle a une superficie au total de 16 461 m².

Les éléments de programmes et les aménagements prévus par l'Université de Bordeaux sur ce terrain dans le cadre de l'Opération Campus sont :

- la construction d'un bâtiment pour l'UFR d'odontologie à Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 1800 m²,
- le nouveau bâtiment « Recherche », reprenant en grande partie les activités présentes dans l'actuel bâtiment « zone nord » de Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 15000 m²,
- une réserve foncière sera réalisée sur la surface restante du terrain avec un potentiel de développement prévisionnel de 6000 m² de surface de plancher. Les bâtiments qui seront réalisés sur cette réserve foncière devront être dédiés à l'activité universitaire (recherche, formation, vie de campus).

Bordeaux Métropole s'engage à participer au financement de l'opération pour un montant total de 5,3 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros au titre du cofinancement global du projet et 3 millions d'euros, TVA incluse, au titre de l'acquisition auprès de Domofrance du terrain après la démolition de la résidence. La participation nette de Bordeaux Métropole s'élève à 3,1 millions d'euros compte tenu des participations financières de l'Université de Bordeaux à hauteur de 1,1 millions d'euros et de la Ville de Bordeaux à hauteur de 1,1 millions d'euros.

ARTICLE 2.2 – ENGAGEMENT DE LA VILLE DE BORDEAUX

La Ville de Bordeaux s'engage à participer au titre de la présente convention au financement de l'opération à hauteur de 1,1 million d'euros au titre de sa politique de l'habitat et de son intervention dans le cadre du programme global de reconstruction – démolition de la cité Léo Saignat. Ce montant sera versé à Bordeaux Métropole qui le reversera à Domofrance au moment de l'acquisition du terrain, en tant que subvention au projet global de reconstruction – démolition de la cité Léo Saignat.

La Ville s'engage à reverser à Bordeaux Métropole le montant de 1 million d'euros déjà perçu de l'Université de Bordeaux pour le financement de cette opération au titre de la convention du 25 octobre 2011.

La Ville s'engage à reverser à Bordeaux Métropole le montant de 1 million d'euros déjà perçu de la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole) pour le financement de cette opération au titre de la convention du 27 juillet 2012.

ARTICLE 2.3 – ENGAGEMENT DE DOMOFRANCE

Domofrance s'engage à réaliser le désamiantage, la démolition, la dépollution éventuelle de la cité Léo Saignat et de l'ensemble de la parcelle cadastrée IH43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux. Domofrance s'engage à céder un terrain libéré de toute occupation à Bordeaux Métropole.

Domofrance participera au financement de cette opération globale par un apport en fonds propre de 1,2 million d'euros.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU TERRAIN LIVRE APRES DEMOLITION DE LA RESIDENCE LEO SAIGNAT

Les caractéristiques de l'état du terrain livré après la démolition de la résidence Léo Saignat sont précisées dans l'annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 4 – CALENDRIER DE L'OPERATION

Les Parties s'engagent sur un calendrier commun, qui devra permettre à l'Université de Bordeaux de prendre possession du terrain en vue de l'opération Campus avant la fin de septembre 2016. Le terrain, libre de toute occupation, sera vendu par Domofrance à Bordeaux Métropole courant 2016, qui le rétrocédera à l'Université de Bordeaux à titre gracieux.

A défaut de signature de l'ensemble des actes afférents au présent projet d'ici à septembre 2016, une autorisation anticipée de démarrage des travaux sera accordée par Bordeaux Métropole à l'Université de Bordeaux pour lui permettre de démarrer la réalisation du bâtiment d'odontologie en septembre 2016.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les Parties et jusqu'à réalisation complète des engagements des parties, au plus tard au 31 décembre 2017.

Elle pourra être modifiée par avenant au gré des Parties, sous réserve d'une validation par les instances décisionnelles de chacune des Parties. Elle peut être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une de ses obligations, moyennant un préavis de trois (3) mois.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole conservent la faculté de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 6 – LITIGES

Tout litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la convention sera soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en 3 exemplaires, le

<p>La Ville de Bordeaux représentée par son Maire</p>	<p>Bordeaux Métropole représentée par son Vice-président</p>
<p>Alain JUPPE</p>	<p>Franck RAYNAL</p>
<p>La SA d'HLM Domofrance représentée par son Directeur Général</p>	
<p>François CORNUZ</p>	

OPÉRATION CAMPUS
Pôle Carreire

Convention relative à la participation financière de l'Université de Bordeaux à l'opération de démolition de la cité Léo Saignat et aux modalités de transfert de la parcelle libérée à l'Université de Bordeaux

ENTRE :

D'UNE PART,

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire Alain Juppé, agissant au nom et pour le compte de la commune de Bordeaux en vertu de la délibération xxxxxxxx du conseil municipal du xxxxxxxxxxxx

ci-après dénommée « Ville de Bordeaux »,

ET

Bordeaux Métropole, représentée par son vice-président Franck Raynal, en charge de l'agglocampus l'enseignement supérieur, la recherche et l'innovation, agissant au nom et pour le compte de Bordeaux Métropole en vertu de la délibération xxxxxxxx du conseil de Métropole du xxxxxxxx

ci-après dénommée « Bordeaux Métropole »,

ET

L'Université de Bordeaux, représentée par son Président Manuel Tunon de Lara, agissant au nom et pour le compte de l'Université de Bordeaux

ci-après dénommée « Université de Bordeaux »,

ci-après désignés collectivement par « Parties ».

Vu la délibération n° xxxxxxxx du conseil municipal de Bordeaux du xxxxxxxxxxxx,

Vu la délibération n° xxxxxxxx du conseil de Métropole du xxxxxxxxxxxx,

Vu la convention du 25/10/2011 entre la Ville de Bordeaux et le pôle de recherche et d'enseignement supérieur (PRES) « Université de Bordeaux » relative aux modalités de versement de la participation financière de l'Université au bilan de démolition des 148 logements de la cité Léo Saignat et aux modalités de transfert de la parcelle libérée à l'Université de Bordeaux

Il a été convenu de signer une nouvelle convention tenant compte à la fois des évolutions de coûts et des transferts de compétences intervenus suite à la loi sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles et au décret portant création de Bordeaux Métropole, ainsi que du transfert d'activités relatives à l'opération Campus du PRES « Université de Bordeaux », devenu communauté d'universités et d'établissements d'Aquitaine, à l'Université de Bordeaux, issue du regroupement des universités Bordeaux I-II et IV, créée par décret n°2013-805 du 3 septembre 2013.

EXPOSE

En 2008, le PRES « Université de Bordeaux » a été lauréat de l'appel à projet national « opération Campus » lancé par l'État. Le site hospitalo-universitaire de Carreire, d'une superficie globale de l'ordre de 13 hectares, regroupe 12 000 étudiants et plus d'un millier d'enseignants-rechercheurs. Cette identité forte qui structure le site est liée à la proximité de l'hôpital Pellegrin et aux liens étroits entretenus avec le CHU de Bordeaux. Il concentre ainsi la majorité des activités liées à la formation et à la recherche du secteur biomédical.

Le projet « opération Campus » sur l'ensemble du site Carreire tend ainsi à conforter ce positionnement en relocalisant l'unité de formation et de recherche d'odontologie et en accueillant de nouveaux instituts de recherche (neurosciences notamment), des logements pour chercheurs ainsi que des services et des espaces dédiés à la vie étudiante. L'opération Campus vise aussi, avec la participation financière de Bordeaux Métropole, à requalifier les espaces publics du site, à le désenclaver et à mieux le relier aux quartiers voisins.

En 2009, des études urbaines ont été menées sur le secteur de Saint Augustin afin de trouver des solutions face à la pénurie de foncier. La démolition de la résidence Léo Saignat, propriété de la Société Anonyme d'HLM Domofrance, au bâti vieillissant et obsolète, enclavée au cœur du site hospitalo-universitaire, a été identifiée comme la réponse optimale pour libérer de la disponibilité foncière et permettre la mise en œuvre de l'opération campus.

La libération de ce terrain permet le réaménagement global de l'entrée ouest du site hospitalo-universitaire, aujourd'hui peu qualitative. L'Université de Bordeaux y réalisera plusieurs opérations : la construction d'un bâtiment pour l'enseignement en Odontologie, la reconstruction du bâtiment de recherche en biologie et santé, ainsi que la constitution d'une réserve foncière pour le développement avenir du campus en matière de recherche, formation et vie de campus. La réalisation d'une liaison douce destinée à ouvrir le campus sur l'extérieur et à relier Tauzin et Saint-Augustin est également prévue dans le plan guide de l'opération Campus. L'avenue Hoffmann-Martinot fera également l'objet d'une valorisation paysagère.

Une convention initiale signée le 25 octobre 2011 entre la Ville de Bordeaux et le PRES « Université de Bordeaux » a déterminé les modalités de versement de la participation financière de ce dernier au bilan de démolition des 148 logements de la cité Léo Saignat appartenant à Domofrance et aux modalités de transfert de la parcelle libérée à l'Université de Bordeaux.

Une deuxième convention partenariale a, quant à elle, été signée le 27 juillet 2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, et Domofrance afin de convenir des modalités de reconstitution de l'offre de logements sociaux, de démolition de la cité Léo Saignat et d'accompagnement en matière de relogement et de concertation avec les habitants et les riverains.

Le coût initial de démolition comprenait la valeur comptable du bâtiment (4 millions d'euros), les travaux de démolition (1,5 million d'euros) et les frais d'études et de relogement (0,5 millions d'euros) soit un montant de 6 millions d'euros. Le financement de ces 6 millions d'euros se répartissant comme suit dans la convention initiale : 1 million d'euros de Bordeaux Métropole, 1 million d'euros de l'Université, 1 million d'euros d'apport net de Domofrance, 3 millions d'euros de la Ville de Bordeaux apportés pour l'acquisition du terrain libre de toute occupation et pour sa rétrocession gratuite à l'Université de Bordeaux à titre de participation à l'opération Campus.

A ce jour, la reconstruction préalable 171 logements locatifs sociaux a été autorisée et financée conformément aux termes de la convention du 27 juillet 2012 entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux

Métropole et Domofrance. Les 148 ménages de la résidence Léo Saignat ont été relogés et les bâtiments existants de la cité sont en cours de démolition depuis le mois de juin 2015.

Toutefois, le coût de démolition de la résidence Léo Saignat a été renchéri de 0,5 millions d'euros par rapport aux estimations initiales en raison de la découverte d'une présence diffuse d'amiante dans tous les revêtements de sols et les jointures de fenêtres, portant ainsi le montant total de l'opération à 6,5 millions d'euros. L'opération de démolition a ainsi pris douze mois de retard par rapport au calendrier initial fixant la livraison du site nu de toute occupation en 2014 et l'a décalé au 1^{er} semestre 2016.

Par ailleurs, les évolutions introduites par la loi sur la modernisation de l'action publique et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014 et le décret portant création de Bordeaux Métropole du 23 décembre 2014 impliquent un transfert de la compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des communes vers la Métropole.

Du fait de l'attribution par la loi MAPTAM à Bordeaux Métropole de la compétence en matière de soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche en 2015 et du non-engagement des dépenses liées à cette opération, la ville de Bordeaux, n'étant plus compétente, a souhaité se désengager partiellement de ce projet, tout en conservant sa participation financière sur l'habitat social.

Dans ce contexte, considérant que cette opération de démolition est destinée au développement de l'Université de Bordeaux, à laquelle le PRES « Université de Bordeaux » a transféré les activités relatives à l'opération Campus, le soutien à ce projet devient de la compétence pleine et entière de Bordeaux Métropole qui en devient ainsi le principal cofinanceur et qui se substitue à la Ville pour l'acquisition du terrain à Domofrance et sa rétrocession à l'Université de Bordeaux.

En vertu de ces évolutions, le coût total de démolition est réévalué à 6,5 millions d'euros comprenant la valeur comptable du bâtiment (4 millions d'euros), les travaux de démolition (2 millions d'euros) et les frais d'études et de relogement (0,5 millions d'euros).

La nouvelle répartition du financement de cette opération est la suivante : 1,1 million d'euros de l'Université de Bordeaux apportés au titre du opération Campus, 1,1 millions d'euros de la Ville de Bordeaux apportés au titre de sa politique de l'habitat, 1,2 millions d'euros d'apport net de Domofrance apportés en fonds propres, 3,1 millions d'euros de Bordeaux Métropole apportés au titre de sa compétence en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, dont 3 millions d'euros, TVA incluse, pour l'acquisition auprès de Domofrance du terrain libre de toute occupation après la démolition des bâtiments (conformément au montant défini dans les conventions initiales du 25/10/2011 entre la Ville de Bordeaux et l'Université et du 27/07/2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux et Domofrance) et 100 000 euros pour le cofinancement du projet global.

Le terrain libéré de toute occupation sera cédé à titre gratuit par Bordeaux Métropole à l'Université de Bordeaux, conformément aux conventions initiales, pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de l'Opération Campus.

Participation au financement

Dépenses	Recettes
Valeur nette comptable du bien : 4,0 M€	Ville de Bordeaux : 1,1 M€
Coût des travaux de démolition : 2,0 M€	Bordeaux Métropole : 3,1 M€
Coûts techniques : relogements, pénalités, études : 0,5 M€	Université de Bordeaux : 1,1 M€
	Apport net de Domofrance : 1,2 M€

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objectif de définir les conditions du partenariat entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et l'Université de Bordeaux concernant la démolition de la cité Léo Saignat et la libération de la parcelle au profit de l'Université de Bordeaux dans la perspective de réalisation de l'opération Campus.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES

ARTICLE 2.1- ENGAGEMENTS DE L'UNIVERSITE DE BORDEAUX

L'Université de Bordeaux s'engage, au titre de l'opération Campus à participer au financement de l'opération, à hauteur de 1,1 million d'euros. Cet apport concrétise la volonté de l'Université de Bordeaux de se rendre propriétaire de cette parcelle dans le cadre de ce projet d'intérêt général et pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de l'opération Campus.

L'Université de Bordeaux conventionne avec l'État et l'Agence nationale pour la recherche qui disposent des financements spécifiques pour cette opération.

La contribution initiale du PRES « Université de Bordeaux » (1 million d'euros) déjà versée à la Ville de Bordeaux conformément aux termes de la convention 25 octobre 2011, sera reversée par la Ville de Bordeaux à Bordeaux Métropole au titre de la présente convention. Cette contribution initiale sera majorée de 100 000 euros par l'Université de Bordeaux qui la versera à Bordeaux Métropole au titre de la présente convention. Le montant total de la participation de l'Université de Bordeaux (1,1 million d'euros) sera ensuite versé par Bordeaux Métropole à Domofrance au moment de l'acquisition du terrain.

L'Université de Bordeaux se verra céder à titre gratuit par Bordeaux Métropole le terrain d'assiette de la résidence Léo Saignat libéré de toute occupation (parcelle cadastrée IH43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux). Cette parcelle a une superficie totale de 16 461 m².

Les éléments de programmes et les aménagements prévus par l'Université de Bordeaux sur ce terrain dans le cadre de l'Opération Campus sont :

- la construction d'un bâtiment pour l'UFR d'odontologie à Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 1800 m²,
- le nouveau bâtiment « Recherche », reprenant en grande partie les activités présentes dans l'actuel bâtiment « zone nord » de Carreire pour une surface de plancher prévisionnelle de 15000 m²,
- une réserve foncière sera réalisée sur la surface restante du terrain avec un potentiel de développement prévisionnel de 6000 m² de surface de plancher. Les bâtiments qui seront réalisés sur cette réserve foncière devront être dédiés à l'activité universitaire (recherche, formation, vie de campus).

ARTICLE 2.2 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE BORDEAUX

La Ville de Bordeaux s'engage à participer au titre de la présente convention au financement de l'opération à hauteur de 1,1 million d'euros au titre de sa politique de l'habitat et de son intervention dans le cadre du programme global de reconstruction – démolition de la cité Léo Saignat. Ce montant

sera versé à Bordeaux Métropole qui le reversera à Domofrance au moment de l'acquisition du terrain, en tant que subvention au projet global de reconstruction – démolition de la cité Léo Saignat.

La Ville s'engage à reverser à Bordeaux Métropole le montant de 1 million d'euros déjà perçu de l'Université de Bordeaux pour le financement de cette opération au titre de la convention du 25 octobre 2011.

La Ville s'engage à reverser à Bordeaux Métropole le montant de 1 million d'euros déjà perçu de la Communauté urbaine de Bordeaux (devenue Bordeaux Métropole) pour le financement de cette opération au titre de la convention du 27 juillet 2012.

ARTICLE 2.3 – ENGAGEMENTS DE BORDEAUX METROPOLE

Bordeaux Métropole s'engage dans le cadre de ses compétences en matière de soutien et d'aide aux établissements d'enseignement supérieur et de recherche, à participer au financement de l'opération à hauteur de 3,1 millions d'euros :

- dont 3 millions d'euros, TVA incluse, pour l'acquisition auprès de Domofrance du terrain libre de toute occupation (parcelle cadastrée IH43 située rue Eugène Jacquet à Bordeaux) après la démolition des bâtiments, conformément au montant défini dans les conventions initiales du 25/10/2011 entre la Ville de Bordeaux et l'Université et du 27/07/2012 entre la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux et Domofrance,
- et 100 000 euros pour le cofinancement global du projet global.

Le terrain libéré de toute occupation sera rétrocédé à titre gracieux par Bordeaux Métropole à l'Université de Bordeaux, conformément aux conventions initiales, pour la réalisation des programmes et aménagements prévus au plan guide de l'Opération Campus.

Les éléments de programmes et les aménagements prévus par l'Université de Bordeaux sur ce terrain dans le cadre de l'Opération Campus ont été rappelés à l'article 2.1.

Bordeaux Métropole s'engage à participer au financement de l'opération pour un montant total de 5,3 millions d'euros dont 2,3 millions d'euros au titre du cofinancement global du projet et 3 millions d'euros, TVA incluse, au titre de l'acquisition auprès de Domofrance du terrain après la démolition de la résidence. La participation nette de Bordeaux Métropole s'élève à 3,1 millions d'euros compte tenu des participations financières de l'Université de Bordeaux à hauteur de 1,1 millions d'euros et de la Ville de Bordeaux à hauteur de 1,1 millions d'euros.

ARTICLE 3 – CARACTERISTIQUES DU TERRAIN LIVRE APRES DEMOLITION DE LA RESIDENCE LEO SAIGNAT

Les caractéristiques de l'état du terrain livré après la démolition de la résidence Léo Saignat sont précisées dans l'annexe 1 à la présente convention.

ARTICLE 4 – CALENDRIER DE L'OPERATION

Les Parties s'engagent sur un calendrier commun, qui devra permettre à l'Université de Bordeaux de prendre possession du terrain en vue de l'opération Campus avant la fin de septembre 2016.

Le terrain, libre de toute occupation, sera vendu par Domofrance à Bordeaux Métropole courant 2016, qui le rétrocédera à l'Université de Bordeaux à titre gracieux.

A défaut de signature de l'ensemble des actes afférents au présent projet d'ici à septembre 2016, une autorisation anticipée de démarrage des travaux sera accordée par Bordeaux Métropole à l'Université de Bordeaux pour lui permettre de démarrer la réalisation du bâtiment d'odontologie en septembre 2016.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les Parties et jusqu'à réalisation complète des engagements des parties, au plus tard au 31 décembre 2017.

Elle pourra être modifiée par avenant au gré des Parties, sous réserve d'une validation par les instances décisionnelles de chacune des Parties. Elle peut être résiliée par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'une ou l'autre des Parties de l'une de ses obligations, moyennant un préavis de trois (3) mois.

La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole conservent la faculté de résilier la présente convention pour tout motif d'intérêt général.

ARTICLE 6 – LITIGES

Tout litige entre les Parties relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la convention sera soumis aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en 3 exemplaires, le

La Ville de Bordeaux
représentée par son Maire

Bordeaux Métropole
représentée par son Vice-président

Alain JUPPE

Franck RAYNAL

L'Université de Bordeaux
représentée par son Président

Manuel TUNON DE LARA

Université de BORDEAUX

► Foncier Léo Saignat à Carrière Etat du terrain rendu après démolition

1) Contexte

Le terrain libéré par la démolition de la cité Léo Saignat, la parcelle IH43, viendra accueillir, à minima :

- Un bâtiment pour l'enseignement en odontologie (3 500 m² SHON)
- Des bâtiments de recherche en reconstitution de la « zone nord » existante (construction 15 000 m² SHON)
- Des aménagements d'espaces publics : les grandes allées associées à la rue Hoffmann-Martinot
- La réalisation de la voie technique nord sud, en prolongement de celle longeant le bâtiment ED

La première construction pour l'odontologie démarra au plus tôt en 2016.

Les aménagements seront réalisés postérieurement aux constructions.

Les autres constructions viendront s'implanter postérieurement aussi le terrain doit permettre de supporter une situation d'attente, avec des aménagements minimum, afin de ne pas nuire à l'environnement des usagers.

La convention signée entre la ville de Bordeaux, la CuB et Domofrance le 27 juin 2012, stipule que Domofrance cédera à la ville de Bordeaux le terrain libre de toute occupation.

Ensuite, la ville de Bordeaux transférera la pleine propriété de la parcelle à l'Université de Bordeaux.

2) Limites de propriété

CUB : (rue docteur H. Martinot) document d'arpentage réalisé le 09/10/2013 par la CUB.
Le terrain sera livré tel qu'il est matérialisé sur le plan cadastral.

CHU : (parcelle IH 241) - Plan de bornage réalisé le 20/03/2014 à l'initiative du CHU (en attente retour du géomètre du CHU cabinet ANDRE -PETUAUD-LETANG).

INSERM, ETAT – MESR (parcelle IH 40)
Un bornage contradictoire a été réalisé le 26 août 2014 par le Géomètre ANDRE -PETUAUD-LETANG en présence de l'INSEMR et Domofrance).

La limite de propriété est définie actuellement par la clôture. Pas de sujet particulier. Le plan de bornage est dans le circuit de signature.

Université de Bordeaux, ETAT - MESR (parcelle IE 60)

Un bornage contradictoire a été réalisé le 26 août 2014 par le Géomètre ANDRE -PETUAUD-LETANG en présence de l'université de bordeaux et Domofrance la limite de propriété est définie actuellement par la clôture. Pas de sujet particulier. Le plan de bornage est dans le circuit de signature.

3) Pollution

L'Université souhaite qu'un diagnostic pollution des sols lui soit remis avant signature des actes. Le site n'ayant pas été exploité par une entreprise "polluante" ou ne supportant pas d'installation classée, ce diagnostic n'est pas obligatoire.
Toutefois Domofrance a missionné, à sa charge, un cabinet pour réaliser une mission dite de « levée de doute », dont les résultats seront communiqués à l'université en 2014.

4) Niveau et état du terrain

Conformément à la convention de 2011 entre la Ville de Bordeaux et l'Université de Bordeaux, le terrain est livré « libre de toute construction ». Cette disposition est détaillée comme suit.

Le terrain sera rendu nu de toutes fondations.

Les tranchées résultant de l'extraction des fondations et des réseaux concessionnaire seront comblées avec maintien du relief existant, c'est-à-dire au niveau actuel du sol, par un comblement en grave concassée 0.31-5 compactée. (cf plan LEO SAIGNAT PLANS DCE LIVRAISON ind C 26-09-2014)

L'ensemble des éléments en « infrastructures » (mur, plancher, fondations) sera démolî, évacué et remblayé au niveau du TN actuel.
L'ensemble des éléments minéraux de type voie, stationnement, murets etc. ... sera déposé, hors dispositions détaillées ci-dessous.

De manière générale tous les gravats, déchets, et détritus divers, seront évacués.

La parcelle présentant des différences de niveaux importantes, le TN n'est pas identique sur la totalité de la parcelle. Il est admis que le TN corresponde au niveau actuel du sol extérieur aux abords de chaque bâtiment. (cf plan LEO SAIGNAT PLANS DCE LIVRAISON Ind C 26-09-2014)

Il a été convenu entre Domofrance et l'université de Bordeaux que sur les zones où se situent les bâtiments, parties en enrobé, en ciment et les zones en grave, soient semées des graines de type « prairie fleurie ».

5) Végétation

Les arbres, buissons et haies seront laissées en place, en référence au plan en annexe 2. Toutefois certains arbres, buissons et haies pourraient être enlevés pour permettre aux engins de démolition d'intervenir.

6) Mobilier

Les bancs seront laissés en place. Les mobilier et ouvrages liés aux bâtiments et à leur fonctionnement seront retirés : poubelles, escaliers extérieurs, rampes, coffrets techniques.

7) Clôture

Domofrance livrera le terrain avec une clôture type piquets bois, Ht 2,00m, foncés dans le sol (terre) + grillage à "moutons" (maille relativement large et simple), y compris un portail d'accès (fermeture par chaîne et cadenas). Cette clôture deviendra propriété de l'Université au même titre que la parcelle.
L'implantation de la clôture est schématisée en annexe 2.

8) Stationnement

En cohérence avec la gestion du stationnement universitaire à l'échelle du site, et en concertation avec les collectivités, CuB et Ville de Bordeaux, l'université souhaite conserver des places de stationnement aujourd'hui rattachées à la Cité Léo Saignat. Ces places sont indiquées schématiquement en annexe 2. Elles deviendront propriété de l'Université au même titre que la parcelle.

9) Réseaux

Les tranchées résultant de l'extraction des réseaux concessionnaire seront comblées avec mise à niveau du terrain naturel en grave concassée 0,31 -5 compactée.

9.1) Réseaux REGAZ

Le réseau se divise en trois zones :

A°) Zone chaufferie Club des internes (propriété du CHU).

Un nouveau réseau va être créé sur la rue du docteur H. Martinot pour alimenter la chaufferie.
Travaux pris en charge par Domofrance.

B°) Zone bâtiment C – Institut Magendie :

Le réseau actuel passe en plein milieu de la parcelle et alimente l'institut Magendie. L'ouvrage est situé sur une emprise privée, sans servitude.
Le réseau existant ne peut pas être dévoyé. Il sera donc conservé en lieu et place. Le terrain sera livré avec ce réseau.

C°) Zone bâtiment A – ISPED

Un nouveau réseau va être créé sur la rue du docteur Hoffmann Martinot pour alimenter le bâtiment TP et l'ISPED.
Travaux pris en charge par Domofrance.

9.2 Réseaux Assainissement

Deux réseaux d'assainissement passent sur la parcelle.

A°) Le réseau « du PEUGE » de diamètre 2200 passant sur un axe Ouest/Est.
L'ouvrage est situé sur une emprise privée, sans servitude.

Le réseau existant ne peut pas être dévoyé, il sera donc conservé en lieu et place. Le terrain sera donc livré avec ce réseau.

B°) Le réseau de diamètre 1000 (T1000) passant sur un axe Sud/Nord.
Cet ouvrage passe sous le bâtiment D existant qui sera démolî.

L'ouvrage est situé sur une emprise privée, sans servitude.

Le réseau existant ne peut pas être dévoyé, il sera donc conservé en lieu et place. Le terrain sera livré avec ce réseau.

9.3 Eau Potable LYONNAISE DES EAUX

Trois réseaux d'eau potable passent sur la parcelle.

A°) Réseau de diamètre 250 passant sur un axe Ouest/Est.
Ce réseau alimente l'hôpital Pellegrin. L'ouvrage est situé sur une emprise privée, sans servitude.

Le réseau existant ne peut pas être dévoyé, il sera donc conservé en lieu et place. Le terrain sera livré avec ce réseau.
Les deux bouches à incandie branchées sur ce réseau resteront en lieu et place.

Le réseau passant devant les entrées D15, D14, D12 et D13 sera supprimé.
Un nouveau réseau a été créé sur la rue du docteur H. Martinot (dans la même tranchée que le gaz) pour permettre cette suppression.
Travaux pris en charge par DomoFrance.

B°) Réseau de diamètre 250 passant sur un axe =Sud/Nord.
Ce réseau passe sous l'emprise du bâtiment D existant qui sera démolî.

Le réseau existant ne peut pas être dévoyé, il sera donc conservé en lieu et place. Le terrain sera livré avec ce réseau.

9.4 Réseaux ERDF :
Le transformateur et le réseau seront déposés.
Travaux pris en charge par DomoFrance.

9.5 Réseaux FRANCE TELECOM ORANGE- NUMERICABLE
Les « chambres » France Telecom en limite de propriété seront conservées. La chambre présente sur la parcelle sera déposée.
Le réseau Numéricâble passe dans les fourreaux de France Telecom Orange.
Travaux pris en charge par DomoFrance.

Annexe 1 : Dossier état des lieux DomoFrance 13/09/2013

Annexe 2 : Plan LEO SAIGNAT PLANS DCE LIVRAISON ind C 26-09-2014

**Localisation de la résidence Léo Saignat
et des 3 sites de reconstitution de l'offre de logement
Bordeaux**

