

**EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE  
BORDEAUX METROPOLE**

**ZAC SAINT-JEAN BELCIER – BORDEAUX**

**CONSTRUCTION DU GROUPE SCOLAIRE**

**A R M A G N A C**

CONVENTION

## ENTRE

Bordeaux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Alain ANZIANI, autorisé par la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°..... en date du .....

Ci-après désignée « **Bordeaux Métropole** »

## Et

**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux-Euratlantique**, établissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 140 rue Terres de Borde – 33000 Bordeaux – France, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro SIRET 521 747 444,

**Représenté par** Madame Valérie LASEK, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du ..... faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33081 Bordeaux Cedex,

Ci-après désigné « **l'EPA** »,

Ci-après désignées ensemble « **les Parties** »,

## PRÉAMBULE

A – Principes généraux applicables aux groupes scolaires dans le cadre de l'OIN Euratlantique. Le protocole de partenariat 2010-2024 de l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique prévoit en son article 5.4.2 relatif à la construction des groupes scolaires les dispositions suivantes :

- Réalisation des écoles sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA avec remise dès leur achèvement aux communes concernées pour leur prise en charge et leur gestion,
- Apport gratuit par l'EPA des terrains d'assiette aménagés des écoles,
- Prise en charge du financement par la Métropole à hauteur d'une participation plafonnée et actualisée et prise en charge du dépassement éventuel par la commune concernée.

Ces dispositions sont cependant arrêtées « *sans préjudice du contenu particulier des PEP à venir* » et sont donc susceptibles d'être adaptées au regard des spécificités de chaque ZAC.

## **B – Principes d'intervention de Bordeaux Métropole dans le cadre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain**

La délibération n° 2019-544 du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2019 dite de « *Politique métropolitaine relative aux groupes scolaires métropolitains et communaux - Délibération cadre - approbation – décisions* » a abrogé la délibération n°2015-746 du 27 novembre 2015 relative au financement des groupes scolaires en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain.

La délibération n°2022-622 du Conseil de Bordeaux Métropole du 24 novembre 2022 a fourni un avis de principe sur l'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC St Jean Belcier. Le groupe scolaire de 20 classes et la salle de sport y sont cités comme faisant partie intégrante du PEP, avec financement Bordeaux Métropole selon son règlement d'intervention et ville de Bordeaux pour le reste.

Le tableau suivant résume les répartitions de financement des groupes scolaires en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain entre métropole et communes, déductions faites :

- Des subventions perçues ou à percevoir par le maître d'ouvrage : FEDER (Fonds européen de développement régional, DSIL (Dotation de soutien à l'investissement local), ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine), etc.,
- Des apports de financements obtenus par les participations des constructeurs dans le cadre d'un PUP (Projet urbain partenarial) ou d'un PAE,
- De la prise en charge partielle du coût de l'équipement scolaire dans le cadre d'une ZAC.

Parts respectives de financement	Bordeaux Métropole	Commune
<b>En opération d'aménagement d'intérêt métropolitain</b>		
Construction d'un groupe scolaire neuf en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, incluant les éventuelles solutions d'hébergement temporaire des classes	80 %	20 %
Agrandissement d'un groupe scolaire existant en opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, incluant les éventuelles solutions d'hébergement temporaire des classes	80 %	20 %
Dans les quartiers prioritaires et territoires de veille faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain, accompagné par l'ANRU ou déclaré opération d'aménagement d'intérêt métropolitain : construction neuve, démolition-reconstruction incluant les éventuelles solutions d'hébergement temporaire des classes ou réhabilitation	80 %	20 %

*NB : les financements ANRU peuvent être en faveur de la ville (groupe scolaire communal) ou bien en faveur de la métropole (groupe scolaire métropolitain)*

Aussi, toute prestation hors règlement devra être prise en charge par la Ville de Bordeaux.

La délibération n°2019-544 du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2019 reconnaît la ZAC Saint-Jean Belcier comme étant d'intérêt métropolitain.

Les principes ci-dessus exposés ont donc vocation à s'appliquer aux groupes scolaires construits dans le cadre de cette opération d'aménagement réalisée par l'EPA de Bordeaux Euratlantique.

## **C –Présentation de la ZAC Saint-Jean Belcier**

### **C.1 Création de la ZAC**

Par arrêté du 29 janvier 2013, le Préfet de la Région Aquitaine et de la Gironde a :

- Créé la zone d'aménagement concerté, dénommée « Bordeaux Saint-Jean Belcier » ;
- Exonéré les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la ZAC des parts communales et inter-communales de la taxe d'aménagement.

Cet arrêté a fait l'objet :

- D'un affichage au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux pendant un délai d'un (1) mois ;
- D'un affichage en Mairie de Bordeaux ainsi qu'à la Mairie de quartier de Bordeaux Sud du 4 février au 4 mars 2013 sous le numéro 11 ;
- D'un affichage au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux du 12 février au 12 mars 2013 ;
- D'une insertion dans le journal Sud-Ouest édition du 7 février 2013 ;
- D'une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de la Gironde

numéro 20 de mars 2013, en page 4.

Une attestation a été délivrée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Préfecture de la Gironde le 15 janvier 2014 confirmant l'absence de recours intenté contre l'arrêté de création de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, ainsi que l'absence de retrait dudit arrêté.

## **C.2 Mise à jour de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier**

De multiples évolutions ont engendré la nécessité de mettre à jour le dossier de création de ZAC sur les volets suivants :

- Programmation
- Programme des équipements publics

Le périmètre de la ZAC reste lui inchangé.

Par arrêté du 24 octobre 2022, la Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine a pris un arrêté portant modification de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean-Belcier » située sur le territoire de la commune de BORDEAUX sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement public d'aménagement de l'établissement public d'aménagement « Bordeaux Euratlantique », ayant pour objet la modification du programme de construction, sans modification du périmètre de la zone.

Cet arrêté a fait l'objet :

- D'un affichage au siège de Bordeaux Métropole pendant un délai d'un (1) mois ;
- D'un affichage en Mairie de Bordeaux ainsi qu'à la Mairie de quartier de Bordeaux Sud pendant un (1) mois ;
- D'une insertion dans le journal Sud-Ouest édition du 3 décembre 2022 ;
  - D'une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département de la Gironde numéro 33-2022-214 du 10 novembre 2022, en page 18

## **C.3 Programmation prévisionnelle de la ZAC**

La localisation du quartier Saint-Jean Belcier, autour de la gare TGV, à l'intérieur de la ceinture des boulevards, justifie l'ambition du projet en termes de densité, de mixité et de qualité. 33 hectares sont consacrés au développement urbain dans un environnement « vert » et 740.000 m<sup>2</sup> de SDP ont été imaginés sur le site (hors parcelle d'opportunités), soit une densité moyenne de 2,3 environ.

L'enjeu consiste à équilibrer ces fonctions, à bâtir une ville dense et mixte qui répond aux exigences du marché, et à définir des fonctions d'animation ou d'appui : équipements publics ou privés, rez-de-chaussée commerciaux ou de services, parking silos. Une offre urbaine diversifiée avec comme point commun la relation directe ou via un réseau d'espaces verts au grand domaine collectif sera ainsi générée.

Par suite, a été pris un arrêté en date du 24 octobre 2022 portant modification de la zone d'aménagement concerté « Bordeaux Saint-Jean-Belcier » située sur le territoire de la commune de Bordeaux sous la maîtrise d'ouvrage de l'établissement public d'aménagement de l'établissement public d'aménagement « Bordeaux Euratlantique » ayant pour objet la modification du programme de construction, sans modification du plan de situation du périmètre de la zone.

Le nouveau programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, porte sur 1 208 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction brute soit 1 048 000m<sup>2</sup> de surface de plancher en construction nette (c'est-à-dire une fois les démolitions, évaluées à 160 000 m<sup>2</sup>, déduites).

En construction brute, la programmation urbaine mixte sera répartit comme suit :

- 548 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements,
- 440 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,
- 41 000 m<sup>2</sup> d'hôtels,

- 179 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements, de commerces et de locaux d'activités.

### **C.3 Procédures d'enquête publique**

Suivant arrêté en date du 18 octobre 2013, le Préfet de Gironde a prononcé l'ouverture d'une enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2013 à l'effet de recueillir l'avis du public sur :

- L'utilité du projet d'aménagement de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier ;
- La demande d'autorisation déposée par l'EPA au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (loi sur l'eau) le 20 juin 2013 ;
- La mise en compatibilité du PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Cet arrêté a fait l'objet :

- D'une insertion dans le journal Sud-Ouest éditions du vendredi 25 octobre et du mardi 19 novembre 2013 ;
- D'une insertion dans le journal Les Echos Judiciaires Girondins édition du 19 novembre 2013 ;
- D'une insertion dans le journal Le Monde édition du 25 octobre 2013 ;
- D'une insertion dans le journal Le Figaro édition du 25 octobre 2013 ;
- D'un affichage en Mairie de Bordeaux, à la direction générale de l'aménagement ainsi qu'à la Mairie de quartier de Bordeaux Sud du 23 octobre au 16 décembre 2013 sous le numéro 100 ;
- D'un affichage au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux ainsi que dans l'immeuble Laure Gatet du 29 octobre au 16 décembre 2013 ;
- De divers affichages à différents endroits de la Ville de Bordeaux ;
- D'une insertion sur le site internet « [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr) »;
- D'une insertion sur le site internet « [www.bordeaux2030.fr](http://www.bordeaux2030.fr) ».

Le tout ainsi confirmé par trois constats réalisés par Maître Jean Casimiro huissier de justice à Bordeaux les 28 octobre 2013, 21 et 22 novembre 2013 et 16 et 17 décembre 2013.

Suivant arrêté en date du 17 novembre 2022, la Préfète de Gironde a prononcé l'ouverture d'une enquête publique du 12 décembre 2022 au 12 janvier 2023 à l'effet de recueillir l'avis du public sur :

- La modification de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier ;
- La demande de nouvelle autorisation environnementale déposée le 30 avril 2021 par l'EPA au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement.

Cet arrêté a fait l'objet :

- D'une insertion dans le journal Sud-Ouest éditions du vendredi 25 novembre et du vendredi 16 décembre 2022 ;
- D'une insertion dans le journal Echos judiciaires girondins éditions du vendredi 25 novembre et du vendredi 16 décembre 2022 ;
- D'une insertion dans le journal Les Echos édition du 25 novembre 2022 ;
- D'une insertion dans le journal Aujourd'hui en France édition du 25 novembre 2022 ;
- D'un affichage en Mairie de Bordeaux (Cité municipale) sous le numéro 2022-124, du 25 novembre 2022 au 12 janvier 2023 ;
- D'un affichage au siège de Bordeaux Métropole sous le numéro 2022-999, du 25 novembre 2022 au 12 janvier 2023 ;
- De divers affichages à différents endroits de la Ville de Bordeaux ;
- D'une insertion sur le site internet « [www.bordeaux-auratlantique.fr](http://www.bordeaux-auratlantique.fr) »;

### **C.4 Prononcé de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU**

**Suivant arrêté en date du 31 mars 2014, le Préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, au bénéfice de l'Aménageur, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la communauté urbaine de Bordeaux avec l'opération.**

Les effets de la déclaration d'utilité publique ont été prorogés pour une durée de cinq ans à compter du 31 mars 2019, soit jusqu'au 31 mars 2024, aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 13 février 2019. Cet arrêté préfectoral a été publié au recueil des actes administratifs n°33-2019-020 en date du 15 février 2019.

Suivant arrêté en date du 3 mars 2023, le Préfet de la Gironde a approuvé la modification de la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier sur le territoire de la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

### **C.5 Approbation du programme des équipements publics**

Suivant arrêté en date du 8 avril 2014, le Préfet de la Gironde a approuvé le programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier sur le territoire de la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

Suivant arrêté en date du xx yy 2023, le Préfet de la Gironde a approuvé la modification du programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté Bordeaux Saint-Jean Belcier sur le territoire de la commune de Bordeaux, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur.

### **C.6 Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau**

Suivant arrêté en date du 14 mai 2014, le Préfet de la Gironde a délivré l'autorisation prévue par les dispositions de l'article L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, portant sur les rubriques suivantes, savoir :

- 2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20ha ;
- 3.2.2.0 : Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (D). Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur ;
- 3.2.3.0 : plans d'eau, permanent ou non, dont la superficie est supérieure à 0,1ha mais inférieure à 3ha.

L'EPA, après concertation avec les services de l'État (DREAL, DDTM), a initié les études permettant le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation environnementale, qui a vocation à remplacer l'arrêté de 14 mai 2014 portant autorisation au titre de la loi sur l'Eau.

Cette nouvelle Demande d'Autorisation Environnementale (DAE) est devenue nécessaire afin de formaliser les évolutions de la programmation de la ZAC et les ajustements progressivement intégrés dans le parti d'aménager de chaque quartier lors de la préparation et la mise en œuvre des phases opérationnelles du projet.

L'arrêté en date du 14 mai 2014 est abrogé par l'arrêté n°2023/04/27-058 en date du 10 Mai 2023 portant autorisation environnementale au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement.

Cet arrêté du 10 Mai 2023 porte sur les rubriques suivantes, savoir :

- 2.1.5.0 : rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1°) supérieure ou égale à 20ha (A) ; 2°) supérieure à 1ha mais inférieure à 20ha (D).

3.2.2.0 : Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> (D).

## **D – Contexte de la réalisation du groupe scolaire Armagnac**

### **D.1 Présentation de la procédure de l'Appel à Manifestation d'Intérêt**

En mai 2018, dans le respect de ses orientations stratégiques en matière de cessions et en application de la délibération n°2018-04 du 2 Mars 2018, l'EPA a lancé une consultation sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en vue de la cession de 11 terrains situés dans les secteurs « Armagnac Sud » et « Gattebourse » de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier.

La procédure de consultation s'est déroulée en 2 phases :

- Une 1<sup>ère</sup> phase de candidature avec présélection de 3 équipes promoteur/architecte ;
- Une 2<sup>ème</sup> phase d'offre débouchant sur la sélection finale d'un opérateur et d'une équipe de maîtrise d'œuvre ;

Au cours de la seconde phase de cet AMI, trois ateliers de travail ont eu lieu avec les différentes équipes candidates. Les services de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux ont été associés à ces ateliers sur la partie concernant le groupe scolaire. A l'issue de la 2<sup>ème</sup> phase de consultation, et à la suite d'un courrier de validation du choix du lauréat par Bordeaux Métropole en date du 28 avril 2022, le lot de ZAC 8.10 a été attribué au promoteur Bouygues immobilier.

### **D.2 Présentation de la programmation et du montage du groupe scolaire Armagnac**

L'EPA cédera le lot 8.10 de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier à Bouygues Immobilier avec charge de réaliser une vente en l'état futur d'achèvement au profit de l'EPA. Cette VEFA portera sur un équipement public composé d'un groupe scolaire et d'une salle de sport attenante pour une surface globale d'environ 4 564 m<sup>2</sup> SDP. Cet équipement public fait partie d'un ensemble immobilier mixte et imbriqué comprenant également une partie privative composée de logements d'environ 7 800 m<sup>2</sup> SDP. Ces deux parties sont imbriquées dans un même ensemble immobilier et ne peuvent être dissociées.

	<b>Surface de plancher m<sup>2</sup></b>	<b>Répartition %</b>
Equipement public dont groupe scolaire de 20 classes et salle de sport attenante	4 564	37%
Logements privatifs en accession (dont logement gardien de 48 m <sup>2</sup> )	7 800	63%
<b>TOTAL</b>	<b>12 364</b>	<b>100%</b>

Concomitamment à la promesse relative au lot 8.10, l'EPA signera avec l'opérateur une promesse de VEFA pour l'acquisition par l'EPA de la partie équipements publics susvisée.

Après achèvement et livraison de cette partie à l'EPA par l'opérateur, l'EPA transférera la jouissance du groupe scolaire et de la salle de sport à Bordeaux Métropole par un seul et même acte notarié de transfert de propriété.

Ce groupe scolaire sera constitué de 20 classes sur la commune de Bordeaux. Il comprendra 7 classes maternelles et 13 classes élémentaires exclusivement destinées à répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC sur le secteur Armagnac. Une partie de la salle de sport fera l'objet d'une mutualisation avec la salle polyvalente (120 m<sup>2</sup>).

En outre, conformément aux principes ci-dessus exposés ayant fait l'objet d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2019, le groupe scolaire Armagnac et la salle de sport seront intégrés au patrimoine de Bordeaux Métropole pour une durée de 10 ans à compter de leurs acquisitions avec la perspective, au terme des 10 ans, d'une remise en pleine propriété à la ville de Bordeaux.

**Ceci étant exposé, Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique conviennent des dispositions suivantes :**

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de préciser les modalités de réalisation du groupe scolaire et de la salle de sport, puis de leur acquisition par Bordeaux Métropole auprès de l'EPA, une fois ceux-ci achevés.

Elle définit notamment les modalités de leur financement et de leur transfert de propriété par acte notarié à Bordeaux Métropole pour incorporation dans son patrimoine.

Elle complète les dispositions de la délibération N°2019-544 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 27 septembre 2019 et le protocole de partenariat 2010-2024 visé en préambule.

## **ARTICLE 2 : LOCALISATION DU GROUPE SCOLAIRE**

Sur le lot 8.10 de la ZAC Saint-Jean Belcier sera réalisé un immeuble d'une superficie totale d'environ 12 364 m<sup>2</sup> SDP. Le projet sera constitué d'environ 7 800 m<sup>2</sup> de logements environ et 4 564 m<sup>2</sup> SDP seront consacrés à la réalisation de l'équipement public (groupe scolaire et salle de sports). En outre, un logement de fonction destiné au gardien sera réservé dans la partie logement, avec une place de stationnement en amodiation. La salle de sport intègre une salle polyvalente de 120 m<sup>2</sup> SDP, correspondant au programme du groupe scolaire. La localisation du groupe scolaire est visée à l'**Annexe 1** de la présente convention.

Le groupe scolaire Armagnac constituera un volume indissociable de l'immeuble construit.

## **ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPA ET DE BORDEAUX METROPOLE**

### **3.1 Engagements de l'EPA**

L'EPA s'engage à faire respecter par l'opérateur les conditions qualitatives fixées par Bordeaux Métropole en matière de construction de groupes scolaires. Ces conditions sont fixées dans la délibération n° 2019-544 du Conseil de Bordeaux Métropole du 27 septembre 2019 et ses annexes à savoir :

- La performance énergétique des bâtiments,
- L'optimisation foncière,
- La juste appréciation de la dimension du groupe scolaire et du nombre de classes,
- La mutualisation des locaux et la rationalisation des surfaces.

Pour la réalisation du groupe scolaire et de la salle de sport, l'EPA respecte le programme fonctionnel et technique établi d'un commun accord avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux et détaillé en **Annexe 2**.

En outre, compte tenu de l'intégration du groupe scolaire dans un ensemble immobilier à vocation principale de logements, l'EPA s'engage à obtenir toutes garanties quant au bon fonctionnement de l'école. Il devra assurer la compatibilité du bon fonctionnement de l'école avec la présence de logements, dont certains sont en surplomb des salles de classe et des cours de récréation.

Au-delà de l'intégration du bois en structure, le choix de matériaux à faible impact environnemental sera recherché (matériaux issus de filière du réemploi, matériaux biosourcés ou géosourcés) qu'il s'agisse de la structure, de l'enveloppe ou du second œuvre.

Afin de répondre aux enjeux climatiques et de lutte contre les îlots de chaleur urbain, une démarche de frugalité sera mise en place, à travers notamment la végétalisation du groupe scolaire avec un maximum de pleine terre notamment au sein des cours de récréation de l'équipement scolaire. En raison de la proximité immédiate avec le parc, le principe d'aménagement retenu est celui d'un prolongement du paysage du parc au sein du groupe scolaire par notamment la recherche de cohérence dans le choix d'essences locales, non horticoles et en maximisant le nombre de strates et le nombre d'espèces.

L'EPA s'engage en outre à imposer à l'opérateur retenu une clause autorisant Bordeaux Métropole à l'appeler en garantie au titre des actions susceptibles d'être engagées par des tiers, et ce même si les dommages à réparer venaient à se révéler postérieurement à la réception de l'ouvrage.

### **3.2 Engagements de Bordeaux Métropole**

Bordeaux Métropole collaborera en tant que de besoin avec l'EPA pendant toute la durée de la convention notamment par la transmission à l'EPA de tout document utile.

Bordeaux Métropole s'engage à signer l'acte notarié de transfert de propriété emportant jouissance du groupe scolaire et de la salle de sport, et fera son affaire du processus d'incorporation des biens au domaine public.

En cas de refus de Bordeaux Métropole de signer l'acte de transfert de propriété, la résiliation de la présente convention sera réglée en application de son article 10.

Dans l'hypothèse où Bordeaux Métropole souhaiterait des modifications de travaux ou des travaux supplémentaires, elle devra en faire la demande à l'EPA. Ce dernier devra en faire la demande à l'opérateur afin que celui-ci puisse étudier la demande en termes de faisabilité technique, calendrier et financière.

En cas d'accord sur les travaux modificatifs, un avenant à la présente convention permettra d'acter ces travaux modificatifs, leurs coûts, leurs modalités et délais, et incidence éventuelle sur la date de livraison et approbation du ou des devis concernés. En cas de refus, Bordeaux Métropole ne peut en aucun cas remettre en cause ses obligations contractuelles, sauf à résilier la présente convention en application de l'article 10 et de procéder aux paiements qui y sont mentionnées.

Bordeaux Métropole ne peut en aucun cas interférer ou refuser les éventuels contractants dont l'opérateur s'adjoit les services en vue de réaliser le groupe scolaire et la salle de sport.

### **3.3 Modalités de collaboration**

Bordeaux Métropole s'engage à payer l'intégralité du groupe scolaire et de la salle de sport à l'EPA et fait son affaire du remboursement de la part de financement de la ville auprès d'elle.

Bordeaux Métropole et l'EPA s'engagent à saisir de manière conjointe la direction de l'immobilier de l'Etat afin d'obtenir un avis et le cas échéant sa prorogation pour l'acquisition du groupe scolaire et de la salle de sport.

#### **3.3.1 Intervention de Bordeaux Métropole en phase d'études :**

Les études de niveau avant projets et projets (APD et PRO) seront soumises pour avis au Président de Bordeaux Métropole. Les avants projets et projets seront réputés acceptés si le Président de Bordeaux Métropole ne formule pas d'observations écrites dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

L'EPA s'engage à tenir compte des avis émis par le Président de la Métropole, sous réserve de compatibilité avec l'enveloppe budgétaire de l'opération, le calendrier et d'absence de remise en cause des options validées aux phases antérieures.

Bordeaux Métropole s'engage à répondre sous une semaine aux questions relatives à la mise en œuvre du programme posées par l'EPA. Bordeaux Métropole s'engage à respecter les décisions de l'EPA en la matière.

#### **3.3.2 Intervention de Bordeaux Métropole aux réunions de chantier :**

Bordeaux Métropole et ses services compétents peuvent être invités à leur demande aux réunions de chantiers s'agissant d'un équipement public destiné à revenir à Bordeaux Métropole.

En aucun cas, des réunions ne peuvent être organisées sans l'accord ni sans que l'EPA ne soit présent. Lors de ces réunions de chantiers, les services de Bordeaux Métropole peuvent se faire accompagner ou

représenter par les services de la ville.

Les observations de Bordeaux Métropole ne devront être présentées qu'à l'EPA et non directement à l'opérateur ou ses contractants. Dans le cas où Bordeaux Métropole ne souhaiterait ou ne pourrait pas venir aux réunions de chantiers, elle disposera de 72 H soit trois jours ouvrés après réception du compte-rendu de réunions pour le valider ou faire des remarques. En cas de point spécifique ou soumis à l'arbitrage de Bordeaux Métropole, ce délai sera porté à cinq jours ouvrés.

### **3.3.3 Intervention de Bordeaux Métropole à la réunion technique préalable à la livraison :**

Bordeaux Métropole devra être représentée à la réunion technique qui sera organisée CENT CINQUANTE (150) jours calendaires avant la date prévisionnelle de livraison afin de faire le point sur les contrats d'abonnement et d'entretien, le fonctionnement des équipements et les prestations réalisées.

### **3.3.4 Intervention de Bordeaux Métropole à la livraison :**

Bordeaux Métropole devra être représenté lors des opérations de livraison, comprenant notamment les OPR, en présence des futurs services gestionnaires. Bordeaux Métropole pourra à cette occasion se faire accompagner ou représenter par les services de la ville.

Bordeaux Métropole devra, à cette occasion, exprimer ses observations auprès de l'EPA uniquement. Toute observation émise par Bordeaux Métropole postérieurement à livraison ne pourra être prise en compte par l'EPA.

En particulier, l'EPA s'engage à ce que soient prises en compte les éventuelles observations formulées par Bordeaux Métropole lors de la livraison, si elles sont faites en raison d'une discordance avec les éléments préalablement validés conformément aux dispositions ci-dessus et si elles ne constituent pas des demandes nouvelles et sous réserve qu'elles aient été formulées par écrit.

L'équipement devra bénéficier d'un avis favorable de la commission communale de sécurité et d'accessibilité avant l'achèvement des opérations de réception.

## **ARTICLE 4 : DATE DE LIVRAISON**

Le groupe scolaire devrait être achevé et livré à l'EPA au plus tard au mois de janvier 2026, et si possible pour la rentrée 2025, sous réserve du bon déroulement des appels d'offres travaux dans un contexte économique tendu.

Ce délai est prévisionnel, l'EPA s'engage à informer Bordeaux Métropole de tout retard supérieur à un mois dans les meilleurs délais.

Ce délai peut être différé en cas de survenance d'un cas de force majeure ou d'une autre cause légitime de suspension de délai. Dans un tel cas, l'EPA s'engage à en informer Bordeaux Métropole dans les meilleurs délais.

En cas de retard, Bordeaux Métropole ne peut réclamer aucune indemnité d'aucune sorte à l'EPA. Tout retard constaté sera repercuté dans la Vente en Etat Futur d'Achèvement.

Les différents jalons permettant de parvenir à cet objectif sont exposés dans le planning prévisionnel figurant en **Annexe 3**.

## **ARTICLE 5 : DIVISION EN VOLUMES**

Les modalités d'intégration du groupe scolaire et de la salle de sport d'une part, et du logement du gardien d'une autre part à l'ensemble immobilier seront précisées par l'Opérateur. Il lui appartiendra notamment de définir le volume correspondant aux ouvrages au regard des études préalables à l'engagement des travaux.

La division en volumes ainsi réalisée préservera une différenciation complète entre domaine public et domaine privé, n'induisant pas de surcoûts de gestion pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux par rapport à une solution classique.

Les servitudes entre volumes seront créées aux termes de l'état descriptif de division en volume. L'EPA s'engage à associer Bordeaux Métropole à la définition de ces servitudes.

## **ARTICLE 6 : TRANSFERT DE PROPRIETE DU GROUPE SCOLAIRE A BORDEAUX METROPOLE**

Après livraison des ouvrages par l'opérateur auprès de l'EPA, l'EPA n'ayant pas vocation à conserver en patrimoine et à gérer ces équipements publics, il les remettra à Bordeaux Métropole.

La remise des ouvrages, emportant transfert de la garde de la chose, ne sera effective qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente procédant au transfert de propriété des ouvrages au bénéfice de Bordeaux Métropole.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait nécessaire pour Bordeaux Métropole de disposer des volumes des équipements publics avant l'acte notarié, et ce par exemple pour installer du mobilier, les Parties s'entendront pour signer une convention de mise à disposition anticipée.

Les Parties s'entendent pour que l'acquisition et le transfert se fasse dans un délai n'excédant pas deux mois après la date de livraison. Dans le cas contraire, les frais correspondants seront entièrement refacturés par l'EPA à Bordeaux Métropole.

Bordeaux Métropole acceptera la cession d'ouvrages conformes, c'est à dire respectant les prescriptions de l'avant-projet et du projet auxquels elle a donné son accord, ainsi que la réglementation applicable au moment de l'approbation de l'avant-projet ou du dépôt du permis de construire, et plus généralement les règles de l'art.

Faute d'avoir signalé et motivé à l'EPA des observations en cours de chantier ou lors de la livraison, Bordeaux Métropole ne pourra refuser d'acquiescer les ouvrages, pour un autre motif que les non-conformités listées ci-avant.

Au moment du transfert de propriété, Bordeaux Métropole sera subrogée de plein droit dans les droits de l'EPA en ce qui concerne notamment l'exercice des garanties légales et contractuelles. Concernant la garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, celle-ci n'est due que par l'entrepreneur au maître de l'ouvrage. En conséquence, l'opérateur immobilier en sera le bénéficiaire et pourra à ce titre actionner les entreprises en réparation des désordres constatés pendant le délai d'un an à compter la réception des travaux et deux ans dans le cadre de la garantie de bon fonctionnement. Bordeaux Métropole se rapprochera de l'opérateur immobilier maître d'ouvrage afin que ce dernier sollicite les entreprises concernées par les désordres constatés à l'intérieur du délai d'un an à compter de la réception des travaux.

En cas de litige et/ou contentieux préalable à l'acquisition des ouvrages mais non résolu à ce moment, l'acquisition des ouvrages vaut transfert des droits et obligations de l'EPA vers Bordeaux Métropole, l'EPA demeurant néanmoins garant à l'égard de Bordeaux Métropole des actes et décisions qu'il aura pu prendre sous sa seule responsabilité avant la remise des ouvrages. L'EPA s'engage en outre à assister Bordeaux Métropole dans le suivi des expertises et contentieux portant sur la réalisation des travaux, et à transmettre à Bordeaux Métropole tous documents nécessaires à la défense des intérêts de celle-ci. L'EPA s'engage ainsi à collaborer avec Bordeaux Métropole pour l'organisation de réunions de suivi périodiques (mensuelles à bi-mensuelles) qui se dérouleront la première année de livraison.

Les assurances construction obligatoires seront transmises à Bordeaux Métropole à compter de la signature de l'acte authentique transférant la propriété.

L'EPA remettra les Dossiers d'ouvrages exécutés (DOE) à Bordeaux Métropole dans les meilleurs délais, c'est à dire dès lors que les DOE lui auront été communiqués par Bouygues.

L'EPA fera préparer et présentera à Bordeaux Métropole le projet d'acte authentique visé au premier paragraphe du présent article qui devra être signé concomitamment à la livraison des ouvrages et au plus tard dans un délai n'excédant pas deux mois après la date de la livraison.

Dans l'hypothèse où, au moment de la livraison, des réserves mineures restent à lever par les entreprises, Bordeaux Métropole s'engagera à autoriser lesdites entreprises à entrer dans l'immeuble du groupe scolaire en vue d'effectuer les travaux permettant la levée des réserves.

Aucune exploitation ou mise en service de l'ouvrage ne pourra être effectuée avant la signature de l'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété à Bordeaux Métropole.

## **ARTICLE 7 : FINANCEMENT**

### **7.1 Absence de rémunération de l'EPA et absence de charge foncière**

La maîtrise d'ouvrage étant réalisée par un opérateur immobilier privé, aucune rémunération n'est requise pour l'EPA.

L'EPA s'engage à céder les volumes ainsi construits à un prix net de toute charge foncière.

### **7.2. Principes de financement**

Comme stipulé dans le protocole de partenariat 2010-2024 de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique en son article 5.4.2, le coût du groupe scolaire sera pris en charge par la métropole à hauteur d'une participation plafonnée et actualisée et prise en charge du dépassement éventuel par la commune concernée.

A ce jour, le coût estimatif des ouvrages du groupe scolaire et de la salle de sports sont détaillés comme suit :

Programme	Surface de plancher m <sup>2</sup>	Ventilation %	Prix € HT
Groupe scolaire de 20 classes - référentiel BM y compris salle polyvalente (+120 m <sup>2</sup> )	4 141	91%	13 632 480 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m <sup>2</sup> )	423	9%	1 392 648 €
<b>Total Groupe scolaire</b>	<b>4 564</b>	<b>100%</b>	<b>15 025 328 €</b>
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m <sup>2</sup> SdP + balcon de 15m <sup>2</sup> + place de parking en amodiation	48		208 333 €
<b>TOTAL Equipement public</b>	<b>4 612</b>	<b>100%</b>	<b>15 233 661</b>

Le montant total des équipements publics (groupe scolaire de 20 classes et salle de sport attenante + logement gardien) est donc de 15 233 661 euros Hors Taxes.

Bordeaux-Métropole participe à hauteur de 80% au coût de réalisation de l'opération (hors surplus Ville de Bordeaux) et la Ville de Bordeaux à hauteur de 20% et finance en outre le surplus de surface constaté par rapport au programme de référence de la métropole.

La prise en charge des coûts est donc répartie de la manière suivante :

Programme	Prix € HT	Prise en charge Bordeaux Métropole (80%)	Prise en charge Ville de Bordeaux (20%)
Groupe scolaire de 20 classes - référentiel BM y compris salle polyvalente (+120 m <sup>2</sup> )	13 632 480	10 905 984 €	2 726 496 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m <sup>2</sup> )	1 392 848	0 €	1 392 848 €
<b>Total Groupe scolaire</b>	<b>15 025 328€</b>	<b>10 905 984€</b>	<b>4 119 344€</b>
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m <sup>2</sup> SdP + balcon de 15m <sup>2</sup> + place de parking en amodiation	208 333 €		208 333 €
<b>TOTAL Equipement public</b>	<b>15 233 661</b>	<b>10 905 984</b>	<b>4 327 677</b>

Dans le cadre de la présente convention, Bordeaux Métropole couvre la participation de la Ville de Bordeaux et participe donc à 100% des équipements publics et logement du gardien. La prise en charge due par la Ville de Bordeaux sera assurée par le biais d'une convention *ad hoc* entre Bordeaux Métropole et la Ville.

La présente convention prévoit donc une participation de Bordeaux Métropole plafonnée à 10 905 984 € HT pour la partie équipement public (13 087 180 € TTC sur la base d'une TVA à 20 %), travaux, études, frais divers et aléas compris sur la base du programme et des limites de prestations figurant en annexe de la convention soit 3 291,85 € HT par m<sup>2</sup> et hors logement du gardien.

Ce plafond est actualisé sur la base du dernier indice BT 01 connu au mois de mars 2023 soit l'indice de janvier 2023 d'une valeur de 128,4.

Ce plafond s'entend à hauteur de 100% au coût de réalisation de l'opération incluant les frais liés à l'acte de transfert de propriété de l'ouvrage groupe scolaire y compris droits d'enregistrements et de publicité foncière intervenus dans le cadre de la signature à venir de l'acte de VEFA par l'EPA. En revanche ce plafond n'intègre pas les frais d'acte de transfert de propriété y compris droits d'enregistrement de l'ouvrage devant intervenir entre l'EPA et la Métropole.

La participation au logement gardien est plafonnée à 208 333,33 euros Hors taxes. Ce prix comprend un logement de type 2 d'environ 48 m<sup>2</sup> avec un balcon d'environ 15m<sup>2</sup> et une place de parking en amodiation dans le parking silo du lot 8.12.

### 7.3 Modalités de versement du financement de Bordeaux Métropole à l'EPA

Les modalités de versement du financement apporté par Bordeaux Métropole sont définies dans le tableau ci-dessous.

Échéances	Fraction du prix appelé	Montant prévisionnel HT de chaque appel de fond	Montant prévisionnel TTC de chaque appel de fond	Fraction du prix cumulée	Mois prévisionnel
2023 Signature de la convention	23%	3 500 000,00	4 200 000,00	23%	sept-23
2024	36%	5 500 000,00	6 600 000,00	59%	janv-24
2025	41%	6 233 661,33 €	7 480 393,60	100%	janv-25
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>15 233 661,33 €</b>	<b>18 280 393,60 €</b>	<b>100%</b>	

## **ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention court de sa signature jusqu'à la signature de l'acte notarié venant constater le transfert de propriété des ouvrages.

## **ARTICLE 9 : RESPONSABILITÉS**

### **6.1 EXERCICE DES ACTIONS EN RESPONSABILITÉ**

L'EPA exerce les éventuelles actions en responsabilité jusqu'à la remise à Bordeaux Métropole du groupe scolaire et de la salle de sport via l'acte notarié de transfert de propriété qui opère, de plein droit, transfert des garanties légales et contractuelles afférentes au profit de Bordeaux Métropole.

### **6.2 ASSURANCES**

Dès le transfert de l'ouvrage, correspondant à sa prise de possession, Bordeaux Métropole souscrit tous les contrats d'entretien nécessaires et toutes assurances utiles lui permettant de se garantir contre tous dommages aux tiers, et contre tous les risques d'incendie, dégâts des eaux et risques divers.

## **ARTICLE 10 : MODIFICATION - RÉSILIATION**

**7.1** Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant.

**7.2** La présente convention peut être résiliée de plein droit en cas d'inexécution par l'une ou les parties de l'une ou l'autre de leurs obligations résultant de son application.

La résiliation est effective à l'issue d'un préavis d'un mois commençant à courir à compter de la notification de la mise en demeure, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, sauf :

- Si dans ce délai les obligations citées dans la mise en demeure ont été exécutées ou ont fait l'objet d'un début d'exécution,
- Si l'inexécution des obligations est consécutive à un cas de force majeure ou à un motif d'intérêt général.

Jusqu'à l'expiration du délai de préavis défini ci-dessus, l'EPA et Bordeaux Métropole s'engagent au strict respect des obligations que leur assigne la présente convention.

Dans tous les cas, Bordeaux Métropole s'engage à rembourser l'EPA, sur la base d'un relevé de dépenses final, les dépenses engagées dans le cadre de la présente convention (coût des travaux des ouvrages, frais d'actes...) jusqu'à la date de résiliation effective. Une indemnité équivalente à 15 % du coût des travaux des ouvrages réalisés sera versée par Bordeaux Métropole à l'EPA en cas de refus par Bordeaux Métropole de signer l'acte de transfert de propriété.

En cas de résiliation du fait de l'EPA, une indemnité équivalente à 15 % du coût des travaux des ouvrages réalisés sera versée par l'EPA à Bordeaux Métropole.

Toute modification du programme tel qu'approuvé en **Annexe 2** devra faire l'objet d'un accord exprès entre l'EPA et Bordeaux Métropole et de la signature d'un avenant à la présente convention.

## **ARTICLE 11 : PROTECTION DES DONNÉES A CARACTÈRE PERSONNEL**

Chacune des Parties fait son affaire personnelle des formalités lui incombant au titre de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel dont le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil en date du 27 avril 2016, entré en vigueur le 25 mai 2018. Les parties conviennent de toujours viser un niveau élevé de protection et de sécurité des données à caractère personnel. Chacune des Parties garantit l'autre Partie du respect des obligations légales et réglementaires lui incombant au titre de la protection des données à caractère personnel, notamment en matière de flux transfrontières hors de l'Union Européenne.

Dans le cadre de la présente convention, les parties s'engagent à ne procéder à aucun traitement de donnée à caractère personnel entre elles hormis les seuls traitements nécessaires à la bonne exécution de ladite convention. Si le constructeur effectue d'autres traitements de données personnelles L'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE, ou permet à un tiers de le faire, il devra obtenir préalablement l'accord de l'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE et se conformer au RGPD, et le cas échéant donner instruction au tiers d'en faire de même et garantir qu'il s'y conformera.

En application du RGPD, les collaborateurs du constructeur concernés disposent des droits suivants sur leurs données : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement (droit à l'oubli), droit d'opposition pour des motifs tenant à leur situation particulière, droit à la limitation du traitement, et le cas échéant, droit à la portabilité de leurs données. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données après leur décès.

L'exercice de tout ou partie de ces droits s'effectue auprès du délégué à la protection des données, par courrier aux coordonnées suivantes : ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT BORDEAUX EURATLANTIQUE 140 rue terres de borde 33000 Bordeaux ou par courriel à l'adresse suivante [dpo@bordeaux-euratlantique.fr](mailto:dpo@bordeaux-euratlantique.fr). A cette occasion, un justificatif d'identité pourra être demandé.

Sous réserve d'un manquement aux dispositions ci-dessus, les personnes concernées ont le droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

## **ARTICLE 12 : RÈGLEMENT DES LITIGES**

A défaut de solution amiable, les différends susceptibles de naître entre l'EPA et Bordeaux Métropole à la présente convention sont portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

## **ARTICLE 13 : ANNEXES**

Sont annexées à la présente convention :

Annexe 1 : Localisation

Annexe 2 : Programme fonctionnel technique et environnemental relatif à la réalisation du groupe scolaire Armagnac Sud

Annexe 3 : Planning objectif

Fait à Bordeaux, le

Fait à Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole,  
Le Président

Pour l'Établissement public d'aménagement  
Bordeaux Euratlantique,  
la Directrice générale

Valérie LASEK