

**EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE
BORDEAUX METROPOLE**

ZAC SAINT JEAN BELCIER

CONSTRUCTION DU GROUPE SCOLAIRE

A R M A G N A C

**Convention entre BORDEAUX METROPOLE
et
l'EPA Bordeaux Euratlantique
relative à la construction du groupe scolaire ARMAGNAC**

AVENANT N° 1

1. ENTRE LES SOUSSIGNES :

ENTRE

Bordeaux Métropole, représentée par sa Présidente, Madame Christine BOST, autorisée 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 14 juin 2024,

Ci-après désigné « **l'EPA** »,

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

PRÉAMBULE

2. EXPOSE

Par délibération n°2023-14 du 27 juin 2023, le Conseil d'administration de l'établissement public Bordeaux-Euratlantique a approuvé l'ensemble des termes de la convention entre l'EPA et Bordeaux-Métropole relative à la réalisation du groupe scolaire Armagnac situé sur la ZAC Saint Jean-Belcier et a donné mandat au directeur de l'établissement public à signer ladite convention.

Par délibération n°2023-282 en date du 30/06/2023, Bordeaux Métropole a approuvé la convention fixant les modalités de réalisation et de financement du groupe scolaire Armagnac situé sur la ZAC Saint Jean-Belcier.

La convention relative aux modalités de construction du groupe scolaire Armagnac comprenant 20 classes a été signée par Bordeaux Métropole et par L'EPA bordeaux-Euratlantique le 29 août 2023.

Par délibération n°2024-15 du 14 juin 2024, le Conseil d'administration de l'établissement public Bordeaux-Euratlantique a approuvé l'ensemble des termes de l'avenant n°1 à la convention entre l'EPA et Bordeaux-Métropole relative à la réalisation du groupe scolaire Armagnac situé sur la ZAC Saint Jean-Belcier et a donné mandat au directeur de l'établissement public à signer ledit avenant.

Par délibération n°2024-XX en date du ..., Bordeaux Métropole a approuvé l'avenant n°1 à la convention fixant les modalités de réalisation et de financement du groupe scolaire Armagnac situé sur la ZAC Saint Jean-Belcier.

Les difficultés d'avancement rencontrées :

Malgré les délibérations listées ci-dessus devant permettre à l'EPA de contractualiser une promesse de cession de charges foncières et une promesse de VEFA, le promoteur Bouygues Immobilier n'a pas souhaité régulariser les projets d'actes aux conditions envisagées, en raison du contexte de crise qui est venue percuter fortement la viabilité du bilan de cette opération (déficit prévisionnel de 2,6 M€ comparativement au bilan au stade PC - mars 2023) :

- Poursuite de la forte hausse des coûts de construction : le chiffrage du projet au stade PRO/DCE a démontré que l'enveloppe financière prévue pour une acquisition en VEFA de l'équipement public était insuffisante pour couvrir l'ensemble des coûts liés à la construction de l'ouvrage porté par l'opérateur.
- Rupture de l'activité commerciale liée à l'inflation et la hausse des taux d'intérêt, entraînant la hausse des stocks de logements en commercialisation : nécessité de revoir le bilan afin de permettre une baisse de prix de vente et, dans tous les cas, impossibilité pour l'opérateur de s'engager sur une date de démarrage en l'absence de totale visibilité sur la capacité à atteindre un taux de pré-commercialisation permettant de financer l'opération.

Ces difficultés se retrouvent actuellement sur un nombre important d'opérations, mais revêtent ici un caractère d'urgence particulière au vu des besoins scolaires avérés à compter de la rentrée 2025-2026.

Négociations et évolutions de projet envisagées pour permettre la sortie de l'opération :

Dans ce contexte, des négociations ont été menées avec l'opérateur afin de retrouver un bilan prévisionnel équilibré lui permettant d'engager cette opération. Ces discussions ont porté sur plusieurs aspects :

- Prise en compte de l'augmentation des coûts de construction : en ce qui concerne la partie équipement public, ces mesures consistent en une révision du coût d'acquisition en VEFA du groupe scolaire et de sa salle de sport à hauteur de +12% soit +1,8 millions d'euros hors taxes (hors logement du gardien) .
- Evolution programmatique devant permettre de sécuriser la commercialisation : la programmation de 100 logements en accession libre et encadrée est remplacée par une part de logement locatifs intermédiaires (52 logements) et par une résidence étudiante sociale de 200 chambres environ. Cette évolution de la programmation implique une baisse de chiffre d'affaires pour l'opérateur en comparaison de la programmation initiale. Cette évolution est permise par une diminution des charges foncières unitaires (en lien avec l'évolution de la programmation).

Mise à jour du planning prévisionnel

Les difficultés rencontrées et les discussions qui s'en sont suivies avant d'aboutir à l'ensemble de ces évolutions de projet et ces concessions ont engendré un point d'arrêt dans les études de conception au stade PRO et ont empêché le lancement de la consultation des entreprises de travaux. Il en résulte un retard dans le démarrage du chantier, qui se traduit par un retard prévisionnel d'autant dans la livraison du groupe scolaire et sa salle de sport.

Le nouveau montage retenu, basé sur une pré-commercialisation totale de l'opération, permet néanmoins aujourd'hui de fiabiliser la date de démarrage des travaux et ainsi la livraison du groupe scolaire.

La modification du calendrier prévisionnel est donc également précisée dans cet avenant n°1.

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

3. CONVENTIONS

Article 1 : Modification de l'article 7.2 « Principes de financement »

Rappel convention signée :

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 ²	Ventilation %	Prix € HT
Groupe scolaire de 20 classes - référentiel BM y compris salle polyvalente (+120 m ²)	4 141	90,73%	13 632 480 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m ²)	423	9,27%	1 392 848 €
Total Groupe scolaire	4 564	100%	15 025 328 €
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m ² SdP + balcon de 15m ² + place de parking en amodiation	48		208 333 €
TOTAL Equipement public	4 612	100%	15 233 661,33

L'article 7.2 est donc modifié comme suit :

« 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 ²	Ventilation %	Prix avenant 1 € HT
Groupe scolaire de 20 classes - référentiel BM y compris salle polyvalente (+120 m ²)	4 141	90,73%	15 265 620 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m ²)	423	9,27%	1 559 708 €
Total Groupe scolaire	4 564	100%	16 825 328 €
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m ² SdP + balcon de 15m ² + place de parking en amodiation	48		208 333 €
TOTAL Equipement public	4 612	100%	17 033 661 €

Le montant total des équipements publics (groupe scolaire de 20 classes et salle de sport attenante + logement gardien) est désormais de 17 033 661 euros Hors Taxes, soit une évolution de +12% du coût de l'équipement public. Bordeaux-Métropole participe à hauteur de 85% au coût de réalisation de l'opération (hors surplus Ville de Bordeaux) et la Ville de Bordeaux à hauteur de 15%

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 :

Rappel convention signée :

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 ²)	13 632 480 €	10 905 984 €	2 726 496 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m ²)	1 392 848 €	- €	1 392 848 €
Total Groupe scolaire	15 025 328 €	10 905 984 €	4 119 344 €
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m ² SdP + balcon de 15m ² + place de parking en amodiation	208 333 €		208 333 €
TOTAL Equipement public	15 233 661,33	10 905 984 €	4 327 677 €

L'article 7.2 est donc modifié comme suit :

Programme	Prix avenant 1 € HT	Prise en charge Bordeaux Métropole (85%)	Prise en charge Ville de Bordeaux (15%)
Groupe scolaire de 20 classes - référentiel BM y compris salle polyvalente (+120 m ²)	15 265 620 €	12 975 777 €	2 289 843 €
Salle de sports - surplus Ville de Bordeaux (hors salle polyvalente : -120 m ²)	1 559 708 €	- €	1 559 708 €
Total Groupe scolaire	16 825 328 €	12 975 777 €	3 849 551 €
Logement gardien - surplus Ville de Bordeaux : 48 m ² SdP + balcon de 15m ² + place de parking en amodiation	208 333 €		208 333 €
TOTAL Equipement public	17 033 661 €	12 975 777 €	4 057 884 €

« La présente convention prévoit donc une participation de Bordeaux Métropole plafonnée à 15 265 620 € HT pour la partie groupe scolaire (18 318 744 € 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 3 686 € HT par m² hors salle de sport et hors logement du gardien.

La convention prévoit un plafond pour le montant total des équipements publics qui s'établit à 17 033 661 € HT ; celui-ci est actualisé sur la base du dernier indice BT 01 connu au mois de janvier 2024 soit l'indice de novembre 2023 d'une valeur de 130,3. »

Le reste de l'article 7.2 est inchangé.

Article 2 : Modification de l'article 4 « Date de livraison »

L'article 4 de la convention est modifié comme suit :

« Le groupe scolaire devrait être cédé et livré à Bordeaux Métropole en vue d'assurer la rentrée scolaire de septembre 2027. »

Le reste de l'article 4 est inchangé.

Article 3 : Modification de l'article 7.3 « Modalités de versement du financement de Bordeaux métropole à l'EPA »

L'article 7.3 de la convention est modifié comme suit :

Années	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	21%	3 500 000	4 200 000	21%	sept-23
2024	32%	5 500 000	6 600 000	53%	avr-24
2025	37%	6 233 661	7 480 394	89%	sept-25
2026	0%		-	89%	
2027	11%	1 800 000	2 160 000	100%	sept-27
	100%	17 033 661	20 440 394	100%	

Fait à Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole,
La Présidente,

Fait à Bordeaux, le

Pour l'Établissement public d'aménagement
Bordeaux Euratlantique,
La Directrice Générale,