



**CONVENTION DE DELEGATION DE MAITRISE D'OUVRAGE DE BORDEAUX METROPOLE A LA
VILLE DE BORDEAUX POUR LE PROJET DE REHABILITATION DU COMPLEXE DE DALLE DE
L'ÎLOT 3 « TERRASSE KOENIG » AU SEIN DU QUARTIER MERIADECK**

TRANCHE 1 – ETUDES

ENTRE :

D'une part,

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Pierre HURMIC, dûment habilité par délibération n° 2025/79 en date du 15 avril 2025,

Ci-après désigné « la Ville de Bordeaux »

ET

D'autre part,

Bordeaux Métropole, représentée par sa Présidente, Madame Christine BOST, autorisée par délibération du conseil de Bordeaux Métropole n° 2025- du 26 septembre 2025.

Ci-après désigné « Bordeaux Métropole »

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

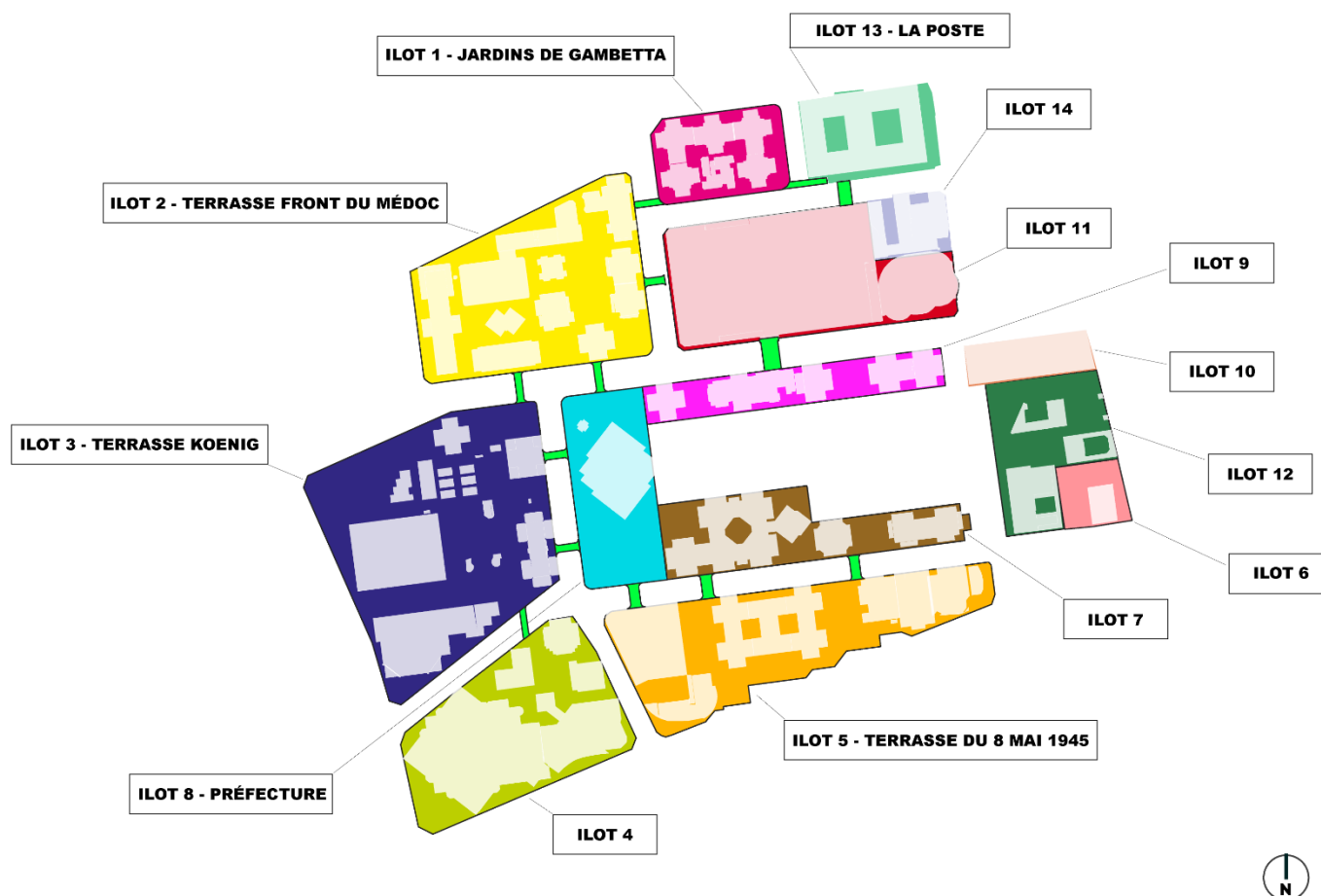
Dans le cadre de la rénovation du quartier Mériadeck à Bordeaux, déclarée d'utilité publique par arrêtés des 22 juin 1960 et 26 avril 1965, les emprises foncières ont été cédées par la Société Bordelaise Mixte de Rénovation Urbaine (SBRU), en charge de l'opération, par îlots ou par lots à des constructeurs.

Le schéma de principe originel reposait sur :

- Un acte de vente régularisé avec un opérateur-constructeur, comportant l'obligation d'édifier un programme constructif,
- auquel était annexé un cahier des conditions de cession de terrain (CCCT), régissant les obligations de l'acquéreur, le déroulement des travaux, les servitudes, la destination des îlots et ses principes de fonctionnement,
- le règlement technique et architectural du quartier, décrivant le fonctionnement et les destinations par niveau, le programme et l'affectation des constructions,
- un projet de convention de gestion de la partie de dalle construite par l'opérateur, ayant pour objet de confier l'entretien de sa partie de dalle à la Ville de Bordeaux, sur demande de cette dernière,
- un projet de statuts d'ASL qui devait être créée pour assurer la gestion des espaces réalisés sur la dalle (par îlot).

Ces actes de cession sont intervenus dans les années 1970-1980. Le schéma de fonctionnement reposait sur une unité propriétaire / gestionnaire : le propriétaire de la dalle entretenait son espace de dalle.

14 îlots ont été construits, formant le quartier Mériadeck, l'ensemble des constructions étant desservi par une dalle piétonne privée, grevée d'une servitude de passage du public



Le complexe de dalle s'est considérablement dégradé, faute d'entretien par les propriétaires, amenant la Métropole de Bordeaux à s'interroger sur un transfert de propriété de celle-ci dans son giron afin d'assurer sa gestion.

Cette dernière s'est heurtée à des difficultés juridiques, financières et opérationnels différant ce transfert.

Compte tenu de la nécessité de procéder en urgence à des travaux, une solution transitoire a été mise en œuvre dans l'attente des transferts de propriété au bénéfice de la Métropole :

- La Métropole procédait à des travaux de remise en état,
- Après remise en état, la ville de Bordeaux assurait l'entretien de la dalle. Cette gestion devait être réalisée avant transfert de propriété à la Métropole et se poursuivre lorsque cette dernière serait devenue pleine propriétaire de la dalle.

C'est l'objet de la convention signée entre la ville de Bordeaux et la Métropole le 10 décembre 1993, à l'exclusion de l'un quelconque des représentants des copropriétés, lesquelles ne sont pas partie à cet accord contractuel.

Cela a donné lieu à un changement de paradigme, le schéma de fonctionnement reposant dès lors sur une dualité propriétaire / gestionnaire : le propriétaire n'est plus celui qui entretient son espace de dalle.

Cet état a créé une dichotomie de fonctionnement avec 2 sphères indépendantes, bien qu'indissociables : un fonctionnement ville/métropole assurant la gestion de la dalle / un fonctionnement de la copropriété, sans dialogue.

A ce jour, l'entretien réalisé par la Ville de Bordeaux ne peut suffire, compte tenu de l'état de dégradation.

Aussi, il appartient à chaque propriétaire de procéder à la réhabilitation du complexe de dalle.

C'est notamment le cas pour l'îlot 3 dénommé « Terrasse Koenig », dont les propriétaires fonciers, sont :

- La Direction Régionale des Finances Publiques, parcelles KA 96 et 97
- La Région Nouvelle-Aquitaine, parcelles KA 94 et 155
- La ville de Bordeaux, parcelles KA 133, 134, 135, 154
- Le Département de la Gironde, parcelles KA 93 et 44
- L'EPCI Bordeaux Métropole, parcelles KA 104 et 153.

Les personnes publiques, propriétaires des quotes-parts de dalle de l'îlot 3 se sont rencontrées et ont convenu d'initier des travaux de remise en état, décomposés en 2 phases, l'une d'études et de diagnostics et l'autre de travaux de réhabilitation, le cas échéant.

La dalle de l'îlot 3 étant une juxtaposition de propriétés publiques, formant un ensemble indissociable sur le plan technique et constructif, il a été décidé de mener les travaux sous une maîtrise d'ouvrage unique, ce qui a été accepté par la Ville de Bordeaux.

C'est l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de désigner la Ville de Bordeaux comme maître d'ouvrage unique pour la réalisation des études, puis le cas échéant des travaux pour la réhabilitation du complexe de dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig » (reprise d'étanchéité, reprise des surfaces et collecte des eaux), dans un but de sécurisation des conditions de circulation piétonnière et de la structure de la dalle cadré par une faisabilité d'aménagement d'espaces publics.

Elle a également pour objet d'organiser les modalités de transfert temporaire de la maîtrise d'ouvrage relative aux biens de Bordeaux Métropole.

En application des dispositions de l'article L.2422-12 du Code de la Commande Publique, la réhabilitation de la dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig » relevant simultanément de plusieurs maîtres d'ouvrage publics, les parties conviennent de confier la maîtrise d'ouvrage unique de l'opération à la Ville de Bordeaux, dans les conditions de la présente convention.

Elle a pour objet d'organiser les modalités techniques, financières, administratives et de gouvernance du transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage au bénéfice de la Ville de Bordeaux.

ARTICLE 2 : PROGRAMME et ENVELOPPE FINANCIERE

2.1 Objet du transfert de maîtrise d'ouvrage

Bordeaux Métropole transfère à la Ville de Bordeaux la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la réhabilitation du complexe de la dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig », sur les parcelles KA 104 et 153.

La présente convention porte sur la phase 1 – études et diagnostics, dans le cadre d'un processus global de travaux, lesquels feront l'objet, le cas échéant, d'un descriptif et de la présentation des modalités de réalisation dans un avenant à la présente convention.

2.2 Estimation prévisionnelle globale des études et diagnostics nécessaires pour la réhabilitation de l'îlot 3

Le coût total prévisionnel des études et diagnostics, préalablement à la réalisation des travaux de réhabilitation du complexe de dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig » pour l'ensemble de l'îlot s'élève à 130.000 EUR HT.

Le coût total prévisionnel pour la propriété de Bordeaux Métropole relevant du transfert de la maîtrise d'ouvrage est de **18 200 € HT**, réparti au prorata des tantièmes détenus par rapport à la totalité de la surface de l'îlot 3 « Terrasse Koenig ». Cf. *Répartition financière de l'estimation prévisionnelle globale des études et diagnostics pour l'îlot 3 « Terrasse Koenig » & Montant du mandat Copublic - Annexe 1*

Le montant des dépenses de travaux de réhabilitation sera défini sur la base des études et diagnostics réalisés dans le cadre de la présente convention – phase 1 ETUDES.

Il est rappelé que la présente estimation n'est qu'une enveloppe prévisionnelle. Elle sera fixée définitivement, par avenant, après attribution des marchés d'études et de diagnostics qui seront lancés par la ville de Bordeaux.

Seront également à répartir, suivant les tantièmes détenus par rapport au total global de surface de dalle de l'îlot Koenig, les frais de maîtrise d'ouvrage déléguée au bénéfice de la SPL COPUBLIC, suivant les principes ci-après exposés.

Le montant total prévisionnel de la phase études et diagnostics mis à la charge de Bordeaux Métropole s'établit donc à 21 640 € HT soit 25 968 € TTC.

ARTICLE 3 : MISSION DE LA VILLE DE Bordeaux et MANDAT DE MAITRISE d'OUVRAGE DELEGUEE

La ville de Bordeaux est désignée comme maître d'ouvrage unique de l'opération et :

- assurera les consultations et les désignations des bureaux d'études pour la réalisation des études et diagnostics décrits ci-après, conclura et signera les marchés correspondants,
- pilotera les études, s'assurera de la bonne exécution des marchés et procèdera au paiement des entreprises,
- assurera la restitution des études et la transmission des livrables,
- élaborera le planning prévisionnel de la réalisation des études,
- arrêtera le coût définitif des études et diagnostics,
- et plus généralement, prendra toute mesure nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

Bordeaux Métropole pourra être invité à siéger dans les commissions d'appels d'offre avec voix consultative.

La mission de la ville de Bordeaux sera exercée à titre gratuit.

Il est convenu que la ville de Bordeaux pourra s'adjoindre le concours d'un mandataire, pour réaliser toute ou partie des missions ci-dessus visées, laquelle mission sera confiée à la SPL COPUBLIC, ce qui est expressément accepté par les contractants, dans le cadre d'une mission directe, la ville de Bordeaux étant actionnaire majoritaire de ladite structure et par suite, considérée comme « in house ».

Le montant du mandat Copublic est chiffré à la somme **17 200 € HT**, ladite somme sera répartie à parts égales entre les propriétaires de l'îlot 3 « Terrasse Koenig » compte tenu de la nature des prestations. Cf. *Répartition financière de l'estimation prévisionnelle globale des études et diagnostics pour l'îlot 3 « Terrasse Koenig » & Montant du mandat Copublic - Annexe 1*

La présente convention vaut autorisation de réaliser tous les diagnostics et études ci-après visées, sur les parcelles propriétés de Bordeaux Métropole notamment, ceux nécessaires à la réhabilitation du complexe de dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig ».

Les études et diagnostics à l'échelle de l'îlot portent sur :

- Relevé géomètre des ouvrages en surface, implantation des limites séparatives, relevés et divisions en volume au besoin,
- Diagnostics structurels de la dalle,
- Relevé des réseaux existants,
- Diagnostics Amiante,
- Faisabilité d'aménagement des espaces publics (Accessibilité, Défense incendie, Etudes de sureté, Gestion des usages, Végétalisation...)
- Autres, à préciser

ARTICLE 4 : REGLES DE PASSATION DES MARCHES et SUIVI DES MARCHES

Les études et diagnostics feront l'objet de marchés passés par la Ville de Bordeaux ou son mandataire agissant en qualité de maître d'ouvrage unique et des attributions qui lui sont rattachées.

Elle organisera, dans le respect du Code de la Commande publique, l'ensemble des opérations de consultations et de sélection des contractants nécessaire à la réalisation des études.

Elle assurera l'exécution administrative, financière et technique des marchés.

ARTICLE 5 : PLANIFICATION FINANCIERE et REMBOURSEMENT

5.1 Principes de financement

La Ville de Bordeaux fait l'avance, et assure la liquidation des dépenses de toute l'opération. Elle ne percevra pas de rémunération pour les missions relevant de sa propre maîtrise d'ouvrage. A l'occasion de chaque mise à jour de l'échéancier prévisionnel des dépenses et recettes prévues, elle fournira à Bordeaux Métropole un décompte faisant apparaître :

- a) le montant cumulé des dépenses supportées par la Bordeaux Métropole ;
- b) le montant cumulé des versements effectués par la ville et des recettes éventuellement perçues par la ville Bordeaux ;
- c) le montant du versement demandé par la ville de Bordeaux pour remboursement des dépenses effectuées suivant échéancier prévu à l'article 5.2 ;

Bordeaux Métropole procédera au mandatement du montant visé ci-dessus dans les 30 jours suivant la réception de la demande de l'échéancier prévu.

5.2 Echéancier prévisionnel de paiement

Bordeaux Métropole procédera au versement de sa contribution à l'opération sur la base du tableau d'avancement des études et de la réalisation financière, comme suit :

- 25 % des frais d'études et de mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée à la signature de la présente convention,
- 25 % dans les 8 mois de la signature de la présente convention,
- 25 % dans les 14 mois de la signature de la présente convention,
- le solde de la participation financière, sur la base du coût réel des études et diagnostics à la remise des livrables.

5.3 Variation du coût prévisionnel

Le montant du coût des études pourra varier par rapport au coût prévisionnel.

Le coût définitif sera intégré au champ contractuel par avenant, après attribution de l'ensemble des marchés d'études et de diagnostics visé à l'article 3.

En cas d'augmentation de la quote-part d'études et diagnostics incombant au signataire de plus de 50 %, les parties s'engagent à se rencontrer avant émission du solde pour envisager la répartition et les modalités de paiement du surcoût et décider de la poursuite ou non des opérations.

ARTICLE 6 : GOUVERNANCE

Bordeaux Métropole désignera un membre pour participer au comité de pilotage des études et suivi des réalisations.

Le COPIL se réunira tous les 3 mois, à la demande de la ville de Bordeaux.

ARTICLE 7 : CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Rédaction des consultations : 1^{er} sem 2025
- Lancement et attributions des marchés : 2nd sem 2025
- Production des livrables par les bureaux d'études et de diagnostics : 2nd sem 2025
- Réunion de restitution : fin 2025

ARTICLE 8 : RESPONSABILITE

La ville de Bordeaux assure les responsabilités de maître d’ouvrage dans la réalisation des études, jusqu’à remise des livrables conformes aux cahiers des conditions techniques particulières.

ARTICLE 9 : DUREE

La présente convention prendra effet à la date de signature la plus tardive, pour une durée de 24 mois.

Elle ne pourra se renouveler par reconduction tacite.

Toute prorogation devra faire l’objet d’un avenant.

ARTICLE 10 : AVENANT

Toute modification, extension du périmètre, prorogation de la présente convention fera l’objet d’un avenant.

ARTICLE 11 : CLAUSE DE RENCONTRE

Les parties conviennent de se rencontrer, à l’issue de la réunion de restitution des études aux fins d’examiner une éventuelle prorogation aux fins d’intégrer et réaliser les travaux de réhabilitation, tels que préconisés et valorisés par les études à intervenir, aux fins :

- De préciser et arrêter le programme des travaux, ainsi que l’enveloppe financière prévisionnelle et sa répartition,
- De préciser le calendrier prévisionnel des travaux

Au terme de cette rencontre, et si la décision de lancer les travaux de réhabilitation est entérinée, un avenant à la présente convention pourra être régularisé.

ARTICLE 12 : RESILIATION

En cas d’inexécution des obligations mises à la charge des parties par la présente convention, l’une des parties pourra prononcer la résiliation unilatérale de la présente convention après envoi d’une mise en demeure, par LRAR, d’avoir à exécuter ses obligations, demeurée infructueuse pendant 3 mois.

ARTICLE 13 : ABANDON DU PROJET

Dans le cas où le projet de réhabilitation de la dalle de l’îlot 3 « Terrasse Koenig » devait être abandonné, chacune des parties pourraient librement utiliser les études et diagnostics.

La Ville de Bordeaux appellerait auprès de Bordeaux Métropole les fonds correspondant aux prestations réalisées jusqu’à la décision d’arrêter le projet.

Elle s’engage à rembourser l’éventuel trop-perçu d’études et diagnostics si les échéances de paiement d’ores et déjà acquittées s’inscrivent au-delà des prestations effectivement réalisées.

ARTICLE 14 – PROPRIETE INTELLECTUELLE

La ville de Bordeaux s'engage à insérer dans les dossiers de consultation une clause permettant la libre utilisation des livrables, tant pour son compte, que pour le cosignataire de la présente convention.

ARTICLE 15 : LITIGES

Toute contestation relative à l'exécution de la présente convention sera portée devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour la ville de Bordeaux

Le Maire

Monsieur Pierre HURMIC

Pour Bordeaux Métropole

La Présidente

Madame Christine BOST