

**EPA DE BORDEAUX  
EURATLANTIQUE**

**BORDEAUX METROPOLE**

**ZAC GARONNE EIFFEL– BORDEAUX /FLOIRAC**

**CONSTRUCTION DU GROUPE SCOLAIRE**

**S E C T E U R   S O U Y S   N O R D**

**Avenant n°1**

**Convention entre BORDEAUX METROPOLE**

**Et**

**l'EPA Bordeaux Euratlantique**

**relative à la construction du groupe scolaire SOUYS RICHELIEU NORD**

## ENTRE

Bordeaux Métropole, représentée par son Président, Monsieur Thomas Cazenave, autorisé par la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2026-140 en date du 24 avril 2026

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 2023 -34 en date du 29 Novembre 2023 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

Le 14 novembre 2024, une convention entre BM et l'EPA relative à la construction du groupe scolaire SOUYS RICHELIEU NORD a été signé afin de prévoir :

- les modalités de réalisation du groupe scolaire,
- la participation de Bordeaux Métropole dans la procédure de dialogue compétitif lancée par l'EPA,
- le financement du groupe scolaire et son transfert de propriété à Bordeaux- Métropole, une fois ceux-ci achevés par acte notarié pour incorporation dans le patrimoine de Bordeaux -Métropole.

Du fait des ajustements et des actualisations qui se sont présentés et, conformément au dernier alinéa de l'article 7 de ladite convention les parties ont convenues de contracter le présent avenant

### **ARTICLE 1 : Actualisation du paragraphe D du Préambule intitulé « Contexte de la réalisation du groupe scolaire Souys Richelieu Nord »**

Le paragraphe « D – Contexte de réalisation du groupe scolaire Souys Richelieu Nord » du Préambule est entièrement remplacé par les mots suivants :

« 1- Le groupe scolaire

Le Groupe scolaire doit permettre d'accueillir 412 enfants :

- en maternelle : 4 classes complètes de 24 élèves, 1 classe complète de 16 élèves (mais dimensionnée pour 24 élèves) et 4 demi-classes (2 classes de Grande Section dédoublées) ;

- en élémentaire : 6 classes pleines et 9 demi-classes (2 classes de CP et 2 classes de CE1 dédoublées) ;

Ce groupe scolaire est exclusivement destiné à répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC sur le secteur Souys.

L'ouverture du groupe scolaire devra avoir lieu pour la rentrée de septembre 2031. Afin de permettre la rentrée scolaire dans les délais, la remise des clés devra intervenir au plus tard le 1er Juin 2031

Le groupe scolaire Souys Richelieu sera intégré au patrimoine de Bordeaux Métropole pour une durée de 10 ans à compter de son transfert de propriété avec la perspective, au terme des 10 ans, d'une remise en pleine propriété à la ville de Floirac.

## 2- Avancement du projet

Le groupe scolaire va être réalisé par un maître d'ouvrage privé dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier complexe comprenant un équipement public sous la forme d'un groupe scolaire qui sera acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement par l'EPA.

Eu égard à la complexité du projet, la procédure de dialogue compétitif a été retenue. Elle permet, conformément à l'article L. 2124-4 du code de la commande publique, d'échanger avec les candidats afin d'affiner et d'ajuster le besoin de l'acheteur et d'identifier les solutions les plus adaptées avant la remise des offres finales.

Il s'agit d'un marché public de travaux ayant pour objet la vente en l'état futur d'achèvement, au sein du secteur Souys-Richelieu de la ZAC Garonne Eiffel, d'un groupe scolaire de 17.5 classes.

La procédure de dialogue compétitif relative à l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un groupe scolaire sur le secteur Souys Nord, ZAC Garonne Eiffel à Floirac, a été engagée par l'établissement public Bordeaux Euratlantique (EPABE) à la suite de la publication d'un avis d'appel public à la concurrence le 25 janvier 2021 sur le site Marchesonline (référence AO-2106-0029) et le 26 janvier 2021 au Journal officiel de l'Union européenne (référence 2021-OJS018-040502).

Par courrier en date du 12 mars 2021, l'EPABE a informé la société Fayat Immobilier, seul candidat, de l'admission de sa candidature à la procédure de dialogue compétitif.

Par courrier du 18 mars 2021, le candidat a été invité à participer à la première phase de dialogue, portant sur la constitution des équipes de maîtrise d'œuvre puis la remise des esquisses.

À l'issue de cette phase, la procédure a été suspendue afin de permettre la consolidation de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération, dans le cadre d'échanges engagés avec Bordeaux Métropole à la suite de la remise par le candidat de trois esquisses chiffrées.

Par décision du 19 décembre 2023, notifiée au candidat (courrier réf. EPA :2023-GE-238-LL), la Directrice générale de l'EPABE a acté la reprise du dialogue compétitif.

Ainsi, le dialogue s'est poursuivi avec le candidat Fayat Immobilier, en concertation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac, afin d'approfondir les aspects techniques, financiers, juridiques et environnementaux du projet.

Au cours de ces différentes étapes, les pièces du dialogue compétitif ont été modifiées conformément aux échanges avec Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac afin d'acter notamment ;

- la fixation d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle à **14 875 000 € HT (valeur octobre 2021) - index BT01** ; Conformément à la convention BM / EPA

- l'évolution du programme,
- la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre représentée par Moon Safari ;
- la mise à jour du planning avec un objectif de mise en service du groupe scolaire à la rentrée de septembre 2031 ;

Le candidat a remis une solution au stade APS en octobre 2024. Sur la base de l'APS, l'EPA, Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac ont effectué des remarques qui, pour la plupart, ont pu être intégrées à l'offre finale. Une part des remarques nécessitent des études plus poussées et devront être prises en compte dans les phases postérieures à l'APS ; elles ont fait l'objet d'un tableau d'échanges entre les parties.

Sur la base de ces éléments, le candidat a remis le 19/06/2026 son offre finale intégrant en outre le tableau d'échange visé ci-dessus.

Après analyse et après acceptation de l'offre par Bordeaux Métropole, la commission d'appel d'offre du 1er juillet 2026 a retenu l'offre de Fayat Immobilier, mettant ainsi fin à la procédure de dialogue compétitif.

Le Bureau du CA de l'EPA a attribué le marché le 28 juillet 2026.

La publication du marché a été effectuée le XX/XX/XXX

A la suite de la purge des délais légaux, l'EPABE et Fayat Immobilier signeront une promesse de VEFA en septembre 2026 (date prévisionnelle), à la suite de quoi Fayat engagera les études APD, le dépôt d'un permis de construire et la signature d'un acte de vente VEFA en octobre 2028 (date prévisionnelle) ».

## **ARTICLE 2 : Actualisation de l'article 2.3 « Engagements de Bordeaux Métropole »**

Les deux derniers alinéas sont, ainsi, modifiés les mots :

*« Bordeaux- Métropole s'engage à collaborer en tant que de besoin avec l'EPA pendant toute la durée du dialogue compétitif.*

*A cet effet, Bordeaux-Métropole participera à la phase de dialogue du dialogue compétitif.*

*Bordeaux Métropole donnera son avis par écrit sur les offres finales des candidats dans un délai d'un mois à compter de leur réception. Cet avis sera annexé à la présente convention et vaudra acceptation définitive de l'offre retenue dans tous ses aspects (projet architectural, prix, notice technique etc...). »*

Sont remplacés par :

**« Bordeaux Métropole s'engage à collaborer en tant que de besoin avec l'EPA pendant toute la durée du dialogue compétitif et jusqu'à la livraison de l'ouvrage.**

**En cours de dialogue compétitif, le programme fonctionnel et technique a évolué en concertation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac.**

**Annexe 1 : Groupe Scolaire Richelieu Surface après réunion 9 février 2024 programme définitif**

**Par courriel en date du 31/03/2026, l'EPA a transmis à Bordeaux Métropole ainsi qu'à la Ville le projet d'offre de Fayat Immobilier.**

Cette offre est composée notamment des éléments suivants :

Notice ind. I en date du 05/06/2026

Plans de vente ind. F du 16/06/2026

Tableau des surfaces utiles du 29/05/2025

A la suite des remarques de Bordeaux Métropole et de la Ville Fayat Immobilier a procédé à des ajustements dont une synthèse a été transmise à Bordeaux Métropole et la Ville de Floirac par mail en date du 10/06/2026.

Sur cette base Bordeaux Métropole a validé par courrier en date du 24/06/2026 l'offre retenue dans tous ses aspects (projet architectural, prix, notice technique etc...)

*Annexe 2 : Courrier de Bordeaux Métropole de Validation de l'offre finale en date du 24/06/2026*

**Bordeaux Métropole participera à l'analyse des éléments de rendu de phase APD à remettre par Fayat Immobilier. Pour ce faire, Bordeaux Métropole s'engage à transmettre son analyse à l'EPABE dans les 15 jours ouvrés suivant la réception de ces éléments ».**

### **ARTICLE 3 : Actualisation de l'article 3.2 « Engagements de Bordeaux Métropole »**

Les deux derniers alinéas sont, ainsi, modifiés, les mots :

*« Dans l'hypothèse où Bordeaux Métropole souhaiterait des modifications de travaux ou des travaux supplémentaires, elle devra en faire la demande à l'EPA afin que ce dernier puisse faire la demande au promoteur immobilier afin que celui-ci l'étudie en termes de faisabilité technique, calendaires 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 7 et à procéder aux paiements qui y sont mentionnés.*

*Bordeaux Métropole ne peut en aucun interférer ou refuser les éventuels contractants dont l'opérateur immobilier s'adjoint les services en vue de réaliser le groupe scolaire. »*

Sont remplacés par :

**« Bordeaux Métropole s'engage à se positionner sur plusieurs prestations ne figurant pas dans le cahier des charges et ayant fait l'objet de Fiche TMA pré chiffrées, venant en supplément du prix de l'offre (accord ou abandon de ces prestations) selon les montants et délais ci-dessous :**

- **Sous 15 jours ouvrés suivant la diffusion de l'APD :**
  - **Fourniture et pose de serrures connectées Reference SIMMONS VOSS SMARTHANDLE 3062 sur 19 portes : +32 110€ HT**
  - **Fourniture et pose du système de climatisation dans salle de motricité et salle polyvalente : 53 300€ HT**
- **Sous 15 jours ouvrés suivant le dépôt du PC**

- Mesures conservatoires pour pose a posteriori d'un système de vidéosurveillance : 5 200€ HT
- Système de report d'alarme SAT 8 TEMPO : 4 550€ HT
- Protection de bas de porte :
  - Protection de bas de porte 1m sur la partie cuisine : protection inox 2 faces : 11 400€ HT
  - Protection de bas de porte 1m sur les locaux entretiens : protection PVC 2 faces : 975€ HT
  - Protection de bas de porte 1m protection PVC 2 faces : ensemble des LT (gris sur plans de vente) et locaux entretiens : 5 200€ HT

Par ailleurs, dans l'hypothèse où Bordeaux Métropole souhaiterait des modifications de travaux ou des travaux supplémentaires, elle devra en faire la demande à l'EPA afin que ce dernier puisse faire la demande à Fayat Immobilier afin que celui-ci l'étudie en termes de faisabilité technique, calendaires et financière.

En cas d'accord sur les travaux modificatifs, une validation devra être formalisée par une lettre d'accord sur ces travaux modificatifs, leurs coûts, leurs modalités et délais et incidence éventuelle sur la date de livraison accompagné de l'approbation du ou des devis concernés. Cette lettre d'accord sera adressée à l'EPA dans un délai de 21 jours calendaire à réception du devis par la Métropole. Et selon, les parties décideront de se rapprocher pour formaliser un avenant.

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 7 et à procéder aux paiements qui y sont mentionnés.

Bordeaux Métropole ne peut en aucun interférer ou refuser les éventuels contractants dont l'opérateur immobilier s'adjoint les services en vue de réaliser le groupe scolaire. »

#### **ARTICLE 4 : Actualisation de l'article 3.3 « Date de livraison »**

Le premier alinéa de l'article 3.3 est ainsi modifié, les mots :

*« L'ouverture du groupe scolaire devra avoir lieu pour la rentrée de septembre 2028. Afin de permettre la rentrée scolaire dans les délais, la remise des clés devra intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> Juin 2028. »*

Sont remplacés par :

**« L'ouverture du groupe scolaire devra avoir lieu pour la rentrée de septembre 2031 Afin de permettre la rentrée scolaire dans les délais, la remise des clés devra intervenir au plus tard le 1<sup>er</sup> Juin 2031. »**

*Annexe 3 : Planning prévisionnel de livraison »*

#### **ARTICLE 5 : Actualisation de l'article 3.4 « Division en volume »**

Le second alinéa est ainsi modifié, les mots :

*« La division en volumes qui sera réalisée par l'opérateur immobilier en charge de la construction du groupe scolaire devra préserver une différenciation complète entre domaine public et domaine privé, n'induisant pas de surcoûts de gestion pour Bordeaux Métropole et la ville de Floirac par rapport à une solution classique.*

Sont remplacés par :

« La division en volumes, qui sera réalisée par l'opérateur immobilier en charge de la construction du groupe scolaire, devra préserver au maximum une différenciation entre domaine public et domaine privé. Les équipements et volumes partagés, gérés par une ASL, seront réduits au strict minimum et n'induiront pas de surcoûts autres que les frais de gestion et d'assurance de cette dernière.

*Annexe 4 : Note de géomètre A.U.I.G.E en date du 31/10/2024 mise à jour le 10/06/2026 »*

#### **ARTICLE 6 : Actualisation de l'article 4.2.1 « Principes de financement »**

Les 2 derniers alinéas sont ainsi modifiés, les mots :

*« A ce jour, l'enveloppe du coût de réalisation du groupe scolaire Souys est arrêtée au prix de 850 000€ HT par classe, valeur octobre 2021. Ce prix sera révisé en fonction de la formule de calcul qui sera déterminée lors de la procédure de dialogue compétitif étant ici précisé que l'indice de base retenu pour l'application de la révision sera l'indice BT01 d'Octobre 2021, soit 119,1.»*

Sont remplacés par :

« A ce jour, l'enveloppe du coût de réalisation du groupe scolaire Souys est arrêtée au prix de 850 000€ HT par classe, valeur octobre 2024 augmenté d'une enveloppe de 37 000€ HT valeur octobre 2024 relatives aux surcoûts engendrés par le permis d'innover à mettre en œuvre, soit 14 912 000 € HT, valeur octobre 2024. Ce surcoût a été accepté par Bordeaux Métropole par courrier en date du 14/05/2025.

*Annexe 5 : Courrier Bordeaux Métropole en date du 14/05/2025*

Ce prix sera actualisé et révisé en fonction de la formule de calcul ci-dessous étant ici précisé que l'indice de base retenu pour l'application de la révision sera l'indice BT01 d'Octobre 2024, soit 131,2.

Actualisation de partie du prix des Ouvrages jusqu'au jour de la Vente :

$$P = P^{\circ} \times I / I^{\circ}$$

**P** = Partie du prix des Ouvrages tenant compte de l'actualisation au jour de la signature de l'acte de Vente.

**P°** = Partie du prix des Ouvrages avant application de l'actualisation.

**I°** = Indice BT01-base 2010 d'octobre 2024, publié par l'INSEE le 19 décembre 2024, d'une valeur de 131,2

**I** = Valeur du dernier indice BT01-base 2010 publié par l'INSEE au jour de la signature de la Vente.

Révision de la quote part du prix des Ouvrages exigible postérieurement au jour de la Vente

La quote-part du prix des Ouvrages exigible postérieurement au jour de la Vente sera révisée, échéance par échéance, sur la variation de l'indice bâtiment tous corps d'état (BT01-base 2010) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) en application de la formule suivante :

$$P = P^{\circ} \times I / I^{\circ}$$

**P** = quote-part du prix des Ouvrages exigible postérieurement au jour de la Vente, tenant

compte de la révision.

$P^o$  = quote-part du prix des Ouvrages exigible postérieurement au jour de la Vente, avant application de la révision.

$I^o$  = Valeur du dernier indice BT01-base 2010 publié par l'INSEE au jour de la signature de la Vente.

$I$  = Valeur du dernier indice BT01-base 2010 publié par l'INSEE au jour de l'exigibilité de chaque échéance ultérieure du prix des Ouvrages exigible postérieurement au jour de la Vente.

Application de la taxe sur la valeur ajoutée

Le prix hors taxe des Ouvrages sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée selon les règles applicables au jour de la signature de l'exigibilité de chaque échéance de prix. »

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

L'article 4.2.2 est entièrement remplacé par les mots suivants :

« Les modalités **de versement du financement** apportées par Bordeaux Métropole sont définies dans l'avenant n°1 au protocole cadre du 19/02/2026 pour la réalisation de la ZAC Garonne-Eiffel entre Bordeaux Métropole et l'EPA.

Le solde du prix définitif sera versé à l'acte authentique de vente constatant le transfert de propriété à Bordeaux Métropole

#### ARTICLE 7 : ANNEXES

Sont annexés à la présente convention :

Annexe 1 : Groupe Scolaire Richelieu Surface après réunion 9 février 2024 programme définitif

Annexe 2 : Courrier de validation de Bordeaux Métropole en date du 24/06/2026

Annexe 3 : Planning prévisionnel de livraison

Annexe 4 : Note de géomètre A.U.I.G.E en date du 31/10/2024 mise à jour le 10/06/2026

Annexe 5 : Courrier Bordeaux Métropole en date du 14/05/2025

Fait à Bordeaux, le

Pour Bordeaux Métropole,

La Présidente

Fait à Bordeaux, le

Pour l'Établissement public d'aménagement  
Bordeaux Euratlantique,

la Directrice générale