

Présidente

EPA Bordeaux Euratlantique
Madame Valérie Lasek
14, rue des Terres de Bordes
Le Prélude - CS 41717
33081 Bordeaux Cedex

Bordeaux, le 14 mai 2025

objet : ZAC Garonne-Eiffel – Groupe scolaire Richelieu
nos références : MET/DEP/2025/4751

Madame la Directrice générale,

Par convention du 14 novembre 2024 relative à la réalisation du groupe scolaire Richelieu, Bordeaux Métropole s'est engagée auprès de l'EPABE, à participer au programme des équipements publics de la ZAC.

Dans le cadre du Porter à connaissance de la Rive Droite, et à la suite de différents échanges entre vos services, les services de l'Etat et Bordeaux Métropole, il apparaît que le principe d'un permis d'innover permet la réalisation du groupe scolaire Richelieu, par anticipation au regard des contraintes du Porter à connaissance (PAC) du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI).

Aussi, ce permis d'innover entraîne des modifications du projet initial avec un impact financier estimé par FAYAT immobilier, à 37 500 € HT, soit un surcoût de 0.17% du coût global du projet.

A ce titre, Bordeaux Métropole valide le principe d'un financement de ce surcoût, cet équipement public étant indispensable au fonctionnement de la ZAC Garonne-Eiffel.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de mes salutations distinguées.



Madame Christine Bost
Présidente de Bordeaux Métropole
Maire d'Eysines

Bordeaux, le - 9 AVR. 2025

Madame la Présidente,

Le 19 février dernier, je recevais, à sa demande, le Président du groupe FAYAT, acteur important de la métropole bordelaise historiquement implanté sur le secteur Souys de la ZAC Garonne Eiffel pilotée par l'EPA Bordeaux Euratlantique dans le cadre de l'Opération d'intérêt national.

A ce titre, Fayat immobilier est engagé avec l'EPA dans la mutation urbaine de tènements fonciers stratégiques dont il est propriétaire sur ce secteur. Or, comme l'ensemble des opérateurs immobiliers concernés, il a été informé des conséquences du Porter à connaissance (PAC) de l'Etat quant aux règles de constructibilité qui sont modifiées le temps de la remise en état du système d'endiguement de la rive droite.

Selon les termes de la convention d'association signée entre l'EPA et Fayat Immobilier en 2021, la programmation globale définie à date est de 86 515 m² dont 1 068 logements, et une polarité commerciale et de services autour de la halle 47 ainsi qu'un groupe scolaire.

Ce groupe scolaire, prévu au programme des équipements publics de la ZAC, est nécessaire pour l'accueil des habitants des nouveaux lots immobiliers, dont certains seront prochainement livrés alors que la ville de Floirac ne dispose pas des capacités d'accueil nécessaires.

Dès lors, il convient de trouver les voies et moyens d'anticiper les travaux de ce groupe scolaire dont la convention signée le 14 novembre 2024 entre Bordeaux Métropole et l'EPA, envisage une livraison en septembre 2029 pour un coût de 17 850 000 € TTC, actualisable à partir d'octobre 2021.

C'est la raison pour laquelle j'ai demandé aux services d'étudier avec l'EPA les conditions de délivrance de l'autorisation d'urbanisme nécessaire à cette opération dans le cadre d'un permis d'innover qui devra démontrer l'atteinte de résultats satisfaisant aux objectifs poursuivis par les règles auxquels la demande de permis de construire du projet souhaite déroger. Il s'agit, au cas d'espèce, d'anticiper le retour aux règles de constructibilité prévues par le PPRI une fois menés les travaux de confortement de la digue par vos soins dans le cadre de votre compétence GEMAPI. Cela suppose un double engagement de la part de Bordeaux Métropole, tant sur les conditions de pérennité du système d'endiguement que sur le financement du groupe scolaire permettant à l'EPA de signer la promesse de VEFA.

Bien entendu, le cadre réglementaire devra être conforme pour permettre l'ouverture du groupe scolaire, le permis d'innover ne consistant qu'à travailler en temps masqué pour les études, le permis de construire, sa purge et la conduite des travaux, jusqu'à leur réception. Cette proposition doit être approfondie avec chacune des parties prenantes pour formaliser l'ensemble des hypothèses, responsabilités et conditionnalités requises.

La prochaine réunion du comité de suivi qui doit être programmée d'ici fin avril, pourrait vous permettre de restituer les études réalisées sur l'état de l'ouvrage, attendues initialement fin mars, pour en tirer les conclusions d'une part et permettre de valider la mise en œuvre d'un permis d'innover pour le groupe scolaire si cette solution vous agréée.

Je vous prie d'accepter, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Je vous prie

Le préfet,

Étienne Guyot

Destinataire

Madame Christine BOST

Présidente de Bordeaux Métropole