

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 septembre 2026	N° 2026-429

Convocation du 18 septembre 2026

Aujourd'hui vendredi 25 septembre 2026 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Thomas CAZENAVE, Président

ETAIENT PRESENTS :

Mme Daphné ALATERNE, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Ariane ARY, M. Jean-Charles ASTIER, M. Christian BAGATE, M. Quentin BELAUBRE, Mme Isabelle BERRIÉ, Mme Claudine BICHET, Mme Nathalie BOIS HUYGHE, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jimmy BOURLIEUX, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, Mme Chantal CHABBAT, Mme Jacqueline CHADEBOST, M. Gérard CHAUSSET, Mme Anne-Laure CHAZEAU, Mme Camille CHOPLIN, Mme Christelle COTTON, Mme Cécile DESJAMBES, M. Gilbert DODOGARAY, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Catherine FABRE, Mme Anne FAHMY, Mme Vanessa FERGEAU-RENAUX, M. Maël FETOUH, Mme Hélène FLORIAN, M. Alain GARNIER, Mme Sophie GAUDRU, M. Yohann GIACOMETTI, M. Frédéric GIRO, M. Mathieu HAZOUARD, M. Marc KLEINHENTZ, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Henri LAGARRIGUE, M. Gwénaél LAMARQUE, M. Jérôme LAMBERT, Mme Yana LANGLOIS, M. Johnny LEBEAUPIN, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Mayeul L HUIILLIER, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Jean-Claude MARSAULT, Mme Alexandra MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Bruno NAULEVADE, Mme Laurence NAVAILLES, M. Pierre De Gaétan N JIKAM, M. Luc PASCAL, Mme Pascale PAVONE, M. David PENNETIER, Mme Juliette PEREZ, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. David POULAIN, M. Eric POUILLIAT, M. Philippe QUERTINMONT, Mme Valérie QUESADA, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Boubacar SECK, Mme Alexandra SIARRI, M. Georges SIMON, M. Serge TOURNERIE, M. Jean-Luc TRICHARD, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Céline BOUTE à Mme Anne LEPINE
M. Gerald CARMONA à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Jean Francois CLEDEL à M. Marc LAFOSSE
Mme Laure CURVALE à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
Mme Florence DAMET à M. Christian BAGATE
M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Juliette PEREZ
M. Christophe DUPRAT à M. Eric CABRILLAT
Mme Véronique FERREIRA à M. Jean-Claude MARSAULT
M. Jeremy NICOL à M. Yohann GIACOMETTI
M. Taner OZKOSAR à Mme Cécile DESJAMBES
M. Eric OZOUX à M. Mayeul L HUIILLIER
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Philippe QUERTINMONT
M. Fabien ROBERT à Mme Ariane ARY
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Ariane VAN GHELUE à M. Georges SIMON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260925-lmc1119306-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/10/2026
Date de réception préfecture : 02/10/2026
Publié : 02/10/2026

	Conseil du 25 septembre 2026	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme	N° 2026-429

Avenant n°1 au protocole cadre portant sur la réalisation de la ZAC Garonne-Eiffel entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique relatif à la construction du groupe scolaire Richelieu - Décision - Autorisation

Monsieur Michel LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Conformément au Programme des Équipements Publics (PEP) de la ZAC Garonne-Eiffel, plusieurs groupes scolaires seront réalisés sur la ZAC Garonne Eiffel. Le premier groupe scolaire Marie de Gournay, situé sur le secteur Deschamps, est en service (Ville de Bordeaux). Le second groupe scolaire, objet du présent rapport de présentation, est destiné à répondre aux besoins des futurs habitants du secteur Souys Nord/Frange du parc (Ville de Floirac).

En janvier 2021, l'EPA, la Ville de Floirac et la Métropole ont validé un programme fonctionnel et technique pour la réalisation d'un Groupe scolaire qui 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) ;

Soit un total de 11 classes et 13 demi-classes.

Ce groupe scolaire sera implanté au sein de l'emprise du Lot RF 1.2 sur lequel sera également développé un programme d'environ 8 690 m² de logements. Il s'agira donc d'une opération imbriquée de volumes distincts où le groupe scolaire occupera partie du RDC et du R+1, ainsi que certains volumes annexes (locaux techniques).



Le groupe scolaire doit être par un maître d'ouvrage privé dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier complexe comprenant le groupe scolaire, lequel sera acquis par acte notarié par l'EPA puis rétrocédé à Bordeaux Métropole.

L'EPA a mis en concurrence des opérateurs susceptibles de réaliser ce type d'opération sur le secteur Souys Nord. Ainsi, l'EPA a lancé le 25 janvier 2021 un avis d'appel public à la concurrence sous la forme d'une procédure de dialogue compétitif.

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

Au cours de différentes étapes du dialogue compétitif, ont été acté notamment :

- la fixation d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle indexée à 14 875 000 € HT (valeur octobre 2021)
- l'évolution du programme,
- la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- la mise à jour du planning avec un objectif de mise en service du groupe scolaire à la rentrée de septembre 2031 ;

Aussi, le 14 novembre 2024, une convention entre BM et l'EPA a été signée 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

Sur la base des éléments susmentionnés, le candidat a remis le 19/06/2026 son offre finale intégrant les remarques des différentes directions de Bordeaux Métropole et de la ville de Floirac.

Après analyse et après acceptation de l'offre par Bordeaux Métropole par courrier du 24 juin 2026, la commission d'appel d'offre de l'EPA du 1^{er} juillet 2026 a retenu l'offre de Fayat Immobilier, mettant ainsi fin à la procédure de dialogue compétitif.

La fin de la procédure de dialogue compétitif et l'analyse de l'offre finale de Fayat Immobilier implique un avenant à la convention susmentionnée sur les points suivants :

- l'EPA a souhaité confronter Fayat Immobilier à l'estimation à date de remise de l'APS en octobre 2024 et non au regard de l'indice d'actualisation en date d'octobre 2021 comme initialement prévu lors du dialogue compétitif. Fayat Immobilier ayant accepté cette nouvelle date d'indexation du prix, cela représente une **économie de l'ordre d'1,55 M€ HT**.

Il convient de noter que le prix du foncier n'a pas été renégocié malgré la date d'actualisation ancienne. Par conséquent, les négociations ont porté prioritairement sur le prix de l'ouvrage dans un souci d'équilibre financier général du projet.

- la remise de l'APS a été l'occasion de clarifier les limites de prestations et de mettre à jour les cahiers des charges des collectivités. Une part importante des demandes émises par l'EPA Bordeaux Métropole et la ville de Floirac a été intégrée par Fayat immobilier : équipement de la cuisine, ascenseur de 1600 kg (au lieu de 650kg), lames isolantes des volets roulants, robinets de puisages... Ces demandes acceptées sont intégrées au prix sans plus-value (estimation approximative entre 250k€ et 300k€).
- également dans le cadre de la mise au point du cahier des charges, et pour tenir compte du « porter à connaissance » préfectoral du 06 août 2024, ont été intégrées les surcoûts engendrés par le permis d'innover à mettre en œuvre, soit 37 k€ HT, qui avaient accepté par Bordeaux Métropole par courrier en date du 14/05/2025.
- Fayat immobilier a remis un nouveau planning de réalisation du groupe scolaire, intégrant le temps de ces échanges depuis la phase APS et considérant une signature de la promesse de VEFA en septembre 2026. Le nouveau planning permettra une ouverture du groupe scolaire pour la **rentrée 2031**.

Au regard de l'ensemble de ces évolutions, le coût prévisionnel du groupe scolaire s'établit dorénavant à 14 912 000 € HT, valeur octobre 2024.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne-Eiffel,

VU le protocole cadre actualisé entre l'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE et Bordeaux Métropole du 11 décembre 2017 définissant les rôles respectifs et les conditions dans lesquelles seront réalisés et/ou gérés certains équipements, aménagements et services publics envisagés dont notamment les modalités de financement de 3 groupes scolaires,

VU la délibération n°2019-544 en date du 27 septembre 2019 du Conseil de Bordeaux Métropole abrogeant la délibération n°2015-746 du Conseil de Métropole du 27 novembre 2015,

VU la délibération n°2024-114 en date du 2 février 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole autorisant la signature de la convention entre l'EPA et Bordeaux Métropole relative à la construction du groupe scolaire Souys Nord du 14 novembre 2024,

VU la délibération n°2024-307 du 7 juin 2024 du Conseil de Bordeaux Métropole modifiant les modalités de financement des groupes scolaires sur les montants à financer par Bordeaux Métropole et la Ville,

VU la convention entre l'EPA et Bordeaux Métropole du 14 novembre 2024 relative à la construction du groupe scolaire SOUYS RICHELIEU NORD

VU la délibération du conseil de Bordeaux Métropole en date du 30 janvier 2026 approuvant l'avenant n°1 au protocole cadre entre Bordeaux Métropole et l'EPABE relatif à la réalisation de la ZAC Garonne Eiffel

VU le courrier de Bordeaux Métropole en date du 24 juin 2026 validant l'offre de Fayat Immobilier dans le cadre de la procédure de dialogue compétitif initié par l'EPABE,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le groupe scolaire Richelieu est impératif dans le cadre du développement de la ZAC Garonne-Eiffel et plus particulièrement du secteur Eiffel-Richelieu

DECIDE

Article UNIQUE : d'autoriser le Président à signer l'avenant n°1 au protocole cadre portant sur la réalisation de la ZAC Garonne-Eiffel entre Bordeaux Métropole et l'EPABE relatif à la construction du groupe scolaire Richelieu.

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité.

Pour : 104

Contre : 0
Abstention : 0
Non-participation au vote : 0

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 septembre 2026

Par le/la secrétaire de séance, Signé numériquement le 01/10/2026 Par Emmanuel SALLABERRY Vice-président 	Pour expédition conforme, Signé numériquement le 02/10/2026 Par Thomas CAZENAVE Président 
--	--