

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65  
Reçu en Préfecture le : 16/04/2025  
ID Télétransmission : 033-213300635-20250415-141546-DE-1-1

Date de mise en ligne : 17/04/2025

certifié exact,

**Séance du mardi 15 avril  
2025  
D-2025/79**

**Aujourd'hui 15 avril 2025, à 14h05,**

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

**Monsieur Pierre HURMIC - Maire**

Suspension de séance de 17h21 à 17h40

### **Etaient Présents :**

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Monsieur Francis FEYTOUT présent à partir de 16H30, Monsieur Baptiste MAURIN présent jusqu'à 17H00, Monsieur Nicolas PEREIRA jusqu'à 17H03, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H21, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 17H45

### **Excusés :**

Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

**Convention de co maîtrise d'ouvrage pour le projet de  
réhabilitation du complexe de dalle de l'îlot 3 terrasse  
KOENIG au sein du quartier MERIADECK. Autorisation.  
Signature.**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le quartier de Mériadeck est emblématique de l'architecture des années 70 et est classé à ce titre aux monuments historiques. Il accueille 18 000 salariés et agents publics, près de 2 000 habitants, avec des administrations, des entreprises, des commerces, des espaces verts. 14 îlots ont été construits, l'ensemble des constructions étant desservi par une dalle piétonne privée, grevée d'une servitude de passage du public avec différentes juxtapositions de fonctions, de propriétés et de gestion créant une grande complexité.

Le complexe de dalle s'étant considérablement dégradé, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont mis en œuvre une solution transitoire en 1993 devant conduire aux transferts de propriété au profit de Bordeaux Métropole afin de résoudre durablement les problématiques de gestion et d'entretien. Ce dispositif n'était que partiel (toutes les copropriétés n'ont pas contractualisé). Il n'a pu conduire ni aux transferts effectifs de propriété ni à la réalisation des travaux nécessaires de réhabilitation.

Ainsi, la Ville de Bordeaux a impulsé en 2022 la relance d'une nouvelle démarche reposant sur une analyse foncière, patrimoniale, technique et juridique afin de clarifier les différentes problématiques avec une approche par îlot.

L'îlot 3 dénommé « Terrasse Koenig » est composé des propriétés foncières suivantes :

Sur dalle :

- La DGFIP, 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

Bordeaux Métropole est propriétaire, sur ledit îlot, en rez-de-rue, de la parcelle KA 153 et KA 104.

La ville de Bordeaux s'est rapprochée des administrations propriétaires de l'îlot Koenig et il a été 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 et ce dans un but de sécurisation des conditions de circulation piétonnière et de la structure de la dalle.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble pour le réaménagement à venir, il est nécessaire qu'un projet unique englobe la totalité des espaces concernés, et donc qu'une co-maîtrise d'ouvrage se mette en place entre la Ville et les autres administrations propriétaires présentes sur la dalle.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- Autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec Bordeaux Métropole, la Région Nouvelle Aquitaine, le département de la Gironde et la Direction générale des Finances publiques.

**ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ABSTENTION DU GROUPE ROUGE BORDEAUX ANTICAPITALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 15 avril 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

**Madame Delphine JAMET**

CONVENTION DE TRANSFERT DE MAITRISE D'OUVRAGE DE X à LA VILLE DE  
BORDEAUX POUR LE PROJET DE REHABILITATION DU COMPLEXE DE DALLE DE  
L'ILOT 3 « TERRASSE KOENIG » AU SEIN DU QUARTIER MERIADECK

TRANCHE 1 - ETUDES

**ENTRE :**

**D'une part,**

**La Ville de BORDEAUX** collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, ayant son siège à BORDEAUX (33000), place Pey Berland, identifiée sous le numéro unique d'identification 213 300 635, prise en la personne de son Maire en exercice, Monsieur Pierre HURMIC, dûment habilité par délibération en date du xxx,

**ET**

**D'autre part,**

**XXX**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

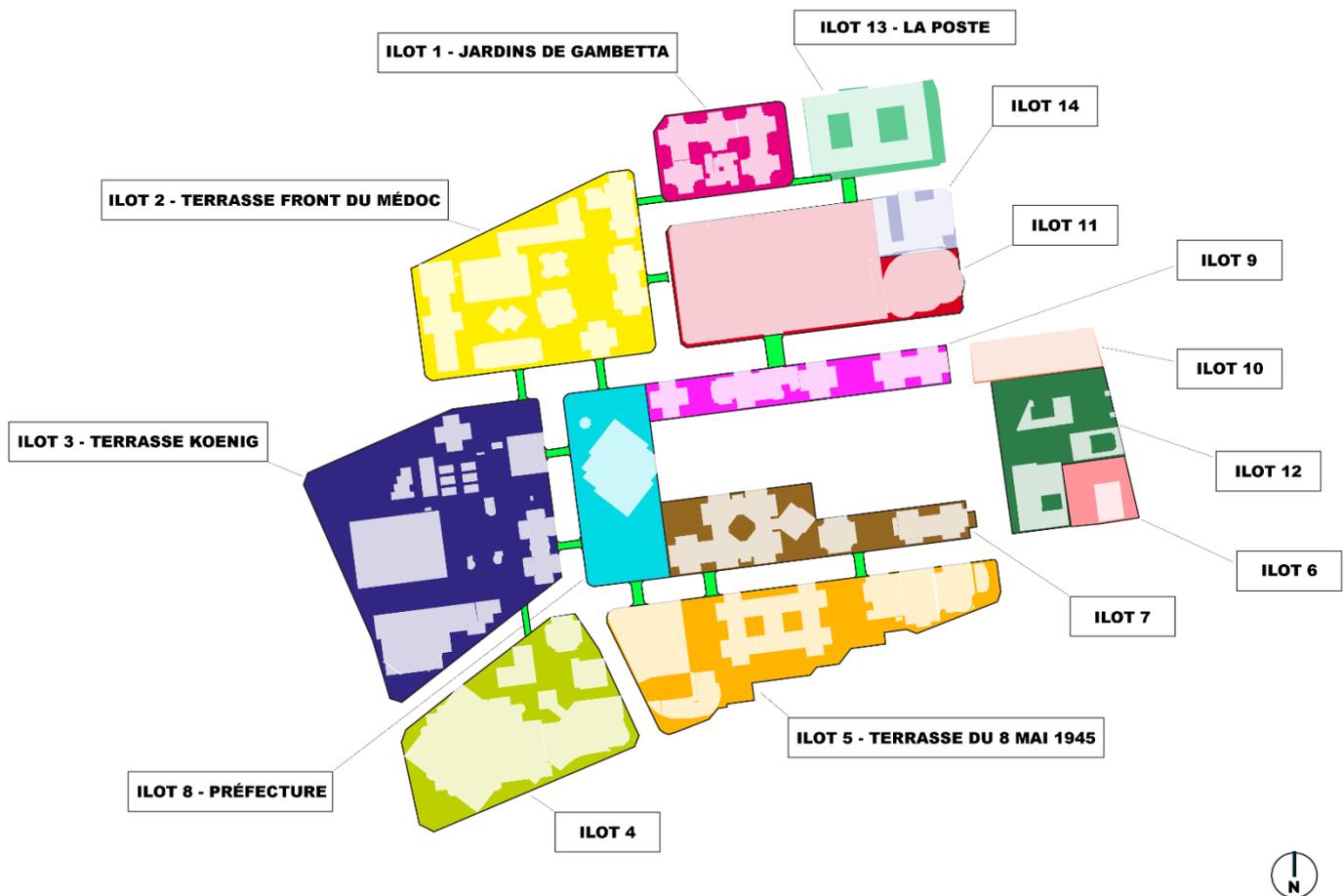
Dans le cadre de la rénovation du quartier Mériadeck à BORDEAUX, déclarée d'utilité publique par arrêtés des 22 juin 1960 et 26 avril 1965, les emprises foncières ont été cédées par la Société Bordelaise Mixte de Rénovation Urbaine (SBRU), en charge de l'opération, par îlots ou par lots à des constructeurs.

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



Réalisé par BMA. Données issues de data.gouv.fr: 2023

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, sur dalle, sont :

- La DGFIP, 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

En outre, l'EPCI BORDEAUX METROPOLE, est propriétaire, sur ledit îlot, en rez-de-rue, de la parcelle KA 153 et KA 104.

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.

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

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 Délégation de maîtrise d'ouvrage**

XXX délègue 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 XXX.

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 la dalle 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 est de 130.000 EUR HT.

Le coût total prévisionnel pour la propriété de XXX relevant de la maîtrise d'ouvrage déléguée est de XXX, réparti au prorata des tantièmes de dalle détenus par rapport à la totalité de la surface de dalle de l'îlot 3 « terrasse Koenig ».

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 de dalle 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.

## **ARTICLE 3 : MISSION DE LA VILLE DE BORDEAUX et TRANSFERT DE SECOND RANG DE MAITRISE D'OUVRAGE**

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 procédera 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.

XXX 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, 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 marché de mandat est chiffré à la somme de XXX EUR HT, ladite somme devant être répartie au prorata des tantièmes de dalle détenus par rapport à la totalité des surfaces de dalle de l'îlot 3 « Terrasse Koenig ».

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

Les études 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 (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 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 XXX un décompte faisant apparaître :

- a) le montant cumulé des dépenses supportées par XXX ;
- 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 au cours de la période ;

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

### 5.2 Echéancier prévisionnel de paiement

XXX 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.

## **ARTICLE 6 : GOUVERNANCE**

XXX 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 :

- Lancement des consultations :

- Attributions des marchés :
- Production des livrables par les bureaux d'études et de diagnostics :
- Réunion de restitution :

### **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 XXX les fonds correspondant aux prestations réalisées jusqu'à la décision d'arrêter le projet.

### **ARTICLE 14 : 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

pour XXX

PROJET