

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juin 2025	N° 2025-249

Convocation du 28 mai 2025

Aujourd'hui vendredi 6 juin 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PEScina, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Géraldine AMOUROUX à M. Christophe DUPRAT

Mme Christine BONNEFOY à M. Jacques MANGON

M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA

M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE

Mme Delphine JAMET à M. Jean-Baptiste THONY

Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE

M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY

Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL

M. Nicolas PEREIRA à M. Fabien ROBERT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

M. Benoît RAUTUREAU à Mme Fatiha BOZDAG

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture 033-243300316-20250606-lmc1108681-DE-1-1 Date de télétransmission : 16/06/2025 Date de réception préfecture : 16/06/2025 Publié : 16/06/2025
--

	Conseil du 6 juin 2025	<i>Délibération</i>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	N° 2025-249

BORDEAUX - Projet de mutation de la zone commerciale de Bordeaux Lac : protocole avec l'opérateur Nhood - Décision - Autorisation

Madame Andréa KISS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte

Le secteur d'Auchan-Lac est depuis plusieurs années en pleine évolution avec un contexte urbain totalement renouvelé. Le développement des nouveaux quartiers des Bassins à flot et de Ginko, l'arrivée du tramway au droit du centre commercial, ainsi que les mutations et les évolutions récentes autour du projet de renouvellement urbain (PRU) des Aubiers, ont fortement modifié le secteur, ouvrant la perspective d'une évolution du pôle commercial actuel vers plus de mixité et d'urbanité.

Aujourd'hui, les propriétaires Auchan et Ceetrus ont mandaté l'opérateur immobilier Nhood pour intervenir sur la mutation de leurs fonciers.

C'est dans ce contexte que le projet de transformation urbaine du périmètre allant de la rocade à la place Latule, entre le boulevard Alienor d'Aquitaine et l'avenue des 40 journaux, a été lauréat en 2024 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Plan de transformation des zones commerciales » de l'Agence Nationale de la Cohésion Territoriale (ANCT).

Afin d'organiser la mise en œuvre de ce grand projet, il est proposé d'établir un protocole partenarial, objet de la présente délibération, formalisant les ambitions du projet et les engagements respectifs des partenaires, Bordeaux Métropole, la ville de Bordeaux et Nhood, ci-après dénommés les Parties.

Ce protocole partenarial est établi pour une durée d'un an à compter de sa signature, le temps nécessaire à la réalisation des études, telles que décrites ci-après, en vue d'établir à terme les modalités de poursuite du projet.

1. Principes et contenu du protocole partenarial

Le protocole partenarial pose le cadre d'intervention et les engagements des Parties. Il identifie Nhood comme l'interlocuteur des collectivités en charge du pilotage des études pré-opérationnelles dans le cadre d'une démarche concertée visant l'adhésion de l'ensemble des acteurs, y compris les autres propriétaires sur le site.

Il fixe à la fois les ambitions du projet, la coordination des maîtrises d'ouvrage, le montage opérationnel et financier du projet et les modalités de gouvernance, présentés ci-après.

2. Ambitions du projet

Le protocole partenarial précise les grandes intentions et les ambitions partagées pour le projet autour de 4 grandes thématiques :

- **les ambitions urbaines et paysagères** dans l'objectif de créer un quartier mixte avec de nouvelles fonctions urbaines et paysagères, de développer un schéma de mobilité

favorisant les mobilités douces et alternatives à la voiture et de renaturer et désimperméabiliser le site,

- **les ambitions du projet commercial** pour notamment conforter les activités actuelles, optimiser les surfaces et libérer du foncier au profit de nouvelles fonctionnalités,
- **les intentions programmatiques** visant à introduire de la mixité, avec en particulier des logements familiaux, des services, des équipements publics et des activités artisanales, et à favoriser l'émergence de lieux d'animation en lien avec les quartiers environnants,
- **les ambitions architecturales** dans l'optique de diversifier les formes urbaines et de créer une nouvelle identité, qui s'inscrit dans le Label Frugal Bordelais.

A ce stade, la programmation n'est pas figée, afin d'être en mesure de l'adapter au fur et à mesure de l'avancement des études et du plan-guide du projet.

De fait, le présent protocole partenarial fera l'objet d'un avenant ou d'un nouveau protocole à l'issue des travaux d'étude, en vue de formaliser précisément le programme, ainsi que les modalités opérationnelles et financières à mettre en œuvre pour la réalisation du projet.

3. Coordination des maîtrises d'ouvrage

Le protocole partenarial établit le rôle de chacune des Parties, étant précisé que Bordeaux Métropole assure la coordination globale des maîtrises d'ouvrage.

Sous le pilotage de Nhood, une équipe pluridisciplinaire regroupant l'ensemble des compétences nécessaires (écologie urbaine, architecture, paysage, concertation, etc.), sera désignée en collaboration avec les collectivités, pour réaliser le plan-guide du projet et le dossier d'autorisation environnementale.

Chacune des étapes du projet fera l'objet de validations par les collectivités.

4. Montage opérationnel et financement des équipements publics

Les études conduites par Nhood devront permettre de préciser le montage opérationnel du projet dans toutes ses composantes, notamment s'agissant des modalités de réalisation et de participation financière aux équipements publics, dans le respect des grandes ambitions fixées.

Lorsque le projet sera validé par l'ensemble des Parties, Bordeaux Métropole, en étroite collaboration avec la ville de Bordeaux, sera en mesure d'engager la modification du PLU nécessaire à la mise en œuvre de l'opération.

5. Gouvernance du projet

Le protocole partenarial définit les modalités de gouvernance du projet suivantes :

- deux instances décisionnelles : le Comité de Projet (COPRO) à l'initiative de Bordeaux Métropole et le Comité de Pilotage (COFIL) à l'initiative de la ville de Bordeaux,
- des instances de suivi technique selon trois formats : des réunions stratégiques avec les directions générales de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux concernées, des ateliers avec l'ensemble des partenaires du projet et des revues de travail opérationnelles pour le suivi opérationnel courant.

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 la Métropole

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'organiser les différentes étapes d'élaboration et de mise en œuvre du projet urbain, et qu'il convient d'encadrer les responsabilités et les engagements de chacun des partenaires,

CONSIDERANT les ambitions du projet, telles que décrites dans le projet de protocole partenarial,

CONSIDERANT que le pilotage global de ce projet nécessite la mise en place d'une gouvernance, dont les modalités, inscrites au protocole, sont ci-avant présentées,

CONSIDERANT que le présent protocole partenarial est établi pour une durée d'un an à compter de sa signature, dans l'objectif de réaliser à terme un bilan, qui déterminera les modalités de poursuite du projet,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le présent projet de protocole partenarial,

Article 2 : d'autoriser Madame la Présidente à signer le protocole partenarial et ses éventuels avenants.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 juin 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------