

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 02/04/2021

Date de mise en ligne :

certifié exact,

**Séance du mardi 30 mars
2021
D-2021/135**

Aujourd'hui 30 mars 2021, à 14h35,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspensions de séance de 15h17 à 15h26 et de 18h44 à 18h58

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, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, 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 Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Monsieur Antoine BOUDINET, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Véronique SEYRAL,

Monsieur Maxime GHESQUIERE présent jusqu'à 18h30

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE,

Centre commercial Europe - Grand Parc. Choix du groupement suite à la consultation de groupements d'opérateurs-concepteurs dans le cadre de l'appel à projet pour la cession d'une emprise de 17 403 m² correspondant au centre commercial Europe et à ses abords. Décision. Autorisation.

Madame Sandrine JACOTOT, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Centre commercial Europe est situé à proximité de la place de l'Europe, en plein cœur du quartier du Grand Parc de Bordeaux, actuellement concerné par une vaste opération de renouvellement urbain.

Le Centre commercial Europe est propriété de la ville de Bordeaux mais une partie de l'emprise (correspondant aux parcelles PX 83, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 95, 103, 104, 105 et 106) a été donnée à bail emphytéotique à In Cité suivant acte du 19 octobre 1962 pour une durée de 70 ans.

Par délibération du 29 janvier 2018, la prorogation de ce bail à titre gratuit à une durée totale de 99 ans a été autorisée ainsi que la conclusion d'un nouveau bail emphytéotique à titre gratuit entre la ville de Bordeaux et InCité portant sur les parcelles cadastrées PX 124, 125, 126 et 131 pour une durée de 42 ans.

Une étude de marché sur les commerces et services du Grand Parc a été réalisée par le cabinet Bérénice en 2018. Celle-ci a mis en évidence que le centre commercial Europe est un lieu référent dans le quartier, qu'il est bien identifié mais qu'il risque de se marginaliser.

Il a donc été décidé de lancer une consultation de groupements d'opérateurs-concepteurs afin de céder une emprise de 17 403 m² constituée des parcelles cadastrées PX 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 124, 125, 126, 131 ainsi qu'une partie du domaine public.

Il sera donc nécessaire, préalablement à la cession, de mettre fin aux baux emphytéotiques liant la ville de Bordeaux et InCité et de désaffecter et déclasser le domaine public compris dans le périmètre objet de la consultation.

Cette emprise correspond au centre commercial Europe et à ses abords.

Elle sera cédée au groupement proposant le meilleur projet, avec comme critère prioritaire le maintien des commerces et activités de proximité de même nature que ceux du site actuel et le plus cohérent avec les orientations du projet de renouvellement urbain du Grand Parc.

L'appel à projet a été lancé en juin 2019 et s'est déroulé en 2 phases :

- La première visant à opérer un choix de 3 équipes au plus sur la base d'un dossier
- La seconde visant le choix du groupement opérateurs-concepteurs et du projet

Dans le cadre de la première phase, les candidats étaient invités à rendre leur dossier le 13 septembre 2019.

5 groupements se sont portés candidats :

- Altarea Cogedim
- Pichet
- BNP Paribas Immobilier / Pitch Promotion
- Eiffage Immobilier
- ADN Patrimoine

A l'issue du jury qui s'est réuni le 10 Octobre 2019, 3 groupements ont été invités à présenter leur offre le 22 janvier 2020 dans le cadre de la 2^{ème} phase de la consultation :

- Altarea Cogedim
- Pichet

- BNP Paribas Immobilier / Pitch Promotion

Un second jury s'est tenu le 3 février 2020 lors duquel les membres du jury ont entendu les différents groupements puis souligné la difficulté d'établir un classement des offres compte tenu des interrogations qu'il restait sur les différents projets.

Des questions complémentaires ont donc été adressées aux différents groupements afin qu'ils affinent leur proposition.

Un nouveau jury composé d'élus et du représentant des commerçants du centre commercial Europe s'est tenu à l'automne 2020.

Les 3 projets présentés reconfigurent de façon importante le centre commercial Europe en mixant, dans la programmation, une part importante de logements aux commerces.

Quel que soit le projet retenu, la forme urbaine sera profondément modifiée puisque tous les projets présentés se proposent de construire en R+6 là où, actuellement, le centre commercial Europe est à R+1.

Cependant, les 3 groupements ont fait des propositions contrastées sur certains points.

Le projet de l'équipe BNP Paribas Immobilier/Pitch Promotion prévoit la construction d'environ 26 000 m² de surface de plancher. Il comprend 277 logements, un peu plus de 7000 m² de surface utile pour les commerces et 368 places de stationnement majoritairement situées dans un parking silo, situé au cœur du projet, au-dessus du supermarché.

Le projet se déroulera en 3 phases permettant de reloger les différentes activités du centre commercial. Une attention particulière est portée aux commerçants durant les différentes phases de travaux.

Il assure une perméabilité entre le Cours de Luze et le Parc. Par ailleurs, le parc est visuellement prolongé par des cœurs d'îlots plantés.

L'organisation des commerces assure une bonne lisibilité urbaine du projet.

Le projet de l'équipe porté par Pichet développe environ 29 300 m² de surface de plancher. Il prévoit la construction de 304 logements, de 6 530 m² de surface utile de commerces et de 430 places de stationnement en sous-sol. C'est le projet ayant la densité la plus importante.

Il est relativement tourné vers lui-même avec une faible continuité entre le parc et les cœurs d'îlot.

Les propositions faites pour garantir le maintien des commerces et des activités de même nature durant la phase chantier sont toutes situées en dehors de l'emprise du projet. Elles ont donc une incidence sur le reste du projet urbain et nécessitent l'abattage d'arbres que l'opérateur propose de replanter.

Le projet porté par Cogedim développe environ 23 560 m² de surface de plancher. Celui-ci comprend 255 logements, 4570 m² de surface utile pour les commerces et 355 places de parking.

Contrairement aux 2 autres projets, l'équipe fait le choix de conserver le supermarché à son emplacement actuel tout en le restructurant. Ce choix permet d'éviter un déménagement mais a une incidence sur le changement d'image du quartier et sur la réorganisation, nécessairement moins importante, de cette partie du projet.

Le projet présenté assure néanmoins une perméabilité entre le Cours de Luze et le parc, celui-ci étant visuellement prolongé dans les cœurs d'îlot.

Conformément au règlement de l'appel à projet, le jury propose le classement suivant :

- N°1 : BNP Paribas Immobilier / Pitch Promotion
- N°2 : Pichet
- N°3 : Altarea Cogedim

Au regard de ce qui était attendu dans le cadre de cet appel à projet, le projet présenté par le groupement BNP Paribas Immobilier / Pitch Promotion répond le mieux aux attentes du jury et au règlement de l'appel à projet.

Ce projet accorde en effet une attention toute particulière aux activités du centre commercial aussi bien durant les différentes phases de travaux qu'à l'issue du chantier.

La programmation proposée est conforme aux attentes des élus et permettra un changement d'image fort du cœur du quartier.

Il faut également souligner que ce projet prend en compte le confort des futurs usagers et

habitants de ce programme avec notamment des efforts faits dans le choix des matériaux et la conception des logements.

Un travail devra cependant être conduit en ateliers avec le lauréat pour affiner son projet, notamment en ce qui concerne l'architecture et de l'insertion urbaine, qui restent à ce stade une première intention, en vue :

- Du dépôt du permis de construire
- De la mise au point de la convention de cession

Pour mémoire, la cession, quant à elle, devra faire l'objet d'une délibération spécifique.

Il vous est demandé Mesdames et Messieurs,

1/ de valider le classement proposé par le jury, à savoir :

- N 1 : BNP Paribas Immobilier / Pitch Promotion
- N°2 : Pichet
- N°3 : Altarea Cogedim

2/ d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette opération ainsi que toutes les autorisations d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires.

ADOPTE A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Monsieur Bernard L. BLANC

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 30 mars 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Sandrine JACOTOT



Figure 2 - Perspective depuis la place de l'Europe - Projet BNP Paribas Immobilier – Pitch Promotion



Figure 3 - Plan Masse - Projet Pichet



Figure 4 - Perspective depuis la rue Schuman - Projet Pichet

PROJET ALTAREA COGEDIM



Figure 5 - Plan Masse - Projet Cogedim



Figure 6 - Perspective depuis la place de l'Europe - Projet Altarea Cogedim