



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Date de Publicité : 30/03/2022
Reçu en Préfecture le : 30/03/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-
20220329-123539-DE-1-1
certifié exact,

Séance du mardi 29 mars 2022
D-2022/77

Aujourd'hui 29 mars 2022, à 14h09,

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

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Sauf de 17h35 à 17h55 Madame Claudine BICHET

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Amine SMHI, 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 Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Madame Tiphaine ARDOUIN, 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, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Bernard-Louis BLANC présent à partir de 14h34, Madame Nathalie DELATTRE présente à partir de 14h37, Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14h37,

Excusés :

Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Charlee DA TOS,

**Bordeaux. Centre commercial des Grands Hommes.
Déclassement rétroactif des volumes accessoires n° 8, 13, 21,
25, 41, 44 et du volume principal 38. Décision.**

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

Mesdames, Messieurs,

Le centre commercial dénommé "Les Grands Hommes" situé à Bordeaux, propriété de la société Eurocommercial Properties France SAS, dépend de l'ensemble immobilier cadastré section KO 179 et KO 267 ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) qui est composé de deux volumes principaux (n° 38 et 42) et de six volumes accessoires (n° 8, 13, 21, 25, 41, 44) comprenant notamment des équipements techniques, local technique non affecté, zone de circulation du centre commercial, local contenant cuve à fuel, ascenseurs et monte-charges, nécessaires au fonctionnement du centre.

Les terrains d'assiette de l'ensemble immobilier dépendaient à l'origine du domaine public, en ce qu'ils appartenaient à des personnes publiques, Ville de Bordeaux pour ce qui concerne la parcelle KO 179, Communauté Urbaine de Bordeaux pour ce qui concerne la parcelle KO 267 et étaient affectés à l'usage du public, bâtiment anciennement affecté à usage de marché public, pour ce qui concerne la parcelle KO 179 et trottoir et partie de la chaussée, pour ce qui concerne la parcelle KO 267.

Par délibération du Conseil de Communauté en date du 24 juin 1988 pour la parcelle KO 267 et par délibérations du Conseil Municipal de Bordeaux en dates des 22 février 1988 et 28 juillet 1989, les propriétaires personnes publiques avaient procédé au déclassement initial de leurs volumes.

« Cependant, à l'examen détaillé du déclassement initial des volumes par récolement, il apparaît que celui-ci n'englobait pas l'intégralité des espaces dans lesquels s'inscrivent les volumes accessoires précités et une partie du volume 38 principal (dans sa désignation issue du projet de rectificatif à l'état descriptif de division à régulariser prochainement) comprise entre les cotes altimétriques +31 NGF et +32.92 NGF de sorte que ces biens dépendent toujours du domaine public sur le plan juridique, bien que la vente par la ville de Bordeaux au profit de SOCAFIM par acte de vente des 16 et 20 février 1990 reçu par Maître CHAMBARIERE mentionne bien la cession de ces volumes accessoires, et la cession notamment du volume 38 dans sa désignation actuelle (avant rectificatif à l'état descriptif de division en volumes) et en dépit des mutations successives portant sur les volumes et publiées au service de la publicité foncière ».

Dans un souci de sécurité juridique, la Société Eurocommercial Properties France SAS sollicite les personnes publiques ayant procédé au déclassement initial la régularisation domaniale par le déclassement rétroactif des volumes accessoires dont la désignation avant et après rectificatif (à régulariser prochainement) figure en annexe et les espaces devant constituer partie du volume 38 (selon la nouvelle désignation du volume 38, telle qu'elle sera issue du rectificatif à l'état descriptif de division en volumes à régulariser prochainement) compris entre les cotes altimétriques +31 NGF et +32.92 NGF, lui appartenant, comme le permet l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques dans son article 12. »

Ceci étant exposé, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, faire gré à la demande de ladite société et adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil Municipal de Bordeaux

Vu l'Ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques et son article 12.

Entendu le rapport de présentation

DECIDE

Confirmant que la désaffectation des futurs volumes n°38, 42, 8 et 13, 21, 25, 41, 44 a été opérée dès le mois de janvier 1988 au vu des décisions de déclassement en date des 22 février et 28 juillet 1989 constituant la décision de déclassement initiale et ayant omis les volumes accessoires principalement techniques 8, 13, 25, 41 et 44 en intégralité, le volume 21 accessoire pour le solde et les espaces devant constituer partie du volume 38 (selon la nouvelle désignation du volume 38, telle qu'elle sera issue du rectificatif à l'état descriptif de division en volumes à régulariser prochainement) compris entre les cotes altimétriques +31 NGF et +32.92 NGF, décide, conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 19 avril 2017, le déclassement intégral à effet rétroactif de février 1988, des espaces s'inscrivant dans ces volumes (tels que décrits plus amplement dans la désignation des volumes en annexe) qui auraient été omis aux termes de la décision de déclassement initiale, et plus généralement le déclassement de tous les locaux, volumes, espaces, dépendant du centre commercial « les Grands Hommes » à Bordeaux et qui ne sont plus affectés à une mission de service public depuis janvier 1988.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE MADAME MYRIAM ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 29 mars 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

Annexe à la note relative à la demande de déclassement a posteriori contenant désignation des volumes avant rectificatif à l'état descriptif de division en volumes à régulariser

Dans un ensemble immobilier divisé en volumes sis à Bordeaux (Gironde), Place des Grands Hommes, ayant pour assiette les parcelles de terrain cadastrées :

- section KO numéro 179, lieudit "Place des Grands Hommes", d'une contenance de 24 ares et 34 centiares (24a34ca) ;
- section KO numéro 267 lieudit "Place des Grands Hommes", d'une contenance de 5 ares 10 centiares (5a10ca)

les Volumes Accessoires ci-après désignés :

I. Avant rectificatif à l'état descriptif de division en volumes à régulariser

VOLUME HUIT (8)

Ce volume correspond à un local technique non affecté appartenant au volume 9 (commerces). C'est un volume de forme irrégulière d'une base totale de 2944m², entre les cotes NGF -6,43m et -9,13m pour une superficie d'environ 26m².

VOLUME TREIZE (13)

Ce volume correspond au local contenant la cuve à fuel des commerces, situé dans le noyau central, au 6^{ème} compartiment, compris entre les cotes NGF -6,43m et -9,13m d'une superficie d'environ 9m².

VOLUME VINGT ET UN (21)

Ce volume correspond à l'ascenseur panoramique desservant les niveaux marché, rue et étage. C'est un volume de forme irrégulière comprenant :

- a) une fraction comprise entre les cotes NGF 25,63m et 8,42 m d'une superficie d'environ 4m² correspondant à l'ascenseur panoramique.
- b) une fraction comprise entre les cotes NGF 8,42m et 1,67m d'une superficie d'environ 4m² correspondant à la machinerie et au piston de l'ascenseur panoramique.

VOLUME VINGT CINQ (25)

Ce volume correspond à un emplacement Annexe au monte-charge.

C'est un volume de forme irrégulière d'une fraction comprise entre un plan horizontal à la cote NGF 8,42m et une portion d'hélice décrite entre les cotes NGF 3,43m et 3,30m d'une superficie d'environ 28m².

VOLUME QUARANTE ET UN (41)

Ce volume correspond à des locaux techniques situés dans le noyau central (groupe électrogène, chaufferie électrique, groupe froid, sprinkler) qui reste la propriété de la NORWICH. C'est un volume de forme irrégulière, au niveau du 1^{er} compartiment, compris entre les cotes NGF 8,42m et 4,37m d'une superficie d'environ 148m².

VOLUME QUARANTE QUATRE (44)

Ce volume correspond à une zone de circulation

C'est un volume de forme irrégulière issu d'une base totale de 2944m² compris entre les cotes NGF 8,42m et une portion d'hélice décrite entre les cotes NGF 3,50m et 3,43m d'une superficie d'environ 14m².

Pour rappel désignation des volumes principaux :

VOLUME TRENTE HUIT (38)

Ce volume correspond à l'ensemble des commerces en superstructure, propriété de la NORWICH après qu'elle aura cédé certains lots de volumes à la ville de Bordeaux.

C'est un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions issues d'une base totale de 2944m², superposées et communiquant entre elles, comprenant :

38a) une fraction au niveau de la coupole, comprise entre les cotes NGF 31,00m et 25,63m pour une superficie d'environ 2857m²
38b) une fraction au niveau mezzanine, comprise entre les cotes NGF 25,63m et 23,01m pour une superficie d'environ 2704m² correspondant aux commerces, et aux deux locaux condenseurs
38c) une fraction au niveau étage, comprise entre les cotes NGF 23,01m et 19,66m pour une superficie d'environ 2771m² correspondant à l'ensemble des commerces
38d) une fraction au niveau rue, comprise entre les cotes NGF 19,66m et 17,70m pour une superficie d'environ 2743m² correspondant à l'ensemble des commerces
38e) une fraction au niveau rue, comprise entre les cotes NGF 17,70m et 15,11m pour une superficie d'environ 2046m² correspondant à l'ensemble des commerces
38f) une fraction au niveau rue, comprise entre les cotes NGF 15,11m et 14,11m pour une superficie d'environ 2039m² correspondant à l'ensemble des commerces
38g) 34 fractions au niveau rue, comprises entre les cotes NGF 17,70m et 14,11m d'une superficie chacune d'environ 0,32m² soit environ 11m² correspondant à des piliers
38h et 38i) deux fractions au niveau marché, comprises entre les cotes NGF 14,11m et 8,42m pour une superficie d'environ 5m² correspondant aux appuis des deux escaliers desservant le niveau rue depuis le niveau marché.

VOLUME QUARANTE DEUX (42)

Ce volume correspond à une zone de circulation et d'accès.

C'est un volume de forme irrégulière issu d'une base totale de 2944m² compris entre les cotes NGF 14,11m et 10,62m d'une superficie d'environ 28m²

II. Après régularisation du rectificatif à l'état descriptif de division en volumes conformément au projet de régularisation envisagé :

Volume 8 : Local technique non affecté

C'est un volume de forme irrégulière, correspondant à un local technique, situé au niveau du 6^{ème} compartiment, s'exerçant, du plan horizontal à la cote -10.45m au plan horizontal à la cote -7.73m, d'une superficie de 28m².

Volume 13 : Local pour la cuve à fuel des commerces

C'est un volume de forme rectangulaire, correspondant au local contenant la cuve à fuel des commerces, situé dans le noyau central, au 6^{ème} compartiment, s'exerçant du plan horizontal à la cote -10.96 au plan horizontal à la cote -7.73, d'une superficie de 10m².

Volume 21 : Ascenseur panoramique

C'est un volume de forme irrégulière composé de 2 fractions, superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- **Une fraction 21a** de forme irrégulière correspondant à l'ascenseur panoramique et à son piston, située du marché à la mezzanine, s'exerçant du plan horizontal à la cote 6.86m au plan horizontal à la cote 23.18m, d'une superficie de 8m².
- **Une fraction 21b** de forme irrégulière correspondant à la machinerie de l'ascenseur panoramique, s'exerçant du plan horizontal à la cote 2.20m au plan horizontal à la cote 8.50m, d'une superficie de 4m².

Volume 25 : Emplacement annexe au monte-charge

C'est un volume de forme irrégulière, situé au 1^{ier} compartiment, correspondant à un emplacement annexe au monte-charge, s'exerçant d'un plan hélicoïdal allant de la cote 2.99m à la cote 3.14m au plan horizontal à la cote 8.50m, d'une superficie de 43m² entre le plan hélicoïdal et la cote 5.55m puis 33m² au-dessus de 5.55m.

Volume 41 : Locaux techniques

C'est un volume de forme irrégulière, correspondant à des locaux techniques (groupe électrogène, chaufferie électrique, groupe froid, sprinkler), situé dans le noyau central au niveau du 1^{er} compartiment, s'exerçant du plan horizontal à la cote 3.08m au plan horizontal à la cote 8.50m, d'une superficie de 140m².

Volume 44 : Zone de circulation

C'est un volume de forme irrégulière, correspondant à une zone de circulation, situé au niveau du 1^{er} compartiment, s'exerçant d'un plan hélicoïdal allant de la cote 3.14m à la cote 3.22m au plan horizontal à la cote 8.50m, d'une superficie de 18m².

Volumes principaux :

Volume 38 : Ensemble des commerces en superstructure

C'est un volume de forme irrégulière, composé de 8 fractions, superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- **Une fraction 38a** en forme de disque, située au niveau de la coupole, s'exerçant du plan horizontal à la cote 25.80m au plan horizontal à la cote 32.92m, d'une superficie de 2860m².
- **Une fraction 38b** de forme irrégulière, correspondant aux commerces et aux deux locaux condenseurs, située au niveau de la mezzanine, s'exerçant du plan horizontal à la cote 23.18m au plan horizontal à la cote 25.80m, d'une superficie de 2696m².
- **Une fraction 38c** de forme irrégulière, correspondant à l'ensemble des commerces, située à l'étage, s'exerçant du plan horizontal à la cote 19.66m au plan horizontal à la cote 23.18m, d'une superficie de 2763m².
- **Une fraction 38d** de forme irrégulière, correspondant à l'ensemble des commerces, située au niveau rue, s'exerçant du plan horizontal à la cote 17.70m au plan horizontal à la cote 19.66m, d'une superficie de 2733m².
- **Une fraction 38e** de forme irrégulière, correspondant à l'ensemble des commerces, située au niveau rue, s'exerçant du plan horizontal à la cote 15.11m au plan horizontal à la cote 17.70m, d'une superficie de 2057m².
- **Une fraction 38 f** de forme irrégulière, correspondant à l'ensemble des commerces, située au niveau rue, s'exerçant du plan horizontal à la cote 14.11m au plan horizontal à la cote 15.11m, d'une superficie de 2057m².
- **Une fraction 38g)** 34 fractions au niveau rue, comprises entre les cotes NGF 17,70m et 14,11m d'une superficie chacune d'environ 0,32m² soit environ 11m².
- **Deux fractions 38h et 38i** deux fractions au niveau marché, s'exerçant du plan horizontal à la cote 8.50m au plan horizontal à la cote 14.11m, d'une superficie par fraction de 1m².

Volume 42 : Zone de circulation et d'accès

C'est un volume de forme irrégulière, correspondant à une zone de circulation et d'accès, situé au niveau marché, s'exerçant du plan horizontal à la cote 10.96m au plan horizontal à la cote 14.11m, d'une superficie de 31m².

