

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 13/07/2022
ID Télétransmission : 033-213300635-20220712-123522-DE-1-1

**Séance du mardi 12 juillet
2022
D-2022/214**

Date de mise en ligne : 19/07/2022

certifié exact,

Aujourd'hui 12 juillet 2022, à 14h11,

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 17h10 à 17h21

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, 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, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, 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, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT, Madame Véronique SEYRAL,

Madame Alexandra SIARRI présente jusqu'à 17h45

Excusés :

Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Bernard-Louis BLANC,

***Bordeaux. Projet de renouvellement urbain du Grand Parc -
Centre commercial Europe - Signature de promesse de vente
sous condition suspensive de déclassement - Autorisation -
Décision***

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

Mesdames, Messieurs,

Le quartier du Grand Parc, à Bordeaux, fait actuellement l'objet d'une vaste opération de renouvellement urbain. Au cœur de ce quartier, en bordure du parc et de la place de l'Europe, se situe le centre commercial Europe. La Ville de Bordeaux est propriétaire de l'emprise de ce centre commercial, dont elle a confié la gestion, par 2 baux emphytéotiques, à la Société d'économie mixte locale In Cité.

Souhaitant une réhabilitation en profondeur de ce centre commercial, important pour la vie de quartier, la Ville de Bordeaux a lancé en 2019 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès d'opérateurs-concepteurs, visant à la cession de l'emprise du centre commercial et de ses abords au candidat ayant présenté le meilleur projet au regard de ses critères de sélection prioritaires.

Par délibération n°D-2021-135 du 30 mars 2021, la Ville de Bordeaux a ainsi décidé de retenir, comme lauréat de cet AMI, le projet de réaménagement du secteur, consistant dans la construction d'environ 26 000 m² de surface de plancher dont 7 000 m² environ, dédiés aux commerces en pied d'immeuble environ 250 logements et un parking silo central.

L'assiette foncière à céder à l'opérateur pour la réalisation de ce projet, d'une surface d'environ 17 500 m², inclut le centre commercial Europe proprement dit relevant du domaine public communal et la rue Louis Geandreau, voie métropolitaine.

L'assiette foncière du centre commercial est composée des parcelles suivantes : PX 81 à PX 88, PX 90, PX 92, PX 94 à 106, PX 121 à PX 127, PX 130, PX 131, PX 157p, PX 159p et de domaine public qui devra être préalablement désaffecté et déclassé.

Par délibération n°D-2021/383 du 9 novembre 2021, la Ville de Bordeaux a décidé d'approuver le principe du déclassement de l'assiette foncière du centre commercial Europe Grand Parc, et d'autoriser BNP Paribas Immobilier et Ville Envie à déposer la demande de permis de construire.

Ce projet porte à la fois sur une emprise appartenant à la Ville de Bordeaux et sur une emprise propriété de Bordeaux Métropole.

Dès lors, les promesses seront liées et une délibération a été présentée lors de la séance du Conseil métropolitain du 8 juillet 2022 pour ce qui concerne la rue Louis Geandreau.

L'opérateur va développer sur le secteur une opération d'environ 26 000 m² de surface de plancher.

La présente délibération porte sur la promesse de vente d'une emprise d'environ 13 716 m² au prix de 3 566 887 euros (Trois millions cinq cent soixante-six mille huit cent quatre-vingt-sept euros) par la Ville de Bordeaux à la société Proxicommerce (société créée par Ville Envie dans le cadre de la présente opération), prix à majorer le cas échéant d'une TVA au taux et au régime en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente.

Ce prix de cession est inférieur à l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 5 avril 2022. Cette évaluation d'un montant de 8 960 000 euros porte à la fois sur le centre commercial (propriété Ville de Bordeaux) et sur la rue Geandreau (propriété Bordeaux Métropole) :

- 4 235 515 € pour le foncier Ville de Bordeaux faisant l'objet d'un bail emphytéotique avec InCité (19/10/1962)
- 183 684 € pour le foncier Ville de Bordeaux (faisant l'objet d'un bail emphytéotique avec InCité (26/02/2018)
- 2 605 445 € pour le Domaine public de la Ville de Bordeaux
- 1 935 356 € pour le Domaine public Bordeaux Métropole

Cela s'explique par le fait que dans l'AMI, le prix de cession était fixé à 5,5 millions d'euros TVA en sus au taux en vigueur pour l'assiette globale.

C'est la Ville de Bordeaux qui porte le projet et qui consent donc un effort sur le prix de cession de son foncier.

Celui-ci se justifie dans la mesure où le groupement supporte des aléas importants :

Le centre commercial est composé de 32 cellules commerciales dont un supermarché et une pharmacie notamment, une cellule administrative (CPAM) et 16 logements liés aux activités commerciales du site.

Dans le cadre du projet, il est demandé au groupement de maintenir les commerces ouverts durant le chantier ce qui oblige l'opérateur à phaser son opération, ce qui impactera fortement la durée de celle-ci.

Le fait que le foncier soit occupé nécessite pour le groupement de prendre en charge entièrement et exclusivement : les indemnités liées aux départs des commerçants qui ne souhaiteraient pas rester, au relogement temporaire des commerçants impactés par la première phase de travaux, aux indemnités liées à la fermeture temporaire, rendue nécessaire par les procédures administratives de désaffectation et de déclassement

Ces aléas impliquent des surcoûts conséquents pour le groupement qui n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

Cette promesse de vente sera conclue sous certaines conditions suspensives dont notamment :

- Le déclassement du centre commercial s'agissant de cette condition suspensive, conformément à l'article L.3112-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques, en cas de défaillance de la Ville de Bordeaux, et de non déclassement de son domaine public pour cause d'utilité publique, la ville se doit de budgétiser, pour pouvoir éventuellement indemniser le groupement, les sommes engagées par ce dernier et qui s'avèreraient profitable à la ville. A ce jour, le groupement estime ce montant à 1 630 338 euros.
- La résiliation des baux emphytéotiques avec IN CITE moyennant le versement d'une indemnité restant à définir
- L'obtention, par le groupement, d'un permis de construire conforme aux prescriptions formulées dans leurs engagements vis-à-vis de la Ville de Bordeaux
- Le respect des engagements pris envers la Ville de Bordeaux pour les locataires dont l'acquéreur traitera directement avec IN CITE les modalités de prise de possession réelle du bien
- L'engagement de conserver et de protéger les arbres situés dans l'assiette foncière

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 Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 5217-2,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L3111-1, L 2141-1 et L.3112-4

VU la délibération du Conseil municipal de Bordeaux n°D-2021-135 du 30 mars 2021

VU la délibération du Conseil municipal de Bordeaux n° D-2021/383 du 9 novembre 2021

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2022-33063-21834 en date du 5 avril 2022.

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT que, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier du Grand Parc à Bordeaux, la Ville de Bordeaux a décidé de céder à la société SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT, retenue suite à appel à manifestation d'intérêt, l'emprise du centre commercial Europe ;

CONSIDERANT qu'une demande de permis de construire doit prochainement être déposée sur cette emprise par l'opérateur retenu par la Ville ;

DECIDE

Article 1 : De signer la promesse synallagmatique de vente avec la société SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT ou tout opérateur se substituant des parcelles cadastrées PX 81 à PX 88, PX 90, PX 92, PX 94 à 106, PX 121 à PX 127, PX 130, PX 131, PX 157p PX 159p et de domaine public qui devra être préalablement désaffecté et déclassé soit une emprise d'environ 13 716 m² au prix de 3 566 887 euros (Trois millions cinq cent soixante-six mille huit cent quatre-vingt-sept euros) en vue de l'aménagement d'un projet d'environ 26 000 m² de surface de plancher, prix à majorer le cas échéant d'une TVA au taux et au régime en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente.

Article 2 : d'inscrire au budget la somme de 1 630 338 euros au titre de l'indemnisation éventuelle du groupement en cas de défaillance de la ville concernant la procédure de déclassement

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte de promesse synallagmatique de vente et tous documents afférents à cette opération

Article 4 : D'imputer la recette correspondante sur le budget de l'exercice 2023, recette payable au plus tard 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente entre la Ville de Bordeaux et la SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT ou tout opérateur se substituant. A défaut de paiement dans le délai imparti, la Ville de Bordeaux pourra se prévaloir de la clause résolutoire.

ADOpte A LA MAJORITE

NON PARTICIPATION AU VOTE DE Messieurs Stéphane PFEIFFER, Matthieu MANGIN, Stéphane GOMOT et Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM, et Madame Marie-Claude NOEL

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX ENSEMBLE
ABSTENTION DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 12 juillet 2022

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

