

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 31/01/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240130-134282-DE-1-1

**Séance du mardi 30 janvier
2024
D-2024/18**

Date de mise en ligne : 02/02/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 30 janvier 2024, 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 17H59 à 18H24

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, 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, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, 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 Géraldine AMOUROUX présente à partir de 14h55, Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14h55, Monsieur Francis FEYTOUT présent à partir de 16h00.

Monsieur Jean-Baptiste THONY présent sauf de 15h00 à 17h00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 17h45, Madame Léa ANDRE présente jusqu'à 17h59, Madame Sylvie JUSTOME présente jusqu'à 17h59, Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 17h59.

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**Bordeaux - Projet de renouvellement urbain du Grand Parc -
Centre commercial Europe - Cession à Proxicommerce d'une
emprise d'environ 13 716 m² correspondant à l'assiettes
foncière du centre commercial Europe - 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 deux 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 projet auprès d'opérateurs-concepteurs, visant à la cession de l'emprise du centre commercial et de ses abords comprenant la rue Louis Gendreau, propriété de Bordeaux Métropole.

La Ville de Bordeaux a retenu, par délibération du 30 mars 2021, le projet de la SARL Proxicommerce Investissement, consistant en la construction d'environ 26 000m² de surface de plancher dont 7 000m² environ dédiés aux commerces et services en pied d'immeubles et environ 250 logements et un parking en silo central.

Il est à noter qu'entre-temps, ces chiffres ont été affinés puisque le projet porte sur environ 25 633m² dont environ 6 667 m² de commerces et services et environ 277 logements.

En date du 12 juillet 2022, par délibération n° D-2022-214, la Ville de Bordeaux a visé l'avis de la DIE N° 2022-33063-21834 en date du 5 avril 2022 et arrêté les conditions de cession.

Une promesse synallagmatique de vente a été signée entre la Ville de BORDEAUX et la SARL Proxicommerce Investissement, le 17 novembre 2022.

Précision étant ici faite qu'une promesse synallagmatique de vente a été signée également entre BORDEAUX METROPOLE et la SARL Proxicommerce Investissement le 17 novembre 2022.

La réalisation de ces deux promesses a fait l'objet d'une convention de sort lié.

Comme cela vient d'être décidé précédemment au cours de cette même séance du conseil municipal, l'assiette foncière de l'opération constituée des parcelles actuellement cadastrées PX 81 à PX 88, PX 90, PX 92, PX 94 à 106, PX 121 à PX 127, PX 130, PX 131, PX 188, PX 189 et PX159p sises à Bordeaux a été déclassée par anticipation du domaine public communal.

En effet, celle-ci ne pouvant être désaffectée avant la cession au vu de l'occupation actuelle, de la complexité du site et de la convention de sort lié susvisée, il convient de procéder à la vente, sous la condition résolutoire de la non-désaffectation au plus tard le 30 juin 2025, conformément à l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La SARL Proxicommerce Investissement, s'est engagée aux termes de la promesse de vente susvisée, à développer sur le secteur une opération d'environ 25 633 m² de Surface de plancher et à respecter les éléments programmatiques suivants :

Concernant le volet commercial :

- 8 101m² de SDP commerciale et locaux de services et professionnels, dont un supermarché, des commerces et des services principalement en rez-de-chaussée du programme immobilier, intégrant le maintien de plusieurs commerces et activités

professionnelles historiques sur site.

Concernant le volet résidentiel :

- 18 966m² de SDP dont 11 380m² SDP de logements en accession libre et 7 586m² de SDP en accession sociale réalisée en Bail Réel Solidaire (BRS), représentant 277 logements.

Pour rappel la cession est proposée, conformément aux termes de l'appel à projet ci-dessus évoqué et de la promesse synallagmatique de vente susvisée, au prix de 3 566 887€, payable au plus tard dans les 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Ledit acte authentique de vente sera par conséquent établi sous la condition résolutoire de non-paiement du prix dans ce délai et un acte de quittance devra être signé au plus tard dans les 5 mois de la signature dudit acte authentique de vente.

Ledit acte authentique de vente sera régularisé sous les conditions résolutoires :

- le non-paiement du prix par l'acquéreur dans le délai de 4 mois de l'acte authentique
- et la non-désaffectation au 30 juin 2025.

Les non-réalisations ou réalisations des conditions résolutoires susvisées seront constatées par acte authentique.

Il doit être précisé que les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à la Ville de Bordeaux, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de son projet, en cas d'absence de désaffectation au terme convenu s'élèvent à hauteur de 1 630 338€ au regard de l'étude d'impact pluriannuelle déjà validée, augmentés de la restitution du prix de vente pour un montant de 3 566 887€.

Préalablement à la signature de l'acte authentique de cession, il conviendra de résilier partiellement le bail emphytéotique du 19 Octobre 1962 afin d'en extraire les parcelles supportant le centre commercial Europe et de résilier le bail emphytéotique de 26 et 28 Juin 2018, liant la Ville de Bordeaux à Incité moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire globale d'un montant de 2 985 000€ HT, plus TVA au taux en vigueur.

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 Municipal,

VU la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, dite loi « SAPIN II »

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2141-2 et L. 3112-4,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Bordeaux n°D/2021-135 du 30 mars 2021 portant sur le choix du groupement suite à la consultation de groupements d'opérateurs-concepteurs dans le cadre de l'appel à projet pour la cession de l'emprise correspondant au centre commercial Europe et de ses abords.

VU la délibération municipale n° D-2022-214 du 12 juillet 2022, relative à la signature de la promesse de vente sous condition suspensive de déclassement concernant le Centre commercial Europe

VU la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2022/388 du 7 Juillet 2022 relative à la signature de la promesse de vente sous condition suspensive de déclassement concernant la Rue Louis Gendreau,

VU la demande d'avis formulée à la Direction de l'Immobilier de l'Etat, concernant les montants

de l'indemnité de résiliation des baux susvisés.

CONSIDERANT que les conditions de cession et les conditions juridiques et économiques restent identiques à celle prises dans la délibération n° D-2022-214 du 12 juillet 2022,

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE

Article 1 : La résiliation partielle du bail emphytéotique du 19 Octobre 1962 liant la Ville de Bordeaux à Incité, afin d'en extraire notamment les parcelles actuellement cadastrées PX 83, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 95, 103, 104, 105 et 106 pour une superficie totale d'environ 8278m² et la résiliation du bail emphytéotique des 26 et 28 Juin 2018, liant la Ville de Bordeaux à Incité, moyennant le versement d'une indemnité forfaitaire d'un montant de 2 985 000€ HT, TVA au taux en vigueur en sus, pour un montant de 597 000 €, soit une indemnité totale de 3 582 000 € TTC.

Article 2 : De céder à la société PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 300 000€, dont le siège social est à Paris 7ème arrondissement, 4 Square de Robiac n°SIREN 535 141 279, avec faculté de substitution, une emprise de 13 716m² environ telle que matérialisée sur les plans annexés localisée sur les parcelles PX 81 à PX 88, PX 90, PX 92, PX 94 à 106, PX 121 à PX 127, PX 130, PX 131, PX 188, PX 189 et PX159p sises à Bordeaux (ces parcelles devant faire l'objet d'une renumérotation et/ou division, à l'exception des parcelles PX 188 et 189). Cette cession sera faite moyennant le prix de 3 566 887 € (TROIS MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE SIX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS), sous la condition résolutoire d'absence de désaffectation au plus tard le 30 juin 2025. Etant ici précisé que le prix est payable au plus tard dans les 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Ledit acte authentique de vente sera régularisé sous les conditions résolutoires :

- le non-paiement du prix par l'acquéreur dans le délai de 4 mois de l'acte authentique
- et la non-désaffectation au 30 juin 2025

Les non-réalisations ou réalisations des conditions résolutoires susvisées seront constatées par acte authentique.

La résolution de la vente emportera de plein droit, restitution à la Ville de Bordeaux de l'emprise foncière à charge pour elle de rembourser à l'acquéreur la somme de 3 566 887 €, correspondant au prix de vente versé et les frais, charges et indemnités que l'acquéreur pourra être amené à demander à titre de paiement à la Ville de Bordeaux, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de son projet, dans la limite de 1 630 338 €, conformément au montant de l'étude d'impact pluriannuelle préalablement validée par la Ville de Bordeaux et budgétisé.

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes susvisés et tous actes et documents afférents à cette opération, qu'ils en soient le préalable, la suite ou la conséquence.

Article 4 : D'imputer les dépenses correspondant à l'indemnité forfaitaire liée aux résiliations anticipées des baux emphytéotiques pour un montant de 3 582 000 € au chapitre 65 compte 65888 fonction 020.

Article 5 : D'imputer la recette résultante de cette cession au chapitre 77 compte 775 fonction 01.

ADOPTE A LA MAJORITE

Non participation au vote de Messieurs Stéphane PFEIFFER, Matthieu MANGIN, Stéphane GOMOT, Nicolas PEREIRA, et Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM, et Madame Marie-Claude NOEL
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 30 janvier 2024

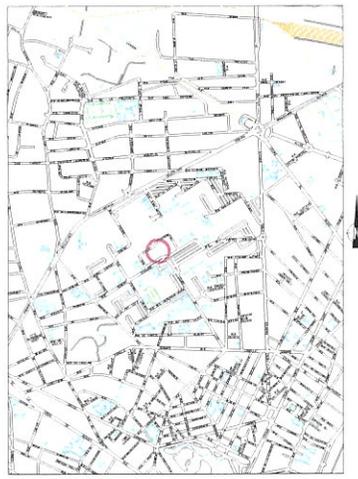
P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

Superficie totale cédée 13716 m²

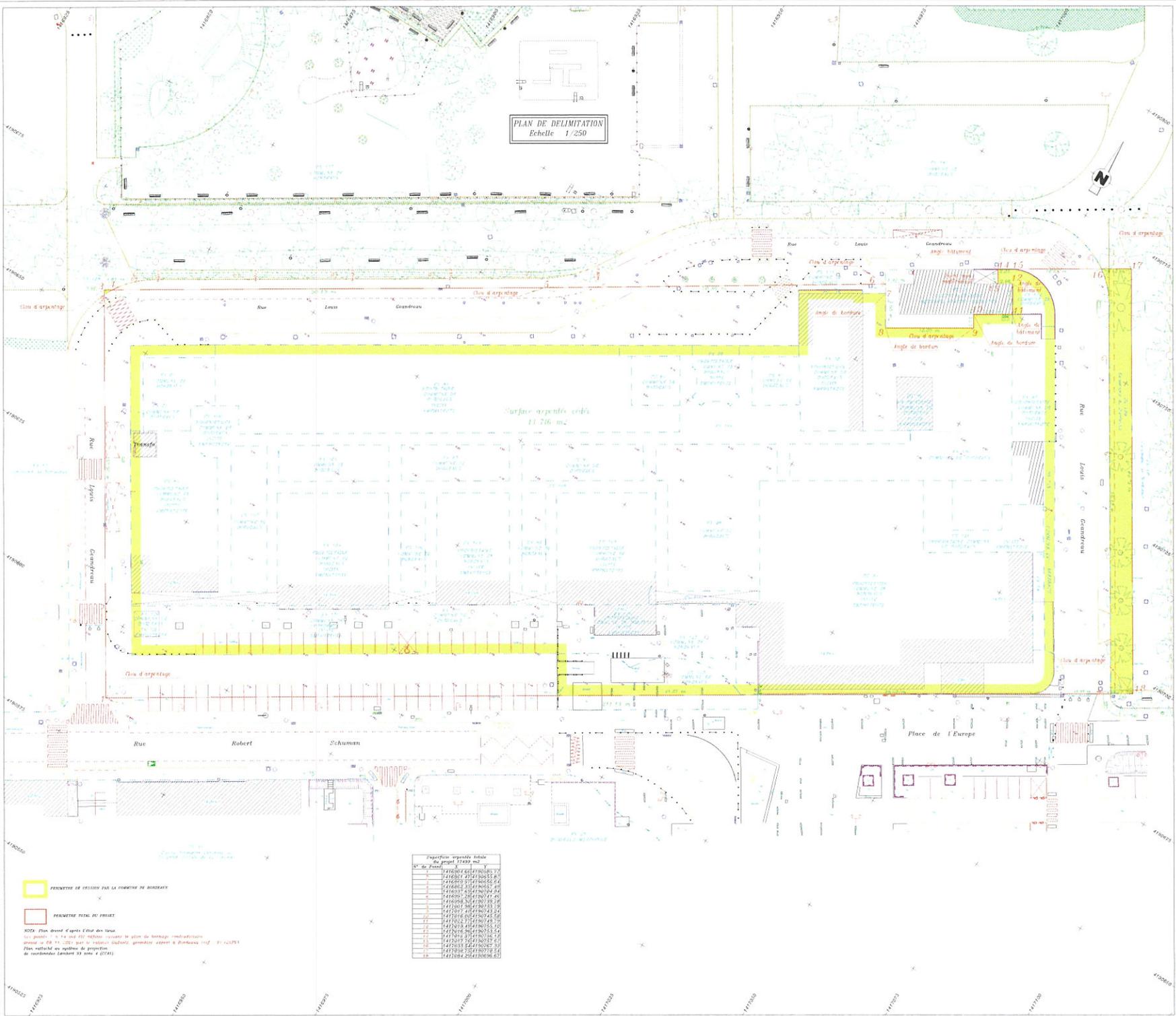
HEURE PAR LE BUREAU D'URBANISME BORDEAUX LE 10/03/2023	DE ET AVEC PAR LE SERVICE BORDEAUX LE	PREPARE PAR LE SERVICE BORDEAUX LE
NUMERO DE CLASSEMENT 10/07/2022	NUMERO DE CLASSEMENT 10/03/2023	OPERATION
PROJET: CITE DU GRAND PARC AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL EUROPE	PROJET: CITE DU GRAND PARC AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL EUROPE	PROJET: CITE DU GRAND PARC AMENAGEMENT DU CENTRE COMMERCIAL EUROPE
DETERMINATION: PLAN DE SITUATION	DETERMINATION: PLAN DE SITUATION	DETERMINATION: PLAN DE SITUATION

PLAN DE SITUATION Echelle : 1/10000



SECTION	PANNEAU	CONTENANCE	CESSION	SECTION	PANNEAU	CONTENANCE	CESSION
PX	81	84 m ²	84 m ²	PX	101	306 m ²	306 m ²
PX	82	84 m ²	84 m ²	PX	102	222 m ²	222 m ²
PX	83	573 m ²	573 m ²	PX	103	54 m m ²	54 m ²
PX	84	1008 m ²	1008 m ²	PX	104	246 m ²	246 m ²
PX	85	98 m ²	98 m ²	PX	105	454 m ²	454 m ²
PX	86	146 m ²	146 m ²	PX	106	1009 m ²	1009 m ²
PX	87	97 m ²	97 m ²	PX	107	6 m ²	6 m ²
PX	88	48 m ²	48 m ²	PX	108	78 m ²	78 m ²
PX	89	80 m ²	80 m ²	PX	109	56 m ²	56 m ²
PX	90	424 m ²	424 m ²	PX	110	32 m ²	32 m ²
PX	91	48 m ²	48 m ²	PX	111	20 m ²	20 m ²
PX	92	2027 m ²	2027 m ²	PX	112	126 m ²	126 m ²
PX	93	602 m ²	602 m ²	PX	113	787 m ²	787 m ²
PX	94	85 m ²	85 m ²	PX	114	1021 m ²	1021 m ²
PX	95	98 m ²	98 m ²	PX	115	223 m ²	223 m ²
PX	96	48 m ²	48 m ²	PX	116	340 m ²	340 m ²
PX	97	10 m ²	10 m ²	PX	117	1 m ²	1 m ²
PX	98	10 m ²	10 m ²	PX	118	400 m ²	400 m ²

TOTAL CONTENANCE 94990 m²
 TOTAL CESSION 13716 m²



PLAN DE DELIMITATION Echelle 1/250

Superficie arpentée totale du projet 13716 m²

1	13716 m ²
2	13716 m ²
3	13716 m ²
4	13716 m ²
5	13716 m ²
6	13716 m ²
7	13716 m ²
8	13716 m ²
9	13716 m ²
10	13716 m ²
11	13716 m ²
12	13716 m ²
13	13716 m ²
14	13716 m ²
15	13716 m ²
16	13716 m ²
17	13716 m ²
18	13716 m ²
19	13716 m ²
20	13716 m ²
21	13716 m ²
22	13716 m ²
23	13716 m ²
24	13716 m ²
25	13716 m ²
26	13716 m ²
27	13716 m ²
28	13716 m ²
29	13716 m ²
30	13716 m ²
31	13716 m ²
32	13716 m ²
33	13716 m ²
34	13716 m ²
35	13716 m ²
36	13716 m ²
37	13716 m ²
38	13716 m ²
39	13716 m ²
40	13716 m ²
41	13716 m ²
42	13716 m ²
43	13716 m ²
44	13716 m ²
45	13716 m ²
46	13716 m ²
47	13716 m ²
48	13716 m ²
49	13716 m ²
50	13716 m ²
51	13716 m ²
52	13716 m ²
53	13716 m ²
54	13716 m ²
55	13716 m ²
56	13716 m ²
57	13716 m ²
58	13716 m ²
59	13716 m ²
60	13716 m ²
61	13716 m ²
62	13716 m ²
63	13716 m ²
64	13716 m ²
65	13716 m ²
66	13716 m ²
67	13716 m ²
68	13716 m ²
69	13716 m ²
70	13716 m ²
71	13716 m ²
72	13716 m ²
73	13716 m ²
74	13716 m ²
75	13716 m ²
76	13716 m ²
77	13716 m ²
78	13716 m ²
79	13716 m ²
80	13716 m ²
81	13716 m ²
82	13716 m ²
83	13716 m ²
84	13716 m ²
85	13716 m ²
86	13716 m ²
87	13716 m ²
88	13716 m ²
89	13716 m ²
90	13716 m ²
91	13716 m ²
92	13716 m ²
93	13716 m ²
94	13716 m ²
95	13716 m ²
96	13716 m ²
97	13716 m ²
98	13716 m ²
99	13716 m ²
100	13716 m ²

PERIMETRE DE CESSION PAR LA COMMUNE DE BORDEAUX
 PERIMETRE TOTAL DU PROJET
 NOTE: Plan dressé d'après l'état des lieux
 Les points 1 à 14 ont été vérifiés visuellement en plan de terrain (localisation
 donnée le 08/11/2020) par le notaire notaire, gendarme urbain à Bordeaux (102 31-12291)
 Plan vérifié en présence de propriétaires
 de l'implémentation (article 10 de la loi n° 2010-123)