

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 7 juillet 2022</b>	<b>N° 2022-388</b>

Convocation du 30 juin 2022

Aujourd'hui jeudi 7 juillet 2022 à 15h00 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, 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, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI  
M. Bernard-Louis BLANC à M. Patrick PAPADATO  
Mme Fatih BOZDAG à M. Fabrice MORETTI  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET  
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN  
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Anne LEPINE  
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Stéphane GOMOT à M. Radouane-Cyrille JABER  
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME  
Mme Harmonie LECERF à M. Alain GARNIER  
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE  
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Andréa KISS

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Pierre HURMIC à M. Alain GARNIER de 15h à 16h et à partir de 18h05 le 7 juillet  
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Céline PAPIN à partir de 17h25 le 8 juillet  
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU à partir de 18h30 le 7 juillet et à partir de 15h55 le 8 juillet  
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 15h35 le 8 juillet  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Céline PAPIN à partir de 19h10 le 7 juillet  
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY à partir de 18h le 7 juillet et à M. Jean-Jacques PUYOBRAU de 9h30 à 12h45 le 8 juillet  
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à Mme Céline PAPIN le 7 juillet  
M. Brigitte TERRAZA à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Claudine BICHET à M. Stéphane PFEIFFER à partir de 17h30 le 7 juillet  
Mme Brigitte BLOCH à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h à 15h55 le 7 juillet et à Céline PAPIN à partir de 17h le 8 juillet  
Mme Béatrice DE FRANÇOIS à Mme Andréa KISS de 13h à 14h30 le 8 juillet  
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Véronique FERREIRA à partir de 15h55 le 8 juillet  
M. Patrick PAPADATO à Mme Isabelle RAMI à partir de 18h 35 le 7 juillet  
Mme Delphine JAMET à M. Patrick LABESSE à partir de 18h40 le 7 juillet  
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET jusqu'à 10h05 le 8 juillet  
M. Alexandre RUBIO à Mme Christine BOST le 7 juillet  
M. Baptiste MAURIN à Mme Andréa KISS le 7 juillet  
M. Nordine GUENDEZ à Mme Nathalie LACUEY le 7 juillet  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Jacques PUYOBRAU le 7 juillet  
M. Dominique ALCALA à Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet  
Mme Stéphanie ANFRAY à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet  
Mme Amandine BETES à M. Serge TOURNERIE le 7 juillet  
Mme Christine BONNEFOY à M. Fabien ROBERT le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet  
Mme Simone BONORON à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. GARIGUES à partir de 17h25 le 8 juillet  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à M. Gérard CHAUSSET à partir de 16h le 7 juillet et, à Mme Françoise FREMY jusqu'à partir 11h le 8 juillet  
M. Alain CAZABONNE à M. Patrick BOBET à partir de 13h le 8 juillet  
M. Olivier CAZAUX à Mme Isabelle RAMI le 7 juillet  
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI le 7 juillet et à Mme Fabienne HELBIG de 13h05 à 14h30 le 8 juillet  
M. Max COLES à M. Christophe DUPRAT le 7 juillet  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Béatrice DE FRANÇOIS le 7 juillet et à Mme Amandine BETES à partir de 14h45 le 8 juillet  
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE le 7 juillet et à partir de 16h15 le 8 juillet  
M. Christophe DUPRAT à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h40 le 8 juillet  
Mme Anne FAHMY à M. Stéphane MARI de 13h05 à 14h30 le 8 juillet  
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 18h30 le 7 juillet  
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT de 12h05 à 14h30 et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Françoise FREMY à M. Gérard CHAUSSET à partir de 18h30 le 7 juillet  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 16h55 le 7 juillet  
Mme Anne-Eugénie GASPARD à Mme Brigitte TERRAZA le 7 juillet et à partir de

13h10 le 8 juillet  
M. Frédéric GIRO à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Radouane-Cyrille JABER à partir de 17h le 8 juillet  
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 18h05 le 7 juillet  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Bastien RIVIERES à partir de 19h10 le 7 juillet  
M. Michel LABARDIN à M. Patrick PUJOL de 15h à 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Dominique ALCALA le 7 juillet  
Mme LE BOULANGER à Mme Céline PAPIN à partir de 11h le 8 juillet  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Eva MILLIER jusqu'à 10h20 le 8 juillet  
M. Jacques MANGON à M. Kévin SUBRENAT à partir de 12h05 le 8 juillet  
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY à partir de 15h45 le 8 juillet  
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLIER à partir de 15h35 le 8 juillet  
M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Eva MILLIER à partir de 18h30 le 7 juillet et de 11h à 13h le 8 juillet  
M. Jérôme PEScina à M. Christophe DUPRAT à partir de 19h le 7 juillet, à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 14h30 le 8 juillet et à Mme Béatrice SABOURET à partir de 17h25 le 8 juillet  
M. Michel POIGNONEC à Mme Christine BONNEFOY de 12h35 à 16h15 et à M. Fabien ROBERT à partir de 16h15 le 8 juillet  
M. Patrick PUJOL à M. Patrick BOBET à partir de 19h le 7 juillet, de 12h35 à 17h30 à M. Christophe DUPRAT et à M. Max COLES à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Philippe POUTOU à Mme Brigitte BLOCH à partir de 18h25 le 7 juillet  
M. Benoît RAUTUREAU à Mm Zeineb LOUNICI à partir de 17h25 le 7 juillet  
M. Frank RAYNAL à Mme Eva MILLIER à partir de 17h20 le 7 juillet, à M. Max COLES de 14h50 à 16h40 le 8 juillet et à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h50 le 8 juillet  
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA le 7 juillet et à partir de 14h 30 le 8 juillet  
M. Bastien RIVIERES à Mme Fannie LE BOULANGER à partir de 17h30 le 8 juillet  
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Zeineb LOUNICI le 7 juillet et à M. TROUCHE le 8 juillet  
Mme Béatrice SABOURET à M. Fabien ROBERT de 15h à 17h20 le 7 juillet  
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Béatrice SABOURET à partir de 19h10 le 7 juillet et à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h30 le 8 juillet  
M. Kévin SUBRENAT à M. Michel POIGNONEC le 7 juillet  
M. Thierry TRIJOLET à Mme Christine BOST le 7 juillet  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Michel POIGNONEC à partir de 16h40 le 7 juillet  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 16h55 le 7 juillet, et à M. SUBRENAT le 8 juillet

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 7 juillet 2022</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction du Foncier	<b><i>N° 2022-388</i></b>

---

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

---

Madame Christine BOST 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 7 000 m<sup>2</sup> environ dédiés aux commerces en pied d'immeuble et environ 250 logements et 1 parking en silo central.

L'assiette foncière à céder à l'opérateur pour la réalisation de ce projet, d'une surface d'environ 17 500 m<sup>2</sup>, inclut le centre commercial Europe proprement dit relevant du domaine public communal et la rue Louis Geandreau, voie métropolitaine.

L'assiette foncière issue de la rue Geandreau devra être préalablement désaffectée et déclassée.

Par délibération n°2021/590 du 25 novembre 2021, Bordeaux Métropole a décidé d'approuver le principe du déclassement de la voie publique Louis Geandreau, 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 sera présentée lors de la séance du Conseil municipal du 12 juillet 2022 pour ce qui concerne le centre commercial Europe.

L'opérateur va développer sur le secteur une opération d'environ 26 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La présente délibération porte sur la promesse de vente d'une emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> au prix de 1 933 113 euros (un million neuf cent trente-trois mille cent treize euros) à majorer, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur au jour de la réitération de l'acte, par Bordeaux Métropole à la société Proxicommerce (société créée par Ville Envie dans le cadre de la présente opération).

Le prix de cession de l'emprise métropolitaine proprement dite est conforme 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 Louis 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 (*l'emprise a cependant été recalée ce qui explique la différence*).

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

Dans la mesure où la ville de Bordeaux porte le projet, l'effort consenti sur le prix de cession de son foncier est supporté par la Ville.

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

- le déclassement de la rue Geandreau, 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 Bordeaux Métropole, et de non déclassement de son domaine public pour cause d'utilité public, Bordeaux Métropole se doit de budgétiser, pour pouvoir éventuellement indemniser le groupement, les sommes engagées par ce dernier et qui s'avèreraient profitable à Bordeaux Métropole. A ce jour, le groupement estime ce montant à 449 662€.
- l'obtention, par le groupement, d'un permis de construire aux prescriptions formulées dans leurs engagements vis-à-vis de Bordeaux Métropole

**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 Bordeaux Métropole**

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

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et notamment ses articles L3111-1 et 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 de Bordeaux Métropole n°2021/590 du 25 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 AMI, l'emprise du centre commercial Europe,

**CONSIDERANT** que, dans le cadre de ce même projet, l'assiette foncière est constituée d'une partie de la rue Geandreau et que Bordeaux Métropole a décidé de céder à la société SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT, retenue suite à AMI, une partie de l'emprise de la rue Geandreau,

**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 une partie du domaine public qui devra être préalablement désaffecté et déclassé soit une emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> au prix de 1 933 113 euros (un million neuf cent trente-trois mille cent treize euros) à majorer, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur au jour de la réitération de l'acte, en vue de l'aménagement d'un projet d'environ 26 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. S'agissant de cette condition suspensive, conformément à l'article L.3112-4 du CG3P, en cas de défaillance de Bordeaux Métropole, et de non déclassement de son domaine public pour cause d'utilité publique, Bordeaux Métropole se doit de budgétiser, pour pouvoir éventuellement indemniser le groupement, les sommes engagées par ce dernier et qui s'avèreraient profitables à Bordeaux Métropole. A ce jour, le groupement estime ce montant à 449 662€.

**Article 2 :** de budgétiser la somme de 449 662 € au titre des dispositions susvisées.

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer la promesse synallagmatique de vente et tous documents afférents à cette opération,

**Article 4 :** d'imputer la recette correspondante sur le budget 2023, chapitre 77, compte 775, fonction 515, recette payable au plus tard 4 mois à compter de la signature de l'acte authentique entre Bordeaux Métropole et le SARL Proxicommerce investissement ou tout opérateur se substituant. A défaut de paiement dans ce délai, Bordeaux Métropole pourra se prévaloir de la clause résolutoire

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

Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI;

Contre : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2022

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>12 JUILLET 2022</b>	Pour expédition conforme,  la Vice-présidente,  Madame Christine BOST
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>12 JUILLET 2022</b>	