

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 29 septembre 2023</b>	<b>N° 2023-392</b>

Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2023 à 09h30 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, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

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

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY  
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE  
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON  
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

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

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40  
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40  
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59  
M. Jacques MANGON à partir de 17h30  
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45  
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05  
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

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

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45  
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h  
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30  
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45  
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45  
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18  
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h  
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESKINA à partir de 16h  
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30  
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h  
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15  
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19  
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45  
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAS à partir de 15h  
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 29 septembre 2023</b>	<b><i>Délibération</i></b>
	Direction du Foncier	<b><i>N° 2023-392</i></b>

---

**Bordeaux- Projet de renouvellement urbain du Grand Parc - Centre commercial Europe - Délégation de pouvoir de cession au Président de Bordeaux Métropole -  
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 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 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.

La Ville de Bordeaux a retenu, par délibération du 30 mars 2021, 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 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 actualisés puisque le projet porte sur environ 25 633m<sup>2</sup> dont 6 667 m<sup>2</sup> de commerces et services et environ 277 logements.

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 une partie de la rue Louis Geandreau, voie métropolitaine.

Ce projet porte donc à la fois sur une emprise appartenant à la Ville de Bordeaux et sur une emprise appartenant à Bordeaux Métropole. L'opérateur va développer sur le secteur une opération d'environ 26 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Par délibération n°2022-388 du 7 juillet 2022, le Conseil métropolitain avait autorisé la signature de la promesse synallagmatique de vente avec la société SARL Proxicommerce Investissement sur une partie du domaine public, soit une emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> au prix de 1 933 113 € 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 du projet. Il est ici précisé que la superficie cédée sera indiquée dans un document modificatif parcellaire en cours. Cette promesse a été signée le 17 novembre 2022.

Une délibération de la Ville de Bordeaux a été prise le 12 juillet 2022 afin d'autoriser la signature de la promesse de vente concernant les emprises communales. La promesse synallagmatique a également été signée le 17 novembre 2022.

Il est à noter que les promesses suscitées sont liées dans leurs effets juridiques.

La promesse de Bordeaux Métropole comprend des conditions suspensives dont notamment :

- Le déclassement de la rue Louis Geandreau
- L'obtention, par le groupement, d'un permis de construire aux prescriptions formulées dans leurs engagements vis-à-vis de Bordeaux Métropole

Afin que Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux puissent réitérer la vente par acte authentique, outre la réalisation des autres conditions suspensives propres à chaque promesse, les emprises publiques doivent être préalablement désaffectées et déclassées.

A ce sujet, il convient de préciser que Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux avaient délibéré en 2021 préalablement sur le principe de déclassement des fonciers concernés, Or, la désaffectation de ces emprises nécessite l'interdiction d'accès et de circulation au public, à la fois des emprises correspondant au centre commercial appartenant à la Ville, et de la rue Louis Geandreau, propriété métropolitaine.

Afin que cette interdiction d'accès au public nécessaire à la désaffectation soit la plus limitée possible dans le temps pour ne pas trop impacter les commerçants et les usagers, les procédures de désaffectation et de déclassement d'une part, et de cession d'autre part, doivent se faire de manière rapprochées et coordonnées côté Ville et côté Bordeaux Métropole.

Ainsi, afin de ne pas rallonger les délais de fermeture au public par la prise des délibérations de cession métropolitaine et communale, découlant de la réunion de deux organes délibérants à deux dates éloignées, il vous est proposé, eu égard au caractère complexe et exceptionnel de ce dossier et nonobstant le prix de cession supérieur à 180 000,00 €, de déléguer la décision de cession au Président de Bordeaux Métropole.

Etant entendu que cette délégation ad hoc ne vaut que pour cette cession de Bordeaux Métropole à la société SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT ou tout opérateur se substituant, d'une partie du domaine public sis rue Louis Geandreau, qui devra être préalablement désaffectée et déclassée, soit une emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> au prix de 1 933 113 euros à majorer, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur au jour de la réitération de l'acte. Précision étant ici faite que le délai de paiement du prix par la SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT est porté de quatre à cinq mois après la signature de l'acte authentique. Il ne s'agit en aucun cas d'une délégation de pouvoirs générale en matière de cession.

Cette délégation permettra ainsi au Président de Bordeaux Métropole, une fois ledit bien désaffecté et déclassé, de prendre un arrêté de cession à une date rapprochée du conseil municipal, afin de pouvoir coordonner les deux ventes.

**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 ses articles L5211-10 et L5211-37

**VU** le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2221-1 et suivants

**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

**VU** la délibération métropolitaine n°2021-590 du 25 novembre 2021 relative au principe de déclassement de la rue Louis Geandreau.

**VU** la délibération du conseil municipal de la Ville de Bordeaux n°D2021/383 du 9 novembre 2021 relative au principe de déclassement de l'assiette foncière du centre commercial Europe

**VU** la délibération métropolitaine n°2022-388 du 7 juillet 2022 relative à la signature de promesse de vente sous condition suspensive de déclassement concernant le Centre

Commercial Europe

**VU** la délibération métropolitaine n°2023-2 du 27 janvier 2023 de délégation de pouvoirs du Conseil de Bordeaux Métropole au Président

**VU** l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat

**CONSIDERANT** que le projet de réhabilitation du centre commercial Europe porte à la fois sur une emprise publique appartenant à Bordeaux Métropole et une emprise publique appartenant à la Ville de Bordeaux.

**CONSIDERANT** la nécessité de céder l'emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> sise rue Louis Geandreau après sa désaffectation et son déclassement à la SARL Proxicommerce Investissement ou tout opérateur se substituant.

**CONSIDERANT** que la désaffectation de l'emprise publique nécessite l'interdiction d'accès et de circulation du public au centre commercial

**CONSIDERANT** la nécessité de limiter dans le temps cette interdiction d'accès

**CONSIDERANT** l'imbrication des procédures de déclassement et de cession entre Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux

**CONSIDERANT** le caractère exceptionnel de cette délégation de pouvoir de cession du Conseil de Bordeaux Métropole à son président

**ENTENDU** le rapport de présentation

### **DECIDE**

**Article 1 :** de déléguer au Président de Bordeaux Métropole la décision relative à la cession de Bordeaux Métropole à la société SARL PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT ou tout opérateur se substituant, d'une partie du domaine public sis rue Louis Geandreau, qui devra être préalablement désaffectée et déclassée, soit une emprise d'environ 3 783 m<sup>2</sup> au prix de 1 933 113 euros à majorer, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur au jour de la réitération de l'acte, étant ici précisé que le prix pourra être versé jusqu'à cinq mois à compter de la signature de l'acte authentique.

**Article 2 :** en l'absence ou en cas d'empêchement du Président, le Conseil autorise ce dernier à déléguer ses fonctions et signatures relatives à cette décision de cession aux Vice-présidents qu'il aura désignés par arrêté

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>6 OCTOBRE 2023</b>	Pour expédition conforme,
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>6 OCTOBRE 2023</b>	la Vice-présidente,
	Madame Christine BOST