

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 2 février 2024	N° 2024-10

Convocation du 26 janvier 2024

Aujourd'hui vendredi 2 février 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

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 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. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PESCIANA, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Agnès VERSEPUY, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, 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. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Laurent GUILLEMIN, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA
M. Stéphane GOMOT à Mme Nadia SAADI
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI
Mme Harmonie LECERF MEUNIER à Mme Anne LEPINE
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h
M. Guillaume GARRIGUES à partir de 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 17h30
M. Jacques MANGON à partir de 17h30
M. Stéphane MARI à partir de 17h
M. Fabien ROBERT à partir de 16h40

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 17h30
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 13h25
M. Alexandre RUBIO à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 17h
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h45
Mme Josiane ZAMBON à Mme Amandine BETES à partir de 12h
M. Dominique ALCALA à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 14h30
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 17h
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Michel LABARDIN à partir de 17h
Mme Agnès VERSEPUY à M. Dominique ALCALA à partir de 14h30
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h30
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 11h50
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Pascale BRU jusqu'à 11h et à partir de 17h
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h30
M. Alain CAZABONNE à M. Christophe DUPRAT à partir de 16h30
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY à partir de 16h30
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN à partir de 17h 45
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE de 13h10 à 14h30
Mme Anne-Eugénie GASPAS à Mme Nathalie LACUEY à partir de 14h30
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 16h30
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI jusqu'à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES de 16h15 à 17h
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Jacques MANGON de 17h à 17h30
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Bastien RIVIERES à partir de 16h25
M. Thierry MILLET à Mme Fatiha BOZDAG de 11h à 16h30
M. Thierry MILLET à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 16h30
Mme Pascale PAVONE à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 16h30
M. Patrick PUJOL à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h20
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h12

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 2 février 2024	<i>Délibération</i>
	Direction du Foncier	<i>N° 2024-10</i>

Bordeaux - Projet de renouvellement urbain du Grand Parc - Centre commercial Europe - Cession à Proxicommerce d'une emprise d'environ 3783 m² correspondant à la rue Louis Geandreau - 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 projets auprès d'opérateurs-concepteurs, visant à la cession de l'emprise du centre commercial et de ses abords comprenant la rue 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 7 juillet 2022, par délibération n° 2022-388, Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole et la SARL Proxicommerce Investissement le 17 novembre 2022.

Précision étant ici faite qu'une promesse synallagmatique de vente a été signée entre la ville de Bordeaux et la SARL Proxicommerce Investissement le même jour. 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 métropolitain, l'assiette foncière de l'opération a été déclassée par anticipation du domaine public métropolitain. 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 liée 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 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 et des commerces et 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 projets ci-dessus évoqué et de la promesse synallagmatique de vente susvisée, au prix de 1 933 113 € payable au plus tard dans les quatre 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 suivantes :

1°) le non-paiement du prix par l'acquéreur dans le délai de quatre mois de l'acte authentique,

2°) la non-désaffectation au 30 juin 2025.

Les non-réalisation ou réalisation des conditions résolutoires 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 Bordeaux Métropole, 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 449 662 € au regard de l'étude d'impact pluriannuelle déjà validée, augmentés de la restitution du prix de vente pour un montant de 1 933 113 €.

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

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 L 2141-1 et 2, 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 du Conseil municipal de Bordeaux 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,

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 PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT, retenue suite à un appel à projet, 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 Louis Gendreau et qu'il convient de céder à la société PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT, retenue suite à un appel à projet, une partie de l'emprise de la rue Louis Gendreau, tout en assurant la continuité du service public exploité sur les biens cédés, et ce, sous condition résolutoire en cas d'absence de désaffectation dans les délais réglementaires, conformément aux stipulations de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,

CONSIDERANT que les conditions de cession et les conditions juridiques et économiques restent identiques à celles prises dans la délibération du Conseil métropolitain n°2022/388 du 7 Juillet 2022,

DECIDE

Article 1 : 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 3 783m² environ telle que matérialisée sur les plans annexés localisée sur la parcelle sise à Bordeaux. Cette cession sera faite moyennant le prix de 1 933 113 €, (UN MILLION NEUF CENT TRENTE TROIS MILLE CENT TREIZE EUROS), sous la condition résolutoire d'absence de désaffectation au plus tard le 30 juin 2025. Etant ici précisé que le prix sera payé au plus tard dans les 4 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de cession.

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

1°) le non-paiement du prix par l'acquéreur dans le délai de quatre mois de l'acte authentique

2°) la non-désaffectation au 30 juin 2025

La non-réalisation ou réalisation des conditions résolutoires sera constatée aux termes d'un acte authentique.

La résolution de la vente emportera de plein droit, restitution à Bordeaux Métropole de l'emprise foncière à charge pour elle de rembourser à l'acquéreur la somme de 1 933 113 €, 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 Bordeaux Métropole, au titre des sommes effectivement avancées et payées par lui dans le cadre de son projet, dans la limite de 449 662 € conformément au montant de l'étude d'impact pluriannuelle préalablement validée par Bordeaux Métropole et budgétisé.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte susvisé et tout acte et documents afférents à cette opération qu'ils en soient le préalable, la suite ou la conséquence,

Article 3 : d'imputer la recette résultant de cette cession au chapitre 77, compte 775, fonction 515.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur DUPRAT, Monsieur BAGATE, Madame BOZDAG, Monsieur CAZABONNE, Monsieur CAZENAVE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur GOMOT, Monsieur GUILLEMIN, Monsieur JABER, Monsieur MANGON, Madame PAVONE, Madame RECALDE, Madame SAADI

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 février 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 7 FÉVRIER 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 8 FÉVRIER 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Christine BOST</p>
---	---