



## 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 14h00,**

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, 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, Madame Véronique SEYRAL, 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 Baptiste MAURIN, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Madame Alexandra SIARRI présente jusqu'à 17h45

### **Excusés :**

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

***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 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 7 000 m<sup>2</sup> 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 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 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La présente délibération porte sur la promesse de vente d'une emprise d'environ 13 716 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**



Superficie totale cédée: 1.049 m<sup>2</sup>

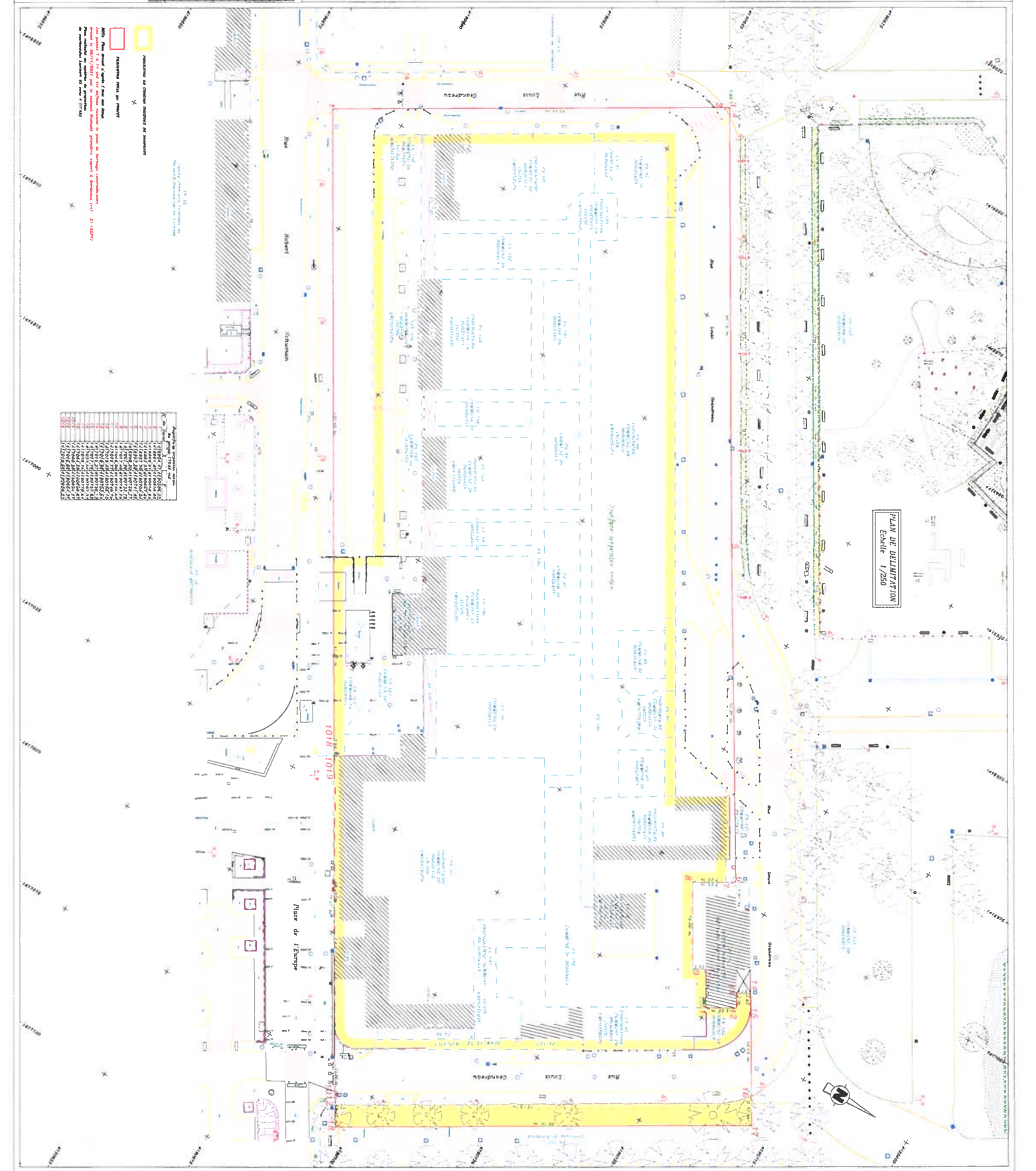
Plan de situation  
Echelle: 1/10000

Plan de situation  
Echelle: 1/10000



N°	Parcelle	Contenance	Statut	Contenance	N°	Parcelle	Contenance	Statut	Contenance
1	14	420	U	420	17	14	420	U	420
2	15	420	U	420	18	15	420	U	420
3	16	420	U	420	19	16	420	U	420
4	17	420	U	420	20	17	420	U	420
5	18	420	U	420	21	18	420	U	420
6	19	420	U	420	22	19	420	U	420
7	20	420	U	420	23	20	420	U	420
8	21	420	U	420	24	21	420	U	420
9	22	420	U	420	25	22	420	U	420
10	23	420	U	420	26	23	420	U	420
11	24	420	U	420	27	24	420	U	420
12	25	420	U	420	28	25	420	U	420
13	26	420	U	420	29	26	420	U	420
14	27	420	U	420	30	27	420	U	420
15	28	420	U	420	31	28	420	U	420
16	29	420	U	420	32	29	420	U	420
17	30	420	U	420	33	30	420	U	420
18	31	420	U	420	34	31	420	U	420
19	32	420	U	420	35	32	420	U	420
20	33	420	U	420	36	33	420	U	420
21	34	420	U	420	37	34	420	U	420
22	35	420	U	420	38	35	420	U	420
23	36	420	U	420	39	36	420	U	420
24	37	420	U	420	40	37	420	U	420
25	38	420	U	420	41	38	420	U	420
26	39	420	U	420	42	39	420	U	420
27	40	420	U	420	43	40	420	U	420
28	41	420	U	420	44	41	420	U	420
29	42	420	U	420	45	42	420	U	420
30	43	420	U	420	46	43	420	U	420
31	44	420	U	420	47	44	420	U	420
32	45	420	U	420	48	45	420	U	420
33	46	420	U	420	49	46	420	U	420
34	47	420	U	420	50	47	420	U	420
35	48	420	U	420	51	48	420	U	420
36	49	420	U	420	52	49	420	U	420
37	50	420	U	420	53	50	420	U	420
38	51	420	U	420	54	51	420	U	420
39	52	420	U	420	55	52	420	U	420
40	53	420	U	420	56	53	420	U	420
41	54	420	U	420	57	54	420	U	420
42	55	420	U	420	58	55	420	U	420
43	56	420	U	420	59	56	420	U	420
44	57	420	U	420	60	57	420	U	420
45	58	420	U	420	61	58	420	U	420
46	59	420	U	420	62	59	420	U	420
47	60	420	U	420	63	60	420	U	420
48	61	420	U	420	64	61	420	U	420
49	62	420	U	420	65	62	420	U	420
50	63	420	U	420	66	63	420	U	420
51	64	420	U	420	67	64	420	U	420
52	65	420	U	420	68	65	420	U	420
53	66	420	U	420	69	66	420	U	420
54	67	420	U	420	70	67	420	U	420
55	68	420	U	420	71	68	420	U	420
56	69	420	U	420	72	69	420	U	420
57	70	420	U	420	73	70	420	U	420
58	71	420	U	420	74	71	420	U	420
59	72	420	U	420	75	72	420	U	420
60	73	420	U	420	76	73	420	U	420
61	74	420	U	420	77	74	420	U	420
62	75	420	U	420	78	75	420	U	420
63	76	420	U	420	79	76	420	U	420
64	77	420	U	420	80	77	420	U	420
65	78	420	U	420	81	78	420	U	420
66	79	420	U	420	82	79	420	U	420
67	80	420	U	420	83	80	420	U	420
68	81	420	U	420	84	81	420	U	420
69	82	420	U	420	85	82	420	U	420
70	83	420	U	420	86	83	420	U	420
71	84	420	U	420	87	84	420	U	420
72	85	420	U	420	88	85	420	U	420
73	86	420	U	420	89	86	420	U	420
74	87	420	U	420	90	87	420	U	420
75	88	420	U	420	91	88	420	U	420
76	89	420	U	420	92	89	420	U	420
77	90	420	U	420	93	90	420	U	420
78	91	420	U	420	94	91	420	U	420
79	92	420	U	420	95	92	420	U	420
80	93	420	U	420	96	93	420	U	420
81	94	420	U	420	97	94	420	U	420
82	95	420	U	420	98	95	420	U	420
83	96	420	U	420	99	96	420	U	420
84	97	420	U	420	100	97	420	U	420
85	98	420	U	420					

TITRE	NUMERO	DATE
1	1001	2010
2	1002	2010
3	1003	2010



PLAN DE DÉLIMITATION  
Echelle 1/250

Attribution des numéros de parcelles	
1	1001
2	1002
3	1003
4	1004
5	1005
6	1006
7	1007
8	1008
9	1009
10	1010
11	1011
12	1012
13	1013
14	1014
15	1015
16	1016
17	1017
18	1018
19	1019
20	1020
21	1021
22	1022
23	1023
24	1024
25	1025
26	1026
27	1027
28	1028
29	1029
30	1030
31	1031
32	1032
33	1033
34	1034
35	1035
36	1036
37	1037
38	1038
39	1039
40	1040

PROJET DE CONCESSION D'USAGE  
PROJET DE CONCESSION D'USAGE  
PROJET DE CONCESSION D'USAGE

PROJET DE CONCESSION D'USAGE  
PROJET DE CONCESSION D'USAGE  
PROJET DE CONCESSION D'USAGE