

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/06/2025
ID Télétransmission : 033-213300635-20250603-142592-DE-1-1

**Séance du mardi 3 juin 2025
D-2025/174**

Date de mise en ligne : 05/06/2025

certifié exact,

Aujourd'hui 3 juin 2025, à 10h07,

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 13H41 à 14H48

Présidence de Madame Claudine BICHET de 14H52 à 16H02

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, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Magali FRONZES,

Madame Marie Claude NOEL absente de 10H30 à 11H35, Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 13H00, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent à partir de 16H44, Madame Nathalie DELATTRE présente jusqu'à 15H00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 16H05, Madame Brigitte BLOCH présente jusqu'à 16H45, Madame Magali FRONZES présente jusqu'à 17H35, Madame Sylvie SCHMITT présente jusqu'à 17H45, Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 17H55, Madame Tiphaine ARDOUIN présente jusqu'à 18H00

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Madame Myriam ECKERT,

**Bordeaux - 80 rue Hortense et 87 Quai de Queyries.
Conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la
Foncière solidaire Darwin pour les lots B017 et B018 de la
ZAC Bastide Niel**

Madame Delphine JAMET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Depuis 2017, les espaces associatifs de DARWIN ont fait l'objet d'occupations et d'expérimentations plurielles et innovantes, constituant un commun urbain positif pour la ville de Bordeaux et le quartier environnant en création. Depuis 2020, des échanges continus ont été menés par la ville de Bordeaux avec Darwin sur la modification d'affectation des lots B017 et B018 de la ZAC Bastide Niel pour conserver et consolider ces activités associatives et étudier conjointement les modalités de régularisation de l'occupation foncière.

Ainsi, au regard de la volonté de maintenir les usages associatifs développés qui concourent à la dynamique et au lien social du quartier Bastide Niel, d'une part, et de la position stratégique de ces fonciers, d'autre part, la Ville de Bordeaux, aux termes d'une délibération n°D-2024/265 du 1er octobre 2024, a décidé d'acquérir l'immeuble cadastré AZ 61, AZ 190 et AZ 194, pour une surface totale de 5946 m² environ, propriété de la SAS Bastide Niel, sis à Bordeaux 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries. Cette acquisition a fait l'objet d'un acte authentique signé les 10 et 11 décembre 2024.

Dans le cadre de cette acquisition, il avait été acté que la Ville et La Foncière solidaire Darwin signeraient un bail emphytéotique afin que cette dernière puisse continuer à héberger les associations en place tout en procédant aux travaux nécessaires à la pérennisation des biens qu'elles occupent.

Les activités au sein des immeubles étant situées dans un site très touristique de la ville et relevant de l'intérêt général tout en rentrant dans les compétences sociales, culturelles et sportives de la Ville, il vous est proposé de recourir à un bail emphytéotique administratif.

L'objectif pour la Ville de Bordeaux, au travers de ce bail, est d'une part, le maintien d'activités associatives et artisanales rentrant dans les champs, sportif, culturel, social, évènementiel et d'éducation populaire et, d'autre part, d'accompagner le déploiement de ces associations et de valoriser l'énergie sociale et créative déployée au travers la mise à disposition des deux hangars.

L'ensemble de ces activités participent de la dynamique de ce nouveau quartier de Bordeaux.

Dans ce but, il est donc convenu que la majorité (65% minimum) de la surface des bâtiments sera destinée à être occupée par des associations relevant des champs d'activités précités. La part restante (35% maximum) accueillera des activités commerciales et artisanales afin de garantir la pérennité économique du projet d'ensemble.

Il est ici précisé que la Foncière solidaire Darwin fournira un état annuel des occupants à la Ville de Bordeaux permettant de suivre le bon respect de la proportion 65 % / 35 %, et qu'en cas d'accueil de nouvel occupant, la Foncière informera préalablement la Ville afin qu'elle émette un avis consultatif.

Ce modèle économique étant, de fait, contraint par des recettes limitées, il est proposé d'établir le montant de la redevance annuelle à hauteur de 35 000 euros sur une durée de 30 ans, ce montant étant le montant d'équilibre financier. Ce dernier est inférieur à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, dont le calcul de la redevance ne prend en compte que la valeur foncière et le montant des investissements non pondéré en fonction de la nature des occupations.

Pour autant, les parties s'engagent à se revoir au bout de dix années d'exploitation pour ajuster, le cas échéant, les modalités financières du bail en cas d'évolution de l'économie générale du projet. La Foncière solidaire Darwin devra, à l'appui de cette rencontre, fournir à la Ville des comptes annuels certifiés par un commissaire aux comptes.

Ce bail emphytéotique administratif sera donc conclu pour une durée de trente-trois ans à compter de la signature de l'acte authentique et pour un loyer total de 1 050 000 € que la société paiera de manière annuelle. Il est précisé que le début de paiement du loyer est différé de trois ans, ce délai correspondant à la durée des travaux. Le loyer total sera donc versé en trente annuités de 35 000 € à compter de la quatrième année.

VU les articles L1311-2 à L1311-4 du Code général des collectivités territoriales

VU la délibération n°D-2024/265 du conseil municipal du 1er octobre 2024

VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2024-33063-64324 en date du 3 octobre 2024

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs de bien vouloir :

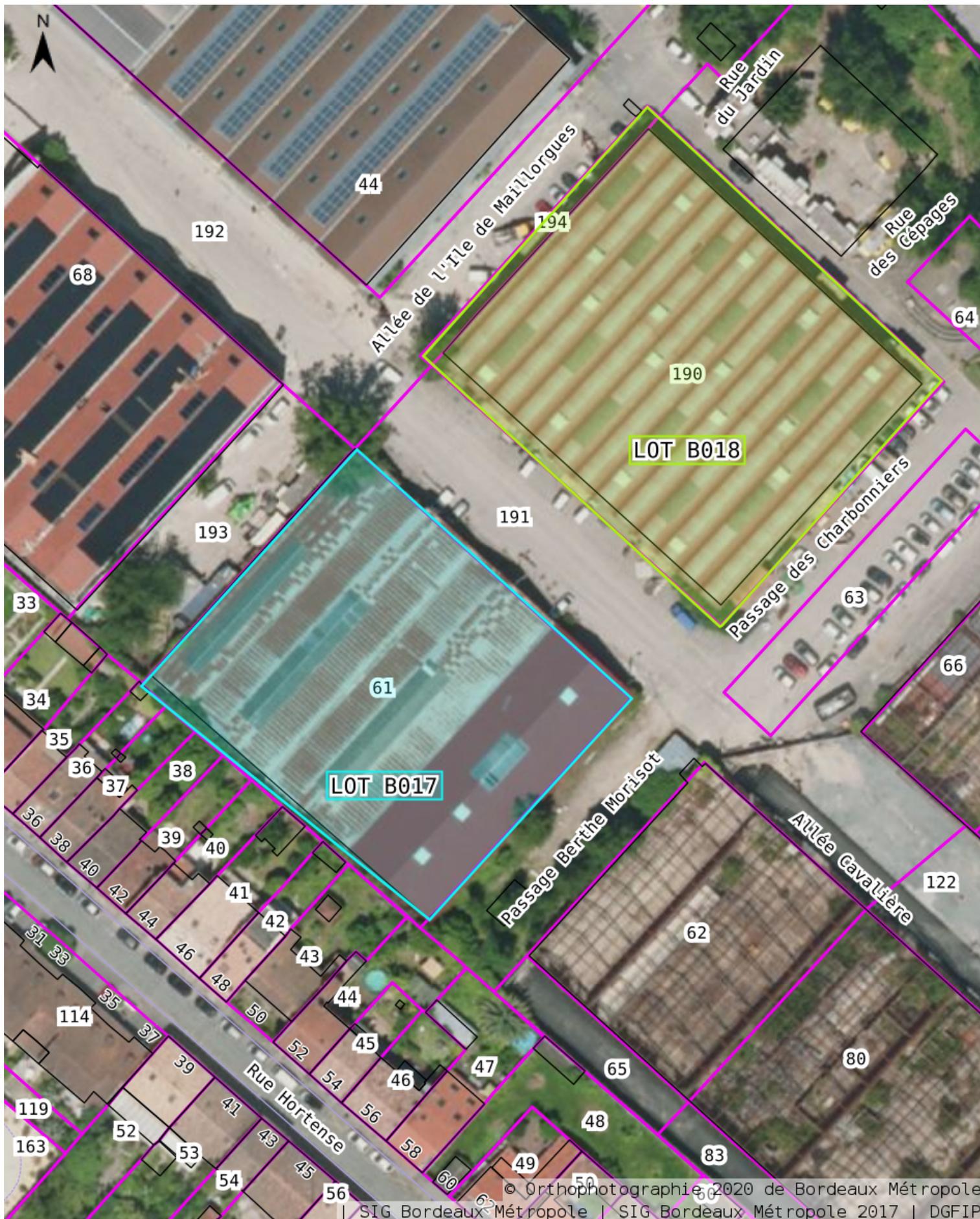
- Accepter la conclusion d'un bail emphytéotique administratif au profit de la Foncière solidaire Darwin, dans les conditions fixées par la présente délibération, des lots B017 et B018, situés respectivement sur les parcelles cadastrées AZ 61 d'une part, et AZ 190 et AZ 194 d'autre part, sis 80 rue Hortense et 87 quai de Queyries à Bordeaux, pour une surface totale de 5 946 m² environ, et ce pour une durée de 33 ans à compter de la signature de l'acte authentique, moyennant une redevance totale de 1 050 000 € , payée en 30 annuités de 35 000 € chacune, dues à compter de la quatrième année
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le bail emphytéotique administratif, ainsi que tous documents afférents à cette opération, notamment la promesse synallagmatique de BEA

ADOpte A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 juin 2025

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET



© Orthophotographie 2020 de Bordeaux Métropole
| SIG Bordeaux Métropole | SIG Bordeaux Métropole 2017 | DGFIP

Cette cartographie, produite par le SIG Carto WEB de Bordeaux Métropole, est indicative : elle n'a aucun caractère opposable.

