

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 31/01/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20240130-134278-DE-1-1

**Séance du mardi 30 janvier
2024
D-2024/17**

Date de mise en ligne : 02/02/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 30 janvier 2024, à 14h11,

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 17H59 à 18H24

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, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Madame Géraldine AMOUROUX présente à partir de 14h55, Monsieur Nicolas PEREIRA présent à partir de 14h55, Monsieur Francis FEYTOUT présent à partir de 16h00.

Monsieur Jean-Baptiste THONY présent sauf de 15h00 à 17h00, Monsieur Vincent MAURIN présent jusqu'à 17h45, Madame Léa ANDRE présente jusqu'à 17h59, Madame Sylvie JUSTOME présente jusqu'à 17h59, Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 17h59.

Excusés :

Madame Céline PAPIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

**Bordeaux - Projet de renouvellement urbain du Grand Parc -
Centre commercial Europe - Déclassement par anticipation de
l'assiette foncière du centre commercial Europe - 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 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 projet 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.

L'assiette foncière totale à céder à l'opérateur pour la réalisation de ce projet, d'une surface d'environ 17 500m², inclut le centre commercial Europe proprement dit relevant du domaine public communal et une partie de la rue Louis Gendreau, voie métropolitaine.

Par délibération du conseil municipal n°D-2022-214 du 12 juillet 2022, le Conseil municipal a autorisé la signature de la promesse synallagmatique de vente avec la société SARL Proxicommerce Investissement. Cette promesse a été signée le 17 novembre 2022 en miroir de celle de Bordeaux Métropole. Il est à noter que les promesses sont liées dans leurs effets juridiques. Ce projet porte donc à la fois sur une emprise appartenant au domaine public de la Ville de Bordeaux et sur une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole.

Les déclassements des domaines publics respectifs des deux collectivités nécessitant un passage en conseil à des dates différentes, la non-concomitance des calendriers de déclassement obligeait à une durée de fermeture du Centre Commercial Europe non maîtrisée.

C'est pourquoi il est proposé de procéder, à un déclassement par anticipation prévu à l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Cette possibilité est offerte depuis la loi dite « SAPIN II » du 9 décembre 2016 et l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Ces dispositions autorisent le déclassement de biens du domaine public qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L.2111 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve les emprises à déclasser, l'article L.2141-2 précité, veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecté.

Le déclassement par anticipation permettra ainsi de céder concomitamment à l'opérateur Proxicommerce Investissement, l'emprise d'environ 13 716m² supportant le centre commercial Europe propriété de la Ville de Bordeaux et l'emprise de la rue Louis Gendreau, propriété de Bordeaux Métropole, sans pour autant interrompre pendant plusieurs jours la libre circulation

des usagers sur les promenades piétonnes du centre commercial.

Le principe de déclassement par anticipation est également soumis au vote du conseil métropolitain pour le déclassement du domaine public routier de la rue Louis Gendreau.

La cession par la Ville de Bordeaux au profit de Proxicommerce Investissement sera faite, conformément aux dispositions légales, sous la condition résolutoire de l'absence de désaffectation de l'emprise de 13 716m² du centre commercial Europe et de ses circulations piétonnes, qui devra intervenir, au plus tard le 30 juin 2025.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques, les charges financières liées à la désaffectation et le cas échéant à l'absence de désaffectation ont été établies dans le cadre d'une étude d'impact pluriannuelle jointe.

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 Municipal,

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

VU le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2111-1, L. 2111-2, L. 2141-2 et 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 municipale 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 l'étude d'impact annexée à la présente délibération

ENTENDU le rapport de présentation

DECIDE

Article 1 : de déclasser par anticipation, conformément à article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, dans la perspective de la cession à la société PROXICOMMERCE INVESTISSEMENT qui fera l'objet d'une délibération ultérieure, l'emprise constituée des parcelles actuellement cadastrées PX 81 à PX 88, PX 90, PX 92, PX 94 à 106, PX 121 à PX 127, PX 130, PX 131, PX 188, PX 189 et PX159p sises à Bordeaux, (ces parcelles devant faire l'objet d'une renumérotation et/ou division, à l'exception des parcelles PX 188 et 189), d'une superficie totale de 13 716m² environ, telles que représentées dans le plan annexé à la présente délibération, supportant le centre commercial Europe et ses voies de circulations piétonnes,

Article 2 : de désaffecter l'emprise susvisée, au regard du projet et conformément à l'article L. 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques au plus tard le 30 juin 2025.

Article 3 : d'approuver les termes de l'étude d'impact pluriannuelle au regard notamment de ses impacts matériels, annexée à la présente délibération

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
VOTE CONTRE DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 30 janvier 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

**CITE DU GRAND PARC
 AMÉNAGEMENT DU
 CENTRE COMMERCIAL EUROPÉ**

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE BORDEAUX
 CENTRE COMMERCIAL EUROPE ET PLACES DE STATIONNEMENT

Superficie totale déclassée 5087 m²

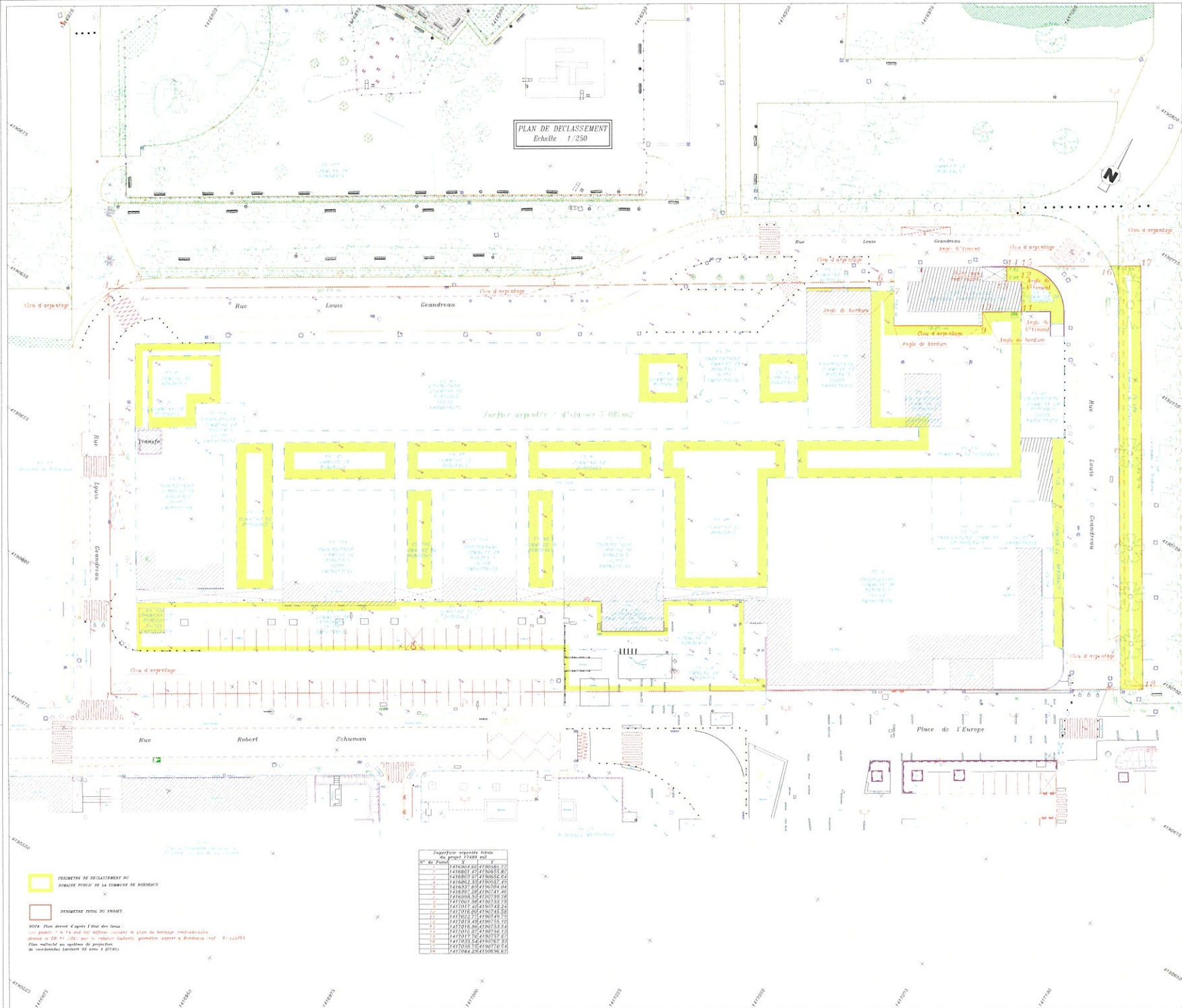
DESSIN PAR LE SERVICE TERRITORIAL BORDEAUX LE 19/07/2023	VO ET VENTE PAR LE SERVICE BORDEAUX LE	HEURE PAR LE SERVICE BORDEAUX LE
PROJET DE DECLASSEMENT EN NOMBRE DE CLASSEMENT MURCHIE 2017		
COORDONNÉES		
BENEFICIAIRE		

PLAN DE SITUATION Echelle : 1 / 10000



CADASTRE

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE	DECLASSEMENT
PX	81	84 M ²	84 M ²
PX	82	84 M ²	84 M ²
PX	83	98 M ²	98 M ²
PX	87	97 M ²	97 M ²
PX	96	692 M ²	692 M ²
PX	97	188 M ²	188 M ²
PX	98	98 M ²	98 M ²
PX	99	164 M ²	164 M ²
PX	100	101 M ²	101 M ²
PX	101	168 M ²	168 M ²
PX	102	222 M ²	222 M ²
PX	103	8 M ²	8 M ²
PX	104	79 M ²	79 M ²
PX	105	96 M ²	96 M ²
PX	106	102 M ²	102 M ²
PX	107	102 M ²	102 M ²
PX	108	282 M ²	282 M ²
PX	109	401 M ²	401 M ²
PX	110	890 M ²	890 M ²
PX	111	401 M ²	401 M ²
PX	112	890 M ²	890 M ²
PX	113	401 M ²	401 M ²
PX	114	890 M ²	890 M ²
PX	115	401 M ²	401 M ²
PX	116	890 M ²	890 M ²
PX	117	401 M ²	401 M ²
PX	118	890 M ²	890 M ²
PX	119	401 M ²	401 M ²
PX	120	890 M ²	890 M ²
PX	121	401 M ²	401 M ²
PX	122	890 M ²	890 M ²
PX	123	401 M ²	401 M ²
PX	124	890 M ²	890 M ²
PX	125	401 M ²	401 M ²
PX	126	890 M ²	890 M ²
PX	127	401 M ²	401 M ²
PX	128	890 M ²	890 M ²
PX	129	401 M ²	401 M ²
PX	130	890 M ²	890 M ²
PX	131	401 M ²	401 M ²
PX	132	890 M ²	890 M ²
PX	133	401 M ²	401 M ²
PX	134	890 M ²	890 M ²
PX	135	401 M ²	401 M ²
PX	136	890 M ²	890 M ²
PX	137	401 M ²	401 M ²
PX	138	890 M ²	890 M ²
PX	139	401 M ²	401 M ²
PX	140	890 M ²	890 M ²
PX	141	401 M ²	401 M ²
PX	142	890 M ²	890 M ²
PX	143	401 M ²	401 M ²
PX	144	890 M ²	890 M ²
PX	145	401 M ²	401 M ²
PX	146	890 M ²	890 M ²
PX	147	401 M ²	401 M ²
PX	148	890 M ²	890 M ²
PX	149	401 M ²	401 M ²
PX	150	890 M ²	890 M ²
PX	151	401 M ²	401 M ²
PX	152	890 M ²	890 M ²
PX	153	401 M ²	401 M ²
PX	154	890 M ²	890 M ²
PX	155	401 M ²	401 M ²
PX	156	890 M ²	890 M ²
PX	157	401 M ²	401 M ²
PX	158	890 M ²	890 M ²
PX	159	401 M ²	401 M ²
PX	160	890 M ²	890 M ²
PX	161	401 M ²	401 M ²
PX	162	890 M ²	890 M ²
PX	163	401 M ²	401 M ²
PX	164	890 M ²	890 M ²
PX	165	401 M ²	401 M ²
PX	166	890 M ²	890 M ²
PX	167	401 M ²	401 M ²
PX	168	890 M ²	890 M ²
PX	169	401 M ²	401 M ²
PX	170	890 M ²	890 M ²
PX	171	401 M ²	401 M ²
PX	172	890 M ²	890 M ²
PX	173	401 M ²	401 M ²
PX	174	890 M ²	890 M ²
PX	175	401 M ²	401 M ²
PX	176	890 M ²	890 M ²
PX	177	401 M ²	401 M ²
PX	178	890 M ²	890 M ²
PX	179	401 M ²	401 M ²
PX	180	890 M ²	890 M ²
PX	181	401 M ²	401 M ²
PX	182	890 M ²	890 M ²
PX	183	401 M ²	401 M ²
PX	184	890 M ²	890 M ²
PX	185	401 M ²	401 M ²
PX	186	890 M ²	890 M ²
PX	187	401 M ²	401 M ²
PX	188	890 M ²	890 M ²
PX	189	401 M ²	401 M ²
PX	190	890 M ²	890 M ²
PX	191	401 M ²	401 M ²
PX	192	890 M ²	890 M ²
PX	193	401 M ²	401 M ²
PX	194	890 M ²	890 M ²
PX	195	401 M ²	401 M ²
PX	196	890 M ²	890 M ²
PX	197	401 M ²	401 M ²
PX	198	890 M ²	890 M ²
PX	199	401 M ²	401 M ²
PX	200	890 M ²	890 M ²
TOTAL		8506 M ²	5087 M ²



Superficie arpentée totale du projet 5087 m²

N° de Parcelle	Superficie arpentée (m ²)
1	84
2	84
3	98
4	97
5	692
6	188
7	98
8	164
9	101
10	168
11	222
12	8
13	79
14	96
15	102
16	102
17	282
18	401
19	890
20	401
21	890
22	401
23	890
24	401
25	890
26	401
27	890
28	401
29	890
30	401
31	890
32	401
33	890
34	401
35	890
36	401
37	890
38	401
39	890
40	401
41	890
42	401
43	890
44	401
45	890
46	401
47	890
48	401
49	890
50	401
51	890
52	401
53	890
54	401
55	890
56	401
57	890
58	401
59	890
60	401
61	890
62	401
63	890
64	401
65	890
66	401
67	890
68	401
69	890
70	401
71	890
72	401
73	890
74	401
75	890
76	401
77	890
78	401
79	890
80	401
81	890
82	401
83	890
84	401
85	890
86	401
87	890
88	401
89	890
90	401
91	890
92	401
93	890
94	401
95	890
96	401
97	890
98	401
99	890
100	401

PERIMETRE DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE LA COMMUNE DE BORDEAUX
 PERIMETRE TOTAL DU PROJET
 NOTE: Plan dressé d'après l'état des lieux
 100 jours à 10 m de hauteur visuels le plan de bordure métrique
 dressé le 08/11/2023 par le cabinet d'architecture géométrique et d'urbanisme (ref: 23-02497)
 Plan réalisé en vertu de la loi de dérogation de l'urbanisme (article 10 de la loi n° 2018-1024 du 12/10/2018)

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

ARTICLE L.2141-2 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES

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 projet 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.

L'assiette foncière totale à céder à l'opérateur pour la réalisation de ce projet, d'une surface d'environ 17 500m², inclut le centre commercial Europe proprement dit relevant du domaine public communal et une partie de la rue Louis Gendreau, voie métropolitaine.

Ce projet porte donc à la fois sur une emprise appartenant au domaine public de la Ville de Bordeaux et sur une emprise appartenant au domaine public de Bordeaux Métropole. Les déclassements des domaines publics respectifs des deux collectivités nécessitant un passage en conseil à des dates différentes, la non-concomitance des calendriers de déclassement obligeait à une durée de fermeture du Centre Commercial Europe non maîtrisée.

Au regard des contraintes juridiques et financières, il a été décidé du recours à la procédure du déclassement par anticipation prévue par l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques. Le déclassement par anticipation permettra ainsi de céder concomitamment à l'opérateur Proxicommerce Investissement, l'emprise d'environ 13 716m² supportant le centre commercial Europe propriété de la Ville de Bordeaux et l'emprise de la rue Louis Gendreau, propriété de Bordeaux Métropole, sans pour autant interrompre pendant plusieurs jours la libre circulation des usagers sur les promenades piétonnes du centre commercial.

Ce déclassement sera prononcé préalablement à la décision de vente à la société Proxicommerce Investissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, la vente de cette emprise devra par conséquent être consentie à la société Proxicommerce Investissement, sous la condition résolutoire de l'absence de désaffectation au terme convenu, de sorte qu'en cas d'absence de désaffectation, la vente sera résolue et l'emprise réintégrera de plein droit le domaine public métropolitain. Cette possibilité est offerte depuis la loi dite « SAPIN II » du 9 décembre 2016 et l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017.

Pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve les emprises à déclasser, l'article L.2141-2 précité, veille, par l'instauration d'un régime juridique approprié, à conserver un équilibre entre la nécessité d'une valorisation immédiate du bien et la protection de l'utilité publique à laquelle il demeure affecté.

Ainsi conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du Code de la propriété des personnes publiques, les charges financières liées à la désaffectation et le cas échéant à l'absence de désaffectation ont été établies comme suit :

IMPACT JURIDIQUE

Condition résolutoire

Au regard de la procédure de déclassement engagée, la vente à consentir à la société Proxicommerce Investissement comprendra une condition résolutoire visant à résoudre de plein droit la vente, si la désaffectation de l'emprise n'est pas réalisée au terme convenu. Ce terme est extinctif et n'est pas susceptible d'être prorogé.

Dans cette hypothèse, la Ville de Bordeaux retrouvera la pleine propriété de l'emprise et la société Proxicommerce Investissement demeurera créancière à l'égard de la Ville de Bordeaux au titre des sommes effectivement acquittées et déterminées dans la convention de vente, en dehors de toutes sommes pouvant être déterminées par décision de justice.

En cas de défaut de désaffectation, la partie la plus diligente pourra faire constater l'absence de réalisation de cette désaffectation par voie d'huissier, et faire constater la réalisation de la résolution de la vente.

IMPACT FINANCIER

Au regard de la procédure de déclassement engagée, la vente à consentir à la société Proxicommerce Investissement comprendra une condition résolutoire visant à résoudre de plein droit la vente, si la désaffectation de l'emprise n'est pas réalisée au terme convenu dans l'acte. Cette clause résolutoire prévoit l'indemnisation de la société Proxicommerce Investissement dans l'hypothèse où les collectivités ne pourraient finalement pas déclasser leur domaine public pour un motif de continuité de service public.

Cette indemnité correspond aux dépenses engagées par le groupement et qui profiteraient aux personnes publiques propriétaires à savoir :

- 1 312 876€ HT correspondant aux études de conception
- 62 716€ HT correspondant aux diagnostics et études préalables
- 254 746€ HT correspondant aux frais d'établissement des autorisations administratives