



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 06/10/21

Reçu en Préfecture le : 06/10/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20211005-118881-

DE-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

Séance du mardi 5 octobre 2021
D-2021/330

Aujourd'hui 5 octobre 2021, à 14h05,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, 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 Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, 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 Stéphane GOMOT, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

Monsieur Stéphane PFEIFFER présent à partir de 16H40, Monsieur Marik FETOUH présent à partir de 15h20 Monsieur Didier CUGY présent jusqu'à 16h00, Monsieur Stéphane GOMOT présent jusqu'à de 17h17, Monsieur Aziz SKALLI présent jusqu'à 18h50.

Excusés :

Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Catherine FABRE

**Bordeaux. Grands Hommes. Parcelles KO 179 et
KO 267. Cession à Carrefour Property France
des lots de volume constituant l'ancien marché
municipal désaffecté. Décision. Autorisation**

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

Mesdames, Messieurs,

Comme vous le savez, le conseil municipal s'est prononcé favorablement sur la fermeture du marché municipal des Grands Hommes ainsi que sur sa désaffectation et son déclassement du domaine public communal.

Les lots de volume qui le constituent ayant désormais vocation à être remis sur le marché immobilier et considérant que le règlement de l'état de division en volume prévoit un droit de priorité au bénéfice du propriétaire de l'autre lot au niveau -1, le Groupe Carrefour Property France qui exploite le supermarché en sous-sol jouxtant le marché désaffecté, a formulé une offre d'acquisition desdits lots de volume (10) pour un prix total d'un million cinq cent mille euros hors taxes (1 500 000 € HT) qui est légèrement supérieure à l'estimation établie par la Direction de l'Immobilier de l'Etat correspondant aux lots suivants :

- Lot 6 : Tréfond
- Lot 7 : Surplomb
- Lot 12 : Local technique
- Lot 15 : Local d'archives
- Lot 18 : monte-charges du marché municipal
- Lot 31 : emplacement de stationnement
- Lot 43 : local poubelle broyeur
- Lot 46 : Vestiaires du marché et wc publics
- Lot 47 : Marché et ses locaux annexes
- Lot 50 : Place de parking pour le marché

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 de la ville de Bordeaux,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les délibérations du conseil municipal de Bordeaux en dates du 8 juin et 13 juillet 2021 se prononçant sur la fermeture du marché municipal des Grands Hommes, sa désaffectation et son déclassement du domaine public communal,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n° 2021-33063-11801 en date du 26 mars 2021,

Entendu le rapport de présentation,

Autorise la cession au profit de Carrefour Property France avec possibilité de substitution des dix lots de volume (n°6, 7, 12, 15, 18, 31, 43, 46, 47, 50) constituant l'ancien marché municipal et ses locaux annexes et accessoires implantés au sein de l'ensemble immobilier des Grands Hommes cadastré section KO 179 et KO 267, situé place des Grands Hommes à Bordeaux moyennant un prix de un million cinq cent mille euros (1 500 000 €) qui est légèrement supérieure à l'estimation domaniale.

Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de cession et tous documents se rapportant à cette opération.

ADOPTE A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 5 octobre 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Delphine JAMET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
**DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA
GIRONDE**
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
**24 Rue François de Sourdis – BP 908 - 6^è étage-
33060 BORDEAUX CEDEX**
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrick SAUBUSSE
Téléphone : 05 57 81 69 76
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf. : 2021-33063-11801

Vos réf. : Demande DS 3729993 déposée le
01/03/2021

BORDEAUX, le 26 mars 2021

Monsieur le Président de Bordeaux Métropole
Service Foncier
Esplanade Charles de Gaulle
33000 Bordeaux

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

*Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la
propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L.
5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2
du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre
2016*

DÉSIGNATION DU BIEN : Lot 6 - Lot 7 - Lot 12 - Lot 15 - Lot 18 - Lot 31 - Lot 43 - Lot 46 - Lot 47 - Lot
50 de la rotonde commerciale des « Grands Hommes »

ADRESSE DU BIEN : Place des Grands Hommes à BORDEAUX

VALEUR VÉNALE : 1 480 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT	: Bordeaux Métropole pour Ville de Bordeaux
AFFAIRE SUIVIE PAR	: MEYNARD Laurent
2 - Date de consultation	: 01/03/2021
Date de réception	: 01/03/2021
Date de visite	: 2018 et 2019
Date de constitution du dossier « en état »	: 01/03/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession par la Ville de Bordeaux des locaux commerciaux du Marché des Grands Hommes au Groupe CARREFOUR, Lot 6 - Lot 7 - Lot 12 - Lot 15 - Lot 18 - Lot 31 - Lot 43 - Lot 46 - Lot 47 - Lot 50.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Bordeaux	Place des Grands Hommes	KO 179-267	Lot 6 - Lot 7 - Lot 12 - Lot 15 - Lot 18 - Lot 31 - Lot 43 - Lot 46 - Lot 47 - Lot 50

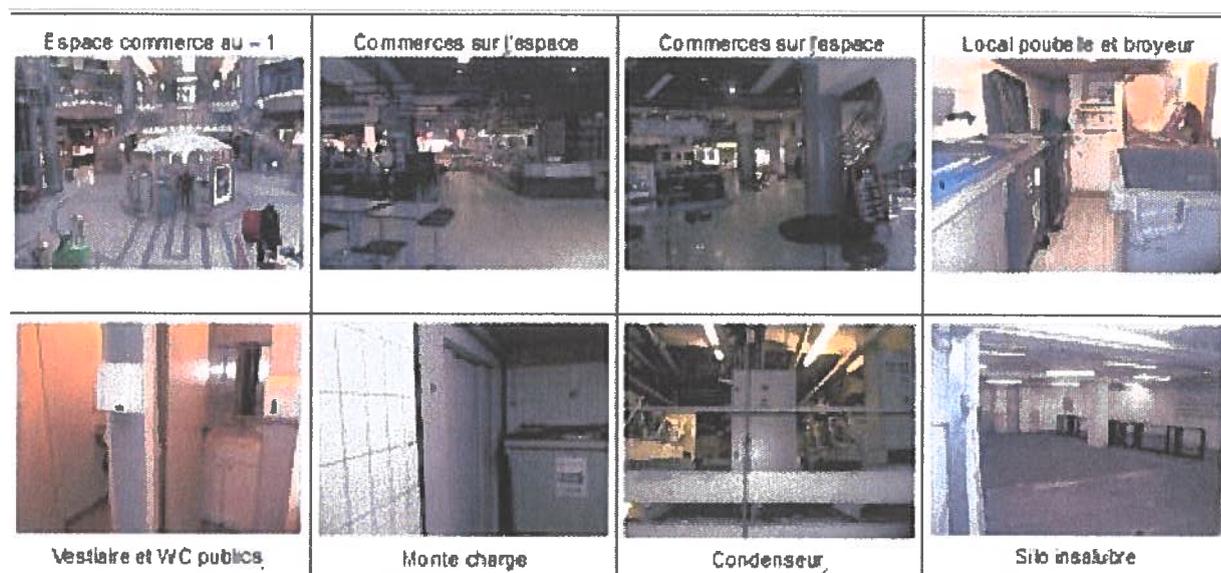
Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle et surface du bien :

Les lots concernés sont principalement positionnés au niveau -1 et -2 de la rotonde commerciale, constitutifs du marché municipal des Grands Hommes et de ses annexes. Ils sont actuellement occupés sous forme d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public par des commerçants et répartis comme suit :

LOTS	Destination	Surface m ²
Lot 6	Tréfonds	
Lot 7	Surplomb	
Lot 12	Condenseur du marché	30
Lot 15	Silo central	1350
Lot 18	Monte-charge du marché municipal	12
Lot 31	Resserres du marché	26
Lot 43	Local poubelle broyeur	33
Lot 46	Vestiaires du marché et Wc publics	39
Lot 47	Marché et ses locaux annexes	993
Lot 50	Places de parking pour le marché	35



5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) Désignation et qualité des propriétaires : Ville de Bordeaux
- B) Origine de propriété : Ancienne
- C) État et conditions d'occupation : Sans objet

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

<p>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approb</p>	<p>9ème modification du PLU 3.1 du 24 janvier 2020</p>
<p>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</p>	<p>Site Patrimoine Remarquable</p>

Extrait du plan de zonage



7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

La Ville de Bordeaux envisage de vendre libre l'ensemble des lots susvisés au Groupe CARREFOUR pour un montant de 1 500 000 €.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au regard de la consistance des locaux et de leur emplacement, considérant les termes de comparaison récents observés sur le secteur pour des locaux commerciaux avec annexes, et la de rendement actuel des biens, la valeur vénale arrondie est estimée à **1 480 000 €** comme suit :

Nature des locaux	Surface Locaux	valeur € /m ²	Valeur vénale
Commerces	318,04	4650	1 478 886,00 €

Marge d'appréciation : 10 %

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



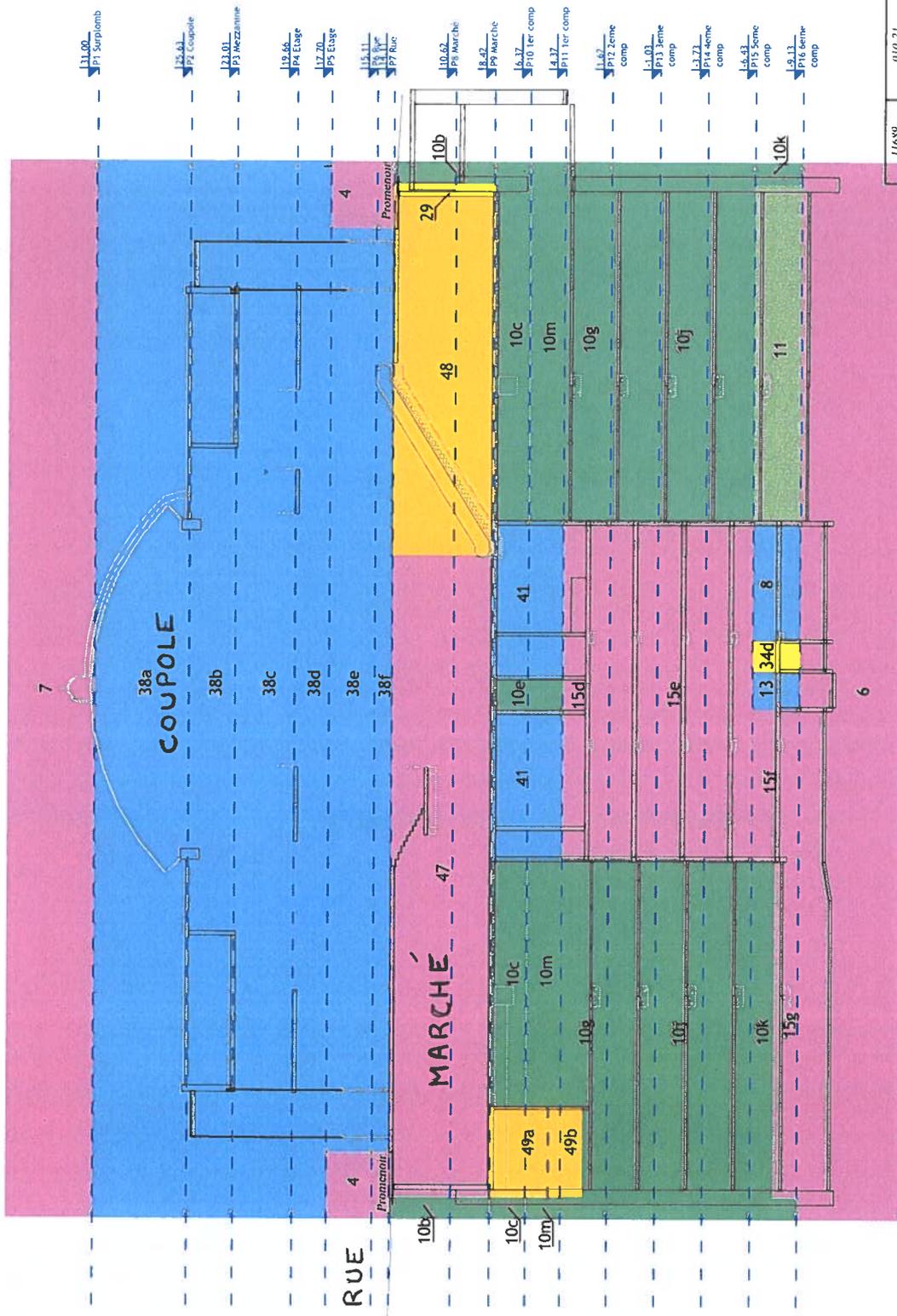
Laurent KOHLER
Administrateur des Finances publiques adjoint

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE BORDEAUX
ENSEMBLE IMMOBILIER
Place des Grands Hommes

**ETAT DESCRIPTIF
 DE DIVISION EN VOLUMES**

Coupe A

ECHELLE: 1/250



- VOLUMIERS**
- Association Syndicale Libre (ASL)*
 - EUROCOMMERCIAL PROPERTIES France SA
 - BORDEAUX METROPLE
 - BORDEAUX METROPLE avec Bail Emphyteotique
 - COMMUNE DE BORDEAUX
 - CARREFOUR PROPERTY France

1/689	0/0-2/1	H	02/07/21	VL	Modifications et compléments
1/689	0/0-2/1	A	28/04/21	JA.H	Première diffusion
n° dossier	n° commande	indice	date	etabli par	observations

AGEO CONSEILS

AGEO conseils

Geomètres - Experts Fonciers, Associés
 Vincent DUBES - Vincent LABELLE

Agence de PESSAC
 156, Avenue Jean-Jaures - 33000 PESSAC
 Tél. 05 56 24 64 21 / 05 56 51 89 35 - Fax. 05 56 51 89 38
 email : pessac@ageoconseils.fr

Informations géographiques fournies par le Service AGEOD Converte. Reproduction et traitement réservés. Le futur informaticien qui reprendra les données géographiques fournies par le Service AGEOD Converte s'engage à respecter la responsabilité de la société AGEOD Converte.

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BORDEAUX

ENSEMBLE IMMOBILIER

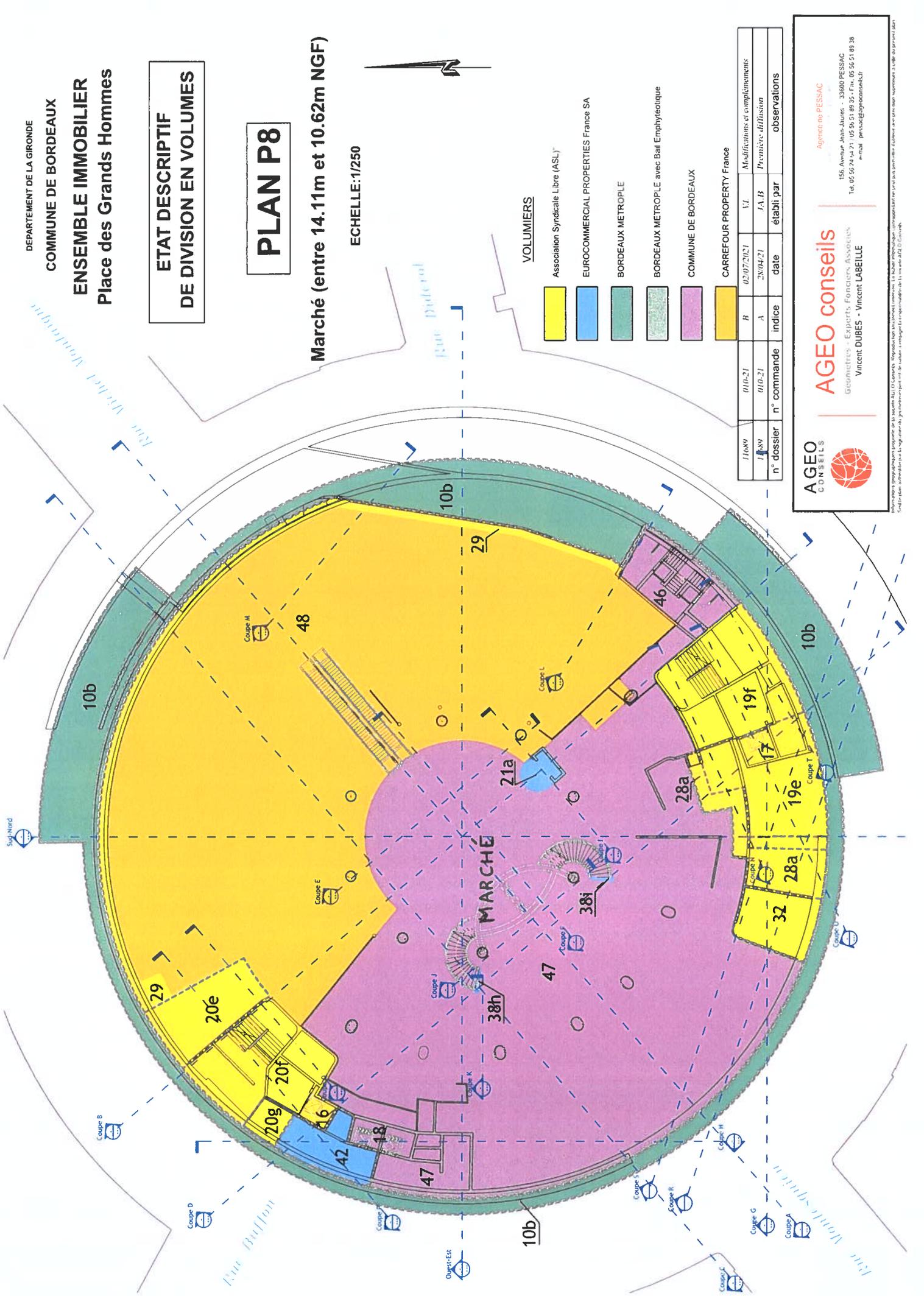
Place des Grands Hommes

ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION EN VOLUMES

PLAN P8

Marché (entre 14.11m et 10.62m NGF)

ECHELLE: 1/250



VOLUMIERS

- Association Syndicale Libre (ASL)
- EUROCOMMERCIAL PROPERTIES France SA
- BORDEAUX METROPLE
- BORDEAUX METROPLE avec Bail Emphytéotique
- COMMUNE DE BORDEAUX
- CARREFOUR PROPERTY France

n° dossier	n° commande	indice	date	établi par	observations
11689	010-21	B	02/07/2021	VJ	Modifications et compléments
11689	010-21	A	28/04/21	J.A.B	Première diffusion



AGEO conseils
 Géométries - Experts Fonciers Associés
 Vincent DUBES - Vincent LABELLE

Agence no PESSAC
 155, Avenue Jean-Jaures - 33600 PESSAC
 Tel. 05 56 74 74 74 / 05 56 51 89 35 - Fax. 05 56 51 89 38
 email : pev@ageoconseils.fr

Informations réglementaires: Programme de la Société AGEO CONSEILS. Révisé en 2021. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Société AGEO CONSEILS est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Société AGEO CONSEILS est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Société AGEO CONSEILS est formellement interdite.