

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 avril 2016	N° 2016-256

Convocation du 22 avril 2016

Aujourd'hui vendredi 29 avril 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON
M. Michel HERITIE à Mme Josiane ZAMBON
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Anne BREZILLON
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Arielle PIAZZA
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à M. Jacques GUICHOUX
Mme Zeineb LOUNICI à M. Kévin SUBRENAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
M. Jean-Louis DAVID à M. Stéphan DELAUX

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 12h30
M. Erick AOUIZERATE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h35
M. Patrick BOBET à M. Michel LABARDIN à partir de 13h15
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 12h20
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas BRUGERE à partir de 11h45
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Gérard CHAUSSET de 9h45 à 11h25
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h50
M. Alain CAZABONNE à M. Didier CAZABONNE à partir de 12h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE jusqu'à 10h40
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h50
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 10h00
Mme Véronique FERREIRA à Mme BOST à partir de 11h30
M. Marick FETOUH à Mme Laurence DESSERTINE à partir 11h45 et à M. Fabien ROBERT à partir de 12h50
Mme Béatrice de FRANÇOIS à Mme Isabelle BOUDINEAU à partir de 12h35
Mme Magali FRONZES à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h50
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h35
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45 et à M. Pierre HURMIC à partir de 13h10
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h05 et à Mme Chantal CHABBAT à partir de 13h15
M. Alain JUPPE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h50
Mme Andréa KISS à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h35
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h30
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h40
M. Pierre LOTHAIRE à M. Daniel HICKEL à partir de 12h10
Mme Christine PEYRE à Mme Agnès VERSEPUY à partir de 13h15
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h50
M. Patrick PUJOL à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h40
M. Benoit RAUTUREAU à M. Franck RAYNAL à partir de 12h50
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI de 11h00 à 12h00

M. Clément ROSSIGNOL PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 13h05
Mme Gladys THIEBAULT à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 10h00
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h05
M. Thierry TRIJOLET à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h30
M. Alain TURBY à M. Michel DUCHENE à partir de 12h25
M. Michel VERNEJOUL à M. Gérard DUBOS à partir de 11h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 29 avril 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2016-256

Floirac - ZAC des Quais - Cession de l'îlot M2 à la société Cardinal Investissement - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa relocalisation, recherchée dans le secteur de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique et plus particulièrement sur la rive droite, la polyclinique du Tondu (représentée par la société Polyclinique de Bordeaux Tondu, membre du groupe C2S, groupement de cliniques privées des régions Rhône-Alpes, Auvergne et Aquitaine) a manifesté son intérêt pour l'îlot M2 (14 423 m²) de la ZAC des Quais de Floirac.

Bordeaux Métropole, en accord avec la Ville de Floirac, a validé la proposition de C2S de relocaliser la clinique dans la ZAC des Quais. Le groupe C2S a confié à la société CARDINAL INVESTISSEMENT la réalisation du programme de construction de la polyclinique. La polyclinique du Tondu exploitera les locaux par l'intermédiaire d'un bail conclu avec la société Cardinal Investissement pour une durée de 12 ans.

La réalisation de ce programme se fera en deux phases :

- Phase 1 – réalisation de la polyclinique et de la maison médicale
- Phase 2 – réalisation de surfaces complémentaires. Ces surfaces correspondent à l'extension de la clinique (c'est-à-dire sur le bâtiment qui sera réalisé dans la phase 1) et au développement d'un programme complémentaire (hors logements, locaux d'activités de type PME/PMI, locaux relevant de l'hôtellerie/restauration, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non), notamment un pôle de scintigraphie.

Lors de la séance du 18 décembre 2015, le Conseil métropolitain a décidé, par délibération n° 2015-844, de céder à la société CARDINAL INVESTISSEMENT l'ensemble de l'îlot M2, au prix de 3 274 696,01 € dont 534 696,01 € de TVA sur la marge au taux de 20 %.

La délibération n° 2015-844 doit toutefois faire l'objet de compléments, visant à encadrer les conditions de cette cession.

Prix de cession :

L'îlot M2 développait une surface de plancher de 13 700 m² environ dans la convention de cession en date du 28 janvier 2016. Cette surface de plancher a été ramenée à 13 401 m² environ, conformément au formulaire CERFA de la demande de permis de construire déposée à la mairie de Floirac le 29 décembre 2015 sous la référence PC 033 167 15 Z 00528. Le prix de cession indiqué dans la convention de cession du 28 janvier 2016 doit être modifié pour tenir compte de l'évolution de la surface de plancher.

Par avis n°2014-167V0198, France Domaine a validé le prix unitaire de 200 € HT/m² de surface de plancher.

L'intégralité de l'îlot M2 sera donc transférée à la société CARDINAL INVESTISSEMENT qui s'acquittera du paiement du prix de 3 202 936,01 € dont 522 736,01 € de TVA sur la marge au taux de 20%. (200 € HT x 13 401 m² SDP + TVA sur marge).

Phasage du projet :

Pour permettre le phasage de ce projet, l'îlot M2 a été partagé en deux lots distincts, le lot M2a et le lot M2b.

Indexation du prix

La convention de cession et le cahier des charges de cession de terrain autorisent CARDINAL INVESTISSEMENT à mettre en œuvre un programme complémentaire, dans un délai de 8 ans maximum à compter de la livraison de la phase 1 (polyclinique et maison médicale).

Aussi, au terme de ce délai, le prix de cession définitif sera indexé au regard de la surface de plancher totale développée sur l'îlot M2. Cette indexation se fera sur la base minimale de 200 € HT / m² de surface de plancher. Ce montant minimum sera réévalué au regard de la destination du futur programme (hors réalisation de logements, de locaux d'activités de type PME/PMI, de locaux relevant de l'hôtellerie/restauration, d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non) et de l'estimation de France Domaine.

Rétrocession du lot M2b

Si, au terme du délai de huit ans à compter de l'achèvement du programme du lot M2a, elle n'est pas en mesure de proposer un projet sur le lot M2b, la société CARDINAL INVESTISSEMENT s'est engagée, dans la convention de cession, à rétrocéder à titre gratuit à Bordeaux Métropole l'emprise du lot M2b.

L'ensemble de ces compléments fera l'objet d'un avenant à la convention de cession conclue entre Bordeaux Métropole et la société CARDINAL INVESTISSEMENT.

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 délibération du Conseil de Communauté du 24 novembre 2006 approuvant la modification du dossier de création/réalisation de la ZAC des Quais,

VU la délibération du Conseil métropolitain du 10 avril 2015 donnant un avis favorable au dossier modificatif de création de la ZAC des Quais,

VU l'arrêté préfectoral en date du 18 août 2015 portant création modificative de la ZAC des Quais de Floirac,

VU la délibération n°2015-844 du 18 décembre 2015,

VU l'avis de France Domaines n°2014-167V0198 en date du 12 mars 2015,

VU le dossier de permis de construire n° PC 033 167 15 Z 00528, déposé en mairie de Floirac le 29 décembre 2015.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Pour permettre la relocalisation et le développement de la polyclinique du Tondu dans la ZAC des Quais de Floirac, il est nécessaire d'organiser la cession de l'îlot M2 en prévoyant l'indexation du prix de cession définitif et la rétrocession du lot M2b en l'absence d'un projet complémentaire développé dans un délai de 8 ans.

DECIDE

Article 1:

De confirmer le transfert à la société CARDINAL INVESTISSEMENT d'une emprise foncière non bâtie actuellement cadastrée AX 128 pour 14 423 m² environ, formant l'îlot M2 de la ZAC des Quais de Floirac, composée des lots M2a et M2b

Article 2 :

De céder cette emprise pour un montant de 3 202 936,01€ (dont 522 736,01€ de TVA sur la marge au taux de 20%), indexé selon les modalités prévues à l'article 4 de la présente délibération.

Article 3 :

De percevoir la recette correspondante au budget annexe ZAC des Quais - Floirac de l'exercice en cours au chapitre 70, article 7015, fonction 020.

Article 4 :

De prévoir l'indexation du prix de cession définitif de l'îlot M2 en fonction de la surface de plancher totale réalisée au terme d'un délai de 8 ans à compter de l'achèvement de la phase 1 de l'îlot, sur la base d'un montant minimum de 200 € HT / m² de surface de plancher. Ce montant minimum sera réévalué au regard de la destination du futur programme (hors réalisation de logements, de locaux d'activités de type PME/PMI, de locaux relevant de l'hôtellerie/restauration, d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou non) et de l'estimation de France Domaine.

Article 5 :

D'autoriser Monsieur le Président à signer l'avenant à la convention de cession.

Article 6 :

D'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte authentique de vente.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 avril 2016

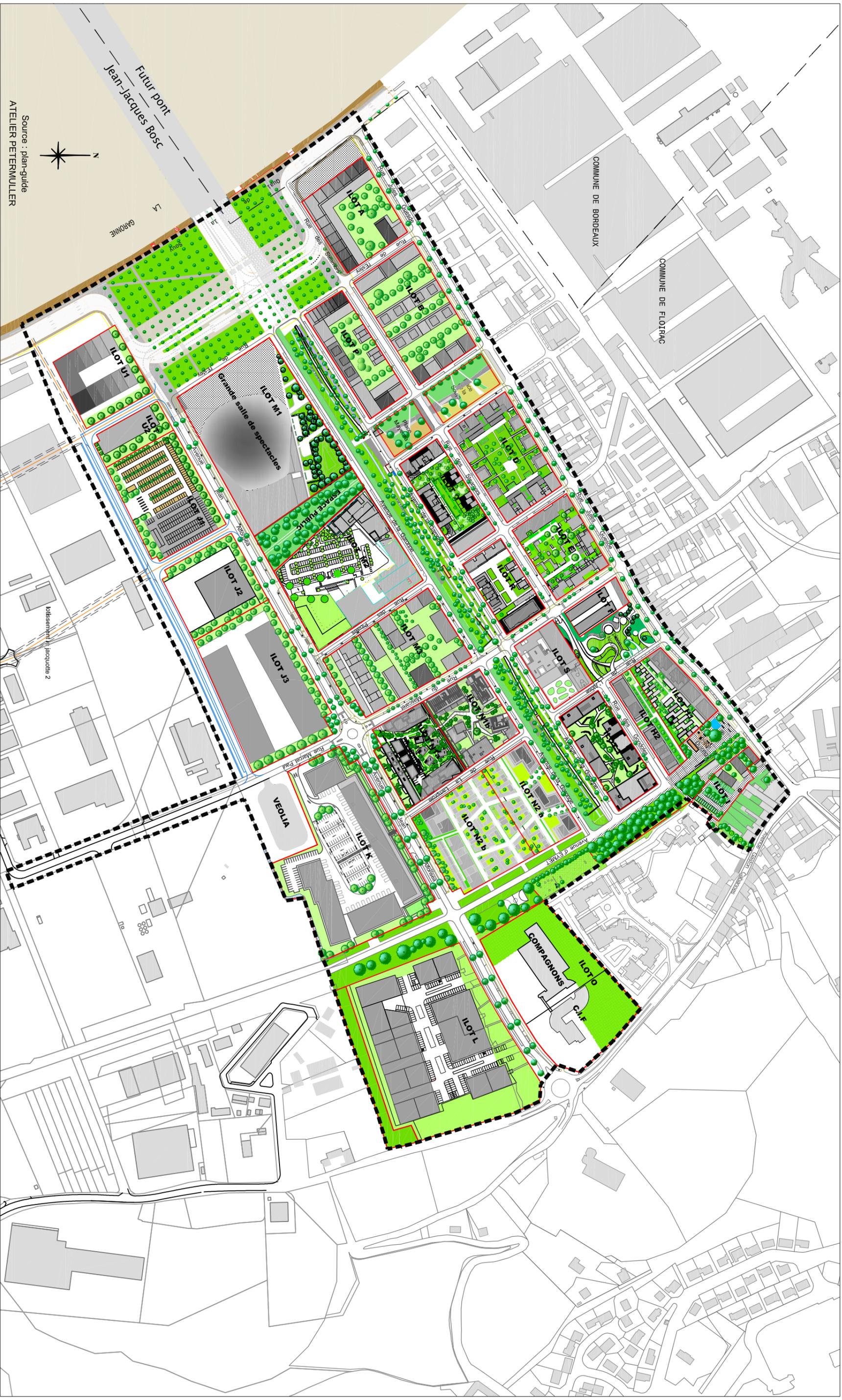
<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 19 MAI 2016</p> <p>PUBLIÉ LE : 19 MAI 2016</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	--

Commune de FLOIRAC

ZAC DES QUAIS

Plan guide

SEPTEMBRE 2015



Source : plan-guide
ATELIER PETERMULLER