



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/10/15

Reçu en Préfecture le : 27/10/15  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 26 octobre 2015**  
**D - 2015/456**

***Aujourd'hui 26 octobre 2015, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

Interruption de séance de 17h10 à 17h20

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Mariette LABORDE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoit MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Stéphanie GIVERNAUD, Mme Laetitia JARTY ROY, Madame Solène COUCAUD-CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Madame Ana maria TORRES, Madame Sandrine RENOU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Pierre HURMIC, Monsieur Vincent FELTESSE

**Acquisition à titre gratuit auprès de Bordeaux  
Métropole de parcelles de terrain situées  
rue Camille Claudel. Décision. Autorisation.**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société InCité a entrepris un projet d'aménagement d'ensemble sur plusieurs emprises, sous bail emphytéotique, situées au Grand Parc, rue des Frères Portmann cadastrées PV 42 et PV 55. Le programme a pour objectif de construire 69 logements et de retrouver l'implantation des commerces actuels en créant une meilleure lisibilité sur la rue, créer un espace paysager de qualité et réaménager de nouvelles voiries pour desservir l'îlot.

Ce projet exige de maîtriser l'assiette foncière de la rue Camille Claudel, cadastrée section PV n°49 et n°54 d'une surface de 1 381 m<sup>2</sup>. Ladite voie a fait l'objet d'un déclassement par Bordeaux Métropole afin que la Ville puisse s'en porter acquéreur pour l'intégrer au bail emphytéotique de InCité.

Afin de mener à terme cette opération, il vous est proposé d'acquérir à titre gratuit l'assiette déclassée de la rue Camille Claudel à Bordeaux Métropole. Cette emprise a été valorisée par France Domaine dans son rapport en date du 29 septembre 2015 à l'Euro symbolique considérant qu'il s'agit d'un transfert de charges.

- Décider : l'acquisition à titre gratuit des parcelles cadastrées section PV n°49 et n°54 d'une surface de 1 381 m<sup>2</sup> à Bordeaux Métropole.
- Autoriser : Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que tous les documents afférents à cette opération et à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires.

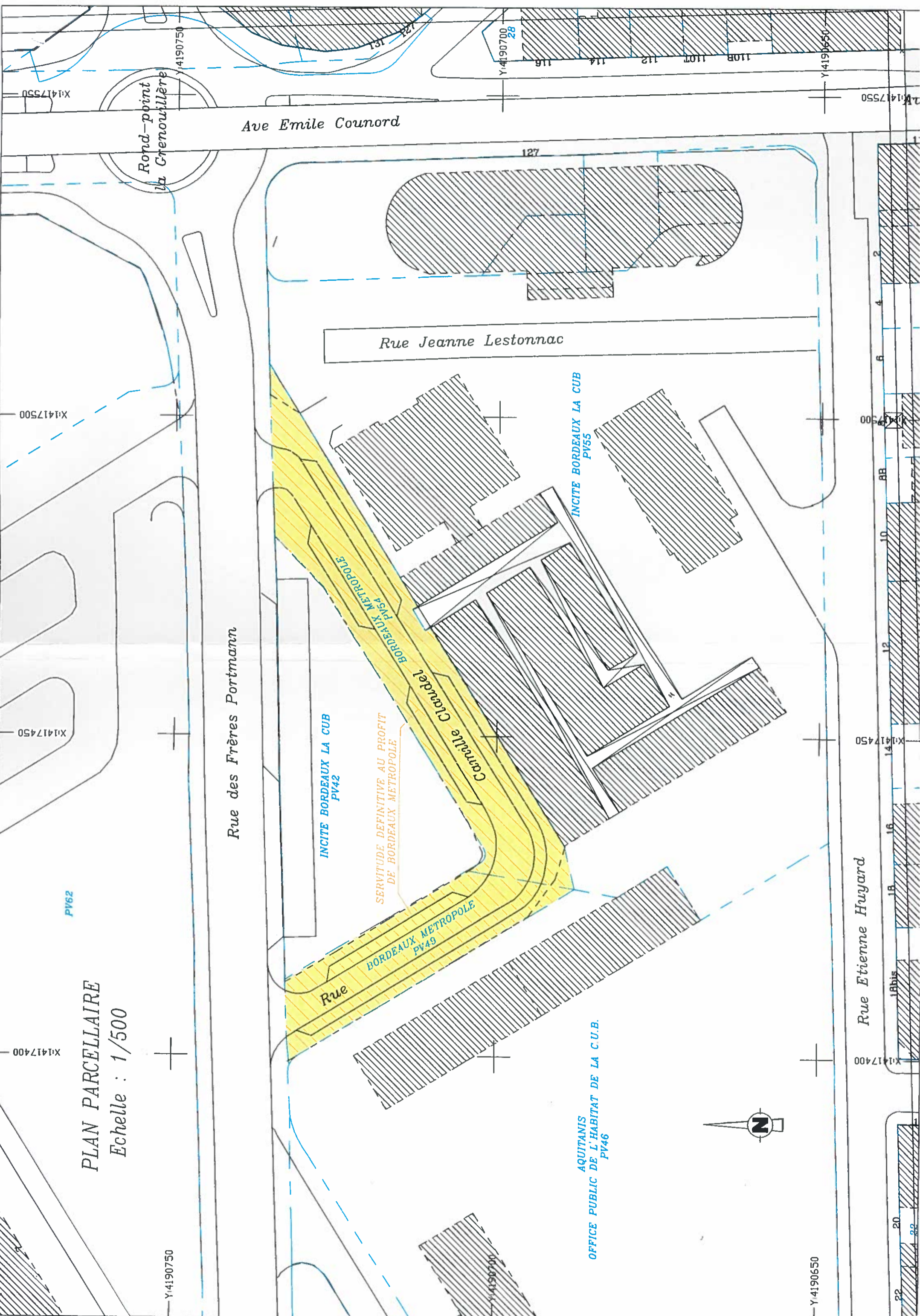
**ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 octobre 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Nicolas FLORIAN**

PLAN PARCELLAIRE  
Echelle : 1/500



Rond-point  
la Grenouillère

Ave Emile Counord

Rue Jeanne Lestonnac

Rue des Frères Portmann

Rue Etienne Huyard

BORDEAUX METROPOLE  
PV54

Carnille Clardel

INCITE BORDEAUX LA CUB  
PV42

BORDEAUX METROPOLE  
PV49

INCITE BORDEAUX LA CUB  
PV55

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA C.U.B.  
PV46

AQUITANIS



Y4190750

Y4190700

Y4190650

X1417400

PV62

X1417450

X1417500

X1417550

X1417400

X1417450

X1417500

X1417550

22

20

18bis

18

16

14

12

10

8B

6

4

2

1

127

28

116

114

112

110

108

Y4190650

Y4190750

## ***Dossier de présentation du projet « Ilôt Counord »***

### **Restructuration de l'îlot Counord à Bordeaux :**

Démolition du centre commercial et d'un immeuble de bureaux  
Construction de bâtiments BBC permettant la création de 69 logements sociaux, 11 commerces et bureaux, parkings et nouvelles voiries

*situé au Grand Parc à l'angle de l'avenue Emile Counord et des rues des Frères Portmann, Camille Claudel et Etienne Huyard à Bordeaux,*



# Présentation

L'opération consiste à réaménager deux parcelles appartenant à InCité et cadastrées PV 42 (1 169 m<sup>2</sup>) et PV 55 (6 659 m<sup>2</sup> dont une petite fraction est occupée par une partie du bâtiment Arc en ciel) ainsi que l'emprise de la voirie rue Camille Claudel.

Elle est située au Grand Parc à l'angle de l'avenue Emile Counord, des rues des Frères Portmann, Camille Claudel et Etienne Huyard à Bordeaux.

Ce projet est porté par l'agence PATRICK AROTCHAREN.

Le centre commercial COUNORD, regroupant actuellement 9 cellules commerciales, ainsi que le bâtiment de bureaux, tous deux situés sur la parcelle PV 55, seront démolis.

Le projet a pour objectifs principaux de construire 69 logements financés en PLUS (51 logements) et PLAI (18 logements) conformément à la demande de programmation et de retrouver l'implantation des 11 commerces. L'opération se réalisera en macro lot. L'entreprise titulaire du lot gros œuvre sera mandataire principal.

L'activité de chacun des commerçants (notamment boulangerie, tabac, pharmacie, boucherie...) sera maintenue pendant les travaux et le centre commercial restera accessible (piétons, voitures et secours) et repérable. Afin de maintenir cette activité, le phasage suivant est prévue :

## **Phasage du programme**

Le phasage du projet a été réfléchi afin de permettre une continuité d'activité pour les commerçants locataires du centre commercial existant.

Le programme de construction se déroulera donc en deux grandes phases.

### - **PHASE 1 :**

- o Construction de la première tranche du bâtiment 1 (le plus long) sur l'ilot triangulaire, côté rue des frères Portmann,
- o Démolition d'une zone d'activité inoccupée et construction en lieu et place du bâtiment 2, donnant sur la rue Etienne Huyard,

Le centre commercial COUNORD reste ouvert jusqu'à la fin des travaux.  
Cette phase devrait débuter durant le début du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 et se prolonger sur une durée approximative de 12 à 18 mois.

Cette 1<sup>ère</sup> phase verra la production de 9 cellules d'activités, permettant de reloger les commerçants locataires actuels.

### - **PHASE 2 :**

- o Après relogement des locataires, démolition du centre commercial existant puis construction de la seconde et dernière tranche du bâtiment 1

Cette phase devrait débuter au plus tôt à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 et se prolonger sur une durée approximative de 12 à 18 mois.  
Elle verra la production de 2 nouvelles cellules d'activités, portant le nombre total à 11.

## **Typologie du programme**

### Logements :

Le programme total verra la production de 4.563 m<sup>2</sup> de surfaces utiles de logements, permettant la réalisation de 69 logements (PLUS & PLAI) allant du T1 au T5. InCité est très sensible à la qualité de vie des habitants, c'est pourquoi le programme demandait la conception de logements aux surfaces raisonnables car le pouvoir d'achat ne permet plus d'habiter des logements aux surfaces généreuses, et d'y adjoindre obligatoirement un balcon ou une loggia de 2 mètres de profondeur.

### Surfaces d'activités :

Les 11 commerces représentent une surface totale de 1.252 m<sup>2</sup>. Ils seront répartis entre les deux bâtiments.

## **Coûts et financement des travaux**

Le prix de revient total de l'opération est estimé à 10.560.322 € HT

Il se répartie de la façon suivante :

- Coût pour les logements : 8.730.390 € TTC avec une TVA à 5.5% (soit 8.275.251 € HT)

Afin de financer la production de logements, nous avons sollicité l'accompagnement financier de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui nous a répondu favorablement. Nous avons également sollicité l'accompagnement d'un collecteur 1% logements et des collectivités.

- Coût pour les commerces : 2.285.071 € HT

La validation programmatique par le Conseil d'Administration d'InCité de cette nouvelle résidence a eu lieu le 10 octobre 2014.

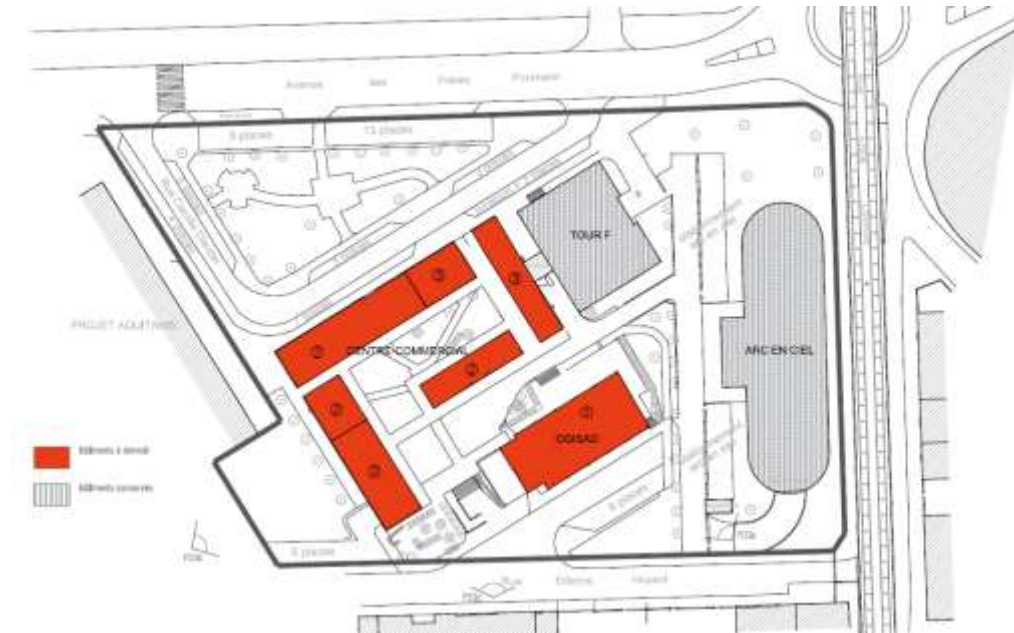
Sur base de nos études de faisabilité, cette validation laisse apparaître un investissement en fonds propres pour le financement des cellules d'activités à hauteur de 10% du coût prévisionnel, soit un montant restant à financer par dette externe s'élevant à environ 2.057K€, sur une durée minimale de 20 ans.

Nous échangeons actuellement avec la ville de Bordeaux afin d'obtenir une possible garantie de ce financement par la collectivité à hauteur de 50%.

Afin de pouvoir étayer l'importance de cette garantie, il nous est important de pouvoir disposer d'une offre incluant l'effet de cette garantie et une offre ne l'incluant pas.



Plan de masse avant la réalisation du programme



Plan de masse après la réalisation du programme

