



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

***Séance du lundi 24 septembre 2007***

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/09/2007

**D - 20070438**

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 24 septembre Deux mil sept, à quinze heures,***

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 de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, Mme Anne WALRYCK, M. Stéphan DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, Mme Anne-Marie CAZALET, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, M. Jacques VALADE, Mme Michelle DARCHE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE, M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ, Mme Mireille BRACQ, Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET, M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO,

**Excusés :**

Mme Muriel PARCELIER, M. Jacques COLOMBIER,

***Ilot E du secteur Armagnac. Acquisition d'un terrain appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Consultation de promoteurs-concepteurs. Appel à candidatures***

M. Michel DUCHENE, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

L'opération Armagnac se situe en arrière de la gare Saint Jean, sur un positionnement stratégique de liaison entre le quartier Belcier et le quartier Carle Vernet. Elle s'inscrit dans un objectif de développement du secteur de la gare à l'horizon 2016 à l'achèvement de la réalisation de la ligne à grande vitesse, et dans les grandes orientations du plan-guide élaboré par l'agence d'urbanisme et d'architecture Treutel Garcia Treutel et associés, qui ont fait l'objet d'une présentation détaillée lors du Conseil Municipal du 30 avril 2007.

D'importantes mutations sont d'ores et déjà engagées dans ce quartier :

- ⇒ La desserte par le tramway en 2008 jusqu'à la cité Yves Fargues à Bègles, qui va contribuer à désenclaver ce quartier aujourd'hui isolé du reste de la ville en raison des barrières physiques que constituent les voies ferrées,
- ⇒ Le démarrage prochain des différentes opérations de construction (Gironde Habitat, La Foncière) sur l'îlot Armagnac
- ⇒ L'achèvement, à proximité, rue Léon Jouhaux, d'un programme de 410 logements, réalisés par l'architecte De Gueyter,
- ⇒ Le prolongement projeté de la rue Armagnac jusqu'au boulevard Jean-Jacques Bosc, qui a vocation à devenir la principale voie d'accès à la gare depuis le sud de l'agglomération.

A l'échelle de l'îlot Armagnac (plan joint en annexe), pour lequel un Programme d'Aménagement d'Ensemble a été instauré par délibération du Conseil de la CUB du 21 juillet 2006, la programmation retenue est la suivante :

- ⇒ îlots A et B : une opération Gironde Habitat de 270 logements dont 175 logements étudiants, des logements PLUS et des logements PLS, et 9 000 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux (dépôt de permis au 31 juillet 2006 avec la livraison fin 2009 des 175 logements étudiants),
- ⇒ îlot C : un projet de foyer des roulants comprenant 107 chambres destinées au personnel roulant de la SNCF (livraison fin 2008),
- ⇒ îlot D : une opération de Gironde Habitat d'environ 60 logements dont deux tiers PLS et un tiers PLUS et une opération de La Foncière logement en contrepartie de l'opération Saint Jean (3400 m<sup>2</sup> SHON de logements au minimum couplé avec un programme de commerces en rez-de-chaussée).

L'îlot E s'étend sur une superficie d'environ 5 200 m<sup>2</sup> pour une constructibilité totale théorique d'environ 18 000 m<sup>2</sup> SHON.

Afin d'accompagner le développement du quartier tout en répondant aux besoins en équipements publics de proximité, la Ville de Bordeaux a sollicité la Communauté Urbaine aux fins d'acquérir ce terrain et y réaliser une opération de construction. La Communauté Urbaine a fait part de son accord, sur la base d'une estimation de France Domaine en date du 20 juin 2007 de 200 euros/m<sup>2</sup>, soit 1 080 000 euros pour 5 400 m<sup>2</sup>. Conformément à la délibération communautaire du 22 juin 2007 relative à la politique foncière, ce terrain sera vendu à la Ville à 75% de sa valeur vénale, soit 810 000 euros.

La Ville souhaite engager une consultation ayant pour objectif de sélectionner une équipe de promoteurs-concepteurs chargée de la conception et de la réalisation d'une opération immobilière complexe associant :

- **la réalisation d'un programme de logements** (sur environ 12 000 m<sup>2</sup> SHON, soit 120-130 logements) qui comprendrait un minimum de 50 % de logements à prix maîtrisés destinés en priorité à de la primo-accession, soit environ 60 à 65 logements (une part de logements en accession libre complétant l'offre en accession aidée). Tout en développant l'accès au logement pour des jeunes actifs et des familles, il s'agit de participer à la diversification de l'offre de logements dans ce quartier,
- **l'intégration au sein de l'ensemble immobilier d'équipements publics de quartier** (une médiathèque de quartier, un espace sportif) qui seront réalisées suivant des modalités juridiques à préciser.

Il est souhaité que cette opération constitue une opération exemplaire apportant des réponses durables en terme de maîtrise de consommation de l'énergie et de valorisation des ressources naturelles. L'un de ses objectifs est la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique.

Dans la mesure où la Ville souhaite donner à cette opération un caractère exemplaire et où elle veut pouvoir produire des logements à des prix abordables, la mise en concurrence ne se fera pas sur le prix de vente du terrain. Celle-ci interviendra au prix de l'estimation de France Domaine.

A l'issue d'une phase de sélection des candidats sur référence, 3 candidats seront retenus sur la base des critères suivants :

- ⇒ Qualité architecturale et approche environnementale du projet (50%)
- ⇒ Modalités juridiques proposées pour les équipements publics à réaliser (30%)
- ⇒ Organisation de la gestion future de l'ensemble immobilier (constitution d'une A.S.L., gestion des parties communes, interface entre activités publiques et occupations privées...) (10%)
- ⇒ Planning des constructions (10%)

Un jury ad hoc, présidé par M. le Maire de Bordeaux, et composé de personnalités compétentes, sera constitué afin de désigner le lauréat de cette consultation, avec lequel une promesse de vente sera établie.

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

- donner votre accord à l'acquisition du terrain de l'îlot E appartenant à la Communauté Urbaine de Bordeaux, au prix de 810 000 Euros.
- valider les objectifs généraux de la consultation, dont les résultats vous seront soumis ultérieurement pour approbation.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Michel DUCHENE**  
Adjoint au Maire



<p>Gironde Habitat Général Public et Aménagement de la Communauté</p>	<p><b>BORDEAUX</b> Rue d'Armagnac</p>
	<p><b>PLU - Complément du plan de détail n°12</b> Février 2007</p>
<p>Direction de l'Investissement Services Études &amp; Aménagement - M/C/O</p>	<p>polygone de constructibilité Echelle : 1/1000*</p>