



incité

BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES



Immeuble de bureaux à vendre

71 rue Camille Sauvageau
33000 Bordeaux



01

Présentation du programme

La Société d'Economie Mixte inCité est aménageur, dans le cadre d'une Concession d'Aménagement pour la requalification du centre historique de Bordeaux signée avec la Ville le 22 mai 2014. Le 1^{er} janvier 2016, Bordeaux Métropole est venue aux droits et obligations de la Ville en qualité de titulaire de cette concession.

L'opération d'aménagement confiée à inCité tend à la réalisation des objectifs suivants :

- **Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée**, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés (publics et privés) et à aider les accédants à la propriété,
- **Développer le confort urbain** (locaux communs résidentiels, réactivation des pieds d'immeubles, bicycletteries...).
- **Produire des logements sociaux**, en locatif ou en accession ;
- **Développer un habitat de qualité à des prix modérés** en favorisant la mise en œuvre de projets conformes aux exigences de mixité sociale et de qualité de l'habitat (article 2.1.2.).

Pour remplir cette mission inCité, délégataire de prérogatives de puissance publique, acquiert, rénove puis vend des immeubles.

C'est à ce titre qu'elle est intervenue sur l'immeuble du 71 Sauvageau.



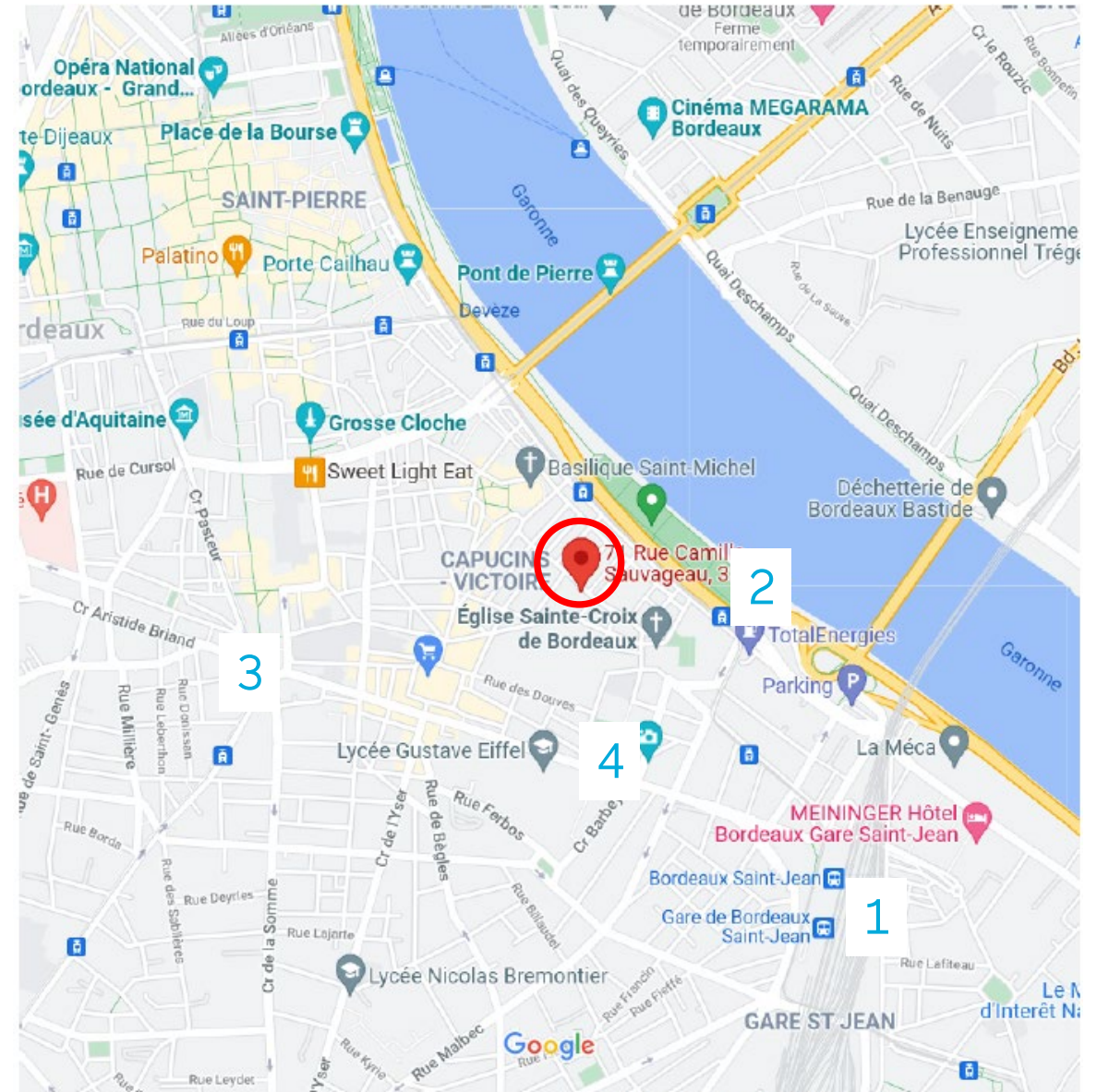
Situation

L'immeuble est situé en plein cœur du centre historique de Bordeaux, dans le quartier prisé de Saint-Michel.

Les atouts de Camille Sauvageau : une rue cosmopolite avec un cachet architectural particulier.

- 1 - La Gare Saint-Jean est à 5 minutes à pied
- 2 - Station Sainte-Croix - Tram C/D à 300 m
- 3 - Station Victoire - Tram B à 10 minutes
- 4 - Bientôt le BHNS place André Meunier à 500 m

Tous services présents à proximité.



Données cartographiques ©2022 Google 200 m



↑ [Images Atelier Gotham Architectes](#)





02

Présentation de l'immeuble

L'opération consiste en une délicate **intervention sur un bâti délabré** qui sera totalement déconstruit, à l'exception de la façade sur rue.

Le nouveau bâtiment sera en **ossature bois**, privilégiera les **matériaux biosourcés** et le **confort d'usage**.

Le bâtiment s'organisera sur la base de 2 plateaux, le premier au RDC et le second au R+1 étant complété d'un R+2 partiel.

Les 2 espaces peuvent être rendus indépendants moyennant des travaux non compris dans la présente opération.

Niveau	Usage	Solution de base
RDC communs	OM + Vélos	14,06
RDC plateau	Bureaux	154,35
R+1	Bureaux	143,35
R+2	Bureaux	46,46
Total SU		358,22
Patio extérieur		46,12

The image features a diagonal split between a dark blue upper-left section and a bright cyan lower-right section. On the left side, there are three overlapping circular shapes: a light purple circle at the top, a dark blue circle in the middle, and a white circle at the bottom. A small dark blue circle containing the number '03' is positioned in the cyan area, to the left of the main title.

03

Vues intérieures



Nota : les possibilités d'agencement sont données à titre indicatif – La prestation ne comprend aucun mobilier

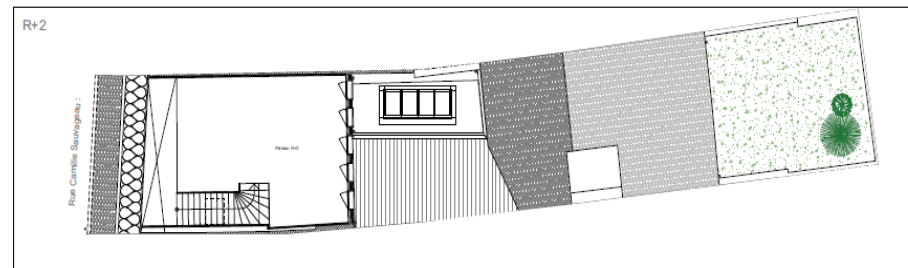
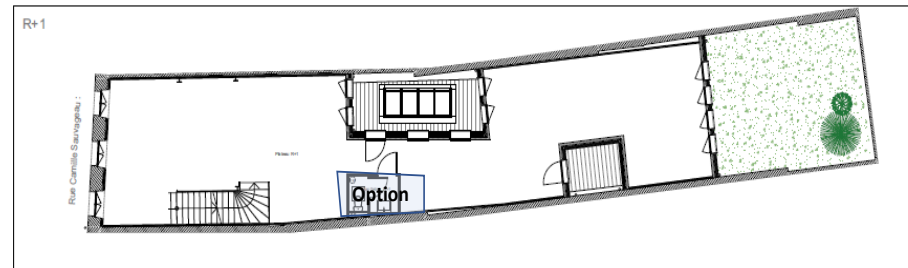
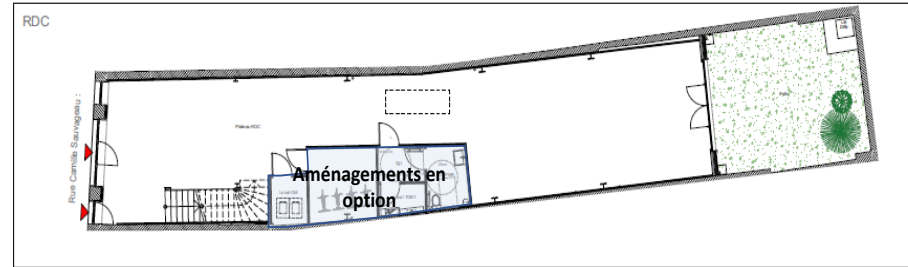


↑ [Images Atelier Gotham Architectes](#)

The image features a diagonal split between a dark blue upper-left section and a bright cyan lower-right section. On the left side, there are three overlapping circular shapes: a light purple circle at the top, a dark blue circle in the middle, and a white circle at the bottom. In the center of the cyan section, there is a dark blue circle containing the number '04'.

04

Plans



NOTA :
 - Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des nécessités techniques ou réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les indications de ce plan sont essentiellement préliminaires. Les surfaces indiquées sont approximatives au sens de l'article L251-15 et R251-25 du CCH. Les rebordés, soffites, faux-plafonds, canalisations, cloisons ainsi que l'emplacement des équipements, sont figurés à titre indicatif. Les plantations et verticales ne sont pas contractuelles. L'équipement et mobilier indiqués sur plan ne sont pas fournis et sont représentés à titre indicatif.



Rehabilitation d'une maison en bureau



LOCAL NIVEAU : RDC/R+1/R+2

Surfaces		Légende	
Plateau RDC	142,76 m ²		Talons technique
Local OM	3,59 m ²		Galeries technique
Local Vêto	10,47 m ²		
WC PMR	5,30 m ²		
Dgt	3,40 m ²		
Local TGST	2,89 m ²		
Plateau R+1	139,63 m ²		
Sanitaires R+1	3,72 m ²		
Plateau R+2	46,46 m ²		

SURFACE UTILE : 358,22 m²

Patio : 46,12 m²

Date : 04/08/2023

Indice C



05

Prix de vente

Le prix de vente sera défini selon les niveaux de prestations décrites dans la notice jointe au dossier retenus par le candidat selon **2 possibilités** :

1. Cession clos clos-couvert - 1 540 000 € HT comprenant :

- Le curage et la démolition de l'existant
- La reprise des fondations et du gros œuvre; le montage des élévations en ossature bois
- La pose d'une couverture
- La pose des menuiseries extérieures, y compris la vitrine sur rue
- Un escalier en bois
- Des attentes pour le passage des réseaux

2. Cession clos couvert + Aménagements intérieurs et chauffage/clim - 1 665 000 € HT, comprenant outre les prestations ci-dessus :

- La réalisation de sanitaires sur chaque niveau
- La pose de sols sur les plateaux
- La mise en place d'un tableau électrique général, de l'éclairage des communs et des pièces techniques
- La mise en place d'un système de chauffage réversible





06

Informations pratiques

Planning opérationnel

- Juin 2023 : Début des travaux
- Juillet - Septembre 2024 : Livraison (variable selon finitions)

Pièces à fournir lors de la candidature

- Un engagement à l'acquisition, précisant quelle solution de finition serait choisie
- Présentation de la structure candidate
- Présenter les caractéristiques justifiant la bonne intégration du projet au quartier
- Éléments financiers justifiant la capacité à acquérir
- Précisions concernant le montage juridique

Les dispositions particulières de la cession seront discutées avec le candidat lauréat.



Contacts

Madame Marie-Eve Nadot : m.nadot@incite-bordeaux.fr

Monsieur Frédéric Gleyze : f.gleyze@incite-bordeaux.fr

