SUD OUEST immo

NEUF locations villégiature ventes anciens terrains viager commerces prêts

Mardi 19 septembre 2017

Retrouvez toute l'actu immo de votre région sur sudouest-immo.com

Euratlantique, le futur de Bordeaux

L'immense projet Euratlantique, qui s'étend à la fois sur Bègles, Floirac et Bordeaux, est en train de sortir de terre. L'une des opérations immobilières les plus ambitieuses jamais lancées en France est le vaisseau amiral du projet urbain Bordeaux 2030

PHOTO « SUD OUEST »

Euratlantique. Pour le moment, les Bordelais ne sont pas tous très familiers de ce nom, et pour tout dire beaucoup d'entre eux ignorent encore qu'il s'agit du nouveau quartier d'affaires autour de la gare Saint-Jean, s'étendant à la fois rive droite et rive gauche. Gageons qu'une telle méconnaissance ne saurait durer : Euratlantique est l'une des plus vastes opérations immobilières jamais lancées en France et le fer de lance de la transformation voulue par Bordeaux d'ici à 2030. « Bordeaux 2030 », c'est ce projet urbain lancé en 2013 par Alain Juppé, qui cadre l'ensemble des aménagements immobiliers prévus d'ici là, lesquels vont transformer la ville. Mais en quoi consiste, exactement, Euratlantique ? Un mot sur les chiffres, d'abord. Initié en 2009, Euratlantique concerne 738 hectares sur trois communes : Bordeaux, donc, mais aussi Bègles et Floirac. Sur ces 738 hectares, un tiers changera de destination : beaucoup des espaces dévolus jusque-là aux logements seront transformés en bureaux. Car des bureaux, Euratlantique va devoir en accueillir : le quartier espère héberger, d'ici à 2030, 30 000 emplois, dont 50 % auront été créés. Pour autant, le logement ne sera pas oublié, avec 18 000 habitations à construire, susceptibles d'attirer 40 000 résidents. Pour ce qui est de la surface, le projet représente 500 000 m² de bureaux, 50 000 m² de commerces, 150 000 m² de locaux d'activités et plus de 1,3 million de mètres carrés de logements.

5 milliards d'investissements attendus

Voilà, donc, pour les chiffres de cette opération d'envergure pilotée par l'État à travers une opération d'intérêt national (OIN), comme il l'a déjà fait à Lille ou Marseille notamment. Cette OIN, pour laquelle travaillent une quarantaine de salariés, va injecter 800 millions d'euros dans l'opération, et espère pouvoir compter sur 5 milliards d'investissements privés et publics. Concernant l'aspect architectural de l'ensemble, ce sera bien évidemment de la construction moderne, à l'image des premiers immeubles déjà sortis de terre. Mais avec une obligation, due notamment au fait que le quartier se trouve en bordure de la zone inscrite au Patrimoine de l'humanité par l'Unesco : celle de respecter l'atmosphère industrielle et typique, en particulier des petites maisons du quartier Belcier. C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'a été rénovée la gare Saint-Jean, chantier de 100 millions d'euros, au moment même où la ligne à grande vitesse mettait la capitale néo-aquitaine à deux heures de Paris. De quoi faire « un nouveau Bordeaux qui soit quand même Bordeaux », comme l'assurait en février dernier à « Sud Ouest » Stéphan de Faÿ, le directeur général de Bordeaux Euratlantique.

PHOTO CLAIRSIENNE

Les entreprises déjà attirées par Euratlantique

Euratlantique a jusqu'à 2030 pour « faire le plein » d'entreprises qui occuperont, à terme, tous les bureaux et espaces d'activité qui leur sont dévolus. Certaines ont déjà répondu présentes et occupent les immeubles déjà construits dans le quartier.

Si le projet Euratlantique entend faire la part belle aux habitations, ce sont aussi et peut-être surtout les entreprises qui en sont au cœur. Engie, Orange, Allianz, Lisea, Manpower et Fayat sont notamment attendues. Les 450 employés du siège de la Caisse d'épargne Aquitaine, eux, y ont pris leurs quartiers en janvier dernier, au sein d'un bâtiment de plus de 11 000 mètres carrés nommé Atlantica.

« Notre conviction, c'est qu'Euratlantique sera demain le cœur économique de la métropole bordelaise et que la Caisse d'épargne pourra y apporter sa contribution comme banque régionale coopérative de référence. En y implantant son nouveau siège, nous assumons avec fierté notre responsabilité d'acteur local », expliquait alors Jean-François Paillisé, président du directoire de la banque.

500 000 m² de bureaux au total

Le son de cloche et les arguments sont assez semblables du côté du cabinet d'audit et d'expertise comptable Mazars : « Mazars a choisi de regrouper ses équipes sur Euratlantique pour plusieurs raisons : la qualité architecturale du bâtiment Opus 33, le confort de travail qu'il offre au quotidien à nos 100 collaborateurs et enfin son implantation au cœur d'un quartier d'avenir et à proximité immédiate des transports urbains et de la gare LGV. Nous pouvons ainsi accueillir nos clients dans les meilleures conditions », estime Alain Chavance, son président. Autant d'arguments qui convaincront sans doute d'autres décisionnaires, susceptibles à terme de venir « remplir » les 500 000 m² de bureaux et les 150 000 m² de locaux d'activités prévus à Euratlantique.

Un lieu d'expériences uniques

Immeubles en bois, quartiers pensés pour l'échange et le partage : Euratlantique sera le cadre d'innovations de la part des promoteurs, des bailleurs et de tous les professionnels qui prennent part au projet.

Pour les professionnels de l'immobilier qui ont pu embarquer à bord du projet Euratlantique, l'aubaine est historique. Car c'est à la fois un moyen de s'inscrire comme un acteur majeur du secteur en Nouvelle-Aquitaine et de profiter d'un « laboratoire » inédit, favorable aux projets audacieux et novateurs. C'est le cas notamment de Clairsienne, qui, face à la Garonne, va d'abord installer son siège au cœur de 7 000 m2 de bureaux modulables. Mais l'entreprise va aussi proposer 130 appartements en locatif social, dont 70 logements intergénérationnels, 59 appartements en accession sociale, une cafétéria, une crèche, une conciergerie, une salle commune résidentielle de 110 m² et un jardin partagé de 1 200 m². Cet îlot, baptisé Lumi (lieu à usages multiples et innovants), se veut à la fois artistique, numérique, et surtout au cœur d'échanges et de partages. Autres expérimentations : Euratlantique accueillera les deux plus hautes tours d'habitation en bois de France, Hyperion (57 m) et Silva (50 m). Elles seront respectivement construites par Eiffage et Kaufman & Broad. Côté bureaux, le plus grand immeuble tertiaire en bois, Perspective, sera, lui, bâti par Pichet. Il mesurera 30 mètres. Bien d'autres innovations verront le jour au fil du temps, dans ce lieu qui se veut imaginatif et futuriste...

Euratlantique, un quartier pour travailler... Et vivre

Euratlantique ne sera pas seulement un quartier d'affaires, mais aussi un endroit où les habitants seront les bienvenus

C'est un fait, Euratlantique est très largement tourné vers les entreprises, déjà nombreuses à répondre à son appel. Pour autant, 18 000 logements vont y être construits en tout, susceptibles d'accueillir 40 000 habitants. Et les responsables du projet l'assurent : leur priorité est de créer du logement abordable et de qualité. Comment ? Notamment en imposant aux promoteurs un prix moyen maximum de vente des logements. « On préempte systématiquement dans deux cas. Quand le prix qu'on voit passer est supérieur à l'évaluation de l'administration des Domaines et qu'on soupçonne une logique spéculative », assurait dans nos colonnes Stéphan de Fay, directeur général d'Euratlantique, le 17 mars dernier. Donnant même un exemple très concret. « On a préempté un terrain à 890 000 euros, alors qu'un promoteur en avait proposé 9 millions au vendeur. Concrètement, ce petit promoteur avait fait le pari qu'il vendrait ensuite très cher les appartements, avec un coût de travaux très faible, donc de mauvaise qualité. (...) On s'y est donc opposé. »

Un quartier aux nombreuses écoles

Pour répondre à la demande des habitants du secteur Euratlantique, de nombreux établissements scolaires sont en train d'être construits ou vont l'être. Les 14 classes du groupe scolaire de Brienne, école maternelle et élémentaire, ouvriront leurs portes à la rentrée 2018. Par ailleurs, deux nouveaux collèges vont être construits : l'un rive droite dans le secteur Deschamps, l'autre rive gauche entre Carle-Vernet et Jean-Jacques-Bosc.

Beaucoup de services

Au-delà des prix, Euratlantique entend proposer beaucoup de grands logements, répondant ainsi aux besoins des familles nombreuses et recomposées et des colocataires, notamment. Sont prévus, également, des espaces fonctionnels tels que des buanderies, des services de proximité et des services publics comme des écoles, des crèches, des Ehpad, etc. L'art n'est pas oublié, avec la Manufacture atlantique, qui est un théâtre, une fabrique d'art et de culture pour les jeunes artistes, mais aussi la Maison Monts et Merveilles, collectif d'artistes, lieu d'exposition et d'expérimentation, le théâtre pour enfants au jardin d'Ars ou encore la réimplantation du Comptoir du jazz. Le sport aura aussi sa place, en particulier avec une nouvelle piscine sur les quais. Côté transports, deux lignes de tram-bus vont desservir la gare d'ici la fin de l'année prochaine. 6 000 places de stationnement vont aussi être créées, alors que les pistes cyclables auront la part belle dans le quartier qui comptera en son sein un parc public de 6 hectares, le jardin de l'Ars.

Venez visiter le chantier

Dans le cadre de la biennale d'architecture et d'urbanisme Agora, une visite des chantiers de certaines tours du quartier Euratlantique est prévue ce jeudi, de 14 heures à 18 heures. Après-demain, donc, architectes et chefs de projet font découvrir les futurs bâtiments qui feront le Bordeaux de demain. Les inscriptions sont gratuites et obligatoires, sur agorabordeaux.fr.