

## Les piscines réinventent l'eau chaude p.61

**Exclusif**  
Le top 20 des promoteurs  
p.12

**Stratégie**  
Comment Vinci Construction France veut profiter de la reprise p.16

**Urbanisme**  
18 mois de jurisprudence  
p.82

## Bordeaux métropole

### « Nous regardons de très près la qualité des chantiers »

L'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique pilote une vaste opération d'intérêt national (OIN) à cheval sur les deux rives de la Garonne. Les premiers gros chantiers sont livrés, des morceaux de ville sortent de terre. Stephan de Faÿ, directeur général de l'EPA, fait le point sur tous ces projets et les engagements pris.

#### ❷ Où en est le projet Bordeaux Euratlantique, rive gauche ?

L'entrée de Bordeaux prend forme, avec plusieurs livraisons : Mazars, BNP, Caisse d'épargne, des immeubles tertiaires et de logements, et bientôt le siège d'Axanis. Tout ce quartier du quai de Paludate se transforme. C'est le cœur du réacteur, qui sera stabilisé à la fin 2018 avec, en point d'orgue, la livraison de la Maison de l'économie créative et de la culture (Méca), conçue par l'agence BIG. Renouveler le quartier tout en conservant la vie nocturne bordelaise, c'est un défi à relever. Nous sommes en discussion avec les quelques boîtes de nuit qui resteront. Nous devons aussi poursuivre les aménagements de Michel Corajoud [décédé en 2014, NDLR] vers le nouveau pont Jean-Jacques Bosc, puis à terme jusqu'à la rocade de Bègles. Nous travaillons avec deux paysagistes pour lancer les travaux début 2018 : Exit et le néerlandais West 8.

#### ❷ La rive droite entame-t-elle sa mue vers Garonne-Eiffel ?

Oui. Les premiers permis pour les zones Belvédère et Deschamps vont être déposés. Le déplacement du stade Promis commencera à la fin de l'été, ce qui permettra de réaliser des opérations de logement emblématiques avec les architectes Eliet & Lehmann. L'enjeu consistera à intégrer les échoppes et les nouveaux collectifs en R + 4, construits en pierre blonde porteuse, sur une rive naturelle en vis-à-vis de la Garonne et de la façade XVIII<sup>e</sup> siècle de la rive gauche. Nous veillerons particulièrement à développer en front de Garonne une silhouette de construction aux hauteurs maîtrisées. Il faut aussi alterner séquences construites et respirations naturelles, afin de créer de la profondeur vers les coteaux.

#### ❷ Où en êtes-vous de votre ambition de consacrer une part importante de construction bois à cette opération ?

Le premier immeuble de Pichet Immobilier sort de terre, le permis de construire de la tour Hypérior (1) est en cours de finalisation, et nous attendons un peu ses enseignements avant de lancer le programme Silva (2). Sur le Belvédère - rive droite -, les opérations de grand gabarit intégreront 30 % de construction bois.

#### ❷ Quel est l'avancement des grands projets ?

Tous les calendriers sont confirmés. Sur le grand projet de jardin d'Ars, dont la surface a quasiment doublé à 9 ha, les premières opérations immobilières sortiront début 2018. La cité numérique à Bègles a une année de retard pour cause de désamiantage, mais elle sera livrée. Tous ces projets sortent de terre et se commercialisent plutôt bien. La halle Boca (ex-Debat-Ponsan) est



Stephan de Faÿ, directeur général de l'EPA : « Nous travaillons avec la métropole pour que de bonnes pratiques se mettent en place. »

commercialisée pour moitié : 5 000 m<sup>2</sup> de commerces et activités sont en cours de négociation. Pour le Quai 8.2, même constat : Allianz et Orange ont confirmé leur présence. Sur tous les projets, la commercialisation commence tard, mais accélère dès que le chantier a démarré. D'ailleurs, nous incluons une clause de pré-commercialisation à notre profit dans toutes les promesses de vente de tertiaire. Sur ces grands projets, nous devons encore veiller à la bonne intégration des commerces de proximité.

#### ❷ Comment concilier prix et qualité ?

Pour éviter la surenchère sur le prix des fonciers, l'EPA a pris l'engagement de fixer un prix plafond avant la consultation des promoteurs. En contrepartie, nous déterminons un prix moyen maximal par opération de 3 600 € TTC/m<sup>2</sup> hors parking, qui correspond à la moyenne constatée sur la métropole. Dans ces opérations, on trouve des dispositifs de logements à 2 780 €/m<sup>2</sup>, qui restent accessibles aux Bordelais.

Sur la qualité, nous regardons de près les chantiers, et menons des visites contradictoires : il m'est arrivé d'écrire un courrier désagréable à un promoteur sur la manière dont est tenu un chantier. Nous travaillons avec la métropole pour que de bonnes pratiques se mettent en place. Par ailleurs, pour garantir la qualité des opérations, nous demandons à l'architecte de suivre le chantier. Pour cela, il bénéficie désormais d'un niveau d'honoraires compris entre 7,5 et 8,5 %, selon la taille des opérations. Cela implique donc de choisir des architectes qui sachent faire du suivi de chantier. Et interdire la sous-traitance au-delà du rang 2, car on ne sait plus très bien qui travaille. Nous rendrons publics des questionnaires de satisfaction, pour exercer une saine émulation entre promoteurs. ● Propos recueillis par Bertrand Escolin

(1) De Jean-Paul Viguier pour Eiffage (livraison 2020).

(2) D'Art & Build et Studio Bellecour pour Kaufman & Broad.