



COMMUNIQUE DE PRESSE du 29 mars 2022

Le projet immobilier I-TER, modèle de mixité des fonctions et des usages



Vue depuis le Cours du Médoc (crédit : ECDM architectes pour Spie Batignolles Immobilier)

Ce mardi 29 mars 2022, MM. Alain Anziani, président de Bordeaux Métropole, Patrick Bobet, maire du Bouscat, Mme Christine Bost, présidente Directrice Générale de La Fabrique de Bordeaux Métropole, vice-présidente de Bordeaux Métropole chargée de l'aménagement urbain et naturel et du foncier opérationnel, M. François Maillard, président de Spie batignolles immobilier ont officiellement lancé le chantier de l'opération I-TER (pour Inclure Inviter Innover).

Une opération qui encourage la mixité des fonctions et usages dans la métropole

Situé sur la dernière parcelle non urbanisée de la place Ravezies, le projet immobilier I-TER qui s'inscrit dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre (AIRE) propose une programmation mixte, composée des fonctions tertiaires, d'enseignement supérieur et de commerces. Cette opération se traduit par la réalisation de deux bâtiments séparés par une et services large faille, dans le prolongement de la ligne verte, vaste promenade piétonne et cyclable qui emprunte l'ancienne voie ferrée.

Sur 12 400 m² aménagés, 4 600 m² seront occupés par une école dédiée aux métiers du numérique du groupe YNOV, 6 600 m² seront dédiés à des activités tertiaires acquis par un fonds de Keys REIM (deux transactions réalisées par le département Investissement de Cushman & Wakefield) et environ 1 200 m² à des commerces.

Les bâtiments s'intègrent au tissu urbain environnant et restent ouverts sur le quartier. Le plus proche des boulevards accueillera une école axée sur les compétences liées au numérique, qui pourra accueillir jusqu'à 1 300 étudiants, ainsi qu'un café associatif avec terrasse. L'autre bâtiment, en miroir, accueillera un commerce alimentaire en rez-de-chaussée, de manière à satisfaire la demande de commerce de proximité du quartier, ainsi qu'une conciergerie solidaire. Aux étages intermédiaires, des bureaux et co-workings seront aménagés.

“C'est à partir de l'articulation entre le parc et la place que nous abordons le redéploiement du site. Les bâtiments sont pensés comme une topographie, mêlant vides et pleins dans une gestion progressive de la hauteur. Les masses sont découpées, sculptées pour s'ouvrir à mesure que les bâtiments gagnent en hauteur. De larges terrasses autorisant une forte présence végétale sur les émergences y sont aménagées.” - ECDM architectes

Une opération engagée dans une démarche environnementale forte

Situé dans le prolongement de la coulée verte (anciennes voies ferrées réaménagées via le programme « 55 000 ha pour la nature » cofinancé par Bordeaux Métropole et les villes de Bruges et du Bouscat), le projet fait la part belle à la nature, avec la végétalisation du parvis central et des terrasses en façade des deux bâtiments.



Vue depuis la ligne verte (crédit : ECDM architectes pour Spie Batignolles Immobilier)

Sur le plan architectural, l'ensemble rompt avec le parti pris antérieur d'aménagement circulaire de la place Ravezies. Ses formes courbes et tournées vers la voie verte, son épannelage des étages supérieurs, largement végétalisés grâce à l'installation de jardinières périphériques se veulent une invitation vers le nouveau chemin paysager.

Desservi par les transports en commun (arrêts de la ligne C du tramway et des lignes de bus 9 et 35), le site, au cœur d'un réseau de voies piétons et cycles reliant les quartiers du Bouscat, la commune de Bruges, le centre-ville de Bordeaux et la gare TGV Saint-Jean, permet de favoriser les modes doux de déplacement. A ce titre, le projet proposera deux locaux sécurisés pour vélos offrant une centaine de places chacun, un destiné à l'école et le second pour les bureaux.

Une opération inscrite dans l'appel à manifestation AIRE

Le projet immobilier de la place Ravezies sur la ville du Bouscat est conduit dans le cadre de la 1^{ère} édition de l'appel à manifestation d'intérêt Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre (AIRE), lancé par Bordeaux Métropole fin 2017 et mis en œuvre par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). L'AMI visait le développement de solutions foncières et immobilières de qualité, fonctionnelles et accessibles en matière de coûts de loyer et d'acquisition.

Le groupement conduit par Spie batignolles immobilier, associé à ECDM architectes, a été désigné lauréat en juillet 2018 pour son projet sur le site de l'ancienne gare Saint-Louis qui appartenait à la SNCF et à Bordeaux Métropole. Le permis de construire a été délivré en juillet 2020 ; puis, des permis modificatifs ont permis de prendre en compte l'avancement de la commercialisation, rendue difficile par la crise économique liée au contexte sanitaire.

Calendrier prévisionnel

- . Livraison de la phase 1 (bâtiment accueillant l'école) : septembre 2023
- . Livraison de la phase 2 (autre bâtiment) : fin 2023

Opérateurs / Architectes

- . Promoteur immobilier et maître d'ouvrages : Spie batignolles immobilier
- . Maîtrise d'œuvre : ECDM architectes (Emmanuel Combarel et Dominique Marrec), Let's Grow Paysagistes (Pierre Dabilly), Alto Ingénierie et METACHROME (perspecteur)
- . Construction : Spie batignolles sud-ouest

Investisseurs et utilisateurs

- . Ynov
- . KEYS
- . Intermarché

Conseil

Cushman & Wakefield

Contacts presse :

Bordeaux Métropole
Virginie Bougant – 06 27 52 48 69
vi.bougant@bordeaux-metropole.fr
Sophie Charbonnier – 07 61 37 60 86
s.charbonnier@bordeaux-metropole.fr
Benoît Javot - 06 32 55 15 80
b.javot@bordeaux-metropole.fr

La Fab
Julie Clerc - 05 47 50 12 32 / 06 60 69 29 88
jclerc@lafab-bm.fr

Mairie du Bouscat
Hélène Roche-Dallay – 05 57 22 26 74
h.rochedallay@bouscat.fr

Spie batignolles immobilier
Audrey Segura – audrey@fpa.fr