

CONSTRUIRE RÉVERSIBLE À BORDEAUX

EPA Bordeaux-Euratlantique
Canal architecture
Elithis | Egidia



Permis d'innover : obtention du premier permis sans affectation pour TEBiO à Bordeaux

Dossier de presse – 22 mai 2023

TEBiO, le projet porté conjointement par le groupe Elithis et Canal architecture, obtient son permis de construire sans affectation. Une innovation qui fera date.



Ce mois de mai 2023 marque une étape essentielle pour TEBiO, bâtiment de près de 4500 m² sans destination, démonstrateur de réversibilité et à balance énergétique positive. Dans le quartier de l'Ars à Bordeaux, sur l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique, ce programme, lauréat de l'Appel à Manifestations d'Intérêt « permis d'innover » lancé en 2018, **vient d'obtenir son permis de construire explicite.**

« Cette autorisation est le fruit d'un travail collaboratif au long cours, avec les services instructeurs et l'ensemble des acteurs du projet. Des interrogations soulevées sur la fiscalité, la gestion du permis et la sécurité incendie notamment, en passant par la dimension expérimentale, l'obtention du permis de construire est une promesse pour d'autres projets et pour la ville résiliente et durable. » indique Valérie Lasek, Directrice générale de Bordeaux Euratlantique.

Le projet consiste ainsi à anticiper les mutations et changements d'usage d'un édifice, non en les programmant mais en les facilitant afin d'alléger au maximum les adaptations et les coûts de transformation dans le futur. À partir d'une série de principes constructifs simples rendant possibles une pluralité d'affectation, l'atelier Canal architecture et le groupe Elithis proposent la conception d'un programme réversible qui autorise à peu de frais le changement futur de destination, tout en augmentant la valeur d'usage des habitats (meilleure hauteur sous plafond, diversité typologique, qualité du logement, pièce de délestage, espaces extérieurs...). Afin de concevoir et réaliser des immeubles dont les planchers et façades peuvent recevoir plusieurs affectations, il s'agit aussi de déroger à la clause d'affectation du permis de construire ainsi qu'aux différentes dispositions reposant sur celles-ci. Enfin, il s'agit de définir un modèle de propriété (investisseur unique) et des modalités de bail capables de permettre l'évolutivité souhaitée.

La conception technique et réglementaire a en conséquence été menée dès l'origine en partenariat étroit entre Elithis, Canal architecture, les services de l'État et l'EPA Bordeaux Euratlantique.

« Il n'aurait pas été possible d'innover si nous ne nous étions pas affranchis dans un 1^{er} temps des normes et règlements en vigueur. Nos ingénieurs ont imaginé puis exploré ce qui serait le plus bénéfique pour répondre à la fois aux enjeux du dérèglement climatique et à la nécessité de servir la haute qualité d'usage pour embarquer les futurs locataires comme acteurs de transition énergétique et de la décarbonation. En ouvrant la voie, avec Patrick Rubin et nos partenaires, nous avons permis aux services instructeurs de repenser les modèles actuels et créer une brèche pour l'habitat bio, cet habitat transformable et flexible pouvant accueillir toutes formes d'usages sur plusieurs cycles de vie » précise Thierry Bièvre, Président du groupe Elithis

« Concevoir réversible (pour ne plus détruire), c'est anticiper l'évolution d'un édifice avant même sa construction, afin d'alléger au maximum les adaptations et leurs coûts lors de sa transformation future » indique Patrick Rubin, Canal architecture

PERMIS D'INNOVER

Dispositif dérogatoire expérimental du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales

- article 88 II ; loi LCAP n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur le permis d'innover
- loi ESSOC n° 2020-71 du 29 janvier 2020 portant sur le permis d'expérimenter

TOUR RÉVERSIBLE « TEBiO », Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique

Les acteurs :

- Aménageur : EPA Bordeaux-Euratlantique
- Maître d'ouvrage : SCCV Tour Elithis Bordeaux (Elithis Immobilier)
- Maître d'œuvre : Canal architecture & Elithis Solutions
- Service instructeur : DDTM

Le calendrier :

- lauréat, en septembre 2018, de l'AMI « Permis d'innover », initié par le Ministère de la Cohésion des Territoires, Canal architecture constitue un groupement avec Elithis pour réaliser la première opération de bâtiment réversible sans affectation
- démarches administratives et définition du produit flexible en 2019
- étude d'impact vérifiant l'atteinte de résultats satisfaisants aux règles dérogées signée au SIMI le 9 décembre 2021
- 1^{er} dossier de Permis de Construire sans affectation déposé à Bordeaux le 20 décembre 2021
- obtention du Permis de Construire modificatif explicite le 3 mai 2023

L'EPA

Bordeaux Euratlantique est une opération d'aménagement qui s'étend sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac soit sur 730 ha environ. Opération d'Intérêt National (OIN), elle est menée par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique créé en 2010. S'appuyant sur la création d'un réseau d'espaces verts et la réalisation de nouvelles voies piétonnes et cyclables, sa programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activités, hôtels...) doit lui permettre de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes.

Les représentants de l'État, les présidents du conseil régional de la Nouvelle Aquitaine, du conseil départemental de la Gironde et de Bordeaux Métropole et les maires des communes de Bègles, Bordeaux et Floirac, siègent au sein du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Contact EPA :

Mathilde Diaz, responsable communication et relations extérieures

mathilde.diaz@bordeaux-euratlantique.fr - 06 38 98 29 00

Elithis

À propos d'Elithis Groupe

Elithis est un groupe d'ingénierie et d'immobilier français, fondé en 2003, figurant parmi les leaders de la performance énergétique, environnementale et économique. Il propose aux acteurs de la construction et de la rénovation du bâtiment et aux collectivités des solutions innovantes, durables et compétitives. Avec plus de 150 collaborateurs dans le monde, le groupe a développé plus de 2 500 projets au cours des 10 dernières années, et deux réalisations majeures :

- La conception du premier édifice tertiaire à énergie positive, un immeuble de bureaux de 5000 m² achevé à Dijon en 2009. Une première mondiale dont les caractéristiques demeurent encore aujourd'hui au-delà des exigences réglementaires et des certifications de renom du secteur de la construction.
- La création et la réalisation de la tour Elithis Danube de Strasbourg, première tour résidentielle à énergie positive au monde, surpassant les prévisions techniques et les certifications européennes et françaises existantes et parvenant même à gommer la facture énergétique de ses habitants.

Avec ses deux filiales « Elithis Solutions » pour l'activité de conseil et d'ingénierie et « Elithis Immobilier » pour le développement de projets à énergie positive, Elithis est aujourd'hui un groupe intégré au positionnement unique, mettant à disposition son expérience, sa connaissance et son ingéniosité pour imaginer des bâtiments aux performances énergétiques et environnementales exceptionnelles.

www.elithis.fr

Elithis Solutions

Créé il y a plus de 20 ans, Elithis Solutions est un bureau d'études et de conseil spécialisé dans la performance énergétique, environnementale et économique du bâtiment.

C'est avec une vision d'explorateur que la filiale accompagne les acteurs de la construction et de la rénovation tout au long du cycle de vie du bâtiment. Expertes de l'efficacité énergétique, de la performance environnementale et de la maîtrise des coûts, ses équipes d'ingénieurs proposent des solutions innovantes et durables pour optimiser les projets tant sur les plans techniques, économiques, financiers, qu'environnementaux. En 2023, Elithis Solutions poursuit son engagement : accompagner ses clients dans des projets tertiaires et résidentiels pour lesquels l'exploitation est garantie zéro énergie fossile. Son savoir-faire : apporter toute l'expertise d'une ingénierie de moyens couplée à l'audace d'une ingénierie de résultats !

Elithis Immobilier

Pionnier dans le bâtiment à faible empreinte écologique, le Groupe Elithis s'est illustré dans la conception d'immeubles à énergie positive autrement dit vers des constructions produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Après la première mondiale à Dijon pour des bureaux, a été livré début 2018, le corollaire résidentiel à énergie positive : l'immeuble appelé « Danube » à Strasbourg. Depuis, 6 familles sur 10 voient leur facture d'énergie négative ou proche de 0.

Depuis sa création en novembre 2020, Elithis Immobilier a lancé 2 nouveaux chantiers de tours à énergie positive et facture 0€ à Dijon et Saint-Étienne. 8 projets similaires sont d'ores et déjà engagés en France et en Europe. Avec CATELLA RIM, Elithis s'est engagé dans un partenariat de 2Mds d'Euros pour la réalisation de 100 projets résidentiels vertueux en Europe d'ici 10 ans. Son savoir-faire : concevoir et réaliser des produits immobiliers aux performances énergétiques et environnementales exceptionnelles, avec l'ambition de proposer une solution innovante au triple impact "Climat-Energie-Pouvoir d'achat".

Contact Elithis :

Isabelle d'Halluin

rp@isabelledhalluin.com - 06 03 00 88 43

Canal architecture

L'atelier CANAL est reconnu pour des projets de réhabilitation et de transformation : journal Libération, Maison du Livre et de l'affiche dans des silos, école du paysage dans la chocolaterie Poulain, micro-logements dans un immeuble de Claude Parent, médiathèque dans l'ancien arsenal de Brest, parking aérien transformé en établissement d'enseignement supérieur. La construction neuve représente la moitié des projets développés par l'agence : résidences, logements familiaux, habitats mixtes.

L'atelier, composé par 12 architectes, développe simultanément des études prospectives et des recherches théoriques en appui aux opérations réalisées depuis 25 ans : *Construire Réversible* en 2017, *Transformation des situations construites* en 2020, *Zones en déshérence, en devenir*, à paraître en 2023.

Contact Canal architecture :

Patrick Rubin, architecte Président

amibx@canal-architecture.com - 06 85 83 25 79