

# Les Cimes, ce paquebot de bureaux très connectés à Bordeaux Euratlantique

Avec 16.000 m<sup>2</sup>, ce sera le plus important programme immobilier de bureaux livré cette année à Bordeaux. Les deux immeubles de l'opération « Les Cimes » seront livrés en juin 2024 à Bordeaux Euratlantique avec la promesse de réduire d'un tiers la consommation énergétique du bâtiment grâce à un réseau de capteurs et un suivi unique en Nouvelle-Aquitaine.



Le programme Les Cimes se compose de deux bâtiments totalisant 17.000 m<sup>2</sup> de bureaux avec quelques commerces en pied d'immeuble à Bordeaux Euratlantique. (Crédits : PC / La Tribune)

Leur silhouette sera rapidement identifiable depuis [le pont de la palombe qui enjambe les voies ferrées](#) à la sortie sud de la gare Saint-Jean. Les deux immeubles de huit étages du programme « Les Cimes » ont été dessinés par les architectes de Moon Safari et 2PM A et réalisés par le promoteur Adim, filiale de Vinci construction. Reprenant les codes de la pierre blonde bordelaise, ils ont renoncé à une ossature bois, jugée trop complexe et coûteuse, au profit de murs épais en briques entières. Les deux bâtiments totalisent près de 17.000 m<sup>2</sup>, soit [10 % de tout le marché bordelais commercialisé à Bordeaux Métropole en 2023, année historiquement haute](#). À terme, plus de 1.400 personnes pourront y travailler. « C'est un gros paquebot pour le territoire bordelais, un projet à 65 millions d'euros qui a vocation à devenir un bâtiment emblématique de Bordeaux Euratlantique », décrit Jean-Noël Galvan, le directeur régional d'Adim.

Ce paquebot vient s'ancrer au cœur d'un secteur Armagnac en pleine mutation, [en face du campus François d'Assise](#). « Ce secteur continue d'accueillir des entreprises au sein d'un quartier mixte et vivant », souligne Benoît Chauvi, le directeur du développement économique de Bordeaux Euratlantique, qui liste les services prévus à proximité dans les prochaines années : un parc d'un hectare, un groupe scolaire, [le programme Quai neuf](#), [l'urbanisme transitoire au sein de la Halle d'Armagnac](#) ou encore des projets de piscine, de salle d'escalade, de tiers lieu et un pôle de santé (lire encadré).

Au sein du périmètre de l'Opération d'intérêt national Euratlantique, le programme « Les Cimes » représente à lui seul l'équivalent de toutes les surfaces commercialisées en 2023. Cet ensemble conséquent a été acquis dans sa totalité en 2021 par OFI Invest, le gestionnaire d'actifs immobiliers d'Aéma, le groupe mutualiste qui chapeaute la Macif, Abeilles assurances et Aésio Mutuelle. Redouane Benzerroug, son directeur général, vante « *un actif pensé comme très divisible, conçu en béton bas carbone et situé au cœur du quartier Armagnac, à proximité de la gare Saint-Jean.* » Le programme est commercialisé conjointement par BNP Real Estate, CBRE et Colliers qui proposeront des plateaux de 250 à 1.100 m<sup>2</sup>. « *L'idée est plutôt d'aller chercher des grands comptes pour louer des plateaux entiers mais chaque plateau a été conçu pour être facilement divisible en deux, trois ou quatre lots indépendants* », complète Eric Guillemain, consultant senior chez Colliers Bordeaux.

## Pilotage individualisé des consommations

Et ils pourront mettre en avant un argument de poids : « *C'est le premier immeuble en Nouvelle-Aquitaine à être labellisé Ready to service, c'est-à-dire qu'il est équipé d'un réseau de capteurs permettant le pilotage individuel de la climatisation, du chauffage, de l'éclairage et des stores grâce à une application mobile* », détaille Jean-Noël Galvan. « *Cela doit permettre de diminuer de 30 à 40 % la consommation énergétique du bâtiment et donc les charges des occupants !* »

Et pour s'assurer de la réalité de ces gains, un programme de suivi des consommations et de formation des occupants est prévu pendant trois ans avec l'entreprise bordelaise Less is more. Par ailleurs, les deux immeubles de huit étages, dotés de 104 places de stationnement en sous-sol et de parkings à vélo et locaux commerciaux en pied d'immeuble, sont reliés au réseau de chaleur urbain.

### Première pierre pour la résidence Heka

Le promoteur Réalités et l'EPA Bordeaux Euratlantique ont posé ce 27 mars la première pierre du programme Heka, situé lui-aussi dans le quartier Armagnac. Cet résidence combinera 95 logements sur 7.000 m<sup>2</sup>, du studio au 5 pièces, répartis sur quatre bâtiments qui seront dotés d'un toit-terrasse végétalisé. La livraison est prévue fin 2025. L'îlot sera complété par le groupe scolaire, un pôle médical et une crèche.