

DOSSIER DE PRESSE

25 JAN
2024



3F **Clairsienne** 
Groupe ActionLogement



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

CLAIRSIENNE CONFIRME LA REPRISE DU CHANTIER LUMI

Le dialogue compétitif concernant la conception-réalisation du nouveau projet Lumi à l'entrée sud de Bordeaux, au cœur d'Euratlantique, s'est achevé en fin d'année 2023. Suite à l'analyse des offres remises par les trois équipes en compétition, Clairsienne annonce que le groupement porté par Eiffage Construction Nord Aquitaine est lauréat. Clairsienne déclare également la fin du contentieux lié à l'arrêt du chantier en 2018 suite à la signature d'un protocole d'accord avec l'ensemble des parties. Enfin, Clairsienne précise avoir décidé d'emménager son siège social à Lumi.

Depuis 2022, Clairsienne travaille en partenariat avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et la ville de Bordeaux pour repenser le projet Lumi en termes de programmation, d'usages et d'intégration dans le quartier. Trois groupements de conception-réalisation ont ainsi été sélectionnés pour participer à un dialogue compétitif durant un an. Le jury, accompagné de l'assistant à maîtrise d'ouvrage Alterea Ingénierie, se composait de trois collègues constitués de Clairsienne, ses partenaires institutionnels ainsi que des experts architectes et ingénieurs. Toutes les offres ont désormais été analysées et l'attributaire pressenti est le groupement porté par Eiffage Construction Nord Aquitaine, sous réserve d'une mise au point du marché liée à la levée des attendus du jury.

L'offre lauréate s'inscrit dans l'enveloppe budgétaire de 45 millions d'euros définit dans le cadre de la consultation.

UNE PROGRAMMATION RÉÉTUDIÉE

La programmation initiale du projet a été réétudiée avec les partenaires afin de répondre aux besoins actualisés du quartier, aux nouvelles exigences environnementales, au bâtiment frugal bordelais et aux contraintes techniques liées à la reprise du chantier. 21 000 m² répartis en quatre lots forment ainsi la nouvelle opération Lumi. Le lot 1, situé Quai de Brienne, intègre des locaux tertiaires ou d'enseignement supérieur sur 7 100 m² répartis du R+1 au R+8. Les lots 2 et 3, en épannelage jusqu'au R+10, donnent respectivement sur l'Allée des Douelles

et le Jardin d'Ars. Ils proposent 130 logements familiaux en accession sociale ou libre et en locatif intermédiaire. Enfin, le dernier lot de 4 600 m² rue des Maraichers, en face du MIN, comprend une résidence étudiante de 192 logements et une crèche.

L'ensemble s'ouvre à l'intérieur sur un cœur d'îlot paysager de 1 140 m² et dispose de 167 places de parking en sous-sol ainsi que de vastes locaux à vélos.

DES EXIGENCES TECHNIQUES RELEVÉES

La reconstruction est réalisée essentiellement sur l'existant avec des démolitions partielles laissées à l'appréciation des groupements en compétition. L'opération répond à des exigences techniques plus fortes que le projet initial notamment en raison de la mise en conformité RE 2020 et l'intégration d'une partie des prescriptions du Label frugal bordelais comme la sobriété, l'économie de circulation ou la limitation des systèmes actifs.

Le lot de bureaux s'inscrit dans une démarche de certification BREEAM niveau Very Good et de labélisation WiredScore. Quant aux logements et à la résidence universitaire, ils jouissent de la certification NF Habitat HQE de niveau 9 étoiles. Cette certification garantit un confort d'été et acoustique, le respect de l'environnement, un Bbiomax (besoin bioclimatique maximal) de -10%, une performance économique avec une étude en coût global, une économie circulaire et une démarche de ré-emploi.

PRÉSENTATION DES 3 GROUPEMENTS



GROUPEMENT

1

Mandataire :

Impresa Percassi

Architecture :

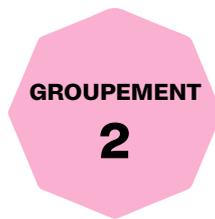
ATI Project (Coordination
Conception)

Ingénierie tout corps d'état :

ATI Project

Performance énergétique :

EODD



GROUPEMENT

2

Mandataire :

GTM Bâtiment
Aquitaine

Architecture :

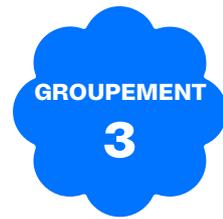
TAAD - Teisseire Dumesnil
architectes + associés

Ingénierie tout corps d'état :

Overdrive

Performance énergétique :

Nobatek - INEF4



GROUPEMENT

3

Mandataire :

Eiffage Construction Nord
Aquitaine

Architecture :

Vincent Lavergne Architecture
Urbanisme (VLAU)

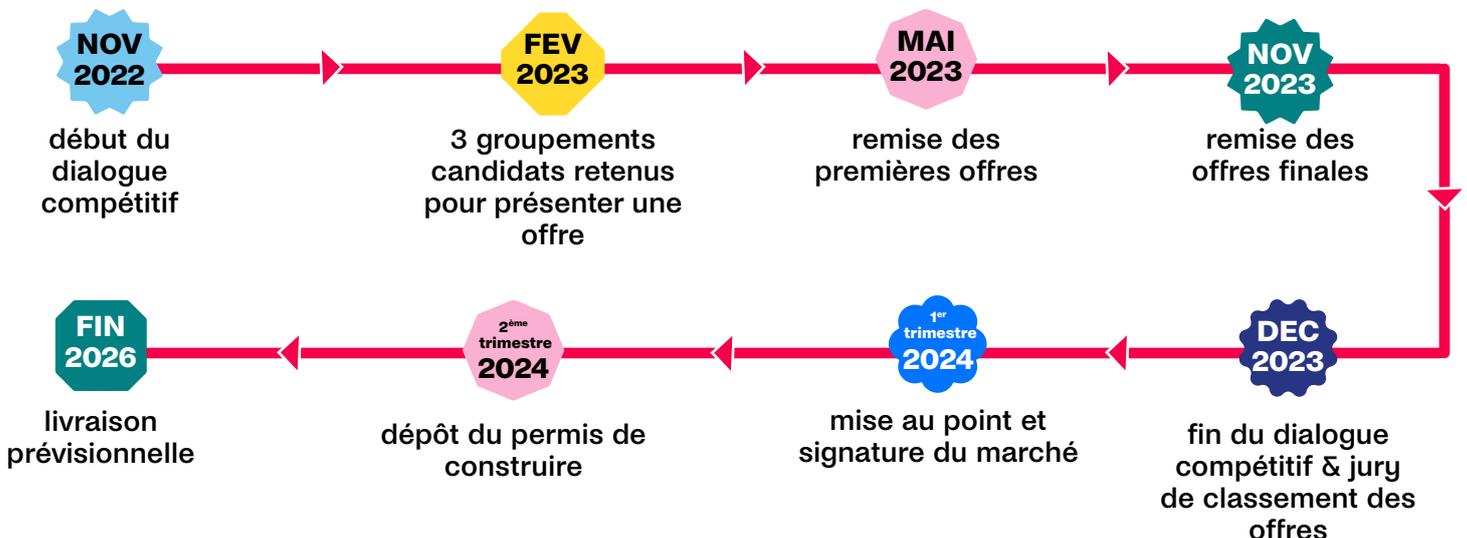
Ingénierie tout corps d'état :

Ingerop Conseil et Ingénierie

Performance énergétique :

Ingerop Conseil et Ingénierie

PLANNING



A PROPOS DE L'OPÉRATION LUMI

Lumi, pour Lieu à Usages Multiples et Innovants, est l'opération portée par Clairsienne depuis 2017 en bord de Garonne, à l'entrée sud de Bordeaux. La programmation riche des 21 500 m² de Lumi devait alors apporter une diversité de services au nouveau quartier. Mais le chantier a été arrêté quelques mois après son démarrage, en raison de difficultés majeures avec l'entreprise travaux. En 2022, Clairsienne a redéfini le projet en partenariat avec la ville de Bordeaux et l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Un nouvel Assistant à Maitrise d'Ouvrage, Alterea Ingénierie, est alors désigné et un dialogue compétitif est lancé fin 2022.

Parallèlement, un protocole d'accord avec l'ensemble des parties prenantes au contentieux lié à l'arrêt du chantier en 2018 (entreprise travaux et maîtrise d'œuvre) est signé début 2024 dans des conditions satisfaisantes pour Clairsienne.

CLAIRSIENNE IMPULSE L'OCCUPATION TRANSITOIRE DU SITE

Sans attendre la reprise du chantier, Clairsienne a initié une démarche collective avec les acteurs locaux pour donner une utilité sociale à la "friche neuve Lumi". Le projet a rapidement séduit et se concrétise par la création d'une association ad hoc, EN PLACE, afin d'animer ce lieu et d'en assurer sa programmation culturelle. EN PLACE fédère les représentants des associations Astolab, Récup'R, la Cabane Eclairée, Entr-Autres, Ludoludik ainsi que de la Foncière Solidaire Nouvelle-Aquitaine et Clairsienne. Lumi, lieu d'occupation transitoire, est un lieu de création et de rencontres entre les habitants. La plasticienne, Line Bourdoiseau, l'habille de formes organiques et recyclées aux couleurs vives tandis que son cœur d'îlot accueille un espace food-bikes, une scène, une buvette, un mobilier ludique réalisé par Le Bruit du Frigo intitulé « Lumi Le Jeu » à déplacer selon son usage !

Activités de yoga, pilates, taekwondo, capoeira, théâtre ou soirées jeux de sociétés, afterworks, concerts mais aussi accueil d'événements bordelais comme le Marathon littéraire in situ ; Lumi, lieu en transition, a connu une première saison en 2023 riche en programmation avec un public et des partenaires aux rendez-vous ! En effet, 1 000 personnes ont adhéré à l'association et les spectacles en soirée ont attiré en moyenne 450 spectateurs par événement. L'équipe EN PLACE prépare l'été 2024 à Lumi et réfléchit à des évolutions d'organisation et de programmation suite au retour d'expérience de sa 1^{ère} saison. Une attention particulière sera portée sur les attentes des publics et en particulier des habitants du quartier.

**TÉLÉCHARGER
LES IMAGES**

Crédits : © Eiffage Construction et VLAU, images issues du concours, non contractuelles et susceptibles d'évoluer.



POINT D'ACTUALITÉS

CLAIRSIENNE CONFORTE SA POSITION D'ACTEUR INCONTOURNABLE DU LOGEMENT EN NOUVELLE-AQUITAINE

Fin décembre, Clairsienne a franchi l'étape symbolique de la livraison du 15000^{ème} logement dans son patrimoine en gestion. Les chiffres opérationnels à fin 2023 confirment l'effort de Clairsienne en matière de livraisons de logements abordables dans un contexte difficile.



CHIFFRES CLÉS

15 014
logements

30 090
personnes
logées

présent sur
175
communes

83,6%
taux de
satisfaction
client

235
salariés

867
agrément

568
logements
mis en
chantier

576
livraisons
en
construction
neuve

325
livraisons
en
réhabilitation

50
ventes
HLM

62
réservations
dans le
neuf

CLAIRSIENNE DÉVELOPPE UNE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES (LLI)

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du [Groupe Action Logement](#) sur l'achat en Vefa de 30 000 logements, Clairsienne s'engage à contribuer à cet effort avec l'acquisition de 400 logements auprès de promoteurs en 2024. Clairsienne commercialisera, dès 2024, ces logements en location intermédiaire. Ce nouveau produit apporte une solution efficace face au retournement du marché de l'immobilier dans le neuf et, par conséquent, à la baisse de l'offre en logements locatifs libres et à l'augmentation des loyers dans les zones tendues (A et B1) comme Bordeaux.

Le logement locatif intermédiaire s'adresse aux personnes dont les revenus sont supérieurs aux niveaux de ressources exigés pour l'accès au

logement social mais trop faibles pour se loger facilement dans le parc privé. Les loyers LLI appliqués par Clairsienne seront à minima 10 % en dessous de ceux du marché. Les logements intermédiaires répondent notamment aux besoins des salariés et des travailleurs clés désireux de se loger au plus proche de leur lieu de travail. Une convention avec le CHU sera d'ailleurs signée début février en faveur de l'accès au logement du personnel hospitalier.

EXEMPLE LLI À BORDEAUX

T2 de 45m²
pour un couple

45m² x 12,27€ = **552€ HC**
soit **670€**
avec charges & parking
logement accessible à
partir de **2 000€/mois**
de revenus

CLAIRSIENNE STRUCTURE SON OFFRE POUR LES FAMILLES MONOPARENTALES

En 2024, Clairsienne concentre son accompagnement pour les familles monoparentales qui représentent 32% de ses locataires. Il s'agit d'établir un diagnostic avec les associations de locataires, celles en lien avec ces publics spécifiques et des familles monoparentales elles-mêmes afin d'identifier leurs besoins. Ce premier travail permettra à Clairsienne de configurer une offre de services spécifiques pour faciliter le quotidien des familles monoparentales, en lien avec un ensemble de partenaires.

CLAIRSIENNE PREMIER BAILLEUR SOCIAL ADHÉRENT D'ENTREPRISES ENGAGÉES POUR LA NATURE

Début janvier, Clairsienne a rejoint le programme *Entreprises engagées pour la nature*. Premier bailleur social en Nouvelle Aquitaine signataire de cette charte, Clairsienne s'engage ainsi à intégrer la nature (milieux, faune, flore, éco systèmes, interactions et patrimoines génétiques, etc.) dans ses stratégies et ses modèles économiques. Clairsienne garantit d'agir pour la conservation et la restauration de la diversité biologique dans la gestion de ses fonciers, de ses opérations de construction et de son patrimoine, en associant fortement les habitants comme sur le site expérimental de Cenon Beausite, une opération réalisée avec le GPV Rive Droite et Cistude.



A PROPOS DE CLAIRSIENNE

Clairsienne, filiale de 3F, groupe Action Logement, est une entreprise sociale pour l'habitat. Elle accompagne 30 090 locataires et gère un patrimoine de 15 000 logements sur 175 communes en Nouvelle-Aquitaine. Opérateur global de l'habitat – Bailleur social, aménageur, promoteur, constructeur, syndic et OFS - Clairsienne contribue au développement économique, urbain et social des territoires en logique de Responsabilité Sociétale des Entreprises. Depuis 60 ans, sa vocation est de produire des logements accessibles et adaptés aux parcours résidentiels tout en préservant l'environnement afin que chacun trouve sa place pour bien vivre ensemble. Clairsienne est certifiée NF HABITAT HQE pour les performances énergétiques et économiques de ses programmes, son respect de l'environnement, son management responsable et la qualité de vie offerte à ses habitants. Elle emploie 235 collaborateurs. Son chiffre d'affaires en 2022 s'élevait à 86 586 k€.

Suivez nos actions sur clairsienne.fr

CONTACT PRESSE

Marion Le Fur

Tél. 07 84 58 49 72

m.lefur@clairsienne.fr