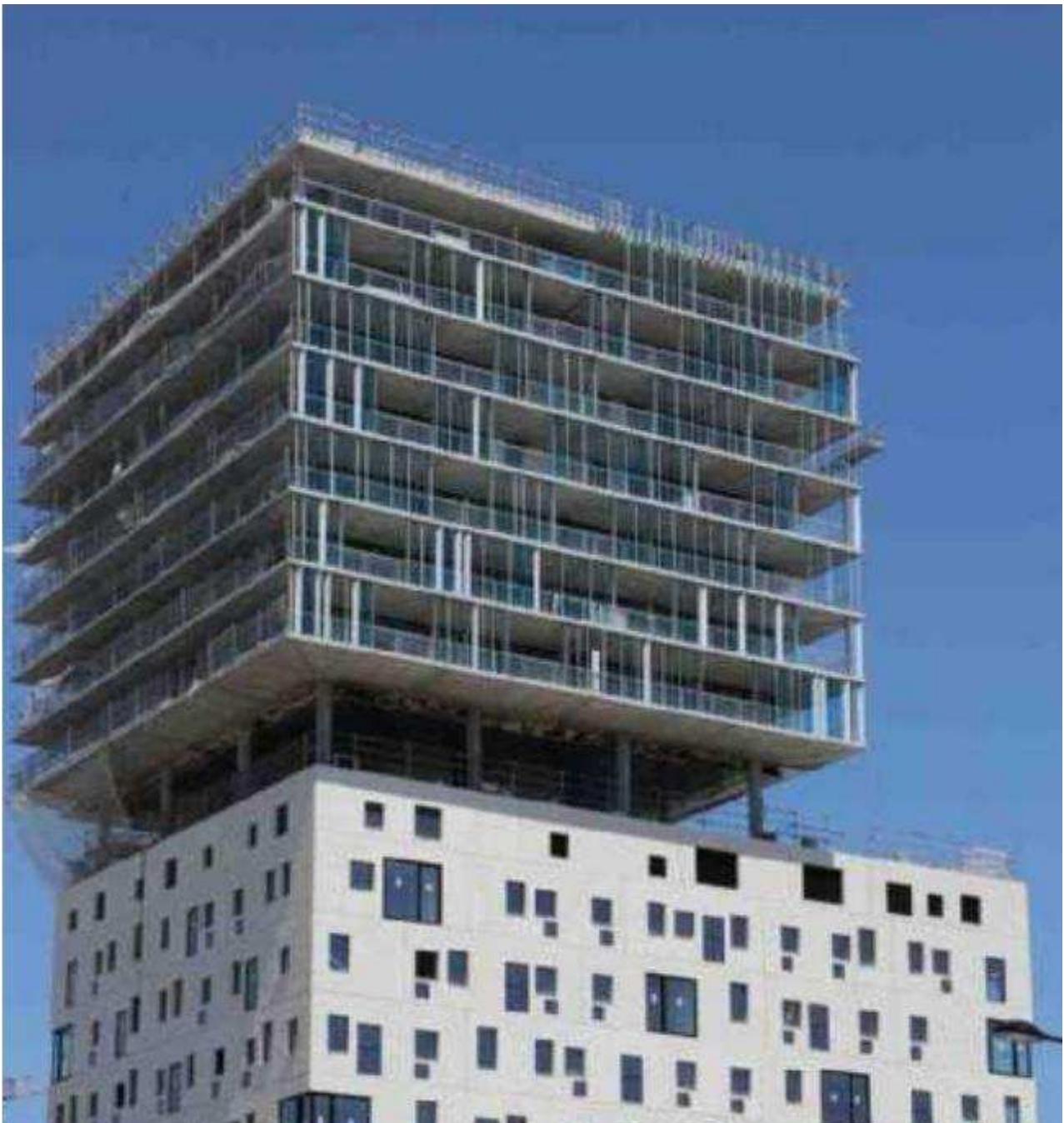


Sud Ouest - jeudi 20 juin 2019

AGGLORAMA

Tour Innova, la sensation

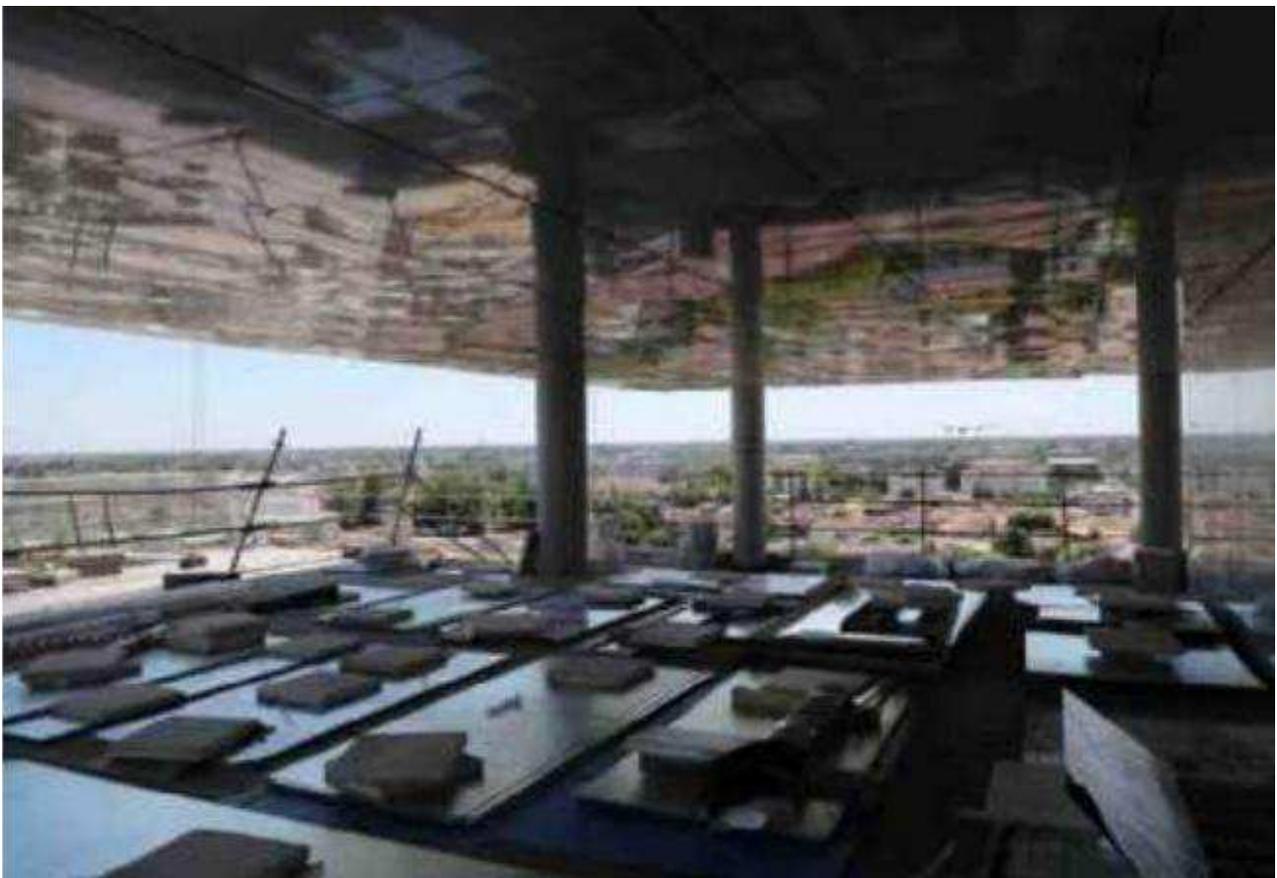
YANNICK DELNESTE
Y.DELNESTE@SUDOUEST.FR





Ci-dessus : la tour Innova avec son immeuble de bureaux soutenant les 33 logements. Ci-contre et de haut en bas : Bruno Jammet et Pierre Cara de l'agence Hobo, la terrasse commune des habitants et la proximité de la gare Saint-Jean.

EURATLANTIQUE À 55 mètres de haut, la tour, conçue par les agences lormontaises Bernard Bülher et Hobo, superpose bureaux et logements déjouant les contraintes techniques des immeubles de grande hauteur. Première en France





Elle est déjà devenue un totem de l'agglomération. A l'instar de la Cité du vin, de la flèche Saint-Michel, de l'Arena ou de la Méca qui ouvre le 29 juin, la tour Innova dans le quartier bordelais Belcier, près de la gare, se détache dans de nombreuses perspectives au sein d'un quartier en plein bouleversement, et avant que ses sœurs ne pointent le bout de leur nez (lire par ailleurs).

Innova, c'est haut mais c'est aussi étonnant. Deux éléments superposés, en léger décalage, interrogeant l'œil et les neurones sur l'équilibre, le jeu des masses. L'idée iconoclaste est née en 2011 entre le promoteur toulousain Carle et l'agence lormontaise Hobo. Le tandem avait déjà réalisé une tour en 2009 dans la ville rose pour KPMG, groupe leader de l'audit.

Indépendance des bâtiments

« Les mix de bureaux et de logements n'étaient déjà pas légion à l'époque, explique Pierre Cara, un des architectes de l'agence Hobo. Dans le cadre d'une tour, et à Bordeaux où la hauteur pose vite question, cela relevait de l'expérimentation. » La fourche caudine principale, c'est le statut « immeuble de grande hauteur » dès que l'on mêle trois niveaux de bureaux et des logements. Ce statut implique des mesures

conséquentes en matière de sécurité incendie notamment : une multitude de coupe-feu et la présence permanente de personnel. Économiquement envisageable à Paris où l'on monte très haut, c'est plus délicat à Bordeaux où passer au-dessus de 50 mètres reste exceptionnel.

« La solution a été trouvée en rendant les deux bâtiments complètement indépendants ou presque », explique Bruno Jammet, autre associé chez Hobo. Soit un premier immeuble de bureaux en R+8 de 28 mètres, un étage technique, et un deuxième bâtiment de huit étages de logements posé dessus. Les entrées, sorties et circulations sont indépendantes, les évacuations aussi. « Le seul équipement commun est une boucle d'eau chaude sollicitée en majorité par les bureaux la journée, dévolue aux logements le soir venu, précise M. Jammet. Le projet a été travaillé dès le départ avec des techniciens du Sdis (1). »

Hobo, plutôt spécialisé dans le tertiaire, s'est allié aux collègues lor-montais de l'agence Bernard Bühler, plutôt orientée vers le logement.

« Dans le cadre d'une tour, et à Bordeaux où la hauteur pose vite question, cela relevait de l'expérimentation »

Keys Asset, toujours et encore

6000 m² de bureaux surmontés de 4 000 m² de logements (33 appartements du T2 au T4 et de 46 à 175m² pour les duplex royaux du dernier étage) : la tour Innova culmine à 55 mètres et déjoue les contraintes. Ascenseurs et escaliers des appartements traversent ainsi le bloc des bureaux sans communication, les habitants disposant non seulement tous de balcons très larges mais d'une terrasse commune au 10^e niveau, de la taille d'un étage complet.

« Nous nous attachons à rendre au territoire ce qu'il nous permet », déclare, très Ricciotti, Guillaume Carle, dirigeant fondateur du groupe éponyme. « La tour KPMG qui a bientôt dix ans n'a vraiment pas vieilli. Innova devrait connaître le même sort. » Le projet a décroché en avril le coup de cœur du jury des Pyramides d'argent de Nouvelle-Aquitaine.

« La commercialisation est achevée à 90 % », renseigne Guillaume Carle. L'immeuble de bureaux a déjà été racheté par l'investisseur Keys Asset, décidément très versé sur

Bordeaux (2), adossé à la Banque des territoires de la Caisse des dépôts. Au-dessus, il reste deux appartements à vendre. La tour Innova est un projet de 37 millions d'euros.

(1) Service départemental d'incendie et de secours.

(2) Gérant d'actifs spécialisé dans l'immobilier qui a récemment acheté les Halles de Bacalan et le programme Quai des Caps en construction aux Bassins à flot.

Sud Ouest - jeudi 20 juin 2019