

Cadéra Sud se régénère

Publié le 29/03/2014 à 06h00 par [Olivier delhoumeau](#)

Vieillissant, le parc d'activité tertiaire proche de la rocade et de l'aéroport fait peau neuve grâce à une opération de réhabilitation du groupe Carle.



Les six bâtiments recevront une veste en bois. Le coût d'achat et de restructuration de l'ensemble avoisine 9 millions d'euros. © PHOTO

PHOTO O. D.

Olivier delhoumeau o.delhoumeau@sudouest.fr L'expression « 2.0 » se décline à toutes les sauces. Réservée initialement à Internet, aux télécommunications et aux produits de haute technologie, elle gagne désormais le marché de l'immobilier. La preuve avec Cadéra 2.0, une opération censée impulser la renaissance d'un parc tertiaire à l'attractivité en berne. Le facteur géographique n'est pas la cause de son déclin, bien au contraire, cette zone d'activité est idéalement placée. Adossée à la rocade, elle est proche de l'aéroport, des hôtels et du centre commercial Mérignac Soleil. Le hic, c'est son obsolescence. Alain Gillet, directeur régional du groupe Carle, en...

OLIVIER DELHOUMEAU

Publicité

o.delhoumeau@sudouest.fr

L'expression « 2.0 » se décline à toutes les sauces. Réservée initialement à Internet, aux télécommunications et aux produits de haute technologie, elle gagne désormais le marché de l'immobilier. La preuve avec Cadéra 2.0, une opération censée impulser la renaissance d'un parc tertiaire à l'attractivité en berne.

Le facteur géographique n'est pas la cause de son déclin, bien au contraire, cette zone d'activité est idéalement placée. Adossée à la rocade, elle est proche de l'aéroport, des hôtels et du centre commercial Mérignac Soleil.

Le hic, c'est son obsolescence. Alain Gillet, directeur régional du groupe Carle, en convient : « Ce secteur glisse progressivement vers la friche tertiaire. Le bâtiment que nous réhabilitons était vide depuis 2009. À ce stade, ce n'est même plus un problème de loyer. »

Isolation par l'extérieur

Et d'ajouter : « Ces constructions datent des années 80. Elles ne correspondent plus aux normes énergétiques et esthétiques. Ce sont de véritables passoires. »

Après avoir racheté un chapelet de six bâtiments à Cadéra Sud, le groupe de promotion Carle se lance dans un exercice de modernisation. Il ne s'agit pas de démolir pour tout reconstruire, mais de désosser pour rénover en

profondeur. « Au lieu de s'embêter à chercher des terrains à cinq ou dix kilomètres de la rocade, on a préféré se concentrer sur l'existant », explique Alain Gillet.

Au terme d'une phase de préparation et de désamiantage, l'objectif consiste à grignoter l'enveloppe et l'intérieur du bâti. Ne sont conservés que les poteaux en béton, les poutres et les planchers. Ensuite, « on refait l'isolation par l'extérieur, les façades sont habillées d'une vêtue en bois et on reconfigure l'intérieur, les câblages électriques, la climatisation... », détaille porteur de projet.

Un marché encore atone

La commercialisation était suffisamment avancée pour démarrer les travaux du premier immeuble, d'une surface proche de 800 mètres carrés répartis sur deux niveaux. Sa livraison est prévue cet été.

La réhabilitation des autres lots suivra selon la même logique économique, à condition que le marché de l'immobilier tertiaire s'y prête. Ces derniers mois, ce n'était pas vraiment le cas. Alain Gillet reconnaît que la recherche de clients pour Cadéra 2.0 n'a pas été simple depuis juin 2013. Même si des frémissements positifs se font sentir. « Les visites reprennent, observe-t-il. Après, les gens semblent avoir du mal à se projeter. L'image du bâti ancien est tellement prégnante qu'ils ont du mal à s'imaginer dans du neuf. La première réalisation va nous servir de vitrine. »

Pour l'heure, trois des six immeubles de bureaux sont encore occupés par des entreprises. Il s'agit de La Poste, d'AIA Ingénieries (cabinet d'études), d'Expeditors international France (société de transport), et d'Hospal (vente et location de matériel médico-chirurgical). Avec des baux qui courent pour certains jusqu'en 2017. « Nous avons besoin d'elles pour assurer l'équilibre financier de l'opération. » À l'arrivée, le groupe Carle commercialisera du quasi neuf au prix de biens de seconde main (loyer de 135 euros le mètre carré), sachant que le tarif du neuf dans le coin se négocie aux alentours de 160 euros le mètre carré.