

LE MONITEUR

La SAS 3 B urbanise des friches

Aménageur promoteur -

Laurent Miguet – Le Moniteur - 30 Avril 2010

Première reconversion urbaine de friche polluée dans l'agglomération de Strasbourg, la transformation des Emailleries alsaciennes en quartier d'habitation à Hœnheim résume les compétences et l'ambition de la SAS 3 B. L'aménageur et promoteur né en 2000 utilise les contraintes environnementales comme un tremplin : la commune de Hœnheim sollicite aujourd'hui le maître d'ouvrage pour la réalisation d'un second quartier d'habitation.

« Mon activité actuelle s'inscrit dans le prolongement direct de mes douze ans d'expériences en assistance à maîtrise d'ouvrage publique », explique Georges Bousleiman, ancien chef de projet de Soderec (groupe Crédit mutuel). Le promoteur et aménageur confirme sa volonté de prendre à bras-le-corps les préoccupations des collectivités publiques sur le terrain de la frugalité foncière : plusieurs projets implantés à proximité des gares TER témoignent de cette stratégie, notamment à Obermodern et à Bischwiller. « Sur la friche de la gare de Bischwiller desservie par 18 allers-retours quotidiens, j'offre un trois pièces à basse consommation au prix d'un deux pièces à Strasbourg, témoigne Georges Bousleiman. J'ai appliqué la réglementation thermique 2005 à mon démarrage, puis la très haute performance énergétique quand la profession s'est intéressée à la RT 2005. Nous étudions aujourd'hui des immeubles passifs. »

« Sous-traitance intelligente »

Peu médiatisé, le promoteur n'en a pas moins trouvé son marché, comme en témoigne le chiffre d'affaires de 15,5 millions d'euros réalisé en 2009 dans le nord de l'Alsace. Pour placer 150 terrains à bâtir et une centaine de logements par an, le partisan d'une « sous-traitance intelligente » se contente d'une équipe de sept personnes, dont son adjoint Thomas Moreau - issu de Cirmad Est - et son épouse l'architecte Bettina Baumann qui a donné deux de ses trois B à la SAS 3 B.

Renouvelant le plus possible ses équipes de maîtrise d'œuvre, le maître d'ouvrage peut même aller jusqu'à renoncer à ses options initiales de conception, comme le montre l'exemple du lotissement de Lampertheim, situé au nord-ouest de Strasbourg : accompagnée par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, une commission municipale a orienté le 1^{er} mars la SAS 3 B vers une nouvelle équipe. Le maître d'ouvrage n'en affirme pas moins sa méthode : « Pour couler les bâtiments dans leur environnement, je donne la priorité au paysagiste sur l'architecte et l'urbaniste. »

Pour choisir les entreprises désignées par lots séparés, le promoteur reste fidèle à l'école de la maîtrise d'ouvrage publique. Des consultations systématiques, suivies de négociations avec les porteurs des trois offres les moins disantes, lui permettent de maîtriser ses prix.





© MICHEL SPITZ ARCHITECTE/SAS 3 B PHOTO - Projets

- Six immeubles totalisant 120 logements, dont 40 HLM sur la friche de la gare de Bischwiller. Performance thermique : bâtiment basse consommation (BBC). Calendrier des travaux : dix-huit à vingt-quatre mois à partir de l'automne 2010. Chiffre d'affaires de l'opération : 16 millions d'euros.