



Georges Bousleiman, dirigeant de 3B Immobilier.

3B IMMOBILIER LES PUISSANTS CRÉDOS DE GEORGES BOUSLEIMAN

3B Immobilier est une société atypique, assurément. Et son dirigeant, **Georges Bousleiman**, l'est tout autant. Rencontre avec un homme fort de solides convictions, à maints égards résolument à contre-courant et à qui l'époque en cours pourrait ne pas tarder à donner raison sur bien des points...

Une fin de matinée en juin dernier au Grand Angle, le magnifique siège de 3B Immobilier, qui a été réalisé il y a dix ans à une encablure du pont de l'Europe, dans un quartier, pour le meilleur et quelquefois le pire, en perpétuelle frénésie d'éclosion immobilière. À l'étage supérieur, une belle terrasse propose une vue unique sur Strasbourg. Profitant des généreux rayons de soleil, c'est l'endroit que Georges Bousleiman a choisi pour nous faire une présentation exhaustive de 3B Immobilier. « Ce que j'aimerais, c'est vous faire partager la philosophie de notre société » dit-il sans ambages. « Pour cela, il faut quand même synthétiser qui nous sommes, en quelques mots : 3B Immobilier est une société strasbourgeoise d'aménagement et de promotion immobilière, indépendante de tout groupe financier ou de BTP. Avec nos dix-neuf salariés, nous militons pour une architecture locale. Nous sommes présents en Alsace, bien sûr, mais aussi en Moselle avec des opérations en cours à Nancy, en Champagne, dans le secteur de Reims où nous édifions en ce moment un programme de six cents logements. Nous comptons aussi très prochainement être présents en région parisienne où, pour l'heure, la maison 3B est devenue un lieu de rencontres destiné à accueillir les décideurs pour qu'ils puissent dialoguer avec les architectes et les acteurs de la ville de demain : l'enjeu est de promouvoir une autre façon d'habiter, plus en harmonie avec notre philosophie en matière de logement. »

DES OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES À STRASBOURG ET SON EUROMÉTROPOLE

Et Georges Bousleiman d'énumérer les opérations référentielles déjà menées à Strasbourg : « Le Carré d'Art (sur l'esplanade voisine du Musée d'Art Moderne - ndr) qui, il y a quinze ans, fut la première opération comportant de la cogénération, c'est-à-dire la récupération de l'énergie au sortir de la chaudière au gaz pour produire de l'électricité. Puis ce fut le Grand Angle, devenu le siège de notre société » poursuit-il, « conçu dès le départ pour constituer un repère dans le paysage urbain de cette partie de la ville. À l'époque, il y

à dix ans, l'utilisation de la brique véritable et du bois nous a valu pas mal de critiques, mais aujourd'hui, la Ville de Strasbourg impose l'utilisation de ces deux matériaux sur tous ses projets de la SPL des Deux-Rives voisine. Ici, il y a aussi 138 logements chauffés au bois avec une partie en bâtiment à énergie positive grâce au photovoltaïque et une foule d'équipements partagés, autant de lieux de vie pour les différents occupants du site. Je ne voudrais pas oublier de citer l'Île aux Jardins à Hoenheim, la transformation globale d'une ancienne décharge publique fortement polluée en un véritable écoquartier. Ce ne sont pas moins de 98 000 m³ de terre polluée que nous avons traités. Nous avons réussi à y créer beaucoup de jardins partagés reliés par des pontons en bois, ce qui pousse les habitants à sortir de chez eux et partager ces espaces. L'Île aux Jardins a été réalisée il y a sept ans et propose un vrai mix en matière d'habitat : logements sociaux, logements intermé-

diaires, logements de standing et même une résidence seniors. Beaucoup d'élus de toute la France viennent régulièrement visiter cette opération emblématique de notre savoir-faire... » Bien sûr, Georges Bousleiman insistera aussi sur Les Haras de Strasbourg, autre opération emblématique de sa société. Nous avons déjà longuement parlé dans les colonnes de *Or Norme* de ce projet qui est d'abord la restauration d'un bâtiment datant de 1750 (!) qui a nécessité l'appel à un historien pour mieux définir le cahier des charges de l'ensemble de l'opération et ne pas trahir l'histoire des sœurs Diaconesses, premières occupantes des lieux. « Sur le même site et en situation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'Ircad du Professeur Marescaux, poursuit Georges Bousleiman, nous avons réalisé toute la programmation de l'extension de l'hôtel des Haras, du spa et de l'une des plus belles salles de restauration de la ville qui, je l'espère, va devenir très vite

« TOUT COMME
POUR LES HYPER-
MARCHÉS DE LA
CONSOMMATION,
CE TEMPS DE LA
STANDARDISATION
DES LOGEMENTS
EST RÉVOLU. »

La future
Tour Émergence
s'élèvera à l'orée
du nouveau quartier
des Deux-Rives.



maintenant le lieu de brunch préféré des Strasbourgeois le dimanche. Avec la partie logements de standing que nous avons réalisée sous notre propre maîtrise d'ouvrage, l'ensemble de ces opérations constitue un projet d'exception pour Strasbourg. Enfin, il y a la Coop qui nous permet de faire la preuve que nous pouvons intervenir sur des sites complètement atypiques. L'idée a là aussi été de préserver la belle histoire originelle des lieux. Pas question de donner un coup de *bull* et de raser tout ça ! Nous réalisons donc aujourd'hui un programme mixte qui comporte 8 000 m² de bureaux, dont 2 800 m² destinés à l'économie sociale et solidaire, 5 000 m² de lofts, 9 000 m² de logements répartis en deux bâtiments, une tour qui sera un signal urbain du village qui est en train de naître sur le site de la Coop et un autre bâtiment à toit qui s'inspirera complètement des toits de Strasbourg. Il fera quinze mètres de haut et sera réalisé en cuivre, un matériau d'habitude utilisé par les bâtiments publics. Ce sera une première pour un immeuble de logements. Avec ce projet et parce qu'il y a des gens qui savent nous écouter, nous poussons résolument vers le retour d'une architecture régionale. Au pied de cet ensemble, il y aura une véritable place de village avec des lieux et un grand jardin très arborés et sans la présence du moindre véhicule ni même un vélo. Des lieux de partage que l'on espère voir vivre de jour comme de nuit :

« MILITER POUR (...) LA CRÉATION DE LIEUX DE VIE OÙ LA BIODIVERSITÉ RIME AVEC LE BIEN-ÊTRE DES RÉSIDENTS, C'EST-À-DIRE RÉCONCILIER L'HOMME AVEC SON ENVIRONNEMENT. »



Les Haras.

le jour avec les utilisateurs professionnels et le soir et la nuit avec les résidents. J'ajoute que, personnellement, je crois à une importante activité culturelle sur ce site...

Enfin, il y a la tour Émergence, qui est un signal urbain très fort pour la totalité de ce nouveau quartier des Deux Rives. Elle fait face à la cathédrale et nous avons cherché à y réinterpréter l'architecture rhénane. Après les gesticulations de toutes sortes des dernières décennies, une ambition nouvelle doit se faire jour autour du caractère rhénan de ce que nous construisons. Ce projet va réconcilier Strasbourg avec ses racines, c'est ma lecture de ce projet. Le tout sur 611 m² d'emprise foncière, une efficacité totale en matière de préservation des sols... »

UNE VILLE PLUS BELLE, PLUS DOUCE ET PLUS AGRÉABLE À VIVRE...

Il suffit de discuter assez longuement avec Georges Bousleiman pour mesurer ainsi, et avec précision, les puissants crédits de ce promoteur. Il insiste avec passion sur son double-cheval de bataille dans les années à venir : « militer pour une architecture régionale située dans l'espace et dans le temps et créer des lieux de vie où la biodiversité rime avec le bien-être des résidents, c'est-à-dire réconcilier l'homme avec son environ-

nement à travers un habitat véritablement respectueux des autres espèces animales et végétales qui l'entourent. L'avenir de notre profession passe par une prise de conscience totale et intransigeante de l'ensemble de cette problématique » affirme-t-il. « Nous autres promoteurs et collectivités, nous avons fabriqué ces quinze dernières années beaucoup trop de logements détournés en simples produits financiers et de consommation. J'affirme que, tout comme pour les hypermarchés de la consommation, ce temps de la standardisation des logements est révolu. Les belles constructions réalisées avec des matériaux nobles et pérennes embellissent la ville, au contraire de celles qui l'enlaidissent avec la pauvreté des matériaux utilisés qui s'ajoute à une architecture fantaisiste à effet de mode éloignée des racines des territoires. Il est tout à fait évident que les gens, les futurs acquéreurs, attendent désormais une tout autre réponse. Personnellement, cet engagement prend une tournure tout à fait intime : après moi, quand mes enfants passeront au pied d'un immeuble construit par 3B à Strasbourg, je veux qu'ils puissent élever leur regard sans avoir à rougir du legs laissé. Pour y parvenir, il faut que les élus s'intéressent davantage à l'intemporalité du geste de bâtir pour que nous puissions fabriquer ensemble une ville plus belle, plus douce et plus agréable à vivre... » ©