

■ Adapter et assurer la cohérence d'une opération complexe

Descriptif et problématique

Cette opération est l'illustration même du métier classique d'aménageur. Par son ampleur et sa complexité elle couvre toutes les problématiques urbaines des nouveaux quartiers. L'enjeu consistait à :

- créer un quartier périphérique à vocation mixte : logements (collectifs et individuels), activités et commerces, équipements publics dont un vaste parc urbain.
- acquérir le foncier, puis commercialiser les parcelles aménagées à des organismes de logements sociaux, promoteurs, des privées ou des entreprises ; installer tous les services et équipements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.
- assurer une cohérence dans le déroulement d'une opération, qui au final se développera sur une trentaine d'années et aura permis au quartier Saint-Eloi de devenir "la 7^{ème} ville du département" avec ses 8 000 habitants.

Rôle de la SEP

La SEP exerce classiquement les responsabilités globales d'un concessionnaire :

études, acquisitions, évictions, démolitions, travaux d'infrastructures, commercialisation, mise en place des financements...

Dans le cas de la ZAC Saint-Eloi, la SEP a dû faire preuve d'adaptation. La première tranche essentiellement constituée de logements sociaux se clôturait avec un bilan déficitaire. En 1997, une deuxième tranche était lancée, avec pour objectif de réaliser une commercialisation rapide et ce grâce à l'adaptation du programme (1 700 logements mixtes en petits immeubles R+4 maximum et individuels - 10 hectares d'activités).

Bien avant la prise en compte des préoccupations environnementales, la SEP a mis en place une gestion écologique des eaux de pluies, en évitant le tout tuyau et en introduisant une gestion différée de celles-ci grâce à la perméabilisation.

Par ailleurs, un soin tout particulier a été apporté au traitement des 15 hectares d'espaces verts et du parc urbain de 6 hectares.

Valeur ajoutée

- La pérennité de la SEP a été le garant du bon déroulement de cette opération complexe et étirée dans le temps.
- Capacité d'adapter le programme.
- Commercialisation très rapide.
- Bilan : avec un bilan aménagement d'environ 40 M €, représentant environ 10% du montant des investissements générés, on peut considérer que cette opération aura permis d'injecter environ 400 M € dans l'économie locale.

Concédant Ville de Poitiers

Concessionnaire SEP

Architecte-urbaniste

1ère phase : Melissinos, puis G. Duclos

2ème phase (1997) : Bernard Bouzou

Superficie 105 hectares

Montant de l'opération 40 M€ H.T.

Début des travaux 1983

