

Arrêt de chantier : retisser le projet

CLAIRE PHILIPPE

La livraison d'un bâtiment est le résultat concret d'un théâtre invisible : une vision et un jeu d'acteurs produisent une œuvre, comme il en est d'un film. Certains films restent inachevés, laissant pour trace des rushes et une facture aux producteurs. Mêmes conséquences dans le cas d'un bâtiment inachevé, mais les rushes sont plus encombrants, marquant le fonctionnement urbain, l'image, l'ambiance du quartier... Alors que faire et comment ?

Protections et incertitudes

Des villes fantômes en Chine ou en Espagne, des dizaines de milliers de mètres carrés bâtis, sur le point d'être achevés, laissés à l'abandon... Nous avons tous ces images dans la tête. Rien de tel en France. Si l'abandon, c'est-à-dire, d'un point de vue légal, une interruption de chantier injustifiée et d'une durée anormalement longue¹, reste rare, c'est grâce à la combinaison de garanties légales obligatoires et de règles bancaires et financières qui sécurise, à toutes les étapes, les projets.

Prenons un programme de logements : les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doivent être respectées pour obtenir le permis de construire, visant à se prémunir de projets inadaptés aux besoins locaux ou surdimensionnés. Ensuite, l'opérateur doit souscrire une Garantie Financière d'Achèvement

(GFA), auprès d'une banque ou d'un assureur. En cas de défaillance du promoteur, la GFA sera mise en jeu, afin d'assurer la poursuite et la finalisation des travaux jusqu'à l'achèvement du programme. La loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue consolider la fonction d'administrateur *ad hoc*. Celui-ci, nommé à la demande du garant financier, a les pouvoirs du maître d'ouvrage et doit faire réaliser les travaux d'achèvement du programme. Souscrire une GFA est

obligatoire pour obtenir les financements du projet, comme d'ailleurs un certain niveau de pré-commercialisation du programme (40 à 50 %). Quant aux acquéreurs, ils sont également soumis à des règles strictes d'accès au crédit (taux d'effort, apport minimum...). Autant de règles qui protègent l'acquéreur, le promoteur et avec lui, nos sols et nos paysages du gaspillage de béton.

Bordeaux, à l'angle du cours Edouard-Vaillant et de la rue Dupaty, chantier de bureaux à l'arrêt (août 2025) suite à la liquidation du promoteur Anthélios. Reprise en cours par une société *ad hoc* Ducatel.



1 | Site de l'Ordre des architectes : <https://www.architectes.org/actualites/que-faire-face-un-abandon-de-chantier-91260>.



Projet LUMI le phénix. © Clairsienne.

Rares abandons définitifs donc, mais des litiges contractuels, des faillites ou redressements judiciaires, des recours de tiers... entraînent des arrêts de chantier parfois très longs. Certains exemples locaux en témoignent : un programme de bureau cours Edouard-Vaillant à la suite de la liquidation du promoteur Anthélios en 2023, un autre de logements rue des Étrangers à Bordeaux, un équipement culturel à Mérignac en chantier depuis des années, un programme de logements à Parempuyre... L'œuvre est figée, mais en coulisses, on continue le plus souvent de s'activer, entre procédures juridiques, dossiers administratifs et bouclage financier. Côté paysage, ces temps morts de la fabrique urbaine questionnent, inquiètent et les rumeurs vont bon train, peu d'informations étant généralement partagées.

Dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Euratlantique à

Bordeaux, le projet LUMI, pour Lieu à Usages Multiples et Innovants, situé quai de Brienne, a connu plus de cinq années d'arrêt de chantier qui se sont finalement révélées fécondes.

Le projet visait à développer un ensemble immobilier de 20 000 m² comprenant du logement, du bureau, et le siège social de Clairsienne, opérateur du projet. Les travaux démarrés en 2017 ont été stoppés en juillet 2019, à la suite d'une décision du tribunal de commerce. À l'origine de cette décision, des litiges relatifs à la conception opposant Clairsienne et le groupe Fayat, en charge de la construction. Sans issue trouvée à ce conflit, le marché de travaux est résilié en 2020. Les tentatives de relance du marché échouent : le risque économique et assurantiel est jugé trop important par les potentielles entreprises candidates.

En 2021, le projet est au point mort, nécessitant une refonte complète, qu'impulse Clairsienne, qui souhaite impérativement aller au bout de l'engagement initial, pour l'entreprise comme pour le projet urbain. L'idée d'une occupation transitoire du chantier émerge et Clairsienne mène alors de front ce projet dans le projet et la relance de la construction de l'ensemble immobilier.

S'engager dans une démarche d'occupation transitoire, c'est élargir les acteurs impliqués, écouter les besoins des habitants et des acteurs locaux... et *in fine* renverser la logique qui prévalait jusque-là. Pour Julien Costille, alors directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Clairsienne, il s'agissait de « partir de l'humain et de la dynamique de quartier pour mettre en vie une carcasse de béton ». Une approche bien différente d'une programmation souvent descendante dans les grandes opérations d'aménagement.

FABRIQUE URBAINE

Une équipe projet est constituée, mobilisant des compétences internes au sein de différentes directions et des partenaires, dont ATIS, la Foncière solidaire, Bruit du Frigo, Plateau Urbain, pour structurer avec les acteurs du quartier un projet d'animation du site. Des ateliers de co-construction mobilisent les partenaires locaux, institutionnels et associatifs, pour définir les usages du lieu en allers-retours continus avec les acteurs en charge de l'aménagement du chantier et de la conformité réglementaire (sécurisation et accueil du public notamment). Pour Sylvie Darregert, responsable de l'innovation sociale chez Clairsienne et cheffe du projet d'activation du site, cette démarche est un vrai pari et un élément fondateur pour le quartier. Le site a ouvert en juin 2023 pour deux saisons, avec une gouvernance *ad hoc* portée par l'association « en place ». Et cette occupation temporaire est devenue transitoire : les maisons de l'Ars, situées à proximité de LUMI et propriété d'Euratlantique, ont désormais vocation à être investies dans la durée par le collectif « en place ». La dynamique transitoire a été fortement créatrice de valeur sociale dans le quartier.

En parallèle, encouragées par la démarche d'innovation sociale, les équipes de Clairsienne installent une coopération renforcée avec les partenaires locaux (Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, EPA Euratlantique, DDTM¹) pour relancer le chantier. L'hypercomplexité de la situation oblige à hausser le niveau d'expertise interne, à travailler en équipe projet efficace et à faire de nouveaux choix programmatiques, dans le mode de passation des marchés et le mode de faire (dialogue compétitif pour un marché de conception/réalisation). Il a fallu intégrer le devenir du déjà-là (bâtiment partiellement construit) ou encore les nouvelles contraintes apparues, notamment avec la validation du nouveau PPRI² par l'État.

1 | Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

2 | Plan de Prévention des Risques d'Inondation.



Bordeaux, Bassins à flot, un permis de construire déposé en 2012 et des travaux démarrés en 2017, à l'arrêt depuis 2022 (constat visuel). © Claire Philippe.

Faire avec le déjà-là et faire évoluer le « pas encore là » faisaient partie des nombreux défis de la relance du chantier de LUMI, dont Eiffage Construction assure les travaux depuis novembre 2024. Le projet est repensé pour être en phase avec les enjeux du moment : plus grande flexibilité des bureaux pour une plus grande diversité d'usages, des logements traversants plus nombreux, évolution de la programmation habitat, réemploi des matériaux issus de la démolition partielle...

Ce projet est très symbolique pour Clairsienne puisqu'il devait intégrer son nouveau siège social de l'entreprise, mis à l'arrêt pour des litiges relatifs à la conception : il devient ainsi une « leçon de résilience » pour l'entreprise selon J. Costille. D'une grave crise, *a fortiori* pour des équipes spécialistes de la construction, sont nés d'autres idées, d'autres projets, d'autres modes de faire qui ont finalement abouti. Ironie de l'histoire, Clairsienne a fusionné au 1^{er} septembre 2025 avec le bailleur social Domofrance, rendant caduc le besoin d'un siège social. —