

## LA CITÉ NUMÉRIQUE : BORDEAUX À L'AVANT-GARDE DES PROJETS IMMOBILIERS DU FUTUR

Stéphan de Faÿ (96), Directeur Général de l'EPA Bordeaux-Euratlantique, revient sur le projet de la Cité Numérique de la ville de Bordeaux. Il nous en dit plus sur la genèse du projet et les perspectives économiques qui vont découler de cette initiative atypique et avant-gardiste.

© Bordeaux-Euratlantique/R. Escher



Stéphan de Faÿ (96)

### BIO EXPRESS

Diplômé de polytechnique, **Stéphan de Faÿ (96)** a débuté sa carrière au sein de la DCN (Direction des chantiers navals). Après un passage à la Mission interministérielle pour les mutations économiques, il devient en 2005 le représentant de l'OTAN à la direction stratégique de la DGA (Délégation générale de l'armement). Depuis 2008, il est détaché du ministère de la Défense et apprend les grands travaux urbains au sein de cabinets ministériels. D'abord au côté de Christian Blanc, secrétaire d'État au Développement du Grand Paris (2008), puis auprès de Michel Mercier et Maurice Leroy qui poursuivirent le projet. Délaissant les ors de la République, Stéphan de Faÿ devient alors Directeur général adjoint de l'EPADESA (Établissement public d'aménagement de la Défense Seine Arche), avant de prendre la tête de l'EPA Bordeaux-Euratlantique en septembre 2014.

### Dans quel contexte le projet de la Cité Numérique a-t-il vu le jour ?

Nous sommes partis d'un constat simple : l'industrie immobilière classique a la capacité de produire des objets pour des grands comptes et des entreprises de taille moyenne, mais elle ne parvient pas à s'engager sur le long terme pour répondre aux besoins des petites structures et de leurs utilisateurs. Parallèlement, Bordeaux est la ville française qui enregistre le plus grand nombre de créations d'entreprises par habitant et par an, avec un taux de survie à 3 et 5 ans supérieur à la moyenne nationale. Cependant, ces jeunes entreprises et start-ups ne trouvent aucune solution immobilière qui réponde à leurs besoins et enjeux. Elles n'ont qu'une seule option vers laquelle se tourner, les pépinières ou incubateurs. À travers le projet de la Cité Numérique, nous ambitionnons de créer des emplois tout en apportant à ce tissu économique local des solutions immobilières adaptées. La ville de Bordeaux excelle dans les domaines de l'e-santé, des jeux vidéo, et de l'e-commerce. Ville où Cdiscount a vu le jour, Bordeaux a aussi obtenu le label French Tech. Pour faire de la Cité Numérique le catalyseur d'un écosystème préexistant et en attente de solutions, nous sommes partis à la rencontre des parties prenantes et acteurs pour cerner leurs besoins et leurs modes de fonctionnement juridique, technique et organisationnel.

### Concrètement à quoi ressemblera la Cité Numérique ?

Nous avons travaillé en concertation avec les différents acteurs du secteur, à travers des ateliers, des réunions, etc. Cela nous a permis de proposer un produit sur mesure, correspondant aux attentes des entreprises du numérique. Concrètement, la Cité Numérique se décline en

trois blocs. Le premier, composé d'un 1/3 des 19 000 m<sup>2</sup> pré commercialisés, a été pris à bail par des institutionnels pour 12 ans fermes. Il accueillera une pépinière d'entreprises publiques. Ce premier bloc nous permet d'avoir une assise importante dans la structuration financière du projet.

Le second bloc est constitué de plus petites structures, certaines n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et ayant toutes besoin de flexibilité. Elles sont venues nous trouver sur la base du bouche-à-oreille et nous recevons en moyenne deux demandes par semaine pour ce type d'emplacement.

Le troisième et dernier bloc va regrouper trois grandes entreprises sur des grandes surfaces comprises entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup>. Ces entreprises souhaitent se confronter à l'innovation externe représentée par les start-ups de la Cité Numérique, tout en contribuant à cet écosystème qui bénéficiera de leur maturité économique. C'est bien de cette diversité de structures (petites et grandes) que dépend le succès de la Cité Numérique, mais aussi de la solidité économique de son modèle.

### Que pouvez-vous nous dire sur les partenariats stratégiques que vous avez noués afin d'optimiser la performance économique de la Cité Numérique ?

Le succès de ce projet repose aussi sur les interactions et synergies qui vont se créer entre les différents blocs de la Cité Numérique. Dans une logique de fertilisation croisée, nous avons veillé à sélectionner des entreprises capables de fournir des services aux autres locataires. En parallèle, la Cité Numérique n'accueille pas que des acteurs spécialisés dans le numérique : restaurant, crèche, centres de formation, lieux de rencontres, sont essentiels pour le fonctionnement quotidien de



La Cité Numérique.

la « communauté numérique », mais aussi pour attirer, recruter et fidéliser des talents. Plusieurs partenariats ont aussi été noués pour optimiser la visibilité et la coordination des services disponibles au sein de la Cité Numérique. Notre partenariat avec AEC (Aquitaine Europe Communication), une importante association d'animation du secteur du numérique en Aquitaine, va renforcer la coordination et enrichir le catalogue de services proposés. De façon plus large, la Cité Numérique a été conçue comme un projet fédérateur et inclusif. Elle a vocation à fonctionner en réseau avec d'autres sites, d'autres lieux (sur la métropole comme sur la région) et surtout d'autres partenaires (banques, grandes entreprises, etc.) que ses seuls occupants.

**Au démarrage, ce projet a suscité du scepticisme aussi bien dans le privé que dans le public. Aujourd'hui, vous avez réussi votre pari en pré commercialisant 70 % du bâtiment. Quelles perspectives pour la suite ?**

En effet, les investisseurs classiques ont regardé ce projet atypique avec beaucoup de scepticisme. Il ne faut pas oublier que ce projet comporte une certaine part de risque. Même si les investisseurs immobiliers privés expriment leur intérêt pour ce monde du numérique, de l'incubation et du coworking, ils sont réticents à se lancer. À cela s'ajoute la taille du projet qui a pu paraître déraisonnable à de nombreux investisseurs : 25 500 m<sup>2</sup> dans un marché de 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée annuelle.

Dans ce contexte, nous avons à initier un changement des mentalités du monde de l'immobilier vis-à-vis des start-ups. C'est ce que nous avons fait et nous constatons que de plus en plus d'acteurs traditionnels sont prêts à se lancer dans ce type d'investissement. Nous sommes actuellement en discussion avec plusieurs de ces acteurs pour le développement de lieux inspirés de cette même démarche, à une échelle moindre, et dans des secteurs d'activité complémentaires. Cette évolution est aussi accompagnée d'une prise de conscience : la survie et la pérennité dépendent de leur capacité à s'adapter. L'industrie immo-

barrières mentales vis-à-vis du monde des entreprises du numérique. Cependant, je pense qu'il est déterminant que ce projet revienne entre les mains du secteur privé. Nous portons actuellement la totalité du risque financier et le bâtiment va être mis en vente pour le faire passer aux mains d'un acteur privé, avec une ambition de vente à un taux voisin de 7 %. Dans ce cadre, le public peut avoir un rôle moteur et être force d'initiatives intéressantes durant la phase d'amorçage. En revanche, il n'est pas armé pour piloter à long terme ce type de projet. En effet, à mes yeux, tout projet vivant de l'argent

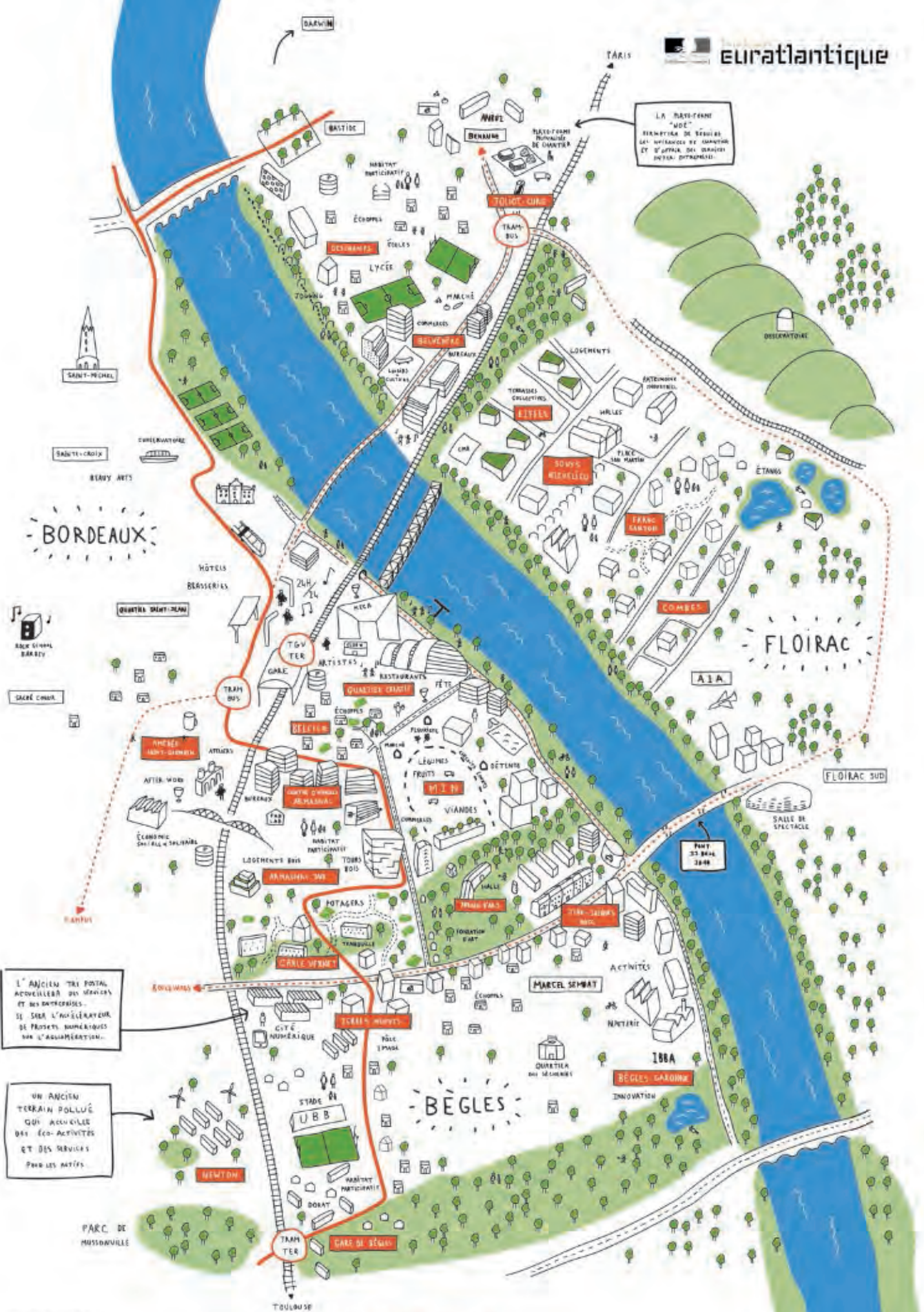
« LA CITÉ NUMÉRIQUE A ÉTÉ CONÇUE COMME UN PROJET FÉDÉRATEUR ET INCLUSIF. ELLE A VOCATION À FONCTIONNER EN RÉSEAU AVEC D'AUTRES SITES, D'AUTRES LIEUX (SUR LA MÉTROPOLÉ COMME SUR LA RÉGION) ET SURTOUT D'AUTRES PARTENAIRES (BANQUES, GRANDES ENTREPRISES, ETC.) QUE SES SEULS OCCUPANTS. »

bilière, longtemps protégée par sa dimension très capitalistique des acteurs traditionnels du secteur, n'est plus totalement à l'abri aujourd'hui d'une forme propre d'ubérisation.

#### Et pour conclure...

Face à la frilosité de la filière immobilière classique, prendre ce risque initial était précisément notre vocation première d'acteur public. La Cité Numérique vient combler un vide dans la chaîne de l'offre, tout en contribuant à faire tomber des

public est voué à disparaître au détour d'une alternance politique ou d'un arbitrage financier, dans un contexte où les moyens des collectivités sont limités et ne cessent d'être réduits. À l'inverse, le privé peut garantir la solidité du modèle économique associé dès lors que l'on a réussi à aligner durablement les intérêts des acteurs immobiliers et des start-ups locataires. ■



LA PARTENARIE "ADE" REUNIT LES SERVICES DES UNIVERSITÉS DE BORDEAUX ET D'ÉVALUATION DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT URBAIN D'URBANISME.

L'ANCIEN TRAI PORTAL ACCUEILLERA DES MÉTIERS ET DES ENTREPRISES. SE SERA L'INCUBATEUR DE PROJETS NUMÉRIQUES NON L'AGGLOMÉRATION...

UN ANCIEN TERRAIN POLLUÉ QUI ACCUEILLERA DES ÉCO-ACTIVITÉS ET DES SERVICES POUR LES ARTISTES.

LES PROJETS PHARES