

## Retour du voyage d'étude à Bordeaux (20/24-10-2014)

**Masters Maitrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière (MOUI, Université Rennes 2) et**

**Expertises de l'Action Publique Territoriale (EAPT, Institut d'Etudes Politiques, Rennes).**

Déjà 4 heures de voyage... La quarantaine de passagers engourdie de sommeil inconfortable saisie par une autre qualité de lumière se plonge entre deux bâillements ponctués de quelques échanges dans le guide de voyage reçu lors de l'embarquement à Rennes. Revisiter quelques éléments déjà abordés en mode préparatoire de l'atelier sur la capitale d'Aquitaine constitue un rafraîchissement mental pour se préparer à l'après midi de terrain qui vient.

### **Premières découvertes... en marchant**

Les bagages déposés, Pierre Layere (Urbatec à l'Agence d'urbanisme de Bordeaux) nous présente le plat de résistance : 3 heures de tram, trois heures de marche assorties d'explication pour prendre la mesure de la ville. En quatre séquences nous sillonnons Bordeaux

- de la gare St Jean aux berges du Lac (opérations Immochan et Ginko, réalisées par des promoteurs privés),
- des Quinconces aux bassins à flots aux 4 ha de béton de la base sous marine, aux piles de 80m du Pont Chaban Delmas et à la Cité des Civilisations du Vin (en cours de construction)
- de la rue Sainte Catherine et de l'empire Mollat (immense librairie du centre) au campus universitaire de Talence-Pessac (qui accueille plus de 60 000 étudiants),
- du miroir d'eau brillant de la place de la Bourse aux coteaux élevés sur la rive gauche de la Garonne vers Lormont. De Bassens, sur un immense parking au milieu de nulle part dans la nuit, nous découvrons à nos pieds la ville brillamment illuminée et son port. Il est 20h30, les jambes sont lourdes, le réveil s'est effectué à 4h du matin... mais l'enthousiasme de la découverte lesté de questions reste toujours présent.

### **Bordeaux, versions stratégiques**

*1- Penser le développement (Michèle Larue Charlus, Directrice générale de l'aménagement)*

Trois volets principaux sont présentés par la conseillère du Maire et Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB, devenant métropole le 1-1-2015), Monsieur Alain Juppé :

1- Le pari patrimonial a conduit à labelliser «UNESCO», 1880 ha dans Bordeaux (la plus grande surface jamais reconnue par l'organisme). Mais pour éviter la muséification et faire revenir les jeunes ménages actifs dans la ville, la CUB a décidé d'innover en proposant par exemple le «volume capable» pour offrir du logement accessible (plateaux, logements non achevés...)

2- L'épine dorsale : le fleuve. Tout un ensemble d'interventions homéopathiques (parcs espaces publics) appliqué au centre et plus particulièrement aux quais visent à traiter ce que Marc Barani (architecte) a désigné comme l'ADN de la ville. En 1996, Monsieur Alain Juppé décide d'y faire passer les lignes de tram et d'écarter les voitures du fleuve.

3- Le retournement. Bastide et rive gauche les Côteaux jusqu'alors face sombre du développement

devrait devenir à terme, un lieu recherché, défini et aménagé comme espace résidentiel qualifié par le paysage de l'hyper centre rapproché (ponts et transports) à vue d'œil.

## *II- Comment maîtriser la mise en œuvre stratégique ?*

*Jean Baptiste Rigaudy, directeur de l'urbanisme à la CUB* retient trois axes prioritaires :

1- Changer de logiciel : lutter contre les risques encourus par la ville. Deux sont évoqués

- 1) l'étalement urbain d'abord. Deux facteurs jouent un rôle dans la régulation. Le premier relève des mécanismes du marché : en zone vignoble, le prix du terrain agricole est puissamment dissuasif. Le second facteur relève des nouvelles réglementations d'urbanisme issues du Grenelle de l'environnement, impulsant en particulier un Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
- 2) la montée de l'eau qui contraint à tout relever de 30 à 50 cm.

2- Faire du projet urbain (60 zones sont aujourd'hui arrêtées où il n'existe pas a priori de règles strictes d'urbanisme). Il n'y a pas de portage foncier, Monsieur Alain Juppé n'étant pas favorable à un Etablissement Public Foncier. Il s'agit d'optimiser le fonctionnement de la ville sans banaliser et formater son paysage. Les habitants sont invités à participer à ces projets (Conseils de quartier, deux maisons du projet).

3- Se préoccuper de la crise à venir : le tissu pavillonnaire. La ville a raté l'étape du faubourg et de la maison individuelle ; il lui faudra faire du projet de renouvellement urbain à partir de ces maisons établies selon des lotissements endémiques.

## *III- Mise en œuvre des stratégies logement sur l'agglomération (Jacqueline Descazeaux, Directrice du développement urbain et de la planification, CUB).*

1- Refus du vivre ensemble. Des tensions très fortes se sont faites jour manifestant le rejet des autres (parce qu'ils «puent», ils «font du bruit»...) Des «petits déjeuners de l'habitat» sont organisés ; ils ont permis aux élus de débattre entre eux pour contrecarrer cette menace sur la cité.

2- Deux outils pour favoriser la cohésion sociale par une politique de l'habitat. A été réalisée la mise en cohérence du PLH, du PADD dans le PLU (pour 10 ans).

- 1) Une orientation d'Aménagement Programmé (OAP), juridiquement opposable. Cet outil d'aménagement cible la singularité de 6 types de ménages à loger (familles, jeunes étudiants, personnes âgées et handicapées, gens du voyage, ménages modestes et personnes en difficultés, ménages en habitats précaires...) en indiquant les types de produits vers lesquels les orienter (logements nouveaux, parc privé, parc public locatif...) et les moyens à mettre à disposition (requalification de logement, procédure d'aménagement, financement...)
- 2) Un programme d'Orientation et d'Action (POA) non opposable juridiquement définit des emplacements des espaces réservés auxquels s'appliquent des servitudes de mixité sociale, des secteurs de diversité sociale (mariage d'opérateurs privés et publics). Dans ce cadre, les pouvoirs publics demandent aux bailleurs privés et publics de négocier leurs interventions, les investissements, les risques - en terme d'attentes des populations à loger.

## **Bordeaux millionnaire !**

Bordeaux Métropole compte 750 000 habitants et tous les horizons évoqués par les élus et services prévoient d'accéder au million à l'horizon 2030.

### *I- Les élus. Michel Laverdin, maire de Gradignan, vice président de la CUB*

Ils s'y emploient dans un contexte incertain de changement de statut avec l'application de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) et l'assèchement des ressources financières dans le cadre du contrat de «co gestion à la bordelaise». Celle-ci implique notamment que tous les maires de la métropole soient vice présidents. Celle-ci apparaît menacée par l'application du suffrage universel dans les intercommunalités en 2020 (désignation du président par élection et non par cooptation). Restituer la dignité de l'élu, consiste à mettre en mots du désir collectif et accorder une grande importance au symbolique et au discours politique de représentation. Mutualisations multiples au sein de la nouvelle métropole et optimisation radicale des dépenses. Transferts des grands équipements à la métropole (Opéra de Bordeaux...)

### *II- L'administration, Eric Ardoin, Directeur Général des Services*

Enjeux : le directeur général des services souligne qu'il s'agit de proposer non pas un service «au public» (Axa a intérêt à voir les personnes en difficulté se multiplier) mais un service «public» qui transforme l'environnement pour avoir moins de démunis.

Il perçoit trois grands défis pour un urbanisme négocié et maîtrisé.

1-Celui du temps : l'administration doit être anticipatrice, offrir une vision de long terme dans une période d'incertitude (contexte national). Les questions d'aujourd'hui seront les réponses pour demain.

2- Celui de l'espace doit être le pivot de l'intelligence des situations relationnelles. En territorialisant l'organisation, il s'agit de motiver et responsabiliser des équipes qui ont envie de faire dans un cadre clairement établi.

3- Celui des financements diminuant (réduction de la Dotation Globale de Financement octroyée par la direction des collectivités, ministère de l'Intérieur), il faut laisser les collectivités lever l'impôt, au risque de l'inégalité et laisser aux puissances publiques locales la possibilité d'adapter les processus de transformations : transversaliser, mutualiser, fusionner les collectivités ? La suppression d'un élu impose le recrutement de trois fonctionnaires pour assumer les mêmes services, comment concilier l'économie des moyens et la réforme territoriale ?

### *III- Aménagement nécessaire de l'hospitalité (Carole Contamine, Directeur général adjoint Euratlantique et Jérôme Goze, Directeur général délégué SPL La Fabrique Métropolitaine de la CUB)*

1- Les mobilités : il nous faut mailler le territoire de la métropole et passer de 44 à 77 kilomètres de lignes tramways.

2- Le projet global : réaliser 50 000 logements, 18 sites sont arrêtés pour accueillir trois offres de logements : le locatif social, l'accession abordable (5-10%), l'accession libre (45-50%). Au-delà des débats sur la densité, la négociation a dégagé un corridor de densité (pour rabattre les habitants vers

les transports communs) et desserrer la pression sur un patrimoine populaire (les échoppes bordelaises).

3- Un exemple de grand projet : Euratlantique. Dans ce cadre, la gare Saint Jean sera retournée et autour de la gare une opération urbaine puissante est programmée pour situer Bordeaux comme relais en Europe Sud (LGV Londres-Amsterdamvers Lisbonne-Madrid) ; ainsi, on attend 20 millions voyageurs/an tandis qu' autour de la gare est prévu : 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 20 000 emplois, 25 000 habitants auxquels s'ajouteront 20 000 étudiants.

### **Arc en Rêve pour l'éducation, la diffusion et l'expérimentation de la culture urbaine**

*Francine Fort directrice générale, Arc-en-Rêve.*

Depuis de nombreuses années (période Chaban Delmas), la ville dispose d'un outil exceptionnel pour diffuser la culture architecturale et urbaine sur la ville et bien au-delà ; Arc en Rêve (association située dans les anciens Entrepôts Lainé, ouvert en 1981) par les invitations d'architectes et urbanistes de renom (Nouvel, Koolhaas , Ghéry, Shigheru Ban, Lacaton-Vassal, A. Chemetoff, R. Piano...), poursuit trois objectifs simultanés : la *diffusion* de la culture architecturale, *l'éducation* à cet art (en direction du monde scolaire notamment), *l'expérimentation* dans la ville de Bordeaux ; ainsi Arc en Rêve a largement pesé localement pour l'abandon du projet Bofill (il avait proposé sur Bastide au milieu des années 1980 un développement urbain rigide, classique, détruisant une part importante du patrimoine). Autres «acteurs participatifs» à l'aménagement dans l'agglomération repérés : deux maisons du projet (sur les secteurs de réhabilitation Agence Nationale de Rénovation Urbaine, ANRU) et une association : « le bruit du frigo», mais aussi des actions associatives parties du terrain (comme le jardin de la rue Kléber).