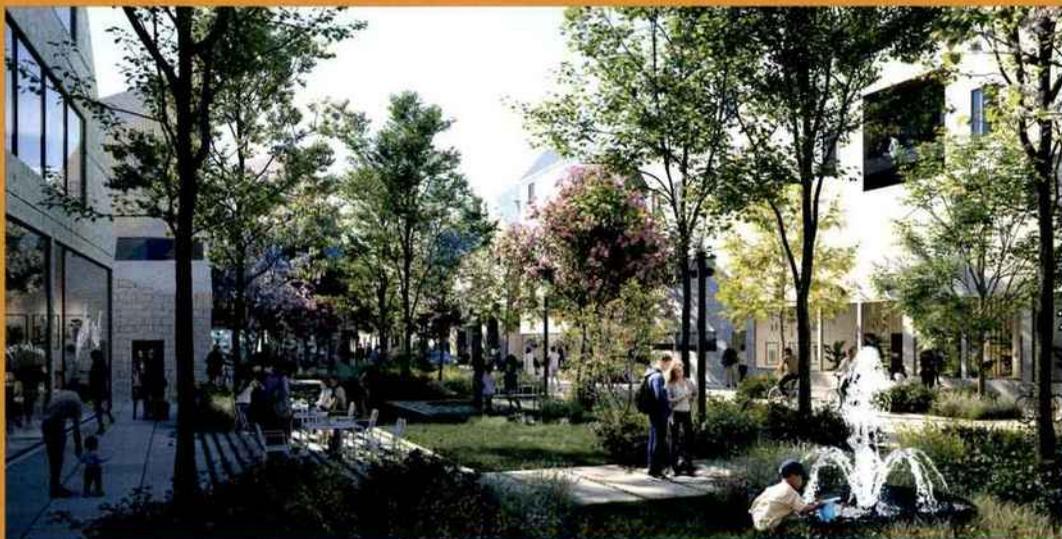




CAHIER TERRITOIRES GRAND OUEST

LE GRAND OUEST EN PROJETS URBAINS RÉSILIENTS



Dans le Zac Bastide-Niel, à Bordeaux, les surfaces végétalisées augmentent ; des points d'eau, source de fraîcheur, sont créés.
© MVRDV/SAS d'aménagement Bastide-Niel

Dans le Grand Ouest, certaines équipes municipales ont décidé de revoir tous les projets en cours à l'aune d'une nouvelle politique urbaine guidée par la recherche de résilience et la protection de la biodiversité. C'est bien entendu le cas de Bordeaux et de son maire écologiste Pierre Hurmic. Mais en réalité, tous les territoires sont désormais appelés à reprendre en main leur urbanisme pour mettre en œuvre lutte contre l'artificialisation, adaptation aux conséquences du réchauffement climatique ou encore production d'une ville plus facile à vivre. Tour d'horizon non exhaustif à Nantes, Rennes, Angers, Brest, Lorient, et focus sur Saint-Nazaire et son « Ambition maritime et littorale » en partenariat avec la Ville.



BORDEAUX : UNE NOUVELLE PHILOSOPHIE DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN

Après une décennie marquée par la mise en place d'une série de grands projets d'aménagement, la métropole bordelaise entame une nouvelle ère : celle de la sobriété. Avec comme conséquence un ajustement des projets en cours et l'instauration d'un urbanisme de transition.

En à peine dix ans, les grands programmes d'aménagement ont dessiné de nouveaux paysages urbains dans la métropole bordelaise. Dans des périmètres auparavant en friches, au cœur d'espaces naturels laissés inoccupés ou dans des quartiers situés aux marges et très peu densifiés, des quartiers entiers ont vu le jour : c'est le cas de la Zac Ginko et du programme d'aménagement d'ensemble des Bassins à Flot, au nord de l'agglomération, aujourd'hui quasiment livrés dans leur intégralité. D'autres émergent progressivement comme Euratlantique au sud, le plus grand projet urbain de France hors région

parisienne, ou la Zac Bastide-Niel sur la rive droite : dans ces deux secteurs, quelques îlots sont déjà terminés. Enfin, certains ne sont encore qu'à l'état de chantier comme Brazza, au débouché du pont Chaban-Delmas, sur la rive droite, où les premiers logements doivent sortir de terre en 2024. Ces projets, pensés pour soutenir le développement de la capitale girondine, ont en effet déjà permis d'accompagner la forte croissance démographique qu'a connu Bordeaux ces dix dernières années : entre 2013 et 2018, la métropole bordelaise est passé de 749 595 à 801 041 habitants (soit + 51 500 habitants)

Nouveau plan masse du projet Bastide-Niel : les grands îlots sont fractionnés. © MVRDV/SAS d'aménagement Bastide Niel





Projet Brazza : des lanières plantées (2018). © Michel Desvigne Paysagiste

selon les chiffres de l'Insee. Une hausse qui s'explique essentiellement par un effet migratoire de 1% par an, le plus élevé de toutes les métropoles françaises. A Ginko et aux Bassins à Flot, les 8000 nouveaux logements déjà livrés sont aujourd'hui tous occupés. Et, au total, ce sont quelque 42 000 logements neufs qui seront mis sur le marché immobilier dans le cadre de ces grandes opérations d'aménagement d'ici 2025.

Pour les nouveaux exécutifs de la Ville et de la Métropole, conscients que l'engouement pour Bordeaux et sa périphérie ne faiblit pas et que la problématique du logement y reste de taille, pas question de remettre frontalement en cause ces grands projets. Pour autant, ils ont invoqué un droit d'inventaire et s'engagent à les revisiter à l'aune notamment du credo des 3R (renaturation, régulation et résilience) brandi par le maire EELV de Bordeaux, Pierre Hurmic. Et surtout, ils promettent un changement structurel de paradigme : « *le temps des grandes opérations d'aménagement est fini, du moins dans leurs formes massives, parfois orgueilleuses, souvent insouciantes des impacts environnementaux et humains. La politique urbaine avec ses grandes opérations d'aménagement et son insuffisante maîtrise du foncier a montré ses limites. Nous avons beaucoup construit afin de répondre à l'augmentation de la population. Cette densification a produit des effets pervers qui insupportent nos habitants : promiscuité, difficultés de stationnement et de circulation, insuffisance des équipements, pollution, appauvrissement végétal. En même temps, l'envol des prix a relégué loin des centres-villes les artisans, ouvriers, employés, étudiants, jeunes ménages. Au fond, nous avons besoin d'une nouvelle révo-*

lution urbaine qui conciliera des exigences qui semblent contradictoires », écrit ainsi le socialiste Alain Anziani, président de Bordeaux Métropole et maire de Mérignac en édito de l'ouvrage *De la ville à la métropole*, 50 ans d'urbanisme à Bordeaux Métropole, publié en novembre 2020 par l'a'urba, l'agence d'urbanisme de Bordeaux Aquitaine (en partenariat avec la revue *Le Festin*).

C'est donc dans cette perspective que depuis septembre 2020, toutes les grandes opérations d'aménagement en cours, à savoir Bastide-Niel, Brazza et Euratlantique, mais aussi Ginko et Bassins à Flots pour leurs derniers îlots, sont amendées notamment en fonction de règles écoresponsables, à savoir végétalisation accrue, limitation de l'artificialisation des sols, matériaux bois et tuiles pour les constructions. « *J'ai rencontré tous les pilotes de ces grands sites d'aménagement et je leur ai demandé de me présenter rapidement une nouvelle copie, qui soit plus sobre et plus verte* », indique Bernard Blanc, chargé de l'urbanisme résilient à la mairie de Bordeaux et vice-président de Bordeaux Métropole en charge des stratégies urbaines. Premier chantier : la Zac Bastide-Niel, rive droite. Là, en concertation avec l'architecte néerlandais Winy Maas, un nouveau plan-guide a été écrit. « *Notre credo est moins d'artificialisation : nous avons réussi en transformant 5 hectares d'espaces publics initialement prévus en béton en espaces paysagés et en imposant la plantation d'une forêt urbaine* », explique Bernard Blanc. Ce nouveau cadrage stipule également que les constructions devront favoriser les matériaux biosourcés (bois ou briques), à l'instar du label « *bâtiment frugal bordelais* » que la mairie a inauguré en mai dernier. Ce nouveau label qui comporte 42 critères, dont 22 obligatoires, sera annexé au futur plan local d'urbanisme métropolitain, qui sera voté en 2023. Ainsi, dans les quartiers Bassins à flots et Ginko, la mairie imposera l'usage de structures bois pour les derniers îlots. Côté Brazza, sur la rive droite, la nouvelle municipalité a choisi de s'attaquer à sa gouvernance : « *nous avons décidé d'étoffer l'équipe dédiée à l'ingénierie opérationnelle, en la faisant passer de une à six ou sept personnes, afin de procéder à un travail de régulation auprès des promoteurs* », détaille Bernard Blanc. Objectif : reprendre la main sur un projet où l'urbanisme négocié n'avait plus de réalité : « *à Brazza, la puissance publique s'était progressivement effacée au profit des acteurs privés* », précise l'élu.

L'opération d'intérêt national Euratlantique fait aussi partie des dossiers sur la table de la nouvelle équipe. Mais dans cette opération d'intérêt national pilotée par l'Établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique, la marge de manœuvre de la mairie et de la métropole est plus limitée. Preuve en est le feu vert finalement donné par la mairie en janvier 2021 à la poursuite du projet de Rue Bordelaise, malgré les promesses de campagne de Pierre



Hurmic d'y mettre un terme. La raison ? La Ville aurait dû verser 100 millions d'euros d'indemnités, correspondant notamment aux remboursements des coûts fonciers engagés par Apsys, le promoteur sollicité par Euratlantique pour aménager la Rue Bordelaise. Une dépense que Pierre Hurmic refuse de faire porter aux contribuables : « nous avons donc préféré plaider pour que ce projet déjà très avancé prenne une nouvelle trajectoire ». Il s'agit d'amendements à la marge, qui ne remettent pas fondamentalement en cause le modèle économique et urbain de la Rue Bordelaise : le nombre de places de stationnement prévu sera finalement divisé par deux (500 contre 1 000 initialement) conformément à l'avis critique de l'Autorité environnementale. Un comité associant les commerçants bordelais au choix des nouvelles enseignes sera créé. 1 000 à 2 000 des 25 000 m² de surfaces commerciales seront réservés à l'économie sociale et solidaire. Apsys s'engage également à construire 50 % de logements en plus (soit 6200 m² au lieu de 4 000 m², dont 35 % sociaux) en lieu et place de surfaces réservées à des hôtels. Le parc Descas - 2 hectares en face du château éponyme - sera réalisé trois ans plus tôt que prévu, et livré avant 2025, c'est-à-dire avant la livraison de la Rue Bordelaise (2027-2028). Enfin 1200 m² de fermes et jardins associatifs et une maison des associations de 800 m² devront être intégrés. La Ville a également réussi à négocier avec les dirigeants de l'opération Euratlantique « pour que les logements sociaux y soient livrés en priorité », fait savoir Matthieu Mangin, le conseiller municipal délégué auprès de Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire en charge de l'habitat, pour l'innovation, la qualité de l'habitat et la lutte contre la précarité énergétique.

« Que la métropole ne soit plus territoire d'éviction »

Reprenre en main les projets en cours mais surtout impulser une nouvelle dynamique urbaine, telle est la volonté de l'équipe métropolitaine. « On ne peut pas ne plus construire, mais nous allons sortir de cet urbanisme de marché, avec des constructions prévues à un rythme beaucoup moins élevé de 2 000 à 3 000 par an (contre 7 000 à 9 000 entre 2013 et 2018, ndlr) », dévoile Bernard Blanc. « Les années passées la production de logement a toujours été supérieure aux besoins définis par le Programme local de l'habitat, c'est ahurissant. Nous faisons donc le choix de répondre aux besoins réels et non à ceux de l'industrie ». De quoi déplaire aux professionnels de l'immobilier : en juin dernier, la Fédération française du bâtiment (FFB) de Gironde, la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et l'Union nationale des aménageurs (Unam) ont présenté publiquement une étude réalisée par le cabinet Adéqua-

tion, stipulant qu'il faudrait « construire entre 7 000 et 10 000 logements neufs par an sur la métropole, pour satisfaire les besoins des 6 450 ménages supplémentaires qui s'installent chaque année sur le territoire ». « Bien sûr, nous ne disons pas stop, nous allons continuer à construire, mais nous allons réinvestir la puissance publique pour qu'elle soit en capacité de contrôler la production de logements », prévient Christine Bost, vice-présidente de Bordeaux Métropole. « L'enjeu, c'est de parvenir à ce que la métropole ne soit plus un territoire d'éviction ».

Un sujet majeur dans un territoire où les prix au mètre carré ont connu une hausse exponentielle ces dernières années : à Bordeaux, les prix ont augmenté de +15 % en 2017 - un record - et plafonnent depuis à 4 880 euros/m². Ce qui a eu pour conséquence de faire grimper les prix dans la plupart des communes de la métropole, comme l'indique l'étude annuelle 2020 de la Chambre des Notaires de Gironde : « à l'exception des communes de Mérignac et Lormont, les communes les plus abordables de la métropole ont vu le prix au mètre carré médian augmenter de

L'EPA Bordeaux Euratlantique soutient le développement de la filière bois (immeuble Perspective inauguré en 2018 - architectes Lainé & Rousseil).
 © Philippe Caumes





Rue Bordelaise. © Apsys / Maison Edouard François / Metrochrome



Projet de jardin du Sacré-Cœur à Saint-Jean Belcier, dans le cadre de Bordeaux Euratlantique.
© Phytolab

plus de 11 % sur un an ». À Blanquefort, les prix ont ainsi enregistré une hausse de 17,8 %, et à Cenon de 11,2 %. « Les promoteurs ont fabriqué un marché qui ne correspond pas aux capacités financières des ménages », insiste Bernard Blanc. Les nouvelles équipes municipale et métropolitaine ont donc décidé de poser les jalons d'une politique du logement radicalement différente de celle menée depuis vingt ans, en réaffirmant le rôle d'amortisseur de la puissance publique. « Je serai un maire régulateur : il faut sortir de la sacralisation de la loi de l'offre et du marché », avait ainsi déclaré, Pierre Hurmic, en septembre 2020. Depuis, le conseil métropolitain a déposé la candidature de Bordeaux à l'expérimentation de l'encadrement des loyers, ce que l'équipe d'Alain Juppé avait toujours refusé. Au niveau métropolitain, le recours au bail réel solidaire (BRS), la mise en place du permis de louer et de diviser font également partie des mesures phares censées endiguer la hausse des prix. « Ces outils existent et permettent de réguler l'offre, nous avons donc choisi de nous en servir », commente Jean-Jacques Puyobrau, le maire de Floirac et vice-président en charge du logement, de l'habitat et de la politique de la ville. Dans Bordeaux centre, une première expérience de BRS vient d'ailleurs d'être montée : le bailleur social InCité a racheté un immeuble et un terrain dégradé à un propriétaire privé. Deux biens (l'un réhabilité, l'autre neuf), en ossature bois, matériaux biosourcés et avec jardin, sortiront de terre d'ici 2022 et sont mis en vente à des prix bien inférieurs à ceux pratiqués habituellement pour de tels biens (277 000 euros pour le T4 et 392 000 euros pour le T5). Enfin, le nouvel exécutif métropolitain espère bien donner au tout jeune Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), créé en 2017, sa force de frappe : « il va falloir contenir le foncier, notamment dans

le diffus, et l'EPFNA nous permettra de gérer les préemptions », explique Christine Bost.

« Donner une nouvelle identité à la notion de grands projets »

C'est une nouvelle approche politique de l'urbanisme que défendent les nouvelles équipes de la métropole bordelaise. « Notre objectif est de travailler sur l'habité et non sur l'habitat. Au fond, il s'agit de donner une nouvelle identité à la notion de grands projets », explique Christine Bost. « Nos grands projets urbains consisteront à penser l'aménagement de la ville sous le prisme de la frugalité afin de pouvoir relever le défi du réchauffement climatique et d'infléchir le mouvement actuel qui associe la métropolisation à la concentration (des logements, des emplois, etc.). Défendre une nouvelle forme de métropolisation, c'est aussi défendre un nouvel aménagement du territoire qui ne se base pas sur la compétition mais sur la coopération », poursuit Bernard Blanc. Fini donc le slogan « magnetic bordeaux » défendu par l'équipe précédente, les nouveaux élus métropolitains lui préfère celui de « Bordeaux grandeur nature ». A l'instar du projet d'urbanisme transitoire qu'ils ont inventé : sur un terrain préempté par Bordeaux Métropole fin 2020, le Domaine près de Saint-Leu, à Artigues-Près-Bordeaux, sera créé d'ici 2023 un domaine agro-écologique et pédagogique co-construit avec les habitants. Depuis avril 2021, dix jeunes en difficulté encadrés par l'Association jeunesse Hauts de Garonne ont commencé à y rénover une ancienne bâtisse qu'ils pourront ensuite occuper en attendant que le site soit achevé. « Nos grands projets - si tant est qu'il faille les appeler ainsi - auront tous cette caractéristique : ils seront tournés vers la préservation de l'environnement », commente Christine Bost.

Aline Chambras