

Contribution des communes : la Ville de Bordeaux

La Ville de Bordeaux et la Communauté Urbaine travaillent de concert depuis trente ans à l'élaboration d'une métropole active et humaine. Un long travail partenarial et la pratique de la cogestion ont permis de dégager des objectifs ambitieux à l'horizon 2030, des objectifs communs à la ville et à l'ensemble des autres communes de la CUB dans la mesure où, de par sa notoriété, son poids économique et son attractivité, Bordeaux a les moyens de faire bénéficier ses voisines de retombées positives.

La Ville s'est ainsi dotée de trois documents stratégiques, validés en Conseil Municipal, l'agenda 21 (2008), le projet urbain (2009), le projet social (2010) définissant les grandes lignes prioritaires pour les vingt prochaines années.

I – Des objectifs communs pour un renforcement mutuel de la ville-centre et de la métropole

1 – La lutte contre l'étalement urbain par des ambitions démographiques fortes

Agora 2010 a mis en avant les atouts de la métropole millionnaire.

Les résultats des **études préalables à la révision du SCOT** ont également montré qu'un scénario démographique au fil de l'eau serait rapidement très coûteux. La CUB perdrait, notamment en première couronne, ses capacités d'attractivité pour une population nouvelle. Le coût pour les collectivités de l'extension sans fin des réseaux et celui, pour les particuliers, d'un usage obligatoire et quotidien de la voiture peuvent constituer des handicaps lourds.

Tous ces paramètres ont conduit la Ville et la CUB à revoir leurs ambitions démographiques :

- la Ville a fait valoir sa volonté d'accueillir **100 000 habitants supplémentaires** à l'horizon 2030, soit entre **50 et 60 000 logements**,
- la CUB de son côté, soucieuse d'entrer dans le club des métropoles millionnaires, affiche un objectif de **150 000 habitants supplémentaires** (hors Bordeaux) dont près de 50 000 le long des corridors du tramway et sur les grandes zones monofonctionnelles.

2 – la correction du déséquilibre rive droite – rive gauche

La CUB, comme la Ville, souffre d'un déséquilibre connu entre ses deux rives, en matière démographique, économique ou culturelle. Même si les efforts importants déployés depuis une quinzaine d'années (tramway, zone franche urbaine, GPV, pôle de gestion universitaire, Rocher à Cenon, demain Arena à Floirac) sont très importants, le déséquilibre demeure, et particulièrement à Bordeaux, qui n'a pas bénéficié du GPV et qui compte encore plus d'une centaine d'hectares de friches. Ce constat est à l'origine de la décision politique, dès 1998, de construire deux ponts, **le pont Bacalan-Bastide** au Nord et **le pont Jean-Jacques Bosc** au Sud. Ces ponts, en 2013 pour l'un, 2016 pour l'autre, seront le point de départ d'une vraie révolution pour la rive droite, qu'il faut savoir accompagner si l'on veut éviter une urbanisation anarchique.

3 – La création d'un réseau de transport en commun circulaire pour desservir de nouveaux pôles

Une ville réunie, dotée de ponts supplémentaires, prête à accueillir 100 000 habitants dans les trente ans qui arrivent, peut-elle fonctionner correctement si elle maintient ses systèmes nerveux et vasculaire actuels ? A savoir :

- une organisation en étoile pour son système de transport en commun

- une centralisation de tous ses grands équipements dans le centre historique
- un report vers l'extérieur de toutes les fonctions vitales d'une agglomération (gare, CHR-CHU, Université)

A l'évidence non. Il s'agit donc désormais de **créer une ville qui tout en conservant un centre puissant se dotera de centres secondaires.**

Grâce aux deux ponts supplémentaires, Bordeaux et la CUB vont créer deux centres nouveaux, l'un au Nord, **Bassins à flots/Brazza/Cenon/Lormont** et l'autre au Sud, **gare/Belcier/Deschamps/Floirac** : une ville multipolaire dont les deux centres nouveaux sont chacun à cheval sur les deux rives.

Ce sera un grand bouleversement des habitudes, des modes de vie en même temps qu'une ouverture inestimable aujourd'hui entre les territoires, permettant ainsi à des quartiers nouveaux de développer des personnalités jusque là absentes à Bordeaux et d'accueillir des fonctions jusque là inenvisageables.

- Les habitants des Chartrons iront, demain, se promener plus facilement dans le parc aux Angéliques, rive droite, qu'au jardin public.
- Bordeaux-Campus pourra devenir une réalité.
- Des équipements importants à venir comme le nouveau FRAC ou le centre culturel du vin pourront s'implanter à Belcier ou aux Bassins à flots sans être considérés comme exilés.

Mais cette vision de la CUB impose de **doubler le système de transport en commun en étoile d'une ligne de transport en commun circulaire.**

Le tram-train qui boucle la ville à l'ouest, et **la création d'une ligne**, même de plusieurs, qui ferment la boucle rive droite, empruntant les deux ponts nouveaux et desservant la gare de Cenon/Pont-Rouge et la gare Saint-Jean **sont deux projets indispensables.**

Brazza-BAF au Nord ou Deschamps/Belcier au Sud, tout en étant étroitement connectés au centre ville par le tramway, deviendront ainsi autonomes en termes de mobilité ; le passage par les Quinconces ne sera plus un impératif. Il en sera évidemment de même pour les autres communes de la rive droite.

Cette révolution va engendrer des bouleversements importants dans les modes de vie mais elle va également modifier durablement les équilibres, inciter à d'autres investissements, attirer d'autres entrepreneurs...

Ces objectifs communs en matière de démographie, de correction des déséquilibres et de mobilité doivent, pour être atteints, s'accompagner de politiques volontaristes dans tous les domaines : celui de l'habitat, celui de l'emploi, celui du commerce,

Ces politiques doivent s'intégrer à un schéma métropolitain s'appuyant sur quelques grands projets présentant leur propre singularité.

Seule la somme de tous ces préalables peut permettre de « faire métropole ».

II – Des déclinaisons singulières pour le maintien des atouts de la ville-centre

1) – Le respect du déjà-là et des grands fondamentaux de la ville de Bordeaux : le patrimoine, le fleuve, les grands tracés végétaux

Accueillir 100 000 habitants supplémentaires, rééquilibrer le territoire, faciliter la mobilité et la multipolarité doivent se faire dans le **respect du déjà-là et des grands fondamentaux de la ville**.

L'Unesco demande légitimement la préservation de notre héritage et sa bonne gestion. Dans cet héritage figure bien évidemment le patrimoine bâti mais également la Garonne :

- la préservation de notre héritage bâti passe notamment par un PLU simple et rigoureux dont les modifications ou les révisions successives permettent à la fois de protéger la ville sans l'empêcher d'évoluer. Le PNRQAD s'annonce également comme un projet particulièrement novateur posant en des termes nouveaux la question du patrimoine. Il permet de réinterroger le règlement. La révision à venir du règlement du secteur sauvegardé devient dès lors un projet majeur.
- pour le fleuve, ses berges, rive droite, doivent continuer à être aménagées, celles de la rive gauche doivent être terminées au niveau du pont Saint-Jean et du quai de Paludate dans le cadre de l'OIN. Ce point figure expressément dans le rapport commandé par la CUB au Ministère de l'agriculture et présenté en bureau de CUB du 5 novembre 2010.

Au côté de grands tracés urbains, la mise en valeur **des grands tracés végétaux** et notamment de ceux qui structurent ou vont structurer la rive droite est également essentielle.

- le parc des Côteaux à l'Est
- le parc aux angéliques à l'Ouest
- entre les deux, permettant une découpe à la fois subtile et efficace du territoire, l'équerre formée par **la voie Bordeaux-Eymet à Floirac et la voie ferrée pour partie désaffectée partant de Lormont et se terminant allées de Serr à Bastide**. Comme pour la voie Bordeaux-Eymet, cette voie, nommée par Djamel Klouche « **high line** » en référence à l'ancienne voie ferrée que se sont réappropriés les new-yorkais, va constituer demain un axe vert, devant accueillir un transport en commun et proposant à tous les habitants de la plaine rive droite, un espace de liberté, de sport, de loisirs, de promenade, de jardins familiaux, de jardins partagés...

2) – Le maintien des grandes fonctions et le développement des grands équipements d'intérêt d'agglomération dans un centre ville élargi

Bordeaux doit conserver dans son centre les grandes fonctions métropolitaines avec **un commerce** vivace et pour partie singulier, l'accueil des grandes **institutions administratives**, **un pôle tertiaire** digne d'une métropole et une partie conséquente **de l'université bordelaise**.

Par centre, on peut entendre actuellement un territoire englobant à la fois la partie centrale de Bastide – cœur de Bastide et les abords de la place Stalingrad – le centre ville traditionnel et le quartier de Mériadeck. On peut constater en effet que :

- les fonctions administratives sont confirmées à Mériadeck
- l'OIN a parmi ses objectifs prioritaires la constitution d'un pôle tertiaire autour de Saint-Jean

- l'université, déjà présente à Sainte-Croix, Victoire, Pey Berland et Bastide, a vocation à poursuivre sa croissance dans Bordeaux, par développement de ses pôles existants

Les **grands équipements futurs font émerger** un second cadre métropolitain à venir encore plus large borné par :

- au Nord, **le Grand Stade**
- aux Bassins à flots le **centre culturel et touristique du vin**
- au Nord Est rive droite, **le Rocher de Palmer**
- au Sud Est, toujours rive droite **l'Aréna** à Floirac
- au Sud, quai de Paludate, **le FRAC** et **l'école d'architecture et de paysage de Bordeaux**

Ces équipements majeurs dessinent un grand quadrilatère à cheval sur la Garonne, englobant la vieille ville historique, débordant largement sur les communes de la rive droite. C'est bien là que se dessine l'hyper centre métropolitain de demain.

3) L'accueil de toutes les fonctions urbaines :

a) Des logements partout et accessibles à tous

Accueillir entre 50 000 et 60 000 logements va demander un effort considérable, en cohérence parfaite avec le nouveau PLH qui commande de multiplier quasiment par deux la production.

Trois conditions sont requises :

- **avoir du foncier disponible.** C'est le cas à Bordeaux, qu'il s'agisse du foncier public ou privé, sans affectation ou mutable à court ou moyen terme
- **disposer d'un marché suffisant.** C'est également le cas à Bordeaux. L'étude lancée par la CUB sur le logement à Bastide ainsi que celle lancée par l'Etat sur la question du logement dans Bordeaux, études confiées toutes deux au cabinet Adéquation, révèlent que c'est à Bordeaux que la demande de logements est la plus dynamique et que c'est à Bordeaux que l'offre est la plus faible, en limite de décrochage.
- **lancer plusieurs opérations d'aménagement.** Il convient de noter que les seules opérations publiques d'aménagement de la CUB prévues sur le territoire Bordelais - Ginko, BAF, Niel, OIN - ne permettent d'accueillir qu'environ 50 000 habitants. Il y a donc là un déficit important qu'il est indispensable de corriger

L'étude Adéquation montre également que Bordeaux ne sait plus loger la classe moyenne, en raison du renchérissement du foncier et de l'augmentation des coûts de la construction.

Il y a donc nécessité absolue de construire beaucoup, mais également, et c'est la quatrième condition requise pour la réussite du projet, de **mettre sur le marché des logements à prix abordables.** Pour cela, la Ville de Bordeaux a arrêté sa politique du logement au cours du Conseil Municipal d'octobre 2010 :

- Désormais, elle veillera à ce que les opérations d'aménagement respectent la répartition suivante : 55 % de logements aidés, dont 25 % de PLUS/PLAI, 10 % de PLS et 20 % d'accession aidée.
- Elle pose également comme priorité l'aide au maintien à domicile des personnes vieillissantes, la lutte contre l'habitat indigne, la lutte, par le biais des SACICAP, contre la précarité énergétique pour les propriétaires occupants, et l'aide au conventionnement des logements privés.

Les territoires où se manifesteront cette politique sont les opérations publiques d'aménagement, essentiellement situées sur l'arc de développement durable, et le centre ancien, où Etat, CUB et Ville vont œuvrer dans le cadre du PNRQAD qui pourrait se poursuivre jusqu'en 2018.

Ainsi, par sa politique du logement, la Ville fait le lien entre son projet urbain et son projet social.

b) Des entreprises peu consommatrices de foncier et pourvoyeuses d'emplois

La Ville de Bordeaux se fixe trois objectifs :

- conserver ses emplois,
- développer ses emplois,
- diversifier ses emplois.

Cela revient à dire aussi qu'elle souhaite rapprocher habitat et emploi, ce qui est cohérent avec sa volonté d'instaurer sur la totalité de son territoire une mixité fonctionnelle.

En matière d'économie et d'emplois, la Ville de Bordeaux souhaite respecter quelques principes :

- le premier est que plus les entreprises sont proches du centre, plus elles doivent employer de main d'œuvre, si l'on veut rapprocher emplois et habitat.
- le second est que plus les entreprises sont proches du centre, moins elles doivent occuper de terrain pour pouvoir préserver les ressources foncières.
Ce principe exige d'avoir une position claire vis-à-vis des entreprises de stockage et de logistique, nombreuses encore aux abords du centre, et particulièrement rive droite. Bastide faisant désormais partie de l'hyper-centre de l'agglomération, la relocalisation de ces entreprises apparaît inéluctable. Elle s'est d'ailleurs faite de façon indolore rive gauche, le long des quais et rue Achard sur le tracé du tramway. La plus value immobilière que réalisent les entreprises qui se relocalisent sur des territoires moins centraux est souvent la plus sûre incitation à un départ.
- Le troisième principe est celui de travailler sur l'image de la ville et de ses quartiers pour attirer des entreprises prestigieuses, en offrant des adresses prestigieuses. Ces adresses seront – et sont déjà – les bords de Garonne rive droite comme rive gauche, les Bassins à flot et demain le territoire de l'OIN.

De façon générale, Bordeaux étant au centre géographique de la CUB, il serait légitime de considérer que certaines fonctions économiques, industrielles ou de pure logistique, n'ont plus, sauf exception d'ordre historique (SAFT, Lesieur, GMP) ou fonctionnel (activités liées au fleuve comme CMB rive droite, ARMI rive gauche etc...) à être localisées sur ce territoire.

En revanche, il doit pouvoir accueillir **un grand pôle tertiaire** (OIN gare) accompagné de **pôles tertiaires secondaires** (Bassins à flots autour de l'excellence urbaine, Bastide autour de la gestion et des médias, Mériadeck bien sûr autour des fonctions administratives) et un réseau de **PME innovantes**.

L'artisanat doit trouver sa place à proximité du centre, ce dernier devant continuer à accueillir des pépinières artisanales comme celle de la rue du Port ou de la halle des Chartrons, demain celle des Bassins à flot ou de Bastide.

Bordeaux n'accueillera 100 000 habitants supplémentaires qu'à la condition que ces habitants trouvent du travail, au-delà de la simple économie présente. La Ville comme la CUB

doivent faire preuve désormais de plus d'agressivité dans les domaines de l'économie : la compétition nationale et internationale est féroce. Mais nous avons des domaines d'excellence que nous devons mieux exploiter. En d'autres termes, il est important que Bordeaux et la CUB offrent une plus grande lisibilité de leurs objectifs et de leurs politiques économiques. L'accroissement de Bordeaux, la réduction progressive de ses friches, l'augmentation corrélative des prix du foncier, la nouvelle image internationale de Bordeaux comme capitale du bien vivre doivent la pousser à sélectionner les activités qu'elle accueille au lieu de saisir toutes les opportunités comme elle le faisait en temps de crise. La compétition ne doit pas être entre Bordeaux et les communes de la CUB mais bien entre la métropole bordelaise et les autres métropoles européennes.

Cela justifie notamment la réalisation d'un plan stratégique pour les territoires de Bordeaux Nord : à la fois pour les terrains en jachère de la CUB mais également pour les terrains maîtrisés par le Port, les terrains d'Immochan ainsi que les petites parcelles privés. Ce plan stratégique doit être d'abord un plan urbain, permettant de relier Ginko, Bacalan et les Bassins à flot, complété ensuite d'une étude de programmation.

c) Des commerces diverses, accessibles en transport et insérés dans le tissu urbain

La question de l'emploi est aussi celle du commerce. Le commerce recouvre des réalités très différentes selon les espaces qu'ils occupent et l'éloignement qui est le sien par rapport à la ville centre. Plus on se rapproche des centres-villes, plus les communes et les centres commerciaux deviennent urbains et plus la clientèle adopte également un comportement urbain, dans ses modes de déplacement comme dans ses habitudes de consommation.

Sur le commerce, la Ville de Bordeaux s'appuie sur quelques idées simples :

- la première est **qu'il n'y a pas de villes sans commerce** et la vitalité, la réputation, la richesse d'une ville se mesurent à la prospérité de ses commerces. Cela signifie d'abord qu'il faut de **la diversité**. Les seules chaînes franchisées présentes dans toutes les villes ne peuvent suffire à créer la personnalité commerciale d'une ville. La diversité doit venir d'initiatives privées créant des commerces nouveaux, donc à risque, et, bien sûr, du maintien des très nombreux commerces bordelais encore indépendants
- seconde idée simple : pour qu'un commerce vive, il lui faut des clients et donc de **l'accessibilité**. Pour les prochaines années, il s'agit de poursuivre sans relâche une meilleure accessibilité à la ville. La question de la circulation et du stationnement doit donc rester un sujet important, dont les impératifs doivent être ceux de la fluidité de la circulation et de la facilité d'accès aux grands sites majeurs de la ville
- troisième idée simple : demain, les 330 000 habitants de Bordeaux et les 150 000 personnes qui viendront y travailler chaque jour sans y résider, **devront pouvoir disposer, à proximité de chez elles ou de leur travail, de moyennes surfaces commerciales généralistes**, en immédiate périphérie (Le Lac) ou en centre ville (Mériadeck – Saint-Christoly – gare demain avec l'OIN et, demain également, Brazza et les Bassins à flot)
- quatrième idée : les nouvelles polarités commerciales n'ont pas vocation à accueillir de vastes hypermarchés et doivent rester des centres commerciaux à échelle humaine. Poursuivre le développement de centres commerciaux périphériques destinés à attirer une clientèle lointaine non reliée à un bassin de population conduirait à tuer les commerces bordelais. De plus, ces centres on le sait, drainent voitures et pollution, exigeant des infrastructures toujours plus lourdes.

Le site du lac peut constituer une expérimentation en matière de pôle commercial urbain. L'avancée de la ville depuis 15 ans, la construction de Ginko, des allées de Boutaut et des abords de Ravesies, le projet des Bassins à flot, la réalisation de la ZAC du Tasta à Bruges font que ce centre commercial va être pleinement intégré dans la ville. Il le sera définitivement lorsqu'il sera desservi par le tram en 2013. La Ville est donc très favorable à ce que, dans le cadre du projet « 50 000 logements » le site du lac soit, en accord bien sûr avec ses propriétaires, un des sites où pourrait s'expérimenter une nouvelle mixité des fonctions et des usages. Plus vaste que le quartier Ginko, bien desservi, situé à proximité du lac et des vastes espaces du bois de Bordeaux, demain tout proche du quartier du grand stade, il y a là un grand défi à relever.

III – Des attentes pour les quartiers à enjeux de demain avec une même exigence d'intervention sur-mesure

1) – De nouveaux territoires à aménager pour supprimer les zones monofonctionnelles : Brazza et Bordeaux Nord

Bordeaux, depuis 15 ans, a gagné **plus de 25 000 habitants**, qui se sont logés pour **88 % d'entre eux, dans le tissu diffus**. Ce tissu de la ville constituée pourra de plus en plus difficilement, et en tout cas dans des conditions financières de plus en plus onéreuses, continuer à se densifier. Dans l'avenir, ce sont donc des opérations publiques d'aménagement qui devront prendre le relais.

De nombreux territoires à Bordeaux ont, à un titre ou à un autre, besoin d'investissements de la collectivité (voirie, réseaux, équipements de proximité etc...). Aujourd'hui, les seules opérations d'aménagement prévues permettront d'accueillir **45 000 habitants supplémentaires**. Les objectifs démographiques de Bordeaux demandent donc que s'aménagent de nouveaux territoires et notamment **celui de Brazza, au débouché du pont Bacalan-Bastide**. La Ville s'est déjà portée acquéreur des hectares libérés par le départ de l'usine Soferti. Le territoire de Brazza permettra d'accueillir 6 000 logements, soit un peu plus que les objectifs fixés pour le quartier des Bassins à flot.

Puis viendra l'aménagement de **Bordeaux Nord** qui exigera, comme pour Brazza, une mixité fonctionnelle, laissant toute leur place à des activités économiques à définir mais répondant à des usages sobres en matière de foncier et généreux en matière de personnel.

C'est en raison de ces objectifs démographiques mais également pour répondre aux exigences du développement durable que la Ville de Bordeaux a demandé la suppression des zones monofonctionnelles au SCOT.

Il s'agit de démarrer toutes les opérations en même temps pour modérer l'augmentation des prix du foncier, loger tous les Bordelais et ainsi respecter le rythme du futur PLH (3 000 logements / an).

2) – Des interventions à penser sur-mesure

Même en lançant de multiples opérations, comment faire en sorte que Bordeaux reste attractive par rapport à l'offre de périphérie et notamment l'offre hors CUB ?

Il s'agit d'avoir la capacité de créer des quartiers singuliers, différents des uns des autres et qui offrent des gammes très variées de typo-morphologie, d'usages et de services. Il faut lutter contre la ville générique afin que chacun puisse librement choisir des quartiers correspondant à son mode de vie, ses attentes, ses goûts. Il faut donc savoir faire du sur-mesure.

a) Du sur-mesure en matière de paysage bâti

Bordeaux en 2030 verra la réalisation de l'arc de développement durable. En clair, cela signifie bâtir tout ce qui ne l'est pas aujourd'hui, tout en respectant bien entendu la trame verte et bleue de la ville et en réalisant à Bastide le parc aux Angéliques et la « high line ».

Mais cela signifie aussi **créer un nouveau paysage bâti, qui va donner pour des siècles la physionomie de Bordeaux**. Les questions qui se posent sont bien celles d'un design urbain. **Quelle image demain pour Bordeaux ?** S'il n'est pas question de dupliquer la rive gauche, il n'est pas non plus question de créer un paysage de banlieue. Les urbanistes retenus pour Brazza, Winy Maas pour Niel et les urbanistes retenus pour le projet Garonne-Eiffel (OIN) devront répondre à cette question. Leurs propositions devront être différentes et pourtant conciliables car c'est leur somme qui « fera ville » mais leurs détails qui feront la ville et la vie.

Démarrer toutes les opérations concomitamment (entre 2011 et 2015) notamment sur la rive droite aura un puissant effet de marketing et permettra également un changement rapide d'image pour un territoire pendant longtemps sous-estimé. Les autres communes de la rive droite ne pourront que bénéficier de cette valorisation.

Bordeaux en 2030, ce sera également un centre ancien différent, parce qu'il aura fait l'objet d'un projet urbain grâce au programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ce projet urbain, parfaitement atypique, ne vise pas uniquement à créer du logement social. Il a bien pour objet principal de proposer une nouvelle manière de vivre en hypercentre ville, au cœur d'une métropole millionnaire, sans avoir besoin de faire appel aux ressources des milieux péri-urbains.

b) Du sur-mesure en matière de gouvernance et de concertation

Bordeaux en 2030, ce sera une ville qui continue à mettre en œuvre de nouvelles méthodes dans la gouvernance des opérations d'aménagement.

L'exemple des Bassins à flot, qui inaugure la méthode dite d'urbanisme négocié, doit devenir la méthode à retenir pour les territoires stratégiquement essentiels mais dont la maîtrise foncière n'a pu être assurée par la collectivité. L'exemple des Bassins à flot apporte un certain nombre d'enseignements notamment quant aux relations entre les collectivités et les promoteurs et les bailleurs qui s'orientent vers de véritables relations partenariales.

Enfin, Bordeaux en 2030, ce sera toujours une ville sachant communiquer sur ses projets et les co-élaborer avec ses habitants, qu'il s'agisse de **concertations classiques, de co-élaboration de projet** telle qu'elle le fait aujourd'hui aux Bassins à flot, dans le centre ancien et à Niel dès 2011, **d'ateliers transversaux de travail, de publications de documents pédagogiques** (qu'il s'agisse de documents liés au droit des sols, au logement ou de « petits livres » retraçant les concertations) **de documents d'information** (comme les portraits de quartier, le projet urbain, le projet social ou l'actualisation de l'agenda 21, le portail Bordeaux.fr) ou de grands évènements (comme Evento, les forum sociaux, et bien entendu Agora, biennale d'architecture, d'urbanisme et de design de Bordeaux).