

Présentation du projet urbain Bordeaux (Re)centres.

M. LE MAIRE. -

Un mot de présentation avant que M. Nicolas MICHELIN n'entre davantage dans le détail.

L'Etat, vous le savez, a lancé il y a quelques mois un appel à projets intitulé Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés. Nous y avons immédiatement répondu. Pourquoi ?

Parce qu'il nous est apparu que pour la première fois on tenait compte dans l'aménagement d'un centre ancien du concept de projet urbain. Il ne s'agissait plus simplement d'améliorer des logements ou de faire reculer l'insalubrité, mais d'avoir une vraie vision globale permettant à chaque personne de ces quartiers de trouver les moyens d'être reconnue, de trouver estime et confiance à l'intérieur du quartier qu'elle habite.

Nous avons donc dès l'abord, après avoir été lauréat de cet appel à projets, lancé des études de caractère anthropologique confiées au Laboratoire d'Anthropologie de Paris-La-Villette, pour bien mesurer les différentes données sociologiques et anthropologiques du quartier.

Nous avons confronté le résultat de ces études avec des études plus classiques réalisées par l'Agence d'Urbanisme, et à ce moment-là nous avons lancé un appel d'offres auprès de 4 équipes d'architectes et d'urbanistes, 2 parisiennes : ANMA et Canal, et 2 bordelaises : M 75 et Pepito. Le travail de ces 4 équipes, vous le verrez, s'est nourri du travail des anthropologues.

Quelle est la méthode que nous avons à partir de là adoptée ?

Nicolas MICHELIN va vous la présenter. Elle ressemble à celle que nous avons suivie pour les Bassins à Flots : une équipe soudée qui travaille en ateliers et qui reçoit tous les porteurs de projets.

Au bout de 9 mois nous disposons déjà de notre projet qui révèle un potentiel insoupçonné de près de 1000 logements supplémentaires dans ce secteur.

Au bout de 9 mois nous tenons déjà 3 projets majeurs qui devraient profondément changer la vie des habitants du centre. Je vais laisser à Nicolas MICHELIN le soin de vous les présenter.

A Bordeaux le PNRQAD est donc devenu « Bordeaux (Re) Centres ». Pourquoi ce jeu de mots ? Parce qu'à l'heure de la métropole millionnaire à laquelle nous adhérons tous, il faut nous poser la question de la forme de cette métropole. Sera-t-elle une métropole archipel ? Une métropole polycentrique ? Ou une métropole se nourrissant pour partie des centralités bordelaises, somme des secteurs anciens et des quartiers à venir groupés autour des bords d'eau, c'est-à-dire de la Garonne, des Bassins à Flots et du Lac ?

En clair la question est donc : les centres anciens ont-ils une valeur autre que patrimoniale ?

Pour nous la réponse est évidemment oui, parce que ces centres anciens sont jeunes, vivants, ils abritent une grande partie de nos étudiants ; parce qu'ils ne peuvent se construire qu'avec les habitants.

Le projet urbain « Bordeaux (Re) Centres » remet donc la balle au centre, sans mauvais jeu de mots. Il espère aussi bousculer quelques idées reçues.

Oui, le patrimoine doit et peut évoluer.

Oui, il n'y a pas de fatalité à la tristesse de certaines rues.

Oui, ce qu'on appelle « équipements de proximité » ne se loge pas forcément dans un bâtiment.

Oui, les associations peuvent aussi devenir des parties prenantes du développement du quartier.

Et les projets affluent. Celui des Remparts, celui de la place André Meunier, celui de Kléber, celui des Doves, celui de Santé Navale, dont on va nous parler brièvement.

Le PNRQAD est devenu « Bordeaux (Re) Centres » parce qu'à l'heure de la métropole millionnaire il faut savoir aussi reconnaître les valeurs des vieux centres, elles sont souvent les valeurs de la jeunesse de notre ville.

Voilà le cadrage rapide que je voulais faire de ce projet.

Je vais demander maintenant à M. MICHELIN en 15 minutes de nous parler de la méthode, de la stratégie et du plan-guide qui ont fait l'objet d'un document qui vous a été distribué.

(Intervention illustrée par des images vidéo)

M. MICHELIN. -

Merci. Je vais vous exposer la méthode en 15 minutes.

Je suis le porte-parole d'une équipe, comme vous l'avez dit Monsieur le Maire, composée de 4 équipes dont le mandataire est l'Agence Canal.

On va retrouver les éléments d'un urbanisme négocié, discuté, que nous pratiquons déjà aux Bassins à Flots, mais cette fois très différemment puisque d'une certaine manière on s'adresse aux propres services de la mairie qui ont des projets en cours.

Donc au lieu de faire un projet que l'on aurait décidé sur des cartes qu'on aurait appliquées à Bordeaux, on a pris une méthode différente. On est parti du projet par le bas : on fait du terrain, on découvre des choses et de cette approche par le bas est élaboré un plan-guide c'est-à-dire un guide qui va évoluer au fur et à mesure du projet.

Très rapidement les éléments de cette approche.

D'abord on a identifié ce qu'on a appelé des « pépites », c'est-à-dire des endroits dans Bordeaux que les Bordelais connaissent mais dont ils n'ont pas forcément pris en considération la force et la valeur. Donc un certain nombre de pépites qui sont sur le terrain, que l'on a découvertes avec les agences bordelaises un peu dans tous les secteurs.

Ensuite on avait une des pépites, mais celle-là très connue, c'est la Halle de Doves.

Ensuite on avait un certain nombre d'îlots tests qui étaient demandés par le programme. Ce sont des emprises opérationnelles telles que celle de Santé Navale qui était un des secteurs qui allaient évoluer.

Et on avait une pépité qui est l'Institut de Zoologie que tout le monde connaît, qui est un bâtiment extrêmement intéressant.

Et un autre secteur test qui est l'îlot Rempart avec la chapelle des Capucins, peut-être moins connue, qui est dans l'emprise du CROUS. C'est un endroit magnifique. Vous le voyez ici.

A partir de ces éléments, des pépites découvertes et d'îlots tests, on en a déduit ce qu'on a appelé des secteurs de projets, c'est-à-dire des endroits où au lieu de faire maison par maison, immeuble par immeuble, on essaie de trouver un projet cohérent dans les centres de Bordeaux.

Il y a eu de nombreuses discussions avec les maires des secteurs, beaucoup de promenades sur place, beaucoup de relevés, et on arrive au stade d'un plan-guide que je vais vous montrer rapidement.

Je voudrais juste parler de la permanence des tracés. En tant qu'urbaniste travaillant aussi dans d'autres villes je suis toujours très frappé de la configuration bordelaise. Notamment on est autour de ces remparts. Que ce soit de la Victoire jusqu'à Meunier ou en remontant jusqu'à la place des Quinconces, les remparts sont toujours présents au moins dans le parcellaire.

Et puis bien sûr l'aventure des quais, la reconquête du fleuve.

Ensuite le tram qui donne une nouvelle configuration au centre, et tous ces bâtiments publics qui sont bien irrigués par le tram.

On s'est basé sur la reconquête de l'espace public qui est en cours dans beaucoup d'endroits, qui va aussi jusqu'au quartier Saint-Michel actuellement, et depuis Euratlantique sur des endroits très intéressants d'Euratlantique autour de la gare Saint-Jean dans le projet de Reichen, et bien sûr de l'autre côté sur Bastide, sur le quartier de la Benauge. Donc tout ça a été pris en compte.

On a aussi pris en compte les cheminements doux, les cheminements piétons dans la ville. On en proposera de nouveaux dans le cadre du PNRQAD. Le plus connu c'est la rue Sainte Catherine, mais il y a quantité de quartiers et de traversées, de diagonales nouvelles qu'on aimerait remettre en scène dans le cadre de Bordeaux (Re) Centres.

On a 148 ha. Je crois que c'est le plus grand projet de France dans le cadre du PNRQAD, puisque les autres projets sont plutôt des îlots. Donc c'est un projet très ambitieux qui va aussi sur la rive droite, avec un certain nombre d'emprises en jaune que vous voyez apparaître sur cette carte.

Sur cette carte on a remis les pépites, et à partir de ces pépites et de ces îlots tests on a tracé 10 secteurs de projets que je vais vous présenter très rapidement, qui sont des secteurs où pour moi il y a une cohérence. On va rester deux minutes sur cette image.

10 secteurs. Le premier autour du boulevard Pasteur, Sainte-Eulalie / Pasteur où il y a beaucoup d'immeubles qui ont été éventrés par les tracés récents. Beaucoup de pignons.

Saint-Jacques / Mirail qui se connecte avec l'université et avec Marne / Kléber. Une succession de 3 entités qui nous semblent avoir une cohérence sur lesquelles on peut avoir une action.

Plus au nord on a Saint-Paul et le quartier Victor Hugo.

Puis Saint-Eloi / Rousselle où il y a des activités qui sont en place et qu'il faut conforter.

Le secteur très important de Saint-Michel / Capucins, cette première grande diagonale qui mène jusqu'à la Garonne.

La deuxième grande diagonale c'est Sainte-Croix / Dormoy.

Entre les deux le secteur des Remparts qui fait un peu une charnière entre les deux.

Et de l'autre côté le secteur dit Bastide / Benauge.

Pour l'instant, vous le voyez, ce sont des formes un peu « patatoïdes », c'est-à-dire pas très précises dans leur tracé, mais elles vont nous permettre de mettre vraiment en scène tous les aménagements qu'on voudrait faire.

Sur le premier secteur de Sainte-Eulalie, l'idée - ce n'est pas un projet, on n'en est pas au stade du projet, on en est au stade des intentions - c'est de prendre les mitoyens qui existent et d'essayer de retrouver quelques formes d'habitat discrètes mais qui viennent habiller, qui viennent compléter tous ces immeubles qui sont échancrés, de façon à retrouver une façade urbaine cohérente et de recréer de l'habitat en centre ville.

Le deuxième secteur intéressant c'est Marne / Kléber où le groupe a l'idée de faire une rue verte, de tenter une expérience de « rue-jardin ». C'est une rue assez étroite. On s'aperçoit qu'il n'y a pas tant de stationnement que ça. On a fait un repérage de tous les garages, de tous les stationnements, de toutes les voitures individuelles et on s'aperçoit qu'en s'appuyant sur des parcelles qui pourraient muter à gauche et à droite de la rue Kléber on pourrait donner à cette rue un aspect jardin assez nouveau et intéressant pour le dynamisme de ce secteur Marne / Kléber qui est un peu délaissé aujourd'hui.

Le secteur le plus révélateur avec celui des Remparts c'est celui de Sainte-Croix / Dormoy. On part de la place Dormoy jusqu'à Sainte-Croix et jusqu'à la Garonne où là, à travers la place Meunier on peut établir une nouvelle voie piétonne qui va partir de la place Dormoy, comme vous le voyez, qui traverse la place Meunier sur laquelle il y a un parking en cours, qui va jusqu'à la place Sainte-Croix où il y a énormément de choses qui se passent à l'intérieur qui vont bouger, le Conservatoire, les Beaux-Arts, et jusqu'au Parc des Sports.

L'idée de « Bordeaux (Re) Centres » c'est de travailler en ateliers pour fédérer tout ce qui se passe individuellement dans ce secteur, de rencontrer les porteurs de tous ces projets-là et de faire en sorte qu'on arrive à une cohérence, à quelque chose qui soit vraiment du domaine du projet et non pas seulement de la réhabilitation immeuble par immeuble.

Le dernier secteur le plus révélateur aussi c'est celui des Remparts que nous avons visité longuement avec les élus. C'est le secteur où se trouve le CROUS actuellement. Dans ce secteur-là vous avez les Capucins, la place des Doutes, les Remparts assez méconnus où « le Bruit du Frigo » avait fait une installation il y a 2 ans, et vous avez ces grands bâtiments où il y a l'ONAC actuellement, cette école que l'on pourrait replacer dans le lieu même sur la droite dans un bâtiment neuf, redonner de la valeur à la chapelle des Capucins et recréer de l'habitat en cours successives, diversifiées, dans ce secteur des remparts en l'ouvrant complètement puisque actuellement on ne peut pas le traverser, il est opaque, et arriver à tisser des liens à travers ce secteur des Remparts.

Voilà le plan-guide où nous en sommes aujourd'hui. C'est donc une succession d'intensités urbaines, de pépites ou d'îlots tests que l'on met en scène à travers ces secteurs de projets.

L'atelier « (Re) Centres », qui siège un peu comme celui des Bassins à Flots mais cette fois avec des « clients » différents, puisque dans les Bassins à Flots ce sont bien les promoteurs, ici ce sont les services mêmes qui sont acteurs. Et notre rôle à cette équipe d'urbanistes et d'architectes c'est bien d'arriver avec les services à tisser une cohérence, un projet urbain qui, on ne le savait pas du tout, mais a probablement un potentiel d'environ 1000 logements neufs possibles soit en réhabilitant des secteurs qui ne sont pas du tout structurés, soit en construisant quelques immeubles nouveaux et en redonnant de la valeur à certains immeubles qui sont aujourd'hui dégradés.

Tout cela pose le problème du stationnement. On en est complètement convaincu. Il ne s'agit pas de dire que tout sera piéton, il s'agit de retrouver des stationnements mutualisés, je pense par exemple à la rue Kléber. Mais quand on regarde bien le potentiel des cours intérieures et des îlots bordelais je crois qu'il y a un travail très passionnant à faire. Le plan-guide en est le départ.

M. LE MAIRE. -

Merci. Pour nous ce qui était très important c'était d'avoir une approche globale de l'avenir de ce centre ancien.

Maintenant il faut passer à des études plus fines et plus opérationnelles îlot par îlot. Je ne vais pas reprendre tout ce qu'a dit Nicolas MICHELIN, mais l'un de ceux sur lequel on a le plus travaillé c'est le cheminement qui part de la place Dormoy, qui traverse Santé Navale, qui pourrait être ouvert à la circulation piétonne, qui débouche sur la place André Meunier en voie de réaménagement, puis le parvis de l'église Sainte Croix que je voudrais au fur et à mesure de la réalisation du parking souterrain rendre complètement à la promenade et en évacuer toutes les voitures.

Et puis cet îlot des remparts qui est un îlot assez extraordinaire au cœur des tissus les plus denses avec des possibilités vraiment remarquables, adossé aux remparts médiévaux de Bordeaux, et, de l'autre côté des remparts, à la halle des Doutes et au marché des Capucins.

Il y a là un itinéraire, pour reprendre le vocabulaire de Nicolas MICHELIN, qui est un ensemble de pépites qui pourraient structurer magnifiquement ce quartier.

Voilà où nous en sommes. Est-ce qu'il y a des observations sur cette communication qui sert à éclairer le Conseil ?

Mme NOËL

MME NOËL. -

Un mot simplement, vraiment un mot parce que je découvre ces éléments comme tout le monde.

La démarche me semble tout à fait intéressante. Ce qui me semble important c'est qu'on puisse bien faire le lien et que chacun comprenne bien ce lien entre ce plan cadre et le PNRQAD, c'est-à-dire les outils opérationnels qui sont mis également en œuvre au travers de l'OPAH RU, etc., des périmètres de restauration immobilière, tout ce maillage, comment les choses s'articulent les unes aux autres pour aller dans le sens d'une même logique en faveur du logement et du logement pour tous.

Je crois que là il y a un lien qui n'apparaît pas suffisamment, au même titre que nous ne disposons pas suffisamment des résultats des études pré-opérationnelles qui ont été

conduites pour la mise en œuvre du PNRQAD. Il y est fait allusion dans la note qui nous a été donnée concernant les études anthropologiques.

Donc toutes ces études préalables qui ont consisté à établir une sorte de temps zéro au démarrage du PNRQAD, de même que les éléments précis qualifiants qui ressortent de cette étude anthropologique qui a été conduite, sont des éléments dont nous ne disposons pas, qui, de mon point de vue, seraient utiles pour que nous ayons une vision un peu globale de cette démarche très emboîtant avec tous ces éléments qui constituent à la fois le PNRQAD et donc l'opération « (Re) Centres » avec ce nom qui effectivement est quand même plus vendable que le PNRQAD.

M. LE MAIRE. -

Mme AJON

MME AJON. -

Monsieur le Maire, chers collègues, je reprendrai entièrement les propos de ma collègue précédemment.

Si la méthode est fort intéressante et passionnante en termes d'anthropologie, il manque pour moi en effet beaucoup de liens avec les autres études et les autres projets qui s'emboîtent, les projets opérationnels que sont l'OPAH RU.

Il nous manque vraiment la vision d'ensemble et les objectifs que sont ceux du PNRQAD, que sont la lutte contre la vacance, l'habitat indigne, la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale dans le quartier. Je trouve que là nous n'en voyons absolument rien et qu'il manque ce lien fortement.

Et il y a un peu trop d'angélisme. Nous n'entendons pas parler du risque de gentrification que l'on vous signale depuis longtemps sur ce quartier.

Donc c'est un très beau projet mais il manque vraiment de lien avec les objectifs que sont ceux de la requalification de l'habitat et de la production de logements sociaux sur ce secteur sans que le logement social de fait disparaisse aux termes d'un logement privé inabordable pour les habitants du quartier.

M. LE MAIRE. -

M. MAURIN

M. MAURIN. -

Merci Monsieur MICHELIN pour le détail de la présentation parce que la plaquette qui nous avait été donnée en préparation était très succincte, voire un peu péremptoire en termes de généralité.

L'intérêt que je trouve à ce projet c'est l'obligation d'articulation entre les différents dispositifs déjà existants, en particulier l'opération centre historique menée par InCité dans le cadre de l'OPAH.

La deuxième chose que je voulais dire c'est sur l'enjeu. Pour moi l'enjeu principal va être évidemment la réussite de l'opération 1000 logements supplémentaires avec le défi qu'ils soient véritablement accessibles à tous. En particulier, donc, je serai très vigilant sur la part qui sera consacrée au logement social et très social, de même que sur la part qui sera consacrée à l'émergence de nouveaux services à disposition de ces nouveaux habitants. Merci.

M. LE MAIRE. -

Merci.

Mme TOUTON

MME TOUTON. -

Quelques éléments de réponse à mes collègues.

Effectivement la présentation que nous avons aujourd'hui est une présentation globale qui va participer de l'amélioration de tout ce qui est confort urbain, équipements, aménagement des places et bien sûr de la création de logements, parce que, comme vient de le dire Nicolas MICHELIN, ce projet urbain va permettre de produire environ 1000 logements.

Je tiens à vous rappeler que quand nous avons présenté la convention du PNRQAD en janvier dernier et que nous avons signé cette convention avec l'Etat, la CUB et l'ensemble des partenaires, nous avons fixé des objectifs quantifiés qui sont bien sûr toujours les mêmes et qui se réaliseront dans ces projets et dans ces pépites, c'est-à-dire 300 logements sociaux publics PLUS et PLAI, 300 logements conventionnés privés, 155 propriétaires occupants et accédants, et évidemment le traitement des 145 chambres d'hôtels meublés.

Tout cela va se faire grâce à ce projet urbain qui va permettre de donner de la constructibilité ou de transformer un certain nombre de bâtiments existants, et aussi bien sûr grâce à l'OPAH que nous avons confiée à InCité au dernier Conseil Municipal qui sera opérationnelle à la rentrée prochaine puisque nous vous présenterons la convention d'OPAH au Conseil Municipal de septembre.

M. LE MAIRE. -

Merci. Comme je le disais en introduction, l'exercice que nous faisons a précisément pour but de ne pas s'en tenir dans ces quartiers à une simple programmation d'amélioration de l'habitat existant, mais d'avoir une vision globale qui soit une vision véritablement urbaine, ce qui ne veut pas dire qu'on n'articule pas cette procédure avec l'OPAH et les différents dispositifs prévus. Je rappelle que c'est au titre du PNRQAD environ 19 millions d'euros que l'Etat apportera et qui seront les bienvenus.

Par ailleurs il y a des mots comme ça... des mots épouvantails : la gentryfication. Je n'ai jamais très bien compris ce que ça voulait dire mais enfin ça fait peur. Je vous signale que depuis 10 ans maintenant nous avons rénové 1650 logements. Je n'ai pas observé que le cœur historique de Bordeaux ait totalement changé de visage, loin de là. Donc nous continuerons dans cet esprit de maintien des populations, d'harmonie et de diversité.

Voilà. C'était une information. Nous sommes prêts bien sûr à vous communiquer à titre complémentaire les études qui soutiennent la communication de M. MICHELIN.