

Maitrise d'usage
Les citoyens déboulent
dans les projets p.12

Bordeaux
Juppé à la conquête
de sa rive droite p.28

**Bilan carbone,
le béton revoit
sa formule** p.68

LE MONITEUR



Ordonnance
et décret
marchés publics

**Hors-série
À télécharger**

L'ordonnance et le décret
marchés publics
commentés, voir p.85

Focus territoires

La Métropole mène depuis quelques années une vaste opération d'urbanisme négocié afin de rapprocher ses deux rives.



Bordeaux Métropole **A la conquête de la rive droite**

A quelques mois de l'arrivée de la LGV, qui mettra Bordeaux à 2 h 04 de Paris, les acteurs locaux accélèrent le mouvement de métropolisation. Un urbanisme négocié, inventif, à cheval sur les deux rives de la Garonne.

Près de cinquante ans après la création de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB, en 1968), la Métropole née le 1^{er} janvier 2015 est devenue, au fil des ans, un territoire de projets foisonnants où vivent désormais 750 000 habitants, au sein d'une aire urbaine qui compte plus d'un million d'habitants. Ce qui la place au quatrième rang des métropoles régionales, derrière Lyon, Marseille et Lille.

A l'expansion continue d'une rive gauche où se situent les trois plus grandes villes de Gironde - Bordeaux, Mérignac et Pessac - répond depuis quelques années, et désormais de manière visible, le fort potentiel de développement urbain de la rive droite. Situés entre coteaux et Garonne, les anciens terrains industriels et portuaires, les quartiers souvent populaires de Bastide-Bernaige, Cenac, Fleirac et leurs berges font l'objet d'une mutation accé-



Bordeaux Métropole en chiffres

750 000
habitants

Bordeaux (244 000 habitants), Pessac (61 000 habitants) et Mérignac (68 000 habitants) sont les trois pôles les plus peuplés de l'aire urbaine, qui compte 1 158 000 habitants.

28 communes

300 000 emplois

1 807 ha classés
à l'Unesco

L'inscription de la moitié de la ville au patrimoine de l'humanité, en 2007, en fait le plus grand secteur urbain classé en France.

55 000 ha
pour la nature

C'est l'objectif du programme de revalorisation des espaces naturels métropolitains.

lancé en 2012. Actuellement, la Métropole compte 38 000 hectares d'espaces naturels.

463,5 M€
d'investissements

Soit +28,5 % par rapport à 2015, sur un budget primitif 2016 de 1,431 milliard d'euros.

50 000 logements
autour des axes
de transport

Programme confié à cinq équipes d'urbanistes, dont les premières opérations, menées par la SPL La Fab, sortent cette année.

921 logements
commencés

en 2014, soit 35 % de la construction en Gironde.

lérée. Ce nouveau territoire d'expérimentation d'un aménagement négocié, issu d'une réflexion urbaine à très grande échelle, détonne souvent par rapport à l'urbanisme planifié des ZAC traditionnelles. Pas étonnant que quelques grands noms de l'urbanisme y aient pris leurs quartiers : Yousef Tohmé à Braza,

Alain Juppé,
conscient des
critiques soulevées par le projet urbain, veut fixer des limites.

Michel Desvigne le long des quais, Winy Maas (MVRDV) à Bastide-Niel, TVK sur Garonne-Eiffel, au sud du pont de pierre, et plus récemment Mathis Güller (GGAU) dans le secteur du Belvédère. Certains y sont venus par Agora, la biennale incontournable d'architecture et d'urbanisme, qui offre à la ville un miroir sur elle-même et l'ailleurs. Les thé-

matiques de « Métropoles millionnaires » (Djamel Klouche, commissaire d'Agora 2010), de « Patrimoines » (Marc Barani, 2012) ou prochainement « Paysages », (Bas Smets, 2017) irriguent la pensée urbaine bordelaise.

Une ville devenue « désirable ». Encore faut-il se doter d'outils adéquats pour redessiner une métropole encore asymétrique, parfois peu compréhensible. D'où la création d'une opération d'intérêt national (738 ha), dictée de son établissement public Bordeaux Euratlantique (créé en 2009), qui fait émerger un nouveau territoire métropolitain à cheval sur deux rives. « Le temps de la rive droite est venu », déclarait Alain Juppé, maire de Bordeaux et

président de la Métropole, en inaugurant la nouvelle salle de spectacles Bordeaux Métropole Arena, le 11 avril dernier. Depuis cinq ans, la ville centre a profondément changé, notamment avec les nouveaux quartiers nord - les Bassins à flot (opération coordonnée par Nicolas Michelin) et l'écoquartier Ginko (Christian Devillers et Olivier Brochet pour Bouygues Immobilier) - et la livraison du stade Matmut Atlantique (Herzog & de Meuron).

Ce travail urbain appelle certaines critiques, sur la surenchère architecturale, sur la qualité de construction, et surtout sur le prix des nouveaux logements, très majoritairement acquis par des investisseurs. Alain Juppé, très conscient de ces critiques, qu'il a souvent lui-même formulées, entend fixer des limites (*lire l'interview p. 30*) : fixer un prix d'objectif abordable pour le programme des 50 000 logements à 2 500 euros/m², évaluer la qualité de l'écoquartier et des nouvelles constructions, coordonner les opérations de la rive droite, sous la houlette de l'urbaniste Bruno Portier. La ville, devenue « désirable », attractive dans la compétition européenne, se fabrique désormais autrement, en faisant participer bailleurs sociaux et habitants à la conception des logements, en menant des concertations très en amont avec les riverains pour modeler le projet du futur pont. Jean-Jacques Bosc réfléchit à l'avenir de l'ancien stade Chaban-Delmas. Si le modèle d'urbanisme négocié des Bassins à flot n'est pas transférable partout, la participation devient le maître mot des années à venir. Tous les acteurs s'y emploient, certains avec plus d'ardeur que d'autres. ● Bertrand Escolin

→ Urbanisme

«La méthode participative est devenue incontournable pour faire la ville»

Questions à **Alain Juppé**, maire (LR) de Bordeaux, président de Bordeaux Métropole

L'ancien Premier ministre administre la ville depuis 1995 (avec une interruption en 2004-2006). Après la reconquête des quais - son «Guggenheim» -, il poursuit en tant que président de la Métropole le développement de l'agglomération sur ses deux rives. En convoquant de grands urbanistes qui inventent la ville de demain.

❗ Où en sont les projets urbains de la rive droite ?

Le temps de la rive droite est venu. Le nouveau quartier Braza démarre en 2017. L'urbaniste Youssef Tohmé va y expérimenter des «volumes capables» dont on attend beaucoup. Sur Bastide-Niel, j'ai inauguré les archives municipales, les autres projets suivront. Nous discutons avec Winy Maas, pour aérer un peu son premier projet, très dense. Sur Garonne-Eiffel, nous venons d'attribuer le Belvédère à Nextcity, Cogedim et Pitch Promotion. En 2017, tous ces secteurs de la rive droite seront entrés en phase opérationnelle. Je souhaite que sur l'ensemble de ces opérations, il y ait une mise en cohérence des opérations d'urbanisme, menées par de fortes personnalités. Ce sera la mission de l'Atelier Garonne, coordonné par Bruno Fortier, d'harmoniser sans la brider la créativité des architectes, d'harmoniser les volumétries, les hauteurs, les matériaux.

❗ Que pensez-vous de l'évolution des Bassins à flot ?

Le projet n'est pas suffisamment avancé pour porter un jugement, mais je pense que cela va réussir, avec une centralité autour des bassins pour en faire un lieu de vie. Les opérations de logements sont assez denses, mais on peut le comprendre. Refuser l'étalement urbain, c'est accepter une certaine densité. En revanche, l'Unesco va sans doute nous faire abandonner le projet de tour, dont la hauteur a été ramenée à celle des silos avoisinants. Mais il y aura une vie autour des bassins, avec la Cité du vin, le musée maritime de Norbert Fradin et la base sous-marine, qui est devenue un lieu extrêmement attractif. Le port y a des projets, mais j'ai posé comme conditions l'absence de nuisances et la continuité de la promenade entre les quais, le tour des bassins et le lac.

❗ Votre avis sur l'écoquartier Ginko ?

Je suis partagé et, quand j'écoute les témoignages, ils sont également partagés. Les habitants apprécient le cadre de vie, le lac, le lien en tram avec la ville. De l'autre côté, il y a une densité un peu forte et une certaine hétérogénéité architecturale. Nous ferons une évaluation auprès des habitants, confiée à un organisme extérieur. Je suis également préoccupé par la qualité de la construction. Je l'ai dit à Bouygues, qui y joue un peu



«Le temps de la rive droite est venu», affirme Alain Juppé.

sa réputation; il y a beaucoup de petites malfaçons à l'intérieur des immeubles, des fuites. Me dire qu'on a du mal à trouver du personnel qualifié ne me satisfait pas, c'est à eux de former leur personnel et de trouver des gens qui savent travailler. Il y a là un point d'interrogation.

❗ La participation est-elle au cœur du projet urbain ?

Elle est devenue tout à fait incontournable. En direction des promoteurs, des constructeurs, des bailleurs sociaux et surtout des utilisateurs. J'ai soutenu cette méthode, alors que Vincent Feltesse présidait la CLUH, pour la préparation du projet de pont Jean-Jacques-Bosc, avec une très forte association des riverains. L'aménagement du pont en boulevard très urbain a fait consensus. C'est aussi le sens des maisons du projet aux Bassins à flot et sur l'Ilot Armagnac.

❗ Votre charte des 50 000 logements fixe un prix de 2500 euros/m². Est-il tenable, l'offre doit-elle évoluer ?

Je trouve bonne la méthode d'Euratlantique, qui consiste à lancer des appels d'offres qui ne portent pas sur le foncier, dont le prix est fixé. La concurrence porte uniquement sur la qualité du projet, son inventivité. J'ai aussi demandé à La Fab d'intervenir pour constituer des réserves foncières. L'autre aspect est comment concilier prix et qualité, je n'ai pas forcément la réponse. Il y a sans doute des rationalisations à apporter dans le processus de production. Il faut également garder un équilibre entre logements à loyer maltrisé et logements à prix libres, parfois trop coûteux. Je voudrais calmer la vente aux seuls investisseurs. Et orienter l'offre des promoteurs vers les grands logements évolutifs pour les familles. ● Propos recueillis par Bertrand Escotin

Les architectes enthousiastes mais inquiets

Saluant la réussite incontestable de la métropole bordelaise « dynamique, agréable à vivre », le président de l'Ordre régional des architectes Eric Wirth évoque cependant quelques sujets de préoccupation. En tête : « La métropole ne doit pas tout aspirer. Les métropoles ont un pouvoir croissant, qui peut conduire à une forme de jacobinisme local. » Autre sujet qui interroge : « L'attractivité à un revers, sur les Bassins à flot et Ginko, près de 90 % des logements sont acquis par des investisseurs. Des quartiers de locataires ne font pas de la ville. Il ne faudrait pas que la ville millionnaire soit celle des millionnaires », affirme l'architecte, citant son prédécesseur. Autre thème récurrent, la paupérisation de la profession : « Le niveau de rémunération est catastrophique après huit ans de crise ». Avec un corollaire qui reste peu médiatisé : « Les grands noms de l'architecture choisissent sur les grands équipements, dont le travail est salué par tous les confrères, signent également, plus discrètement, des opérations classiques de logements, bureaux, des écoles, faisant concurrence directe aux agences locales. » ●

Les promoteurs misent sur la Métropole

« **L'**activité des promoteurs est très visible sur les nouveaux quartiers - Ginko, les Bassins à flot - mais aussi sur les communes limitrophes. Dans ces secteurs, il y a des grues partout, mais ailleurs nous attendons beaucoup de projets prêts à éclore. Alain Juppé a fait un travail d'urbanisme de profondeur qui a permis de lancer un peu partout de nouveaux quartiers, bien avancés déjà. Mais sur les prix, l'objectif de 2500 euros est intenable. En moyenne, le prix des opérations sur la métropole est de 3750 euros/m² avec parking. Le prix du foncier est autour de 500 euros/m². En zone Anru, en TVA réduite et avec le PSLA, seuls les bailleurs sociaux arrivent à 2700 euros/m², détaille Alain Ferrasse, président de la FPI régionale. ●



Kaufman & Broad réalisera le siège d'EDF Sud-Ouest à Bordeaux.



« La reprise doit d'abord bénéficier aux entreprises girondines »

« L'activité progresse dans le logement neuf. C'est bien, mais n'oublions pas que la Gironde ne s'arrête pas à la Métropole, d'autres secteurs de la construction continuent à souffrir. Nous sommes mobilisés pour que ce début de reprise profite d'abord aux entreprises du département et nous continuons à combattre la concurrence déloyale. Arrêtons la spirale des prix cassés ! Les prix bas ne permettent pas d'assurer la pérennité d'une entreprise ni la qualité de ses prestations. Pratiquer le juste prix est dans l'intérêt de tout le monde. »

Mario-Ange Gay-Ramos, présidente de la FFB de Gironde

Le premier bus à haut niveau de service attendu en 2019

Comment desservir le cadran nord-ouest de l'agglomération, aux portes du Médoc, avec un matériel performant sans ruiner le contribuable ? La Métropole a validé en mai 2015 le projet de ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) et son trajet. Il permettra de relier Saint-Aubin-de-Médoc et la gare Saint-Jean, via les communes de Saint-Médard-en-Jalles, Le Haillan, Eysines. 50 % du trajet urbain sera effectué en voie réservée sur la partie urbaine de cette ligne de 21 km, avec des stations réparties tous les 500 m. La ligne desservira 100 000 habitants, salariés et scolaires et aura une capacité de transport de 50 000 voyageurs/jour. L'option du BHNS a été validée, d'une longueur maximale de 24 m. Reste à valider la concertation (première réunion publique en juin 2015), lancer l'enquête publique (2^e semestre 2016), préparer et attendre la déclaration d'utilité publique (2017) et démarrer les travaux dans la foulée.

Complémentaire de la ligne D du tramway, actuellement en construction entre Bordeaux-Centre et Eysines, la nouvelle ligne a un coût prévisionnel de 100 millions d'euros, matériel roulant compris. Un bus similaire, le Mettis de Metz, a été présenté en avril *in situ*, dans les communes traversées. ●

Créer de la ville à partir d'un échangeur routier, tel est Tenjou du Belvédère, le nouveau quartier autour des ponts versant de la gare Saint-Jean.



Le cœur de Garonne-Eiffel se dessine

La ZAC confiée à TVK a trouvé les opérateurs de son secteur central, le Belvédère, autour de Nexity et de l'urbaniste GGAU.

Stéphan de Faÿ, directeur général de l'établissement public Bordeaux Euratlantique, rappelle « qu'avec 126 ha, Garonne-Eiffel est le plus grand secteur à aménager d'un seul tenant en région ». Après le choix de TVK comme urbaniste de la ZAC en 2015, une nouvelle étape a été franchie en mars dernier avec le choix de l'équipe qui va aménager le secteur central du Belvédère. Euratlantique a retenu le groupement composé des promoteurs Nexity, Altarea Cogedim et Pitch Promotion, associés aux agences Güller-Güller (GGAU, Rotterdam) et Hondelatte-Laporte et au paysagiste écossais Gross Max.

Pour Stéphane de Faÿ, l'innovation est au cœur du projet d'Euratlantique : il a lancé un vaste programme de 25 000 m² en structure bois par an, avec les premières tours de 50 m en France et une plate-forme de mutualisation des services pilotée par Eiffage (Noé). Mais l'innovation doit également se retrouver dans la méthode d'intégration des nouvelles réalisations : « Il faut savoir se calmer en termes d'architecture, car personne ne vit dans un catalogue. Les grands objets sont bienvenus s'ils sont

rares, sans être éblouants. » Il s'agit selon lui de « faire en sorte que l'architecture soit un fond de scène de la ville, qui crée un décor agréable, qu'on ne voit presque pas, ce qui est le propre de l'architecture bordelaise. C'est l'inverse d'une collection de vanités. »

Pour éviter le patchwork, le jeune directeur préconise « quelques éléments unificateurs : contrairement à l'architecture haussmannienne, nous essayons de définir des règles propres à chaque quartier, qui laissent s'exprimer une diversité architecturale, mais en restant sobres sur la palette des matériaux, des colorimétries, des tailles d'ouverture, et le rapport au sol ». Car il veut une architecture située, ancrée au sol : « Il faut que l'espace public et l'architecture se parlent. Sur le Belvédère, nous allons demander aux promoteurs quel est le budget alloué aux façades, pour avoir des réalisations qui intègrent dès le départ une réflexion sur le coût : la pierre, c'est 450 euros/m², quatre fois plus que les façades enduites. »

Projet commun. Après une phase de coordination, les deux urbanistes Antoine Viger-Kohler (TVKO) et Mathis Güller élaboreront un projet commun de l'espace public. « Le choix du groupement Nexity-Güller a été de repousser la densité vers l'arrière et non en front de Garonne. » Il s'agit à la fois de créer une esplanade en front de Garonne, avec un bâtiment qui accueillera la Bellevilloise, la place Trégy au nord qui fera le lien avec les quartiers existants, d'où partira une perspective nouvelle vers le quartier Saint-Michel en rive gauche. « Il s'agit surtout de retravailler le boulevard Joliot-Curie, au débouché du pont Saint-Jean pour casser sa linéarité et remettre un peu cette aspérité qui rappelle que la ville historique ne s'est pas faite en une fois. » Le calendrier proposé par Nexity est serré et ambitieux : déposer les premiers permis de construire au 1^{er} trimestre 2017, puis étaler constructions et livraisons sur à peine trois ans. « Je suis convaincu que c'est la bonne stratégie », estime Stéphane de Faÿ. Le temps de la conception aura pour une fois dépassé celui de la réalisation. A suivre. ●

1. Fayat investit la rive droite. Fayat Immobilier (ex-Somifa) se positionne depuis deux ans comme opérateur global de l'immobilier : promoteur, aménageur, monteur d'opération et bâtisseur. Dernier exemple en rive droite, l'opération qual Deschamps à Bordeaux, qui prévoit 10 000 m² de bureaux dont ceux de Fayat et 10 000 m² de logements, dont 30 % sociaux, face à la Garonne. Les architectes Brenac et Gonzalez ont conçu un immeuble aux transparences étudiées, performant en termes d'énergie et d'usage, qui vise la certification environnementale Breeam.

➤ **Architecte :** Olivier Brenac et Xavier Gonzalez

2. Nouvelle gare côté Belcier. Pour accompagner l'arrivée de la LGV, Gares & Connexions a lancé la réalisation d'une nouvelle gare côté sud, qui doit permettre d'accueillir les 18 millions de voyageurs prévus en 2017. Objectif : créer un hub multimodal, dans et autour de la gare de Bordeaux Saint-Jean - avec notamment un hall et des espaces voyageurs de 2 500 m², dont la dimension est comparable à celle du hall historique -, surmonté d'un bâtiment proposant 860 places de stationnement sur 7 niveaux. Le bâtiment ouvre sur un parvis de commerces et services. Investissement : 95 millions d'euros.

➤ **Architecte :** SNCF-Areop / Jean-Marie Duthilleul, Etienne Tricaud, François Bonnefille

3. Tours en structure bois. Bordeaux Euratlantique veut réaliser chaque année 25 000 m² de constructions à ossature bois. Les deux premiers ensembles dotés d'une tour bois ont été retenus : la tour Hyperion, de Jean-Paul Viguier pour Eiffage, et la tour Silva (photo ci-contre) d'Art & Build et Studio Bellecour pour Knufman & Broad. Y sont associés les sociétés de bois Techniwood, IBS, Sacba et Elioth. Cette tour de 18 étages, également de 50 m de hauteur, sera constituée à plus de 80 % de bois, avec une structure primaire à colombages géants.

➤ **Architecte :** Art & Build et Studio Bellecour

4. Pont Jean-Jacques-Bosc. En juin 2013, l'équipe menée par Rem Koolhaas (avec Egis, WSP, le paysagiste Michel Desvigne et Lumières Studio) a remporté une consultation serrée. Son concept : « Une plate-forme linéaire neutre, sorte de boulevard de 44 m de large et 545 m de long, en pente douce, où chaque forme de mobilité a sa propre voie - voitures, piétons, vélos et transports en commun. Il permet une plus grande diversité d'usages, y compris festifs, » explique l'agence OMA. Investissement : de l'ordre de 121 millions d'euros.

➤ **Architecte :** OMA (mandataire)

5. Bordeaux Métropole Arena. La première pierre de cette grande salle de spectacle tant attendue vient d'être posée le 11 avril. Après plusieurs projets abandonnés, c'est le groupement formé par Lagardère Sports and Entertainment/DV Construction (Bouygues) et Rudy Ricciotti qui a été choisi. Une salle multifonctionnelle, dont la jauge peut passer, selon les événements (concerts, spectacles, sport indoor) de 2 500 à 11 000 places. « Un galet de béton blanc posé sur les berges de Garonne », selon les mots de Rudy Ricciotti, en rive droite, bientôt desservi par le nouveau pont Jean-Jacques-Bosc. Investissement : 77 millions d'euros. Livraison : début 2018.

➤ **Architecte :** Rudy Ricciotti



PHOTO: OMA



PHOTO: SNCF AREOP



PHOTO: ART & BUILD



PHOTO: OMA



PHOTO: RUDY RICCIOTTI