

Audace architecturale, jusqu'où peut-on aller ?

Rémi CAMBAU, cadreville.com

Tous les invités sont là ? Comme à la maison il y a des discussions à table et tout le monde n'est pas toujours d'accord. Le projet qui est proposé est sans doute le plus exceptionnel dans sa réalisation, que Bordeaux va connaître. Il est exceptionnel par l'importance du territoire qui est couvert. 27 hectares sont concernés au Nord de Bordeaux. Vous avez trouvé une solution pour produire de la ville entre Auchan qui va s'étendre, le lac qui peut être un cadre de vie idyllique et la liaison avec ce quartier parfois un peu délaissé ou qui a le sentiment de l'être, le quartier des Aubiers, quartier où le tramway va arriver.

Comme nous l'avons rappelé, c'est un sujet exceptionnel qui a été posé. Alain LORGEUX vous le rappellera. Les réponses ont été tout à fait exceptionnelles. Le but de ce débat est de vous présenter les réponses qui ont été proposées par les plus grandes équipes d'architectes et d'urbanisme, de paysagistes français et étrangers. Je pense que vous allez pouvoir en mesurer l'importance. Pour la première fois, nous allons découvrir des projets proposés pour la berge du lac et quelques-unes des équipes nous préciseront quelle a été leur démarche pour proposer aux Bordelais un nouveau cadre de vie à cet endroit. Je suis heureux d'accueillir Alain PAGES, rédacteur en chef à France Bleu Gironde. France Bleu Gironde représente France Info, France Inter. Alain PAGES animera ce débat. C'est un sujet qu'il connaît, bien évidemment, mieux que moi.

Alain PAGES, France Bleu Gironde

Merci Rémi. Audace architecturale, jusqu'où peut-on aller ? Trop loin disent quelquefois les citoyens électeurs. Pas trop loin dit le politique, un peu plus loin disent les hommes de l'art. Osez et vous ne le regretterez pas. C'est un peu cela la problématique que nous voyons.

Audace architecturale, jusqu'où peut-on aller ? Ce qui est intéressant, c'est d'en connaître les paramètres. Il est intéressant de voir la terminologie de départ. Au départ, nous devons parler de berges du lac et aujourd'hui nous parlons de La Berge du Lac. C'est qu'il en reste d'autres à aménager, ce qui est bon pour vous, qui n'avez pas forcément remporté le marché. Ce sont des défis qui sont très prêts à être relevés et qui vont changer véritablement la physionomie de l'agglomération. C'est un quartier excentré pour certains, juste commercial, d'expositions mais quelques fois aussi de découverte pour d'autres. C'est un quartier qui a été marginalisé pendant trop longtemps. Aujourd'hui nous avons décidé de lui remettre de la vie, dans des sacrés paramètres : 1500 logements, 200 millions d'euros d'investissements. Donc il va y avoir des défis, un défi financier, un défi d'investissement avec des capitaux privés et des investisseurs privés.

Ce qui est intéressant aussi est de voir quels sont les paramètres. Est-ce que la banque change ? Est-ce que le privé est plus audacieux, par certains moments, que le public, car le secteur public est aussi obligé de composer avec les personnes qui arrive avec des idées ? Pour en savoir un peu plus, je vais passer le micro à Alain LORGEUX qui est directeur général du Pôle aménagement et développement à la CUB. Je suis tenté de dire que vous n'avez pas été le chef d'orchestre de cette réalisation. Mais tout du moins, c'est vous qui avez donné le tempo de la danse. Nous allez nous parler du projet, nous dire un peu quels étaient ses paramètres et les équations, et ensuite ce qui a fait la différence. Enfin, pour faire durer le

plaisir, car c'est quand même l'intérêt de ce débat de ce soir, nous allons rencontrer ceux qui ont eu le marché et puis ceux qui ne l'ont pas eu. Ils ne l'ont pas eu à Bordeaux. Mais ils l'ont eu ailleurs. Alors ils peuvent toujours se rattraper. Ce qui est intéressant est de voir un peu comment cela a été vécu de l'intérieur et de se demander aussi pourquoi on a été choisi ou pas.

Alain LORGEUX va nous en dire un peu plus. Il va essayer de nous planter le décor et de nous dire aussi les tenants et les aboutissants de ce concours de notoriété internationale qui a attiré des gens de qualité, des gens qui sont autour de la table. Il va leur dire qu'il y avait des paramètres et des contraintes objectives. A vous, Monsieur LORGEUX.

Alain LORGEUX, Directeur général du Pôle « Aménagement et Développement » à la CUB

Merci bien. Effectivement, je vais essayer de planter un peu le décor de cette opération, de son contexte, à la fois resituer les échelles de valeur en termes de potentiel de logement. La communauté urbaine, au regard du corps local de l'habitat et des perspectives qui sont dessinées, doit réaliser 45 000 logements dans les 10 années qui viennent. Nous parlons d'une opération qui doit couvrir 1 500 logements et qui doit se réaliser sur 10 ans. Bien sûr, c'est une opération importante. Pour autant, ce n'est qu'une partie de ce qu'il y a à faire au niveau de la communauté urbaine, si nous voulons éviter que se poursuive indéfiniment un ~~étalement~~ ~~isolement~~ urbain. Dans ce cadre-là, le site ~~de la communauté de la berge du lac~~, que l'on appelait au début les berges du lac, puis finalement La Berge du Lac représentait une opportunité remarquable. ~~n'avait aucune incitation particulière à cela. A un moment donné, il a fallu dire quel site utiliser. Nous avons choisi la berge du lac.~~

La communauté urbaine est toujours propriétaire de 27 hectares sur cette rive et a souhaité engagé une consultation dans une démarche un petit peu originale. Elle aurait pu, ~~d'emblée de jeu~~, engager ~~une vaste campagne~~ et réaliser cette opération dans un processus assez traditionnel. Le choix ~~pris~~ a été un peu différent. Il s'est ~~agit~~ ~~d'essayer~~ de prendre un chemin un peu original entre « tout public » et « tout privé », de lancer une consultation associant aménageurs et urbanistes et de faire en sorte de pouvoir développer, dans le temps, un partenariat entre la communauté urbaine, la ville de Bordeaux bien sûr, puisque l'opération concerne son territoire, et puis le lauréat qui sera retenu à l'issue de cette consultation. Le but est de faire en sorte que la ville et la communauté urbaine soient garantes des objectifs ~~mission~~ qui portent à la fois sur le programme, la qualité urbaine et la qualité environnementale, de réussir, ce qui est toujours un pari, à créer un nouveau quartier dans la ville et de le réaliser ~~en~~ dans une dizaine d'années.

C'est cette consultation qui a été engagée avec un cahier des charges assez détaillé, lequel a fortement insisté sur les objectifs architecturaux et environnementaux et ~~de le~~ développement durable. A la consultation ont répondu 7 équipes. 6 équipes de très grande qualité ont été retenues pour proposer une offre. ~~6 équipes ont été retenues pour la consultation, 6 équipes de très grande qualité.~~ Ce n'est pas pour faire plaisir aux uns et aux autres, ~~mais~~. ~~Mais~~ je crois qu'il suffit de voir les noms des équipes constituées inscrits sur le papier pour en le reconnaître le haut niveau. Nous avons ~~de~~ deux grandes équipes de maîtres d'ouvrage, donc des aménageurs associés à et puis de très grandes équipes ~~de paysagistes~~, d'urbanistes et de paysagistes, qui ont répondu. Ceci nous permet peut-être d'avoir le débat de ce soir. Nous pouvons dire que nous avons vraiment eu des projets ~~vraiment~~ de grande qualité, des projets

qui sont très différents les uns des autres et qui, du coup, ont suscité de vrais débats pour opérer des choix.

Je vais aller assez vite sur la présentation des images pour ~~donner du temps au débat. Éviter de ne faire que parler. Nous pouvons faire tourner les images.~~ Voici une image du site ~~c'est qui est intéressante. Voici~~ le plan guide de Bordeaux Nord qui a été réalisé avec l'Agence d'urbanisme et situe bien le cadrage à long terme de toute l'évolution de ce quartier et notamment de la berge du lac.

La berge du lac, c'est cette partie qui se trouve ici, ~~à l'Est du le~~ lac, que tout le monde connaît. Nous voyons bien que pour ce secteur du quartier Nord, ~~e~~ est une opération parmi d'autres, avec la place ~~Latule qui est ici~~, les bassins à flot, le quartier des Aubiers, le secteur commercial Auchan, le secteur Alienor, le grand potentiel au Nord de la rocade, le parc des expositions, le palais des congrès. Il s'agit d'atouts énormes pour ce quartier qui a engagé effectivement son aménagement il y a fort longtemps, des opérations très volontaristes pour réussir à reconquérir ce territoire et le rendre urbanisable. Ce n'est pas surprenant qu'il faille du temps pour développer la ville. Car la ville a besoin de temps. Nous sommes dans une agglomération qui est très étalée, a beaucoup de foncier et il y a besoin d'une certaine maturation, ~~effectivement~~, avant de réaliser ces opérations.

Il y a là de nombreux sites qui aujourd'hui font l'objet de ~~nombreux~~ projets phares, dont chacun a pu voir, dans la presse, des images tout au long de ces dernières semaines et qui sont présentées ici à Agora. C'est vraiment un des grands sites ~~ende~~ devenir de l'agglomération bordelaise.

Vous avez le rappel des objectifs d'aménagement ~~du programme de la Berge du Lac de la berge du lac~~ :

- La mise en valeur des rives avec un jardin promenade.
- Le développement d'un quartier mixte qui doit à la fois développer du logement pour répondre aux objectifs du PLH, et une partie à vocation commerciale qui était prévue dans le programme pour apporter un complément à l'opération du centre commercial voisin.
- Etablir des continuités urbaines entre les quartiers existants, notamment le quartier des Aubiers, qui est en dessous et qui va voir le tramway venir le desservir, dès l'année prochaine.
- Mettre en valeur une opération originale, tout du moins ambitieuse, en matière de haute qualité environnementale et de développement durable.

Je vous ai donné les objectifs de programmation. Je vais passer assez vite. L'objectif ~~à Bordeaux~~ est de construire de l'ordre, de 1200 à 1500 logements à Bordeaux. ~~Evidemment l'épaisseur du trait peut se retrouver. Mais c'est de l'ordre de 1300 logements à Bordeaux par an,~~ pour 4500 dans la communauté urbaine. Ceci conduit aux 45 000 logements sur dix ans dont je vous ai parlé tout à l'heure.

Le contexte, nous le connaissons tous. Il y a une forte hausse des prix de l'immobilier. ~~Nous~~ ~~Done nous~~ souhaitons que cette opération vienne prendre sa place et réguler un peu le processus.

La production de logements est considérée aujourd'hui comme insuffisante pour répondre à l'ensemble des demandes. Le contexte est aussi celui du ~~problème du~~ départ des familles vers des secteurs périurbains. Cela fait donc partie du programme de rechercher des formes urbaines et des opérations qui puissent répondre à cette demande. Autres aspects du contexte :

- L'opportunité du site de la berge avec tous ses atouts.
- Un environnement remarquable, regardant vers l'Ouest avec le plan d'eau en premier plan.
- Des objectifs liés à l'habitat qui viennent régler l'offre de logements et la demande de logements aux besoins et aux revenus des ménages.

Il y avait, dans le programme, une diversité à la fois de typologie et de répartition de l'habitat que nous retrouvons ici : 40% de logements locatifs et 60% de logements en accession dont 40% libres. Cette répartition de logements par taille correspond aux analyses très précises qui ont été faites avec l'Agence de l'urbanisme dans le cadre du plan local de l'habitat, pour essayer de répondre au mieux aux besoins et aux attentes.

Au titre des équipements qu'il ~~est~~était prévu ~~de réaliser~~, dans le programme, ~~de réaliser~~, il y a ~~tous ceux avait des équipements~~ nécessaires ~~aux besoins à la réalisation~~ de ce nouveau quartier, notamment un groupe scolaire, des équipements de proximité et sportifs. Egalement, du point de vue commercial, l'opération prévoyait, de l'ordre de 7 hectares, pour compléter le centre commercial voisin et un petit programme, ~~d'avantage~~ de commerces de proximité liés au projet lui-même et la partie jardin promenade dont j'ai déjà parlé.

Je vais vous présenter les différents projets les uns après les autres. Je prie les équipes de bien vouloir m'excuser parce que je vais en faire une présentation nécessairement succincte et incomplète, ~~sans avoir toute la fibre qui les ont portées~~.

Voilà donc le projet lauréat de Bouygues Immobilier avec comme ~~auteurs~~acteurs, Christian DEVILLERS et Olivier BROCHET. Ce projet est marqué par une composition urbaine assez régulière d'îlots marqués par trois canaux, qui vient un peu prendre son empreinte dans le lac, avec un chemin de promenade en bordure. Ce projet cherche à apaiser la voie de circulation en bordure du lac, un axe~~lae~~ qui supporte le futur aménagement du transport propre qui sera probablement le tramway, car le tramway va venir l'année prochaine jusqu'aux Aubiers, ~~jusqu'ici~~. Nous trouvons ici, en bordure Est, la partie commerciale, des stationnements et puis des parties commerciales qui viennent ici en réponse aux opérations de logement qui sont ici.

Nous passons aux images suivantes pour avoir les illustrations. C'est une opération qui s'inscrit, de manière assez régulière, dans le site, avec une distribution claire : le canal qui sert à développer les liens avec le secteur du bassin à flot, les deux autres canaux et l'organisation de centralité avec un centre commercial et puis des logements qui viennent se placer au dessus des structures commerciales envisagées. Voilà quelques illustrations de cette opération. Voilà les deux derniers canaux dont j'ai parlé et dont le niveau d'eau est régulé pour avoir un niveau constant par rapport au secteur piétonnier ~~qui sera~~ environnant. Voici enfin une partie bâtie que nous pouvons découvrir. Je pense que nous aurons l'occasion d'y revenir.

Passons à une autre diapositive. Voici un deuxième projet qui est celui de Domofrance avec Luc ARSENE-HENRY Jean-françois REVERTS~~REVERS~~ comme architectes et PETER

comme paysagiste. Le parti d'aménagement est très différent ici par rapport au premier projet. En effet, il est question ici de chercher à développer un parti d'habitat dans un parc, à ponctuer la lisibilité de cette opération par des sculptures d'habitat collectif, en hauteur, qui sont des tours sculptures et qui de ce point de vue dépassent l'échelle du site. Il s'agit de faire de ces tours des points de repère dans la ville à l'échelle de la vision que nous avons quand nous arrivons du pont d'Aquitaine. Ces tours créent des repères dans la ville.

Il y a ensuite des immeubles parc dans la pinède, des immeubles qui viennent s'adosser à cette voie dans laquelle circule le futur tramway ou ~~TCS~~~~PDCSP~~, la partie commerciale qui est sur la partie Est avec des parkings et le secteur commercial.

Voilà donc les illustrations qui sont données avec ces sculptures tours qui ponctuent l'espace et lui donnent beaucoup de personnalité. La pinède crée un deuxième niveau. Il existe ici une organisation plus régulière de cet axe de distribution avec des logements d'habitation de ce côté-ci et des commerces sur ce côté-là. Voilà des illustrations qui traduisent cet aménagement, avec ici une illustration d'un appartement avec ~~ce que sera la~~ vue sur le lac.

Le troisième projet est celui d'ING-COGEDIM, avec l'équipe DUSAPIN-LECLERCQ. C'est un projet très original très marqué par la présence de l'eau, puisque nous voyons qu'il y a de très nombreux canaux : un grand canal ici, un autre canal ici, un développement de l'eau jusque derrière Décathlon qui est ici. Ceci donne au projet une très forte personnalité, avec des îlots bâtis un peu à la hollandaise, un quartier en bordure ~~de celui du quartier~~ des Aubiers ~~avec~~, une proposition urbaine et originale de l'ordre de 1 000 logements dans cette partie et un certain nombre d'équipements qui viennent prendre place sur des îles que nous voyons ici, à l'intérieur du projet et en excroissance sur le lac, enfin toute une promenade par cette plage en bordure du lac. Nous retrouvons ici l'itinéraire du transport (~~en site anti~~-propre) qui correspondait à une contrainte donnée dans le programme, avec un mail riverain de l'eau et une partie commerciale ~~dans sur~~ laquelle ~~prennent place~~ ~~vient se poser~~ des animations de services et des commerces en rez-de-chaussée et des logements au-dessus. Ceci serait une continuité d'organisation urbaine de l'habitat, de part et d'autre de ce grand canal.

Voilà donc des illustrations en perspective. Nous retrouvons la présence de ces îles, avec des écoles et des passerelles qui ~~permettent de les~~ ~~viennent de le~~ rejoindre, ce grand espace de promenades et de parcs avec l'eau et les espaces verts en direction des bassins à flots ~~qui sont là bas~~, le grand canal ~~qui vient contourner~~ et les îles ou les presqu'îles ~~qui sont disséminées autour~~. Voici quelques illustrations complémentaires. Là, c'est une illustration des îlots bâtis côté Sud donc proches des Aubiers, ~~et ici une vue de la~~. ~~Voici des illustrations en pointe de~~ presqu'île entre les deux canaux. ~~Le~~ ~~et avec sur le profil du~~ grand mail, longeant le grand canal ~~fait apparaître~~, le transport (~~en site anti~~-propre) ~~avec où passe~~ un grand espace piétonnier, ~~des de grands~~ commerces en rez-de-chaussée, des logements au dessus..

Le quatrième projet est celui de l'équipe ICADE ~~avec J.F~~ ~~comprenant~~ GRETHER et Michel DESVIGNE ~~comme concepteurs~~. Il s'agit d'un projet ~~très~~ en lanières, qui cherche à privilégier un parc en bordure des berges, un parc intermédiaire entre les logements et l'activité commerciale, qui crée un espace tampon à l'intérieur duquel le transport (~~en site anti~~-propre) va pouvoir circuler. Il y a aussi un lac très important en direction des bassins à flots dans la partie Sud et une forme de jetée qui vient prendre appui dans le lac et sur lequel ~~les de~~ grands équipements viennent s'accrocher. Voilà les illustrations qui traduisent le projet. ~~Ce H~~ ~~y a le sentier ici et ce~~ parti très en lanières, ~~fait apparaître avec une partie~~ un ~~secteur peu~~ de centralité au milieu et ~~un eet~~ espace de transition qui cale la composition urbaine ~~entre la~~ ~~partie commerciale et renvoie~~, à l'extérieur, les circulations ~~sont renvoyées à l'extérieur~~.

~~Voici quelques illustrations.~~ Voici la grande coulée verte telle ~~que j'ai pu l'expliquer tout à l'heure et~~ qui ~~s'étale~~ en direction des bassins à flots et des grands équipements qui viennent s'accrocher en bordure.

Le cinquième projet est celui présenté par ATARAXIA, avec BAGGIO-PIECHAUD. Nous sommes ici sur un parti d'aménagement qui est assez ordonnancé, crée de petits canaux qui viennent irriguer le tissu urbain. ~~Le projet, qui~~ retourne le centre commercial, comme nous le voyons ici, en créant une nouvelle façade au centre commercial, un nouveau périmètre, qui vient en vis-à-vis de ce grand axe qui distribue à la fois la partie commerciale et la partie logements, ~~qui est de ce côté.~~ Nous retrouvons le grand axe en direction des bassins à flots ~~ici~~ et cette trame très régulière qui trouve, îlot par îlot, un équilibre régulier dans la typologie de logements et dans les équipements nécessaires et une partie plus centrale ~~ici~~, organisée autour d'un espace piétonnier et de commerces de proximité, ~~dans cette partie. Voici l'illustration.~~ Nous apercevons le retournement du centre commercial ~~et l'organisation en lanières marquée dans cette partie, ce parti très régulier qui est un peu en lanières et marqué~~ par des petits canaux. Il y a un espace plus central ~~ici~~ qui vient se présenter en avant sur le lac et cet axe végétal vers les bassins à flots. ~~Voici donc les quelques perspectives qui illustrent ce parti.~~

Le sixième projet est celui présenté par NEXITY ~~avec~~, Bernard REICHEN ~~comme concepteur~~ et ROBERT. Le parti d'aménagement se lit assez bien sur le plan. Il s'agit de développer le thème de la pinède habitée. Ici, ~~se développe nous développons~~ un parcway qui distribue ~~lesses~~ opérations à la fois de logements ~~ici~~ et de développement commercial de l'autre côté. Le parcway utilise à la fois le thème de l'eau, avec un certain nombre de plans d'eau, et le thème végétal. Il y a un grand espace qui est appelé le green, un espace très apaisant qui vient créer une temporisation entre cette opération de logements et les autres partis de construction de logements qui sont ici en bordure du quartier des Aubiers, avec une mise en valeur de la berge par un ~~« Parc pare-des berges ».~~ Voici ce projet de la pinède habitée ~~et que nous verrons bien au travers des illustrations. Voici l'évolution du centre commercial dans cette partie avec~~ cette notion de parcway. ~~Telle qu'elle est décrite, dont j'ai parlé à l'instant. Voici un peu l'illustration de~~ la pinède habitée ~~affirme telle qu'elle est décrite, avec~~ une volonté d'ouverture et de liberté dans ce parc en jouant sur la nature, sur l'eau et sur les plantations.

J'ai sûrement été très incomplet sur la présentation des projets, ~~mais. Il n'y a rien de tels que les concepteurs pour les décrire. Mais~~ cela permet de jeter les bases de ce débat et d'ouvrir la discussion. ~~Que les concepteurs me pardonnent pour cette description trop sommaire.~~

Alain PAGES

C'est intéressant. Vous avez donc présenté ces six projets. Pour ceux qui n'auraient pas lu Sud Ouest, le projet gagnant est celui que DEVILLERS a monté avec une maîtrise d'œuvre faite par Bouygues et des donneurs d'ordre qui sont AQUITANIS et la Maison Girondine. Nous l'avons bien compris. Il s'agit d'un grand défi. Je vais poser la question à Christian DEVILLERS tout de suite. Audace architecturale, jusqu'où peut-on aller ? Vous avez su, de par votre expérience et votre vécu, trouver la bonne idée. Sait-on qu'il y a des barrières à ne pas franchir en matière d'audace architecturale ?

Christian DEVILLERS, architecte

Les mots « audace architecturale » me font irrésistiblement penser à cette répartie du comique militaire : « De l'audace, de l'audace, encore de l'audace, toujours de l'audace ! » Le comique militaire a des limites, certes. L'architecture est un art et l'art peut violer un certain nombre de conventions et l'architecture, de nos jours, prend cette direction assez souvent, ce qui pose d'ailleurs toutes sortes de problèmes. Car quand nous faisons du logement, nous pouvons nous demander si le logement a pour qualité principale d'être audacieux dans sa forme architecturale ou habitable.

Je pense que ce qui est important dans un projet urbain, c'est d'être habitable et durable. Nous pouvons nous demander, dans un morceau de ville qui est fait pour durer longtemps, 250 ans par exemple, comment nous percevons ce que nous appelons l'audace d'aujourd'hui dans quelques années. 30 ou 40 ans après leurs réalisations, nous démolissons les grands ensembles. Les villes européennes sont là depuis 2 000 ans. Pourquoi ne les a-t-on pas démolies ? En fait, nous nous apercevons que nous les avons démolies effectivement mais par petits bouts, par parcelles. Elles se sont renouvelées naturellement, tandis que les grands ensembles ont été créés d'un coup. Les grands ensembles ont été faits par des architectes qui ont cru qu'ils allaient dessiner la ville d'une seule main, avec un seul type de bâtiment et pour une seule population sociale. Ces monolithes ont mal vécu parce qu'ils ne pouvaient pas se renouveler sur eux-mêmes. Il n'y avait pas de substitution possible. C'était tout ou rien. Ils ont bien vécu au moment où les gens se sont installés. Ensuite ils ont commencé à se déglinguer. Nous les avons alors retapés puis démolis.

Une ville, c'est quelque chose qui dure parce qu'elle bouge de partout. La durabilité, c'est le mouvement. La substitution, c'est l'évolution. Notre projet a ceci d'extrêmement traditionnel et par conséquent, d'extrêmement audacieux, qu'il est un projet articulé, diversifié. Il y a toutes sortes de bâtiments, avec des îlots qui sont d'ailleurs des îlots pas du tout traditionnels. Ce sont des îlots complexes. Nous les voyons un petit peu ici. Dans chaque îlot, nous allons trouver des logements individuels, du logement intermédiaire et des logements collectifs. Il y aura au moins 4 architectes et sans doute 4 promoteurs différents, de façon à reconstituer, d'une façon tout à fait naturelle d'ailleurs, les conditions de vie d'une ville, d'abord dans sa fabrication. Vous voyez là que c'est un projet de concours. Ce n'est pas évidemment la chose définitive.

De l'architecture audacieuse, j'espère qu'il y en aura. Ce n'est pas aux urbanistes que nous sommes d'écrire toute l'architecture. Car si nous commençons à faire cela, alors les architectes de chaque opération ne pourront plus rien dire après. Il ne faut surtout pas tout dire d'un coup. Si nous disons tout d'un coup, nous faisons un grand ensemble, nous écrivons la ville d'une seule main, ce qui serait absolument calamiteux.

Nous donnons les conditions d'une architecture. Nous espérons donner des conditions qui feront que nous aurons des architectures diverses. Je peux le dire en toute tranquillité. Nous sommes dans une ville où il existe une vraie culture d'architecture, comme nous le voyons dans cette exposition. Personnellement, je n'ai pas trop de souci. Je pense qu'il va y avoir de très belles architectures. L'autre condition pour avoir de belles architectures réside dans les processus que nous mettons en place avec Bouygues Immobilier et avec la CUB. Il y aura des concours d'architecture ou des concours de maître d'ouvrage, ces concours seront présidés par des élus de la CUB, de la Ville et il y aura une coordination architecturale. Je ne vais pas m'étendre. Cette opération, d'aménagement privé, est une grande première en France. L'aménagement privé intéresse tous les grands maîtres d'ouvrage et tous les grands groupes.

Qu'avons-nous proposé de mettre en place ? Nous proposons qu'il y ait une maîtrise publique de qualité spatiale, architecturale et environnementale, une maîtrise publique d'un aménagement qui va être financé et opéré par le secteur privé.

Alain PAGES

Dans cette segmentation public/privé, au niveau des contraintes, nous n'allons pas nous voiler la face. Nous allons nous parler franchement. La quantification est aussi une contrainte.

Olivier BROCHET, architecte

Je crois qu'aujourd'hui, nous sommes en train de vivre le logement. Il y a une recherche en France, un travail approfondi sur la qualité du logement et Bouygues, qui est notre partenaire et mandataire, met clairement en avant une capacité à innover dans ce quartier. Le terme « audace » est très mauvais. Je trouve que dans « audace », il y a une sorte d'insolence. Nous parlons d'un hold-up audacieux. L'architecture ne se fait pas à grands coups de hold-up.

Alain PAGES

Alors, nous allons parler de courage.

Olivier BROCHET

Le courage de regarder en face véritablement ce qui a du charme et de sacrés handicaps, de sacrés handicaps de proximité. Il ne faut pas oublier que ce quartier s'est arrêté brutalement il y a 30 ans. Je crois que notre projet a le courage de le prolonger et de proposer une mixité de logements et une mixité d'équipements, car nous avons vu sur le plan que nous allions ajouter un collègue, ce qui manque cruellement dans ce quartier. En tous les cas, nous venons proposer aujourd'hui les conditions d'une évolution heureuse de ce quartier, ce qui n'est pas du tout évident. Je l'ai dit aux jurys, à Monsieur LORGEUX et à monsieur DUCHENE qui a parlé de ce lac. Le lac est une gravière. Je ne crois pas du tout en la vue sur le grand territoire du lac, l'océan. Ce n'est pas le bassin d'Arcachon. Je suis pour l'audace, à condition qu'elle ne construise pas à un nouveau ghetto de plus, pourquoi pas un ghetto de riches. Nous avons fait exactement l'inverse. Plutôt que d'audace, je parlerais de courage. Dans le terme « audace », il y a de l'impertinence et notre projet est pertinent. Nous avons essayé de faire en sorte que notre projet prenne racine. Je souhaite ajouter qu'il n'est pas évident de s'approcher d'Auchan. Les projets qui retroussent la façade commerciale vers l'intérieur du quartier n'ont pas beaucoup de chance de réussir. Ce que nous avons fait est très différent. Nous avons pris le pari que dans la périphérie urbaine, sur ces places commerciales, il y a de nouvelles conditions de qualité urbaine. Nous souhaitons exporter la qualité du centre ville parce que nous avons une ville qui est magnifique. Nous avons une qualité urbaine de centre ville, avec la place des Quinconces, etc. Tous les Bordelais connaissent cela. Notre pari s'apparente à de l'audace.

Alain PAGES

Le projet est un terrain de jeux pour les architectes. Il concerne 27 hectares. C'est donc un sacré terrain de jeux privé. Luc ARSENE-HENRY, emploieriez-vous les termes de pertinence et d'impertinence, d'audace ?

Luc ARSENE-HENRY, architecte

Je ne sais pas si j'ai envie de répondre à Messieurs DEVILLERS et à BROCHET. Monsieur DEVILLERS, j'aurais bien voulu connaître votre militaire, car je me serais tout de suite engagé dans l'armée.

« De l'audace, toujours de l'audace ! » Je suis d'accord avec ces termes. Car par définition, l'audace est un procédé qui brave l'habitude des goûts dominants. Cela n'a rien d'agressif. C'est simplement quelque chose qui fait progresser les choses et l'audace en architecture est quelque chose qui est nécessaire, à condition de ne pas être outrancier. Nous en parlerons tout à l'heure.

Tu as parlé après de la démolition des grands ensembles. Les grands ensembles ont été démolis, car il y a eu une pression absolument terrible due à un relâchement de la population. Mais il faut quand même s'interroger. C'est quand même étrange que la France démolisse d'un seul coup ce qu'elle a créé pendant 20 à 30 ans. Nous détruisons les tours, mettons en l'air les parcs. La raison en est que nous attribuons aux tours, à leur hauteur, à leur côté rectiligne, un sentiment de peur. Mais ce n'est pas la verticalité qui pose problème, c'est l'exclusion de notre existence. C'est beaucoup plus un problème de gens exclus en périphérie. Ce qui pose un problème, ce n'est pas l'architecture elle-même. Il y a des tours qui ont été restructurées, des bâtiments qui sont extrêmement valables. Il y a plein d'exemples comme ceux-là qui sont extrêmement valables.

Pour en revenir au projet, nous sommes arrivés en seconde ou troisième place avec un projet différent.

Alain FERRASSE

En troisième place.

Luc ARSENE-HENRY

Troisième. Je ne suis pas d'accord avec celui que vous avez présenté parce que je pense qu'il manque terriblement d'audace. L'urbanisme est avant tout une question d'héritage et l'héritage du lac est très clair. Le lac représente un espace, une échelle et une vue. L'espace, c'est les 60 hectares que tu traites de gravière. Il est vrai que ce n'est pas le bassin d'Arcachon. C'est une gravière. Mais il n'empêche qu'il s'agit d'un espace urbain absolument unique en Europe. Nous y arrivons par le grand pont qui est lui-même un acte architectural audacieux. Nous avons le long du lac, le pavillon de la foire. C'est un geste audacieux et il y a enfin ce quartier des Aubiers.

Le pari que nous aurions dû faire n'était pas de construire un petit parc dans lequel il y aurait un quartier extrêmement bien agencé et d'ailleurs ce qui m'étonne, c'est l'orthogonalité

absolument invraisemblable dans votre projet, une orthogonalité ahurissante. Il aurait fallu dépasser les limites de ce petit quartier pour intégrer les Aubiers dans une notion de ville beaucoup plus élargie et qui soit au centre d'un système, entre les allées et les extrémités. Notre parti d'aménagement a été de dire ceci. Nous héritons d'un espace, d'une vue et il serait bien d'en profiter. Donc nous faisons un plan où 60% des espaces sont des espaces libres, avec une progression visuelle vers le lac, des immeubles totem qui ne sont pas définis mais sont en tous cas au gabarit des Aubiers etc. Comme vous le voyez ici, nous réintégrons la verticalité des Aubiers. Donc nous ne marginalisons plus. A l'intérieur il y a des immeubles qui sont des petits R+5 à R+6, avec une forme étudiée en fonction de la luminosité et de l'apport lumineux qu'il y a. Le terrain vient camoufler les parkings. En partie arrière, vous avez des maisons de ville qui sont en R+1. Donc nous avons une progression visuelle qui fait que tout le monde participe et peut participer à l'ensemble du site sur lequel on avait mis tous les avantages qu'il y avait.

Le dernier point est, car je ne veux pas monopoliser le débat, que la couture avec les Aubiers doit être extrêmement importante parce que tous les projets ont des canaux. Si vous voulez, c'est totalement interdit de faire un canal sur le lac. Le lac représente un système autonome sur lequel nous n'avons absolument pas le droit de nous brancher. Ce que nous pouvons faire à la rigueur, ce sont des bassins d'isolement pour réguler les eaux pluviales. C'est tout. Les canaux qui débouchent sur le lac, c'est un rêve. Si on veut y aller en kayak, il faudra le porter pour traverser la route. Mais c'est un autre débat.

Alain PAGES

Allez-y, je vous en prie

Olivier BROCHET

Bien entendu, ceci est faux. Je ne sais pas si c'est interdit. Mais nous allons le faire. Nous allons faire un très beau canal qui va traverser un jardin public et fera à peu près la profondeur du jardin public de Bordeaux. Au centre, il y aura un canal qui va prolonger, avec équilibre et sens de la mesure, le lac

Luc ARSENE-HENRY

Nous avons le droit de faire une encoche dans le lac. Mais il est interdit de brancher un système hydraulique sur le lac. Nous pourrions demander au responsable de la CUB ce qu'il en pense. Mais ceci n'est pas très important.

Alain LORGEUX

Luc, il ne faut pas pousser. Nous ne faisons pas un deuxième jury ici et ce qui a été validé dans les projets a été vérifié. Il ne faut pas réengager le débat là-dessus. Ce qui est dit dans les projets est crédible.

Luc ARSENE-HENRY

Je ne pense pas. Mais nous verrons. Ce que je veux dire, c'est que dans la partie Sud du projet, nous avons fait un certain nombre de plans d'eau, des bassins à flots, pour créer la liaison avec les Aubiers et le parc que nous souhaitions créer, un parc fermé et surveillé. Cela aurait permis aux gens des Aubiers de s'attribuer le projet, de ne pas dire qu'il y avait, d'un côté, les berges du lac et, de l'autre côté, les Aubiers. Il s'agissait d'un grand quartier, le quartier du lac.

Alain PAGES

Je vais passer la parole à ING.

Luc ARSENE-HENRY

Ils ont fait cette rupture.

Alain PAGES

Alors, justement je vais passer la parole à ING. Merci, Luc ARSENE-HENRY. Alors vous, Frédérique MONTJANEL, vous avez fait une autre proposition. Je vais être méchant, car c'est le but de l'opération d'aller un peu vite. Mais vous vous êtes dit que la Ville souhaitait faire une ville bobo au pays du populo. C'est ce qui a été dit de votre projet. Que voulez-vous dire ? Vous n'aviez pas intégré la dimension politique ?

Frédérique MONTJANEL, ING

Je crois qu'au contraire, nous avons particulièrement cherché à intégrer cette dimension politique. Malheureusement, notre projet a été considéré comme audacieux. C'est un peu dommage parce que nous pensons qu'il n'est pas audacieux et absolument adapté aux contraintes du concours, du point de vue social, du point de vue urbain, du point de vue économique. Bien sûr, nous avons fait de nombreux calculs, et je parle au nom de la COGEDIM, pour arriver à consolider cette solution. Nous ne nous sommes pas mis autour d'une table en nous disant que nous allions faire un projet audacieux. Nous nous sommes demandés quelle sera la meilleure stratégie urbaine sur ce site. Quoi faire ? Pour qui et comment ? Notre souhait était de nous réapproprier, de réarticuler les Aubiers. La phase 1, qui incluait le jardin, pour nous, était une phase de déclenchement stratégique, de déclenchement urbain qui faisait que ce quartier allait pouvoir fonctionner. Pourquoi ? Nous proposons beaucoup de typologies, une typologie très diversifiée, pour ce jardin de ville, des appartements et des villas et surtout en face de ce jardin. Nous nous sommes dits que ce quartier est pour les habitants, mais il est aussi pour Bordeaux et nous avons pensé qu'il fallait faire un jardin extraordinaire, à l'échelle de la ville, à l'échelle de la beauté de la ville. Pour nous la phase 1 est justement une phase où les prix des logements étaient moyennement élevés. Je dirais même que nous avons étudié une gamme de prix combative entre la phase 1, la phase 2 et la phase 3. Voilà donc comment nous faisons cela, comment nous montons une équipe qui réfléchit du mieux possible. Nous avons travaillé avec des Hollandais pour toute la

question des canaux. Nous avons beaucoup de spécialistes pour nous aider à résoudre tous les points techniques et nous n'avons jamais eu l'idée de faire un projet audacieux, un projet pour bobo. Nous avons pensé que cette stratégie de la phase 1 était la clé de la réussite pour un projet très attractif et qui déterminerait la réussite de l'ensemble. La phase 2 s'enchaîne à ce qui aurait pu retourner Auchan. Nous en avons discuté avec eux. Ce n'était pas un problème. La phase 3, c'est quand le quartier a réussi. Nous sommes quasiment au bilan.

Alain PAGES

Merci beaucoup. Alain FERRASSE, pour EFFAGE IMMOBILIER, ce quartier de 1500 logements, lorsqu'il perd le concours, c'est pour un promoteur un mauvais coup ou alors il se dit qu'il travaillera ailleurs dans l'agglomération bordelaise.

Alain FERRASSE, Eiffage Immobilier

Non. Contrairement aux autres promoteurs, nous sommes, en ce qui nous concerne, très dubitatifs sur l'attraction des clients pour cet endroit.

Alain PAGES

Vous êtes donc content d'avoir perdu ?

Alain FERRASSE

Non. Je continue mon propos. Je veux dire qu'il s'agit d'un terrain difficile, d'un terrain qui est à l'image des Aubiers, qui est contre l'autoroute. Il a donc déjà deux points négatifs. Partant de là, nous avons immédiatement considéré que nous ne pouvions pas faire une opération de référence en matière de propriété et nous nous sommes tout de suite rapprochés de DOMOFRANCE qui nous a fait l'amitié de nous prendre dans son équipe. Pour faire un quartier, il faut être un aménageur public qui a les moyens de ses propos. DOMOFRANCE les avait. DOMOFRANCE est capable aujourd'hui d'articuler tout de suite environ 500 à 600 logements. Nous devons les accompagner dans un processus qui couvrirait environ 25% de l'opération, c'est-à-dire 350 logements environ et KAUFFMAN nous accompagnait pour faire 350 logements aussi. Ce que je veux donc dire, c'est que nous n'avons jamais eu l'impression qu'il fallait faire autre chose qu'une opération consistant à répondre à la capacité de payer des logements à cet endroit-là. Je pense que les gens n'ont aujourd'hui pas les moyens de payer cher des logements. Nous sommes bien placés pour le savoir puisque nous développons, juste de l'autre côté du lac, des opérations : 250 logements en ce moment que nous vendons péniblement 2 500 euros le mètre carré. Je pense que le jury a trouvé là tout ce qu'il s'attendait à trouver. Il s'attendait à trouver des choses qui font rêver dans les revues d'architecture, des immeubles qui se réfléchissent sur les lacs artificiels, etc. Nous savons très bien que les gens n'ont pas les moyens de se payer cela. Nous le savions très bien. Il fallait trouver une opération qui pouvait se réaliser sans être trop chère, assez rapidement et qui pouvait surtout, à tout moment, être arrêtée pour faire autre chose. Par exemple, pour le

quartier Haussmann, nous avons fait 1 200 logements et nous les avons faits très péniblement. Or, lorsque nous sommes partis dans l'opération Haussmann, nous sommes partis avec la même ambition que celle de Messieurs BROCHET et DEVILLERS : une unité, des choses bien ordonnancées. Puis nous nous sommes vite rendus compte que ce n'était pas possible. Le produit ne répondait pas au marché. Alors nous avons tout mis au panier. Quand Jean-François REVERS, dont il faut rappeler ici l'intelligence, est arrivé dans cette affaire aux côtés de DOMOFRANCE, il a dit : « Mais qu'est-ce qu'il y a à cet endroit ? Il y a un bois ? Nous le conservons, nous faisons des petits immeubles dans les bois. » Nous lui avons répondu : « Très bien, car à la place de faire un immeuble, nous en faisons 2, nous en faisons en fait 3, nous les relient, nous ne les relient pas. » Le marché sera difficile. DOMOFRANCE a l'ambition et le rêve de faire des immeubles hauts. Nous souscrivons à cette idée et je donnerai des commentaires plus tard là-dessus. Dans cette opération, nous avons toujours eu conscience que le marché bordelais est un marché particulièrement difficile et les seuls aujourd'hui qui séduisent ici les gens, qui gagnent des concours sont des gens qui ne connaissent pas les difficultés passées de Bordeaux. Il est clair que dans une ville aujourd'hui, on a envie de voir de nouvelles têtes, soit ING, soit CODEDIM, mais pas encore EIFFAGE et DOMOFRANCE.

Alain PAGES

Vous, Olivier BROCHET, vous présentez bien. Vous avez fait rêver les Bordelais.

Olivier BROCHET

J'aime bien le langage direct d'Alain FERRASSE. Le langage de la ménagère est celui qui doit avoir du retour sur l'investissement. Mais je ne trouve pas très intéressant de batailler entre nous au cours de cette réunion.

Alain PAGES

Surtout que nous connaissons le résultat.

Olivier BROCHET

Ce qui est intéressant, c'est qu'il y a 3 projets différents. Ce que vient de dire Alain FERRASSE tient à la fois du marketing mais correspond au projet architectural. Je peux dire effectivement que son projet est en totale opposition avec le nôtre. Monsieur REVERS est arrivé. Il a cru que le projet concernait la campagne. Nous avons dit exactement l'inverse. Il y a des différences fondamentales et nous les assumons. J'espère qu'avec Bouygues, nous irons jusqu'au bout de notre volonté. Nous ne voulons pas d'une pinède avec des immeubles dedans et autour d'elle. Nous voulons effectivement structurer la ville jusqu'au lac. Nous voulons amener la ville jusqu'au lac. Moi, j'habite aux bassins à flots. Nous avons été un peu à l'initiative des gens à cet endroit. Maintenant tout le monde est là à dire que c'est formidable, la ville des bobos.

Alain FERRASSE

Combien y a-t-il de construit aux bassins à flots ?

Olivier BROCHET

Il y en a beaucoup à construire. Je pense que les bassins à flots trouveront leur façon de se réaliser. Car au bout de la chaîne, de ce canal, de cette percée qui va vers le Nord, quand le tramway sera arrivé aux Aubiers, la requalification de la ville va recommencer. Elle va revenir vers les bassins à flots. Si nous commençons à faire des immeubles dans la pinède, une façon d'habiter différente, le domaine des dieux, nous n'amènerons pas la qualité urbaine au bord du lac. Nous avons fait un jardin public qui est un jardin public urbain. Nous n'avons jamais dit que la berge...

Alain PAGES

La berge du lac.

Olivier BROCHET

C'est la berge de Bordeaux, un projet dans lequel nous voulons affirmer une urbanité.

Alain PAGES

Merci. Francis CUILIER, vous êtes directeur de l'agence d'urbanisme pour l'opération. Vous, vous avez le stéthoscope en permanence. Vous allez nous expliquer quelle est la situation que vous avez essayé d'anticiper. Bientôt Bordeaux lac ne sera plus Bordeaux intra muros si nous écoutons le duo gagnant ?

Francis CUILIER, directeur de l'A'Urba

Je voudrais rappeler que dans le projet urbain que nous avons proposé, il y avait des logements sur les berges du lac. Ce projet date déjà d'au moins 6 ou 7 ans. Pour nous, c'est déjà dans Bordeaux. Quand nous voyons l'organisation de l'opération, c'est un quartier de Bordeaux qui est en train de s'arrimer. Je voudrais rappeler qu'il y a eu 4 000 à 5 000 logements construits dans le quartier autour du cours du Médoc, entre les Chartrons, etc. C'est un secteur où il s'est construit beaucoup de logements en 8 à 10 ans. Nous oublions un peu trop le nombre de logements qui ont été réalisés en 6, 7 ou 8 ans dans ce quartier entre les bassins à flots et les Chartrons. Je ne voudrais pas rentrer dans des sortes de querelles stériles parce que cela m'agace un peu. Je voudrais déplorer l'absence de bailleur social à la table

Alain PAGES

Est-ce que Monsieur HOGUET est dans la salle ?

Francis CULLIER

Attendez. Je pense que l'innovation a souvent été le cas des promoteurs sociaux depuis 20 ans, surtout parce qu'il y a des aides de l'état au secteur. Je voudrais quand même que nous soyons un peu honnêtes dans la démarche et évidemment, je déplore qu'il n'y ait pas de bailleur social dans la table ronde. Car l'un des objectifs principaux de ces berges du lac est quand même de sortir les Aubiers de l'exclusion. Nous ne pouvons pas laisser ce quartier comme un ghetto. Il y a eu une bataille assez dure pour pouvoir faire du logement ou accompagner la volonté d'Auchan d'agrandir son territoire. Je voudrais quand même insister sur cet aspect. L'aspect mixité, l'aspect exclusion des Aubiers représentaient quand même une condition importante dans ce concours. Je rejoins assez bien ce qu'a dit Christian tout à l'heure. Je connais l'audace architecturale, l'audace en urbanisme. C'est vrai que nous pouvons tous reconnaître que l'audace a payé au Louvre, à Bilbao et New York avec les musées Guggenheim. Ce sont des bâtiments qui sont effectivement audacieux. En matière d'urbanisme, nous vivons encore avec des audaces qui datent quand même. C'est CERDA à Barcelone, PROST à Casablanca, Haussmann. Nous pouvons dire ce que nous voulons. Mais les immeubles haussmannien ont été un projet d'innovation à une époque révolue.

Comme a dit Christian, je crois qu'en termes de projet urbains, nous n'avons pas encore beaucoup d'audace, d'autant plus que l'urbain a besoin de temps. C'est un objectif et je veux dire des quartiers comme ceux du Point du Jour à Boulogne Billancourt ont maintenant 30 à 40 ans et sont réussis. Pourtant, ils ne représentent pas, pour autant, une grande audace architecturale. Aussi je crois que quand nous parlons d'audace, il faut intégrer la notion du temps. L'audace se mesure à travers le temps. Il ne s'agit pas uniquement d'un événement urbain ou d'un clip de mode. Les logements ont une fonction aussi. L'essentiel est que des habitants vivent dedans. Je crois qu'il ne faut pas oublier que nous faisons un quartier pour des gens. Nous on n'y vivrons pas. Ce quartier va vivre pendant encore 100 ans, 150 ans. Quand nous regardons à Bordeaux les audaces un peu urbanistiques, pour l'instant, que voyons-nous ? Nous voyons les Chartrons, nous voyons la Grenouillère qui est en train de se faire le stade Hernandez. Nous ne pouvons pas dire que nous avons beaucoup d'exemples d'innovation, d'audace en matière de projets urbains. Il faut du temps pour voir cela et puis l'audace ne concerne-t-elle pas aussi l'audace sociale ? Il est bien gentil de dire que nous allons faire de beaux objets. Mais faire la mixité sociale dans une ville où les gens vivent bien est peut-être aussi une forme d'audace aujourd'hui. L'audace sociale manque peut-être. Je crois que pour qu'il y ait de l'audace, il faut être bien dans sa tête. Si la société française n'est pas bien, je ne suis pas sûr que nous puissions faire de l'audace. Comme nous ne sommes pas bien, nous faisons du pastiche. Nous nous inspirons de ce qui s'est fait jadis. Je trouve qu'il faut quand même arrêter de revenir sans cesse au passé, même si je sais que le Prince Charles aime beaucoup le pastiche en Grande-Bretagne.

Je reviens à la question que j'ai posée tout à l'heure. Comment une ville bouge-t-elle ? Est-ce que Bordeaux fait de la modernité. C'est une question à laquelle, pour l'instant, je n'ai pas de réponse, car il faut intégrer le temps long, la presse et un produit à la modernité dans une ville. C'est quand même un geste un peu brutal. Est-on prêt à le recevoir à Bordeaux ? Je m'interroge. Est-ce que l'audace, ce n'est pas finalement la simplicité ? Nous voyons bien que les projets audacieux sont rarement compliqués. Je veux dire qu'il y a beaucoup de travail pour arriver à la simplicité. Mais je pense que ce n'est pas en faisant du carnaval que nous sommes audacieux. Voilà ce que je voulais ajouter.

Alain PAGES

Merci, Francis CUILIER. Monsieur HOGUET, les bailleurs sociaux, nous en avons parlé autour de cette table rectangulaire.

Jean Luc HOGUET

Comme Francis CUILIER, je m'étonne que les bailleurs sociaux ne soient pas parties prenantes de cette manifestation AGORA et de la table ronde du moment. Je ne me sens donc pas tout à fait concerné par l'interpellation que vous venez de me faire et je ne voudrais pas jouer les bouche-trous. Je dirais une chose. Nous avons déjà traité, pour des opérations de cette importance, des débats de cette nature qui auront été, vous en conviendrez, moins polémiques qu'ils ne le sont ce soir, ce qui n'est pas ce qui me passionne le plus. Nous pouvons regretter que celui-là n'ait pas eu lieu plus tôt. Il y a un certain nombre de d'idées simplistes que je viens d'entendre sur les tours, les barres, la démolition des grands ensembles, lesquelles ne me paraissent pas à la hauteur des enjeux de cette opération. Puisque nous n'avons pas été directement interpellés en qualité d'aménageurs, je me contenterais de ce propos en vous souhaitant une bonne continuation.

Alain PAGES

Merci Monsieur HOGUET. Voilà une qui a le mérite de la franchise. Je n'ai pas le carnet de rendez-vous ni d'adresses. Je ne suis pas le meneur de jeux. Vous le comprenez bien. Luc-Arsène HENRY, vous voulez ajouter quelque chose ?

Luc ARSENE-HENRY

D'après ce qu'a dit CUILIER, il y a une opération à Bordeaux qui, d'un point de vue de l'urbanisme, est audacieuse et pourtant de très petite échelle. C'est le stade Hernandez avec la villa.

Alain PAGES

Vous pouvez dire où cette villa se situe ?

Luc ARSENE-HENRY

A Pessac. Je convie tout le monde à aller la voir, car il s'agit vraiment d'une réalisation intéressante. C'est un débat pour lequel je n'ai pas la réponse. Mais je voudrais répondre à Olivier sur un point. Il me semble que l'étalement urbain rend très difficile la mixité sociale. Plus on s'étend, plus la mixité est difficile. Une planification trop excessive conduit même à la constitution de territoires qui, dans la meilleure des hypothèses, s'ignorent et qui, dans la plus mauvaise des hypothèses, s'affrontent. Avoir un tissu urbain trop étalé, trop planifié et trop étendu est à mon avis une erreur. Mais je n'ai pas de réponse. C'est une impression comme une autre.

Mis en forme : Italien (Italie)

Alain PAGES

Merci beaucoup. J'ai une dernière question que je voudrais poser au grand prix de l'urbanisme 1998. Christian DEVILLERS, quelle est votre analyse ?

Christian DEVILLERS

Quelle est la question ?

Alain PAGES

Au sujet de la mixité et de l'étalement urbain.

Christian DEVILLERS

C'est vrai qu'aujourd'hui, cela a été dit dans la table ronde précédente, le danger mortel pour les villes européennes alors que cela existe depuis longtemps aux Etats-Unis, c'est évidemment l'exclusion sociale qui se renforce tous les jours un peu plus. C'est un enjeu politique absolument majeur. C'est la raison pour laquelle il est essentiel de garder une maîtrise publique de l'aménagement. J'ai prononcé ces mots-là tout à l'heure. J'y reviens.

La maîtrise publique de l'aménagement est très importante, car les forces du marché n'iront pas à l'encontre de cette tendance très lourde qu'est la ségrégation sociale. Dans cette opération, la CUB a pris un certain nombre de précautions. Monsieur HOGUET a dit tout à l'heure qu'il est dommage que ce débat n'ait pas eu lieu auparavant, mais il me semble que dans le programme de cette opération, dans la façon dont la CUB a menée cette opération et a mis en concurrence des aménageurs majeurs, publics et privés, un certain nombre de garanties en ce qui concerne la mixité sociale ont été posées. Il y a 52% environ de logements sociaux. Pour avoir de la mixité sociale, il faut avoir des programmes mixtes, mélangeant le social, le privé et l'accession libre. Pour cela, il faut une volonté politique. Il faut aussi une capacité de négociation et une mise en concurrence de tous les groupes concurrents pour cela, il faut avoir ce que la CUB avait, en l'occurrence, le foncier.

Tout cela vous paraît peut-être évident mais c'est loin de l'être. Si la CUB n'avait pas été propriétaire de ce terrain, elle n'aurait certainement pas eu la même marge de négociation. Elle n'aurait certainement pas pu imposer à des aménageurs privés tout ce qu'elle leur a imposé, à commencer par ce programme de mixité sociale. Voilà la première condition de la mixité sociale. L'aménagement privé peut très bien partir dans l'autre sens, avec des lotissements qui se construisent autour des villes. Sans aucune mixité sociale.

La deuxième condition, concerne la continuité de l'espace public. Il s'agit de faire en sorte que cet espace soit continu et appartienne à tout le monde, aux gens des Aubiers, comme aux gens du centre ville et aux futurs résidents de la berge du lac avec une continuité physique parfaitement claire et un niveau de qualité identique. Les habitants de la banlieue payent exactement les mêmes impôts que les habitants du centre ville et ont normalement droit d'avoir la même qualité de trottoir.

Je ne veux pas défendre notre projet, mais c'est quelque chose que nous avons vraiment mis en valeur. Je dirais que notre projet est, avant d'être un projet morphologique, d'abord un

projet de continuité d'espace public. Comment intégrons-nous les Aubiers dans une continuité d'espace ? Nous sommes bien d'accord avec Frédérique MONTJANEL et Luc ARSENE-HENRY. Une des grandes questions de cette consultation était de sortir ce quartier de l'exclusion et de le remettre dans la ville. Comment le remettre dans la continuité ? Par exemple, nous mettons un collège entre les deux quartiers où les enfants de chacun de ces quartiers iront. Nous partageons un espace public majeur qui un grand parc, un tramway, des équipements etc. Il est intéressant d'analyser les 3 projets dont les représentants sont autour de la table et de voir comment ils s'accrochent aux Aubiers. Le projet d'ING colle aux Aubiers la plus grande partie des logements en collectifs et développe, de l'autre côté du lac, des petites maisons. Installer des immeubles tour ou des petits immeubles dans la pinède en la privatisant de fait comme dans le projet d'Arsène Henry ne me paraît pas une bonne solution. Nous avons au contraire proposé une continuité d'espace public.

Alain PAGES

La manifestation s'appelle AGORA. C'est à vous de poser des questions. Toutes les questions sont les bienvenues. Il y a des micros qui vont se balader. N'hésitez pas à prendre la parole.

Luc ARSENE-HENRY

En attendant une question...

Alain PAGES

Oui

Luc ARSENE-HENRY

Je pensais à ce que nous avons dit tout à l'heure à propos des tours et de leur mauvaise image. Une tour de R+15 ou R+16 s'appelle une tour dans une ville nouvelle et un building en centre ville. Il a y une fierté dans une tour qui n'existe pas. C'est bien la fierté qui fait la dénomination. Ce n'est pas l'objet lui-même.

Alain PAGES

Frédérique MONTJANEL, sur le diagnostic par rapport à la continuité de l'espace public, que pensez-vous de l'analyse de l'urbaniste de ne pas faire de rupture ?

Frédérique MONTJANEL

C'est évident. Christian DEVILLERS a effectivement dit qu'il y a 3 approches. Personne ne peut dire aujourd'hui laquelle est la meilleure. Il y en a une qui a été choisie. Nous, bien sûr, nous croyons en la nôtre, même si elle est risquée pour le promoteur, pour l'aménageur et le développeur. Ce n'était pas évident de faire cette approche. Nous nous sommes posés la même question.

Alain FERRASSE

Je voudrais faire une petite réflexion sur les modes d'opération. Les opérations prévues connaîtront des interruptions, car elles nécessitent beaucoup d'argent. Je pense qu'au fur et à mesure des mois, l'ambition affichée n'ira pas jusqu'au bout de la réalisation. Notre projet est assez différent. Nous avons tout de suite la capacité de construire les 6 immeubles sculpture en bordure du lac. Il était facile de faire ces immeubles sculpture, avec 90 logements par immeuble sculpture. La vente se serait faite facilement, par le biais de plusieurs opérateurs, et rapidement, vous auriez achevé l'opération des Aubiers.

Alain PAGES

Il ne faut pas un seul opérateur. C'est ce que vous voulez dire ?

Alain FERRASSE

D'abord ce qui m'étonne beaucoup, c'est que vous n'avez cessé de dire que l'aménageur sera un aménageur public. Il me semble qu'il y a risque formidable de la collectivité à demander à un investisseur comme Bouygues d'assurer 10 ans d'aménagement, ce qui est quand même quelque chose de particulièrement lourd. Si cela ne fonctionne pas, nous ferons un deuxième lac. Moi je peux vous dire que nous ne sommes pas bien, parce que nous avons souffert d'ambitions d'investisseurs privés que nous n'avons jamais vu venir. Je pense qu'un investisseur privé aura du mal. Je pense que nous avons la capacité de mener cette affaire. Finalement il fallait oser par rapport au marché. Car ce qui se passe à Bordeaux est totalement extraordinaire. Je me permets de vous dire cela, car je pense qu'il y a des gens très intelligents autour des hommes politiques qui ont tendance parfois à oublier la réalité du bordelais.

Alain PAGES

Y a-t-il à cette table des gens intelligents ?

Alain FERRASSE

Il y en a énormément. Il existe des gens très brillants, comme Monsieur LORGEUX, qui sont particulièrement ambitieux pour la ville de Bordeaux. Tout cela fait beaucoup de réflexions. Je vois, par exemple, que dans le Sud Ouest, on graisse la main des promoteurs pour accélérer les opérations. Je pense que de temps en temps, il ne faut pas laisser faire le privé, mais faire de grands desseins qui seront repris peut-être par la réalité. Nous allons encore décevoir les Bordelais dans quelques temps. C'est la raison pour laquelle je pense que ce projet n'ira pas au bout

Alain PAGES

Nous prenons date. Alors, Olivier BROCHET...

Olivier BROCHET

En tant que Bordelais, j'espère que les mauvais augures de Monsieur FERRASSE ne seront pas suivis des faits. Je crois qu'au contraire, que cette architecture objet va s'imposer à un moment. Mais cette opération peut être très rapidement aussi l'icône d'un échec. Les moteurs de l'aménagement de ce lieu sont des moteurs territoriaux. Ce sont des territoires que nous créons. Ils sont modérément ambitieux : le jardin public, la place commerciale, l'espace public à l'échelle de Bordeaux. Ils vont à l'encontre du coup de sang, de l'héroïsme dont vient de parler Alain FERRASSE. Nous parlons de projets de grande hauteur. Nous allons y venir. Nous allons parler de la grande hauteur à Bordeaux mais manifestement ce n'est pas là qu'il faut la mettre. Le plan de la rive droite qui proposait de grands immeubles en vis-à-vis de la ville du 18^{ième} avait bonne figure. Cette opération pouvait se faire. Mais l'implanter autour du lac à Bordeaux Nord qui n'a jamais été conçu pour cela était peut être une faute dans l'équilibre urbanistique du plan général de la ville de Bordeaux. Je parle d'architecture. Je reviens à cela.

Alain PAGES

C'est peut-être Emmanuel DESMAIZIERES de Bouygues Immobilier qui doit répondre, ou alors Monsieur CUILIER

Francis CUILIER

J'aimerais bien qu'on me réponde. Je pense que Monsieur FERRASSE n'est vraiment pas le dernier à me donner de leçons là-dessus. L'audace doit être partagée. Il ne peut pas y avoir de réalisations et d'audaces s'il ne peut pas y avoir un rapport entre l'urbaniste et le maître d'ouvrage. Ceux-ci doivent partager le même point de vue. Mais là, nous sommes un peu en train de nous éloigner du sujet et de tomber dans le phénomène de mode. Il faut quand même rappeler que 1 500 logements, c'est 4 500 habitants. Si vous prenez les villes de Gironde, beaucoup d'entre elles font 4500 habitants. Il est question d'une petite ville ou d'un morceau de ville. Alors effectivement nous sommes là pour 10 ans. Un groupe, c'est 10 à 15 ans, et moi non plus, je ne sais pas ce qu'est la réalité bordelaise et ce qu'elle sera dans les 10 à 15 ans. Au final, il y a quand même un facteur de gestion du temps. Je ne suis pas sûr que ce que nous disons aujourd'hui concerne seulement les Bordelais. Il y a des gens qui viennent de l'extérieur. Il y a un mouvement de population que nous voyons bien. Il y a certes des Bordelais mais aussi des gens de l'extérieur qui sont de nouveaux arrivants et qui n'ont pas forcément la même culture.

Alain PAGES

Merci Francis CUILIER. Quelle est la réponse du groupe Bouygues ?

Emmanuel DESMAIZIERES

Je suis tout à fait d'accord avec ce qui a été dit. La question de l'ambition sur ce quartier est déterminante. Effectivement nous n'avons pas eu la même ambition qu'EIFFAGE pour ce quartier et c'est tout cela qui fait la différence entre nos projets. Nous avons cru en la rive droite où nous réalisons aujourd'hui des logements. Monsieur FERRASSE, lui, n'y croit

toujours pas. Nous croyons énormément en ce quartier qui sera pour nous un quartier de référence à Bordeaux grâce, justement, à la qualité des équipements publics. Alors bien sûr, il faut rester humble devant l'avenir. Il peut y avoir une crise immobilière avec des problèmes en particulier internationaux. Si vous faites ce projet en trois phases, il peut s'arrêter à n'importe quel moment sans porter préjudice à la suite de l'opération. C'est en cela que ce projet est un projet de développement durable, à la fois par sa capacité à s'adapter à l'histoire mais aussi par le mélange de population et de bâti architectural à mettre en œuvre. Ce projet est un gros projet de ville à proximité de la ville de Bordeaux et nous y croyons énormément.

Alain PAGES

Luc ARSENE-HENRY ?

Luc ARSENE-HENRY

Je voudrais ajouter quelque chose à ce qu'a dit Emmanuel DESMAIZIEIRE. Je le trouve un peu excessif dans ses réflexions. En effet, ce n'est pas la peine de regarder ou de savoir lire un plan pour voir que le projet que vous avez dessiné peut être découpé en phases. Ceci est évident. Il est parfaitement développable en plusieurs phases et parfaitement évolutif. C'est un très bon point. Il y a deux choses, Olivier, avec lesquelles je ne suis pas d'accord avec toi. Je ne pense pas que des tours feraient bonnes figures sur la rive droite. Je ne suis pas d'accord non plus pour dire que les tours n'avaient pas leur place au niveau du lac. Nous reparlerons de la hauteur. Celle-ci a ses avantages. Elle suscite une grosse crainte pour le moment. Mais nous y viendrons petit à petit, parce que l'espace est quelque chose qui est devenu très important. L'espace libre, en tous cas, est devenu important. Tu dis que le lac n'a jamais été conçu pour la hauteur, et pourtant, ce qui était prévu consistait en des tours.

Olivier BROCHET

En tous cas, ce qui est nouveau ici à Bordeaux, c'est que nous discutons entre architectes et promoteurs de véritables conditions spatiales et je trouve que c'est très agréable.

Luc ARSENE-HENRY

Nous avons tous des inquiétudes. Parmi les 3 projets qui se raccrochent aux Aubiers, lequel sera le bon, celui qui fonctionnera ?

Olivier BROCHET

Le débat architectural autour de Bordeaux a été lancé depuis plus de 11 ans par ARC'EN REVE qui a insufflé ici à Bordeaux cette culture du dialogue. Mais il est intéressant aussi de discuter des travaux, des projets en cours, ce que nous sommes en train de faire aujourd'hui à Bordeaux. Je trouve qu'il faut prolonger ce débat.

Alain PAGES

Nous nous étions promis de nous quitter avec une question de la salle. La voici.

De la salle

Bonsoir. Je vais essayer d'être court. J'ai d'abord une question à soumettre au débat et ensuite une réflexion hors sujet.

Alain PAGES

Nous vous écoutons.

De la salle

Je souhaite vous féliciter d'avoir bien ouvert le débat et avoir une pensée particulière pour les intermittents de l'audace architecturale qui gagnent 400 euros par mois à travailler sans répit. Je souhaite savoir ce qui serait le plus important en deux mots : l'audace architecturale ou son contraire ?

Alain PAGES

Voilà une belle conclusion en tout cas. Qui veut conclure sur cette problématique ? Alain LORGEUX, vous aviez ouvert le débat. Vous savez maintenant que vous êtes l'homme du tempo puisque le phasage est lancé. Le défi, comme nous l'avons bien compris avec les intervenants de ce soir, est réel et bien admis par l'ensemble des protagonistes.

Alain LORGEUX

Je crois beaucoup à la réflexion des uns et des autres et **les remercie pour** à l'énergie qu'ils ont développée **et** qui est à la hauteur **des enjeux** pour répondre à cette consultation. C'est là, à la fois, la très grande richesse du débat et aussi du rendu **des projets**. Ceci m'a amené **un peu** à réfléchir aux mécanismes de production de « l'audace » en quelque sorte.

Lorsque nous lançons une consultation, il est important de bien donner les cartes d'entrée, c'est-à-dire avoir un cahier des charges où chacun connaît les règles du jeu et ce qui est attendu. Pour autant, lorsque nous lançons une consultation, c'est comme si nous jetions une bouteille à la mer. Nous ne savons pas où elle va atterrir, ni dans quel état elle va être. C'est toujours très surprenant d'ouvrir les projets et de voir qu'ils génèrent des idées que nous n'avions pas imaginées. C'est ce qui est fabuleux dans la ville. Nous avons besoin de débats et de nous projeter en avant les uns et les autres, que ce soit les maîtres d'ouvrage ou les maîtres d'œuvre.

Nous le savons les uns et les autres. Un architecte urbaniste, dans un concours, entre dans un tunnel. **Il** ~~Nous~~ ne ~~voit~~~~voyons~~ plus que son projet. **Il** ~~Nous~~ ne ~~voit~~~~voyons~~ plus le reste. **Il** ~~n'a~~~~Nous n'avons~~ plus le recul pour le juger ; le juger dans son contexte, par rapport au **cadre** ~~contexte~~ politique, par rapport au contexte social, par rapport à un certain nombre de données de cet ordre. Ceci fait qu'à la sortie, il y a un élu heureux et beaucoup de mécontents. Pour

tous ceux qui ont perdu, c'est la règle du jeu du concours, c'est difficile à vivre mais en même temps enrichissant. Ce que je voulais ajouter à ce sujet, je l'ai dit rapidement au début, c'est que nous essayons aussi - Peut-être est-ce une forme d'audace même modeste ? - d'emprunter un chemin à mi-parcours entre du tout public et du tout privé. Nous ne déroulons pas un mécanisme tout finalisé. Nous avons fait le pari de lancer cette consultation originale qui permet de disposer d'un, ~~d'avoir un~~ projet urbain de référence dominant dans cette opération, d'avoir un architecte-urbaniste concepteur-~~et un urbaniste~~, le pilote de ~~l'urbanisme de~~ cette opération, pour placer la barre haute en matière d'exigence (architecturale, environnementale ou urbanistique) et un aménageur partenaire. Donc nous n'allons pas laisser tranquille le promoteur ou l'aménageur qui est retenu parce que nous tenons à rester présent tout au long du parcours et tranche par tranche, étape par étape, nous voulons pouvoir avoir un regard et garder une maîtrise d'ouvrage urbaine garante de la réussite et de la qualité de ce quartier. Quand je parle de regard, je parle autant de la Ville de Bordeaux que de la CUB, nous-mêmes. Nous devons avoir un regard sur la qualité architecturale et sur la façon dont vont va-se faire les logements, le logement. Il s'agit de savoir si l'habitant va être heureux~~se retrouver~~ dans son logement pour, bien vivre dedans et dans sa ville. Sur la qualité environnementale, étape par étape, nous tirerons le bilan avant d'engager une étape suivante.

Nous verrons si le partenariat fonctionne ou ne fonctionne pas. Nous faisons le pari qu'il fonctionnera. C'est effectivement audacieux et ambitieux. Mais c'est dans ce partenariat que nous voulons faire ce parcours pour une dizaine d'années probablement. Nous souhaitons tenir ces nos ambitions parce que ~~je pense que~~ le secteur privé tout seul, étant donné les contraintes d'échéance de temps, ne peut pas défendre des intérêts à long terme. La puissance publique sera là pour rappeler à l'ordre le promoteur. Nous nous inscrivons dans la durée. Nous allons réussir ce pari.

Alain PAGES

Je donne la parole à Luc ARSENE-HENRY et ensuite à Olivier BROCHET pour le mot de la fin.

Luc ARSENE-HENRY

Nous avons parlé du concours et je souhaite juste rappeler ce qu'a dit Olivier. Car ce n'est pas bien de ne pas l'avoir dit. Nous arrivons à parler entre gens intelligents le même langage, celui qui me touche depuis plusieurs années et concerne l'architecture. Auparavant, l'architecture n'intéressait pas le public. Agora a amené le public et l'architecture. Nous pouvons aujourd'hui avoir des débats aussi calmes et aussi intelligents que cela.

Alain FERRASSE

Juste un petit clin d'œil. Le thème de la hauteur n'est pas perdu. Ainsi, parmi nous se trouve Hervé TORDJMAN qui a conçu des tours de 520 mètres. L'espoir demeure.

Alain PAGES

Olivier BROCHET ?

Olivier BROCHET

Je souhaite juste dire un mot. Ici, sur cet écran, sont présentés les travaux des étudiants de l'Ecole d'architecture. Demain, entre 10 heures et midi, nous organiserons un petit atelier où justement nous débatterons des choses en amont de toute contrainte économique. Le rêve !

