

# Compte-rendu d'Agora 2010

Conférences du samedi 8 mai

Thématique des conférences de 13h30 à 20h00 :

Faire une place pour tous dans la métropole d'un million d'habitants.

18h30 – 20h00

Bassins à Flots : un projet de quartier fort de sa diversité ?

Animation : Patrick VENRIES, directeur de la rédaction, Sud Ouest. Avec la participation de Rémi CAMBAU, journaliste, cadredeville.com

Intervenants :

- Alain JUPPE, maire de Bordeaux.
- Vincent FELTESSE, président de la CUB.
- Nicolas MICHELIN, architecte, agence ANMA, concepteur du projet des Bassins à Flots.

*(La conférence débute à 18h41.)*

**Patrick VENRIES**

Nous allons évoquer le projet d'aménagement des Bassins à Flots, une pièce importante de notre future métropole bordelaise. Alain Juppé parlait de la croissance urbaine et de l'importance de ces nouveaux quartiers, il en sera un très important sur la rive gauche. Pour en parler, l'architecte urbaniste Nicolas Michelin va nous rejoindre, il n'est pas encore avec nous sur le monticule de l'Agora, mais il va arriver. Vincent Feltesse est là, président de la Communauté Urbaine de Bordeaux et puis Alain Juppé, maire de Bordeaux. Nicolas nous t'attendons.

*(Trois minutes plus tard.)*

Nous allons donc évoquer ce projet d'aménagement des Bassins à Flots en compagnie du maire de Bordeaux, Alain Juppé, de Vincent Feltesse, président de la Communauté Urbaine et de Nicolas Michelin, l'architecte urbaniste qui a pensé, travaillé et piloté le plan

d'aménagement de l'ensemble des Bassins à Flots et la réhabilitation de ce quartier assez singulier à Bordeaux. Quartier qui a connu une histoire un peu compliquée puisque déjà, en 2000, Antoine Grumbach avait obtenu le pilotage de ce dossier qui a ensuite été abandonné, puis la Communauté Urbaine a abandonné l'idée de créer une ZAC, qui permet à la puissance publique de mieux encadrer les aménagements, pour finalement se décider à utiliser la procédure de PAE, de Plan d'Aménagement d'Ensemble. Nous reviendrons assez longuement avec Nicolas Michelin sur cette question de méthode puisque, pour faire simple, les promoteurs sont propriétaires des terrains et le rôle de Nicolas Michelin est de les « contraindre » à partager sa vision d'ensemble. Nous évoquerons cela dans le détail tout-à-l'heure. Auparavant, il est assez nécessaire que l'on revoie quelques images qu'il commentera. Un petit mot d'introduction d'Alain Juppé puis à Vincent Feltesse.

## **Alain JUPPE**

Oui, j'ai beaucoup parlé, déjà, depuis plusieurs heures donc je vais essayer d'être très bref. L'intérêt de cette présentation est d'écouter Nicolas Michelin. Je voulais remettre très rapidement les choses, comme vous m'y invitez, en perspective. Le projet urbain de 1995, vous vous en souvenez sans doute, s'articulait autour de deux ou trois grands objectifs. D'abord, le maillage de notre agglomération par le tramway. Il y a trois lignes, qui se croisent au cœur de la ville et qui le relie à la Garonne d'un côté, à Pessac et à Mérignac de l'autre. La deuxième idée directrice était la reconquête du fleuve et de ses deux rives, rive gauche, rive droite. Et enfin c'était les trois B : Bacalan, Bastide, Belcier, qui étaient présentés comme les futurs pôles de centralité d'un Bordeaux un peu trop enfermé dans son triangle et son centre historique.

Alors je ne vais pas refaire l'histoire, nous avons progressé sur bien des axes de ce projet urbain : le tramway. Nous avons fait les quarante-cinq premiers kilomètres de ce réseau en un temps tout à fait record. La rive gauche, qui est saluée aujourd'hui comme un succès au point que dans le débat précédent, nous nous interrogeons sur la façon de la prolonger jusqu'aux Bassins à Flots et ensuite jusqu'à Bègles, Bastide, avec la ZAC « Coeur de Bastide » et puis il est vrai que sur Bacalan et Belcier, nous avons moins avancé. Sur Belcier aujourd'hui, c'est l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. Je n'y reviens pas, et sur Bacalan c'est le projet des Bassins à Flots.

Vous avez retracé quelques-uns des épisodes administratifs. Il est vrai qu'au départ, nous avons demandé à Antoine Grumbach un premier plan guide avec une ZAC, cette ZAC est apparue comme trop déséquilibrée financièrement, trop coûteuse, donc nous sommes partis sur d'autres hypothèses avec un autre mode d'intervention qui est le Programme d'Aménagement d'Ensemble qui présente cette caractéristique de permettre d'obliger les promoteurs de participer financièrement à l'équilibre de l'opération et en particulier à la réalisation des infrastructures. Il s'est passé quand même quelque chose d'essentiel dans ce quartier c'est, après dix ans de débats, le lancement du Pont Bacalan-Bastide. Nous en avons parlé longuement hier, je n'y reviens pas, et c'est un élément essentiel de développement à la fois de la rive gauche et de la rive droite, je pense que Nicolas Michelin le dira et il le disait d'ailleurs hier : sans le pont Bacalan-Bastide, il n'y aurait pas de projet de Bassin à Flots, tant ce pont va être un élément de dynamisation pour l'ensemble de ce secteur. Or, ça, vous le savez, le chantier est parti, donc cela a été un point extrêmement positif dans le lancement de cette opération.

Dernier point : la Communauté Urbaine a demandé à Nicolas Michelin de travailler sur ce secteur et d'élaborer un plan guide. Il a travaillé en six mois, un peu plus peut-être, mais pas beaucoup plus et d'une façon qui m'a époustouflé parce qu'il a tout à fait compris le génie du lieu. Il a présenté son projet au Conseil municipal de Bordeaux au mois de janvier ou mois de février, avec un accueil unanimement favorable ; il l'a présenté au Conseil de Communauté Urbaine il y a quelques semaines : accueil unanimement favorable également donc nous avons la marche à suivre, il ne reste plus qu'à passer à l'acte. Mais Vincent Feltesse et Nicolas Michelin préciseront mes propos.

### **Vincent FELTESSE**

Non, pas forcément grand chose à dire puisqu'Alain Juppé a bien campé le tableau. Il est vrai que la problématique du quartier de Bacalan et des Bassins à Flots a un peu évolué ces dernières années pour deux raisons principales. D'une part parce que ce quartier qui avait été longtemps actif, mélangé, mixé, avait un peu déperit avec la fin du port et s'était retrouvé un peu excentré. Et ce quartier, dans les années qui viennent, va être à nouveau totalement accroché au reste de la ville et de l'agglomération. L'accrochage a commencé, bien sûr, avec le tramway qui, maintenant, va jusqu'à Clervaux. Il va se poursuivre avec le pont Bacalan-Bastide et il va s'achever avec la Communauté de Communes qu'on va boucler en terme de transports collectifs en site propre rive gauche et rive droite en partant d'Eurasie et en allant jusqu'à Cenon.

La seconde modification dont on a pris conscience les uns et les autres est la nécessité de faire la ville de manière un peu différente. C'est-à-dire d'avoir un temps urbain plus rapide, c'est aussi de cela qu'à souffert Antoine Grumbach parce que lorsqu'il a rendu ses plans, la ZAC avait sa musique et puis à un moment, le temps s'est déroulé et au moment où nous avons revu les choses, le parc foncier était devenu trop important. Fort de cette expérience, nous nous sommes dit qu'il fallait avoir une capacité à se bouger rapidement et pour cela, il faut être plus respectueux de l'esprit des lieux ou du génie des lieux pour reprendre un terme cher à Nicolas Michelin. A partir de là, nous avons, de manière classique, lancé une procédure et l'équipe qui a été retenue est l'ANMA, l'atelier de Nicolas Michelin, et en six à sept mois nous avons eu en effet un projet extrêmement séduisant et fédérateur alors qu'il repose sur une démarche assez innovante, en tout cas pour nous au niveau de l'agglomération de Bordeaux.

### **Patrick VENRIES**

Nicolas Michelin, comment voulez-vous procéder ? Vous allez nous montrer, peut-être, quelques images du projet ? J'ai une première question : qu'est-ce qui vous séduit dans ce lieu ? Parce qu'on en parle beaucoup, à Bordeaux. Beaucoup ont peur que cet endroit disparaisse, on voudrait garder cette... je n'aime pas le mot mixité parce qu'il n'est pas du tout poétique mais cet espèce de no man's land et l'on voit bien en Europe, partout, chaque fois qu'on se réoccupe d'aménagements au bord de l'eau, il y a une espèce de standardisation européenne avec les mêmes promenades, les mêmes bâtiments, et finalement tout cela perd un peu de sa fonction et de sa « magie ».

## Nicolas MICHELIN

Pour répondre à ce que vous avez dit sur le fait que ce projet est allé vite, je pense que nous, urbanistes, ne pouvons pas faire un projet sans une ambition politique. L'ambition sur les Bassins était portée aussi bien du côté de la mairie que de la Communauté Urbaine et qu'il n'y a rien de mieux que de se sentir soutenus. Cela paraît simple mais ce n'est pas si évident dans d'autres villes. Donc une ambition politique, ensuite une façon de mener le projet : nous ne sommes pas en ZAC donc nous avons créé ce que l'on appelle l'Atelier des Bassins qui réunit la CUB, la Ville, le Port (j'y reviendrai) et nous-mêmes et l'on reçoit les promoteurs, les associations, les riverains et nous fonctionnons de façon itérative. Donc, une façon de faire et une équipe extrêmement motivée. Nous avons travaillé très vite, beaucoup plus vite, je crois, que ce qui se fait d'habitude, pas seulement grâce à nous mais aussi parce qu'il y a eu ambition politique et cette façon de faire, ce triangle entre l'aménageur, celui qui fait, l'ambition politique et l'urbaniste.

Je vais effectivement, pour ceux qui ne connaissent pas le projet, parler des Bassins. L'image n'est pas très commode donc je vais aller vite. Je vais demander à Thomas de me suivre très rapidement sur les images. Donc en gros, ce terrain de 150 hectares, nous allons y réaliser 5400 logements, plus de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux, c'est 700 000 m<sup>2</sup> en tout qui vont être construits dans les dix ans qui viennent. C'est un territoire extraordinaire parce qu'il est en centre-ville. Plusieurs fois on a dit, notamment au Centre culturel du vin, qu'il est loin et qu'on ne le voit pas mais, quand on regarde les métropoles, l'agglomération bordelaise, on est au centre. Pas en hyper-centre mais au centre. On est au centre parce qu'on a le tram, parce qu'on a une deuxième ligne de tram et en plein centre de Bordeaux, il y a cette immense étendue d'eau (1,4 km x 1,4 km) qu'on va parcourir, et qui est absolument extraordinaire pour un urbaniste. C'est un vide, qu'il faut habiter.

Donc l'idée du projet est de prolonger les quais d'une façon assez naturelle. On arrive au bout sur Cap Science et on bute sur la fin des quais. Nous allons suivre cet aménagement d'une façon différente en tournant par les écluses et on va ouvrir un espace public parce que le Port joue le jeu, maintenant, avec nous, à l'Atelier des Bassins. Et donc cette plaque portuaire va être réanimée en prolongation de la promenade des quais. Vous parliez d'espace public, ce sera un espace public majeur. Nous allons conserver autour de ces quais tous les ingrédients qui en font ce que j'appelle un lieu un peu étrange. Vous parliez de lieu délaissé, aujourd'hui le Bassin n'est pas un quartier, c'est un lieu.

Donc il y a des écluses, des formes de radoub, des silos, une activité intéressante, des hauteurs, des grues. Nous avons référencé tout ce qui pouvait être conservé et nous allons le conserver. Pourquoi le démolir quand on peut en faire quelque chose. Par exemple, le premier acte de la conservation, c'est le garage moderne. C'est un bâtiment où il se passe énormément de choses très intéressantes mais où le bâtiment en lui-même est en très mauvais état. Donc nous allons construire autour de ses bassins non pas parallèlement aux quais parce que sinon, nous priverions ceux qui sont derrière de la vue sur les quais, mais perpendiculairement aux quais. Nous sommes comme aimantés, polarisés, par les bassins. Et pour construire perpendiculairement, nous allons construire des centres, c'est-à-dire des axes piétons/vélos uniquement qui traversent les grands îlots et nous allons construire le long de ces centres des immeubles, avec des typologies variables que l'on verra tout à l'heure. Cette idée de construire perpendiculairement est fondamentale pour le projet. Je fais une petite parenthèse : nous ne sommes pas en ZAC mais nous avons un petit avantage, merci le PLU. C'est-à-dire que une des zones du PLU, correspond aux Bassins à Flots, ce qui m'a favorisé.

**Patrick VENRIES**

Vous avez parlé de déréglementer...

**Nicolas MICHELIN**

Il est vrai que les règles du PLU sont importantes mais là, nous voudrions faire quelque chose de vraiment adapté au lieu donc nous n'avons pas déréglementé mais juste fait quelques modifications au PLU sur ce secteur là qui nous permettent d'avoir une constructibilité en profondeur le long des sites. Et ce projet ne serait pas possible sans cela, nous ne sommes pas dans un secteur classique. Donc nous avons ces centres, plantés, ces grands îlots et là, il y a aussi une particularité c'est qu'au lieu de faire une même architecture sur un très grand îlot (je n'aime pas cette idée de macro-lot mais c'est souvent le jargon qu'emploient les urbanistes) et bien au lieu d'avoir un seul architecte sur un macro-lot, nous en avons plusieurs. Nous-mêmes faisons les deux premiers îlots mais nous avons tout de suite ouvert en disant que nous voulions absolument partager avec des confrères. Il y a alors eu une sélection d'architectes qui ont construit le premier îlot. Il devait être présenté ici, c'est pour cela qu'il y a eu des interférences avec la table ronde de l'autre côté.

Il va y avoir énormément de maîtrises d'œuvre qui vont être sous la tutelle d'un architecte d'îlot et bien sûr sous la commande d'un promoteur. Cette façon de construire, nous n'y avons pas mis trop de règlement. Alors je sais que c'est un sujet que l'on voudrait aborder avec Alain Juppé. Et s'il faut tout dire, c'est-à-dire : « corniches à telle hauteur, couleur blanche, toitures à telle hauteur, retraits... », tous ces termes qui définissent une architecture ; on connaît des ZAC, à Rennes, qui sont faites sous un modèle très unitaires, on est sûrs du résultats, les urbanistes sont tout tranquilles mais ce n'est pas ce que je plaide. Je suis plutôt attiré par une variété de volumes et de matériaux, en gardant quelques règles et donc de travailler avec des architectes en leur disant : « Voilà, c'est assez précis, ça tient, bien sûr vous pouvez faire autrement mais tout se discute. » Il y aura des immeubles aiguilles, qui peuvent monter un petit peu, pas trop haut, il n'y aura pas de tours aux Bassins à Flots, mais nous allons faire des immeubles très concentrés, de sept ou étages. Nous allons faire le reste plutôt sur trois ou quatre étages avec des typologies de hangars habités, presque comme des grands lofts, et puis des immeubles hybrides. Donc il y aura une espèce de combinatoire, qui permettra de faire des îlots de cette manière.

Ce qui est intéressant de souligner, c'est que notre équipe n'a pas fait un plan, cela prend six mois à un an, ensuite on chiffre, on voit comment on peut mettre des recettes en face, on fait des cahiers des charges, un an de plus, des appels d'offres pour le promoteur, un processus linéaire, qui prend beaucoup de temps. En bout de course, le promoteur qui arrive a aussi ses exigences économiques. Il dit : « Mais attendez, votre cahier des charges je ne peux pas le tenir, je n'ai pas assez de mètres carrés ou je voudrais faire ceci... ». Donc souvent on voit des ZAC où l'on part d'une bonne intention, et au bout du compte on arrive à quelque chose de décevant. Pourquoi ? Parce que les bonnes intentions ne correspondaient pas à ce que voulaient faire les privés ou les bailleurs sociaux. Donc là l'idée, c'est différent. On fait une méthode non pas linéaire mais itérative. C'est-à-dire qu'on a décidé en un mois, une base, des invariants, qu'on a partagés, qu'on a présentés aux élus, aux Ateliers des Bassins. Comme les promoteurs, qui sont les propriétaires, voulaient y aller, nous leur avons dit : « voilà, si vous voulez faire ça, venez nous voir. Dites-nous ce que vous voulez faire dans l'Atelier des bassins : une résidence pour personnes âgées, une résidence pour les étudiants, des commerces... Et on discute le programme. Entre la CUB, la Ville, le Port ». Quand on a bien

compris ce qu'il veut faire, nous refaisons une faisabilité. Qui correspond à ce qu'il veut mais en y mettant notre exigence. On lui redonne trois ou quatre semaines après cette faisabilité et à partir de là, il peut commencer à travailler, sélectionner ses architectes avec nous et la base de départ est totalement différente parce qu'on a pris en amont leurs demandes. Mon plan guide a des invariants mais il change tous les quinze jours. Pas radicalement mais il y a des nouvelles données sur chaque îlot, chaque fois, arrivées suite à la demande d'un promoteur, d'un investisseur (un cinéma, un commerce...). Vous allez peut-être être étonnés en pensant que l'on devrait tout fixer à l'avance et bien non. Le PAE a fixé des mètres carrés, des recettes, des densités, des voies, des espaces publics. Et quand on a fait cela, il y a encore du chemin à faire pour arriver à un vrai quartier sur mesure. Donc cette méthode itératives et non pas linéaire pour nous est très intéressante et un peu une première, il faut bien le signaler.

### **Patrick VENRIES**

Vous voulez dire que cette méthode, assez ouverte sur la durée s'avère plus intéressante qu'une ZAC où là c'est très contraint ? Finalement, la collectivité, c'est tout ce qu'elle veut avoir et elle peut donc contraindre davantage le promoteur ?

### **Nicolas MICHELIN**

Honnêtement, je n'en sais rien sur la durée. Cela fait six mois qu'on a travaillé donc nous ne sommes pas au démarrage parce qu'on a bien avancé mais dans le concret.

### **Patrick VENRIES**

Pour fixer pour le public le calendrier, quand les premiers aménagements vont-ils voir le jour ?

### **Nicolas MICHELIN**

On est dans le concret veut dire que l'on a déjà un îlot en permis de construire, donc qui pourrait démarrer, si tout va bien, avant Noël. On a un autre îlot dans les starting-blocks et tout le long sur ces terrains que les propriétaires, les bailleurs, ont achetés depuis longtemps et qui ne demandent qu'à démarrer donc je pense que les choses vont aller relativement vite. Donc vite, cela veut dire que dans l'année 2011, cela va commencer à...

### **Patrick VENRIES**

Sur cette méthode pas trop rigide, vous êtes confiant Alain Juppé ?

### **Alain JUPPE**

Oui. A condition que le pilotage soit permanent. Si c'est interactif, cela veut dire que la collectivité et son maître d'œuvre doivent être très présents, très réactifs et en dialogue permanent avec le promoteur. Il n'est pas question de donner carte blanche sur un territoire en disant « Allez-y, faites ce que vous voulez ». Je crois que Nicolas Michelin l'a bien exprimé.

Ce qui me séduit dans ce projet, c'est qu'il répond à une des préoccupations de la ville de Bordeaux, faire en sorte qu'on ne plante pas sur ce territoire, un quartier qui serait une sorte de camp retranché un peu isolé du reste. Et il faut vraiment qu'on assure la liaison avec tout ce qu'il y a autour. Cette liaison est d'abord assurée par le tramway, on l'a rappelé, mais moi j'attache beaucoup d'importance aux quatre points cardinaux. D'un côté les Chartrons, on en a parlé hier à propos du pont Bacalan-Bastide. L'un des atouts du pont, c'est qu'il nous permet de faire un boulevard Lucien-Faure qui doit être un boulevard que j'imagine moi, comme le boulevard des quais à Bordeaux. C'est-à-dire qu'on traverse facilement. Il y a des passages piétons, des vélos, naturellement pas une autoroute mais cette idée des centres perpendiculaires qui vont vers les Bassins me paraît une des garanties du lien avec le quartier des Chartrons.

Ensuite, il y a Bacalan, de l'autre côté de la base sous-marine, et là aussi il faut assurer la soudure, la couture, je ne sais pas comment disent les urbanistes. Vers le nord il y a le lac. Il est très important que ce quartier s'ouvre vers le lac et les Aubiers puis de l'autre côté, sur la rive droite, il y a évidemment tout Bacalan-Bastide. Je crois que cela a été un souci pour Nicolas Michelin, de faire en sorte que cette liaison avec les quatre points cardinaux soit assurée.

Deuxième point qui a été particulièrement accentué, peut-être plus que dans les différentes approches du lieu, c'est le respect tout ce qui présente un intérêt architectural, patrimonial, industriel. Tout ce qui mérite d'être conservé le sera.

**Patrick VENRIES**

Cela veut dire que Lesieur va rester ?

**Alain JUPPE**

Oui, bien sûr. Tant qu'elle veut rester, elle reste.

**Patrick VENRIES**

A priori, habiter un appartement d'un certain standing près d'une usine n'est pas très bon, commercialement, pour un promoteur, non ?

**Alain JUPPE**

D'abord ce n'est pas une usine qui fabrique c'est une usine qui embouteille alors peut-être que cela sent un peu mais une fois par mois. C'est un troisième point que je voudrais souligner. Dans la charte que nous avons confiée à Nicolas Michelin, il y a ces fameuses deux mixités auxquelles nous tenons beaucoup à la CUB comme à la Ville. La première c'est la mixité sociale et donc les objectifs que nous nous sommes fixés sont très ambitieux : entre 40 et 45% de logements à loyers contrôlés dont 30% de logement social locatif et 10 à 15% d'accession sociale à la propriété. L'autre aspect, c'est la mixité fonctionnelle. Il faut qu'il y ait dans ce quartier du logement mais aussi de l'emploi. Et donc des activités industrielles, petite industrie naturellement, artisanat, et d'autres activités comme des bureaux, le service, sous ses différentes formes. Cela fait aussi partie de la charte de développement du quartier.

**Patrick VENRIES**

Rémi me dit que monsieur Ferrasse est dans la salle ou des propriétaires du terrain qui ont commencé à travailler avec Nicolas Michelin. Est-ce que quelqu'un veut témoigner ? On me dit aussi qu'il y a des architectes de l'îlot du Garage Moderne, est-ce qu'ils veulent aborder leur contribution au débat ?

**Rémi CAMBAU**

POui je suis avec Alain Ferrasse, effectivement, qui est le développeur de l'îlot du Garage Moderne donc on peut peut-être lui demander son avis sur la façon dont le quartier se rénove, le rôle qu'il y joue et l'intérêt pour la méthode qui est mise en oeuvre. Vous ne vous sentez pas trop contraint par la méthode de Nicolas Michelin, Alain Ferrasse ?

**Alain FERRASSE**

Aucunement. D'abord excusez-nous, on a été un peu en stéréo tout à l'heure. Je ne vais pas dire grand chose sinon que tout se passe très bien avec Nicolas. Il y a deux ans, Agora a été l'occasion d'une rencontre avec Nicolas et d'un dossier qui piétinait un peu a pris un rythme formidablement dynamique et formidablement validant par l'ensemble des autorités politiques, administratives et aujourd'hui nous sommes dans l'attente, rapidement, d'un permis de construire qui nous permettra de lancer les travaux à la fin de l'année avec des conversations très positives avec Nicolas Michelin, avec Flint avec Mosaics Berger pour une autre partie de l'îlot, avec Domofrance pour le social. Tout se passe bien et avec un rythme qui nous fait beaucoup de bien puisque c'est l'opération sur laquelle on attendait déjà depuis 2007 le démarrage d'un dossier.

**Patrick VENRIES**

Monsieur Ferrasse vous, vous avez vos coûts, vos projets, vous êtes habitués, vous avez vos architectes, j'imagine. Vous êtes prêt à partir depuis déjà un certain temps, comment procédez-vous ? Vous dites à Nicolas Michelin : « Non, ça j'en veux pas, ça revoyez-le ». C'est un peu différent d'une ZAC encore une fois comment arrivez-vous à avoir un dialogue intéressant ? Parce que vous avez quand même des invariants économiques. Comment rentrez-vous dans le procédé de Nicolas Michelin ?

**Alain FERRASSE**

Nous avons failli abandonner le dossier en 2008, quand la crise nous a rattrapés. La chance que nous avons eu, c'est que, parallèlement à notre opération, Nexity réalisait une opération sur les chais Cordier Mestrezat et on s'est vite rendu compte que l'on pouvait vendre des logements dans ce quartier qui n'avait pas encore son statut définitif, loin s'en faut. A partir de ce moment-là, nous avons donné à Nicolas Michelin une équation économique de prix construction puisqu'on avait, nous, l'équation finale du prix des logements. Et grâce à cela, Nicolas a fait un projet qui nous semble formidablement intéressant et qui semble formidablement intéressant aux politiques puisque, grâce à lui, on est un peu dans le « stim » du débat d'aujourd'hui, il a stimulé un peu tout cela. Nous en sommes aujourd'hui ravis et tout le monde attend le démarrage de cette opération chez Nexicity.

**Patrick VENRIES**

Nicolas Michelin ?

**Nicolas MICHELIN**

Tout n'est pas si rose que cela. Il est très facile de dire que le prix de construction est très facile à respecter, que le programme est idyllique. Je crois qu'il y a eu un travail très productif avec Nexity en ce sens qu'il est venu nous voir à l'atelier Bassins, pas seulement nous l'agence tout seuls mais il y avait la Ville, la CUB et, pour une fois, le Port. Il nous a dit : « Je veux faire une résidence pour personnes âgées, là, je veux faire des résidences accession là, là je veux faire des hangars et puis là des résidences sociales ». Et en fait, la question qu'on lui a posé sans arrêt portait sur la limite entre la résidence pour personnes âgées et l'espace public. C'est une clôture. On pourrait peut-être faire autrement, mélanger les personnes âgées qui sont là avec des familles avec enfants donc pourquoi pas insérer dans cette opération, qui n'était pas du tout prévu au départ, une dizaine de maisons qui, elles, feraient le lien avec l'espace public. Au début, peut-être pas directement, Nexicity nous a dit : « Non, nous faisons une résidence pour personnes âgées, point barre. » « Mais vous êtes sûrs que... ? » Finalement, cette discussion a fait que cette résidence pour personnes âgées est complétée par des maisons de grandes familles. C'est intéressant pour les personnes âgées de voir arriver les courses, les enfants.

Deuxièmement, nous allons faire des hangars. Nous allons reloger l'activité, artisanat, industrielle (la toute petite industrie qui est là). Pourquoi ne pourrait-on pas habiter au-dessus des hangars, par exemple ? « Ah mais ce n'est pas prévu dans le programme, on ne peut pas mélanger l'entrée des gens qui vont y habiter et l'activité des hangars. » « Mais si, pourquoi ne pourrait-on pas le faire ? ». « Parce que la limite entre les logements, etc. » C'est toujours une histoire de limite. On peut très bien faire différemment. Cette limite on peut, par le biais du hangar, entrer par l'escalier et du coup est arrivée une aiguille, une dizaine de logements qui sont très vides, au-dessus du hangar. Dans le logement social, on a une espèce d'endroit en étage puisqu'on n'a pas fait de parking enterré en raison de l'eau donc on a fait un parking intégrés, je parlerai peut-être tout à l'heure de cela. Résidence étudiante : « Non, ce n'est pas prévu dans le programme ». « Mais si, on pourrait parce qu'à tel endroit il y a une plateforme... ». « Ah oui mais il y a besoin de séparer... » Là encore une histoire de limites et on est arrivés à intégrer la résidence étudiante dans le bâtiment des logements sociaux.

Dernière chose, le hangar. « Et pourquoi, pour le dernier hangar, ferait-on autre chose qu'un hangar tout simple ? Huit cents euros le mètre carré, on sait construire une coque, on a appelé ça la rotonde, maintenant on a un peu la rotonde sur les bras mais c'est construit par Nexicity, c'est huit cents euros le mètre carré, c'est un hangar sauf que c'est un hangar de qualité. C'est-à-dire qu'il y a un toit un peu isolant au niveau de l'acoustique, on peut le ventiler naturellement, on pourrait faire un ring comme celui-ci, dans ce hangar et faire un débat, un jour, avec une ventilation naturelle par le haut, on aurait moins chaud et voilà.

Les choses se sont faites parce qu'on a travaillé sur le programme. Pas tout seul. Cet Atelier des Bassins a dit : « Là on pourrait peut-être changer », « Cette limite n'a pas besoin d'exister », « Cette sente, on pourrait l'ouvrir ». Au pied, par exemple, de certains logements, on fait des maisons. Deux étages avec un petit jardin devant. La sente passe devant. Tout à coup on a un produit maison qui est arrivé. Donc cela veut dire que le programme que les promoteurs ont en tête, on peut le travailler avec eux, le modifier et faire en sorte que tous les

rez-de-chaussées soient actifs, toutes les limites soient intelligemment faites et que finalement, la réussite d'un quartier c'est sa vie au rez-de-chaussée.

Nous faisons exactement la même chose sur l'autre îlot, qu'on appelle l'îlot Domofrance parce que ce sont qui sont leaders. Il est très grand, beaucoup d'architectes sont invités à y travailler avec nous, où on leur dit : « Le programme, le programme, le programme ». « Comment allez-vous animer les rez-de-chaussée ? Est-ce qu'il va y avoir un rez-de-chaussée avec marqué « à louer » pendant des années ou est-ce que les trois artisans qui nous demandent, dans l'Atelier Bassins, une surface chacun de 100 m<sup>2</sup>, est-ce que vous ne pouvez pas les prendre ? ». Tout cela est une question de loyer. Mais si on regarde un peu comment le loyer est fixé par rapport au coût de la construction, que ces surfaces on pourrait les agrandir etc., on peut y arriver. On va peut-être arriver à mettre ces trois artisans qui veulent être dans les Bassins à Flots au pied d'un immeuble nouveau sur Domofrance. C'est ça le travail d'urbaniste. Ce n'est pas de faire des grands gestes, des grands plans, très jolis sur le papier, inconstructibles. C'est un travail d'ajusteur où il faut discuter sans arrêt, passer du temps, écouter le promoteur qui, certes sont confrontés à des réalités économiques, mais ce sont des discussions très positives, même si parfois elles peuvent être très dures. Et on arrive, pour l'instant, ce sont les premiers îlots qui sortent, à faire des quelque chose de nouveau.

Quand je discute avec le Club Ville Aménagement, qui est venu l'autre jour, on a reçu des mails de gens qui nous disaient : « Vous ne pouvez pas faire ça. Le programme n'est pas assez fixé, il n'y a pas assez de cahier des charges, cela ne va pas tenir ». C'est une aventure extraordinaire. Je le dis là, devant tout le monde. C'est quelque chose que je n'ai jamais fait et que d'autres urbanistes nous disaient : « Vous allez vous casser la gueule ». Alors tout dépend de l'ambition politique, de la soudure entre cet atelier et les promoteurs. Il faut qu'ils se mettent en tête que sur les Bassins, ils ne feront pas des produits tout faits. Par exemple, la toiture. Nous voudrions faire un quartier zéro énergie. Une ambition très forte mais quand on voit ce soleil à Bordeaux, on se dit que c'est de l'énergie gratuite. Bordeaux est très bien placée. On leur dit : « Vous n'avez pas le droit de faire une toiture plate avec, vous savez, des extracteurs d'air, sur lesquels on ne pourrait pas aller ». C'est interdit. S'il y a une toiture plate, on peut y aller. C'est une terrasse accessible. Et s'il n'y a pas de toiture plate, si c'est une toiture, au sud, il y a un capteur. Photovoltaïque. Cela coûte de moins en moins cher, c'est de plus en plus rentable. Et quand on mesure la quantité d'énergie qu'on va capter sur tous les Bassins à Flots, c'est considérable. Pourquoi ne le fait-on pas plus souvent ? Parce que c'est toujours la dernière roue du carrosse, c'est toujours les choses qu'on supprime. Et puis, on vend à EDF avec toutes les difficultés que cela implique. Créons quelque chose de coopératif entre tous les logements qui vont se créer sur les Bassins, intelligent, où on capte cette énergie au profit des quartiers.

Même chose avec la Centrale d'épuration. L'eau chaude, très importante, qui sort de là n'est pas utilisée. On est en train de faire des études pour dire « Finalement, on l'a l'eau chaude gratuite ». Et on va avoir, tout d'un coup, un réseau de chaleur dans les quartiers qui va pouvoir irriguer toutes les surfaces à près de 80%. On dit toujours au début que ce n'est pas possible. Pourquoi on ne peut pas le faire ? On analyse point par point. C'est là que les services doivent jouer le jeu, les services de la Ville, de la CUB. Parce que les services ont des habitudes et qu'on ne fait pas autrement. Donc il faut être patient. Et je pense que dans ce monde très étrange qui est en train de se créer (« Qu'est-ce qu'un éco quartier », « une métropole » ?), plus personne ne croit aux grandes utopies, aux grands gestes, plus personne ne croit que l'avenir sera comme Blade Runner, par exemple, où il n'y a pas un seul arbre dans le film. L'idée du XXI<sup>e</sup> siècle, c'est des villes sur mesure, à taille humaine. Mais cela ne veut

pas dire des petits toits et pas de hauteur. C'est assez compliqué ces éco-quartiers à la française, qu'on est en train d'inventer. C'est assez compliqué parce que cela demande de tout discuter. Mais il y a toujours une solution. Cela tient, à une bonne volonté, je ne sais pas. Il faut bien se tenir.

### **Patrick VENRIES**

Justement, les architectes sont là me disait Rémi.

### **Rémi CAMBAU**

Ils étaient dans les parages, je crois qu'ils ne sont plus là. En tout cas leur maquette est là-bas si vous voulez la voir tout à l'heure, l'îlot du Garage Moderne...

### **Patrick VENRIES**

Cela aurait été bien d'avoir leur point de vue puisqu'ils sont entre le marteau et l'enclume.

### **Rémi CAMBAU**

Absolument. Il faudrait qu'ils se signalent, architectes du premier îlot.

### **Patrick VENRIES**

Enfin on l'a dit tout à l'heure, Alain Juppé vous l'avez beaucoup développé, pour le public, les Bassins à Flots ne vont pas être un lieu fermé puisqu'il y a quand même la tendance aujourd'hui, un peu sécuritaire, dans les villes, d'enfermer les endroits disponibles. Et finalement, les mêmes personnes habitent un peu au même endroit. Cela va être tout l'inverse, c'est un des intérêts (je résume). Et cette méthode tout à fait ouverte est-elle susceptible de faire école, Vincent Feltesse, dans toute la Communauté Urbaine ou bien les habitudes font-elles que c'est assez compliqué à tenir ?

### **Vincent FELTESSE**

Je pense que l'on est plusieurs à y être pour quelque chose dans cette méthode. Il y a eu pas mal de discussions précédentes avec pas mal d'architectes, d'urbanistes. Sur cet espèce de credo que j'ai et que nous sommes plusieurs à avoir selon lequel finalement, dans le domaine de l'aménagement, la marge de manœuvre politique demeure assez importante et que l'on n'a pas forcément besoin d'avoir ce fantasme de la planification totale pour les quinze ans à venir. Et que s'il y a une bonne articulation entre le politique et l'architecte puisque Nicolas Michelin avait théorisé dans le petit livre qu'il avait fait pour l'édition précédente d'Agora, et que donc, si les deux jouent le jeu, que le projet continue à vivre de manière très régulière, le politique est là derrière pour dire aussi à ses services qu'il y a une marge de manœuvre, alors on peut être en capacité de réussir un certain nombre de choses. Il faut être humble sur les Bassins à Flots, on ne sait pas encore ce que cela va donner. L'histoire architecturale et urbanistique de la France, récente, invite à l'humilité. N'empêche que sur les Bassins à Flots, comme Alain Juppé l'a dit tout à l'heure, ce n'était pas forcément un des dossiers qui avaient le plus avancé depuis 1995/1996 et là, depuis douze à vingt-quatre mois, c'est un dossier très fortement relancé. Et oui, pour répondre à votre question, on est en train d'essayer de la systématiser. Le cahier des charges que l'on a fait sur un autre lieu qui est la caserne Niel, est aussi un cahier

des charges d'une manière un peu différente. Moi-même dans ma commune, à Blanquefort, j'ai décidé de faire exploser la ZAC pour passer sur autre chose qui doit permettre plus de fluidité.

En complément de l'arc de développement durable, au niveau de la CUB, nous allons essayer de densifier les transports et comme je dis en plaisantant maintenant, il y aura l'arc et les flèches. Et nous allons lancer aussi une espèce d'appel à projets dans les semaines qui viennent, ce qu'on appelle « 50 000 logements pour le tramway » avec, là aussi, quelque chose autour du dialogue compétitif et après quelque chose d'assez partenarial qui fait que par rapport à nos ambitions sur l'agglomération bordelaise, par rapport aussi à l'expérience que l'on a depuis dix à quinze ans, s'il n'y avait pas eu à la fois ce renouveau et aussi ce tâtonnement sur certains projets, on n'aurait pas cette capacité de plus de liberté, plus d'expérimentation. Donc on est effectivement dans une dynamique aujourd'hui sur l'agglomération bordelaise, bien sûr il reste les ZAC, les PAE, notamment, mais parce qu'il y a une espèce de communauté qui est en train de se mettre en place.

### **Patrick VENRIES**

Il y a une dimension du projet de réhabilitation des Bassins à Flots très importante qui est celle d'éco-quartier. Vous êtes très attaché, Alain Juppé à cet aspect. Quel est votre objectif avec les Bassins à Flots ? Vous voulez montrer quoi, arriver à quoi ? Quelle est votre ambition, finalement ?

### **Alain JUPPE**

On se demande souvent, avec Nicolas Michelin, ce que c'est qu'un éco-quartier. Tout le monde a sa définition alors, de temps en temps, on cherche à en visiter un. Là aussi, on tâtonne. On va à Fribourg, à Copenhague, à Londres. On ne revient pas toujours très enthousiastes. Alors moi, j'ai ma petite idée, je la livre ici. Elle est sujette à critiques, bien sûr. Je pense qu'un éco-quartier est d'abord un quartier qui, premièrement, n'est pas renfermé sur lui-même, qui est relié au reste du tissu urbain et où on peut aller et venir sans être obligé de prendre sa voiture, premier critère. Et donc il faut un système de transports collectifs en site propre qui desserve efficacement le quartier. Ce sera le cas à Gimco, au Lac, puisque la ligne de tramways qui s'arrête aujourd'hui aux Aubiers va être prolongée jusqu'au Parc des Expositions et bien au-delà. Et ce sera évidemment le cas aux Bassins à Flots avec le tramway qui existe déjà et qui va être complété.

Deuxième critère, Nicolas Michelin en a parlé, c'est un quartier à Haute Performance Environnementale. Donc si possible à basse consommation et, pourquoi pas, à énergie positive. On sait aujourd'hui construire des habitations qui produisent toute l'énergie dont elles ont besoin. Mais il n'y a pas que l'énergie. Il y a la manière dont on gère l'eau, il y a la disposition même des bâtiments, les matériaux, leur orientation, leur positionnement dans le site. Il y a les déchets et là nous avons quelques problèmes en centre-ville dont on pourrait peut-être parler demain, etc. Donc ça c'est le volet environnemental et écologique.

Le troisième volet de ce que j'appelle moi un éco-quartier, ce sont les mixités que j'ai évoquées. On a construit ou on a laissé construire des quartiers pour les riches et des quartiers pour les pauvres. Dans toutes les villes, de France et du monde. Là, ce qu'on veut essayer de faire en sorte, c'est que toutes les catégories de la population puissent habiter ensemble. Donc on s'est fixés des normes extrêmement exigeantes notamment de 30% de logements locatifs

vraiment social, c'est-à-dire du PLUS ou du PLAI, pour les techniciens et puis de l'accession sociale à la propriété puisqu'il y a beaucoup de jeunes ou de moins jeunes, de familles qui veulent accéder à la propriété aujourd'hui et il n'y a que moins de 50% de propriétaires. Et beaucoup de gens qui voudraient le devenir. Et puis mixité fonctionnelle, je l'ai dit tout à l'heure, c'est-à-dire non pas faire des cités dortoirs comme on en a fait pendant des années et puis dix kilomètres plus loin, des activités. Pour aller travailler, on est obligés d'aller prendre sa voiture tous les matins. On veut essayer de mettre de l'emploi là où on habite et même, ça c'est un défi de Nicolas Michelin, parfois dans le même immeuble.

Enfin le dernier critère, le plus difficile à définir, et là j'aimerais bien l'avis de l'urbaniste, c'est qu'on veut faire des quartiers. On ne veut pas faire des agglomérats de bureaux et de maisons. On veut un quartier qui vit. Et donc, comment est-ce qu'on crée, dans ce quartier, le lien social, la convivialité. On a entendu que ce qu'on avait créé de mieux, à Bordeaux, depuis quinze ans, c'était des espaces publics. C'est dans l'espace public que les gens du quartier se retrouvent. La convivialité est là. C'est un sujet particulièrement difficile et je ne suis pas sûr et je le dis avec humilité, qu'on ait toujours réussi, dans les opérations que nous avons faites, à créer cette convivialité de quartier donc cela passe aussi, peut-être, par des équipements culturels. Quelque chose comme le Garage Moderne, c'est à l'évidence un lien social, qui permet d'animer le quartier. Pour moi, un éco-quartier c'est cela aussi. Un quartier où on vit ensemble, on n'est pas seulement enfermé dans sa maison et on se retire chez soi le soir sans aller voir ce qui se passe autour.

### **Rémi CAMBAU**

Alors, Alain Juppé, je suis toujours dans la foule. Je suis, justement, avec l'architecte Christophe Gauthier, de l'agence Flint. Vous venez de parler de l'îlot au Garage Moderne, il peut témoigner sur le travail qui est fait de conception par rapport aux contraintes de Nicolas Michelin. Christophe Gauthier ?

### **Christophe Gauthier**

Donc je suis Christophe Gauthier, architecte, agence Flint. Nous travaillons avec ADH et Nicolas Michelin sur le premier îlot test. Nous travaillons sur un projet de résidence pour personnes âgées qui se développe sur une des rues au nord du quartier, et qui décroît légèrement vers la place qui va séparer ce bâtiment du Garage Moderne. Pour faire un lien sur la place, on bâtit une dizaine de maisons qui seront destinées à des familles. Quand on a commencé à travailler avec Nicolas, on partait sur des notions où il fallait vraiment balayer pas mal de choses auxquelles on pensait donc le travail a été très enrichissant parce que la forme à laquelle on arrive aujourd'hui, les dispositions, la volumétrie, l'architecture, on vraiment été réalisés petit à petit. C'est par paliers qu'on est arrivés à intégrer toutes les contraintes dont on vient de parler justement pour que le résultat soit à la fois extrêmement pertinent sur les notions d'éco-quartier mais également qu'à travers le bâtiment on essaye de trouver ce que pourrait être une âme identitaire pour le secteur du Bassin à Flots. Donc on a volontairement retenu des matériaux, des couleurs, une attitude, une forme, une volumétrie qui puisse donner à ce quartier une nouvelle identité ou une identité un peu différente des autres quartiers de Bordeaux.

### **Patrick VENRIES**

Nicolas Michelin ?

**Alain JUPPE**

Pardon, vous parliez du Garage Moderne. Je ne veux pas donner l'impression que tout cela baigne dans l'huile, il y a parfois des problèmes de « dineros ». L'exemple du Garage Moderne est très caractéristique. On veut garder ce lieu, formidable, il appartient à un propriétaire privé, il y a de gros travaux à faire, y compris de sécurité et le propriétaire privé, pour l'instant, ne veut pas les faire. Et donc on se retourne vers la Ville en disant : « Vous ne pouvez pas laisser tomber le Garage Moderne ». Donc on va essayer de trouver des financements. Tout cela pour dire qu'on n'est pas dans un monde de rêve où tout va se faire grâce à l'investissement des promoteurs privés. Si vous voulez investir dans le Garage Moderne, vous êtes les bienvenus, messieurs de Nexicity.

**Patrick VENRIES**

Oui parce que je crois qu'une des particularités du PAE, c'est que c'est le promoteur qui reverse une partie pour le financement des équipements publics, c'est ça ?

**Nicolas MICHELIN**

Ce n'est pas une caractéristique, c'est que, de toute façon, dans une ZAC comme ça, il y a des charges sociales aussi. Mais c'est effectivement, la dominante d'un PAE, c'est que suivant le produit que fait le promoteur, il y a une taxe de PAE...

**Patrick VENRIES**

Non seulement vous lui imposez des prix impossibles mais en plus il faut qu'il...

**Nicolas MICHELIN**

Non, ce n'est pas vrai. Ce que je voulais juste dire pour répondre à Christophe... L'âme du quartier, un quartier vivant, à haute qualité d'usage, où on puisse sortir sur la terrasse une chaise, une table, se mettre dehors, cela prolonge le logement. On parle avec son voisin, et bien oui, c'est comme cela. On ne vit pas tous derrière des haies de thuyas et protégés de tous les regards. L'histoire de l'échange est assez compliquée à faire comprendre. La première chose à réussir pour avoir cette qualité d'usage, c'est d'avoir son adresse sur la rue. Cela paraît complètement évident et bien je vous invite à regarder dans les quartiers anciens, ceux des années cinquante, soixante, souvent on est dans des tours, des barres, on rentre par le parking et cela ne choque personne. Mais aussi dans les quartiers récents, on a encore des impasses, des résidences fermées, sécurisées, on ne sait plus ; on dit aux gens : « Tu sais, tu rentres au 13 et après et bien tu m'appelles, je t'expliquerai. C'est à gauche, c'est à droite... ». Donc ça, ce n'est pas urbain pour moi. L'adresse sur la rue, c'est l'identité de la personne sur la rue. Et, aux Bassins à Flots, je croise les doigts, on aura toutes les adresses sur la rue ou sur les centres, sur l'espace public et pas derrière, dans les parkings.

Et ensuite, entre ces adressages de rues, il y a des micro-espaces, des placettes, qui sont repérables, qualifiés, parce qu'il y a une perspective, une ligne de fuite. Rien n'est jamais tout à fait pareil, même si les choses se répètent. Les Hollandais par exemple, puisqu'il y avait Winy Maas tout à l'heure, il le sait très bien, quand on a un produit qui marche bien, on est capables de faire deux cents fois la même maison, le long d'une rue ou quand on va du côté de Rotterdam, d'Amsterdam, on voit des quartiers assez étonnants. Ce n'est pas forcément cela

qu'on souhaite faire en France. Ce côté contemporain mais sur mesure est très important. Après, pour répondre à Christophe, je pense que de dire à un architecte « Tu viens dans ce périmètre, tu fais un truc extraordinaire », c'est relativement facile et plaisant de faire un truc extraordinaire. Maintenant je vais demander aux architectes qui vont venir aux Bassins à Flots, pour résumer : « Faites un truc ordinaire ». C'est beaucoup plus compliqué. C'est-à-dire que j'aimerais que dans ce quartier il y ait a priori quelque chose d'ordinaire. On passe devant sans forcément s'arrêter, ça fait partie de la ville. Et puis quand on regarde, si on freine en vélo, qu'on rentre à l'intérieur, cela devient extraordinaire. Par une cour intérieure, par un enchaînement de balcons qui est bien installé, par la qualité des proportions.

Mais vous voyez, c'est différent de cette architecture que l'on voit de temps en temps justement dans des éco-quartiers bling-bling où je veux montrer que je suis contemporain et durable et que j'ai fait un bâtiment à énergie positive. C'est souvent des bâtiments très curieux parce que c'est compliqué de capter l'énergie, il n'y a pas beaucoup d'argent pour faire des bâtiments donc l'énergie positive on voit des espèces de bâtiments que j'appelle « customisés », des kits. Je ne sais pas si c'est la bonne piste. Je préfère dire « un bâtiment ordinaire extraordinaire qui ne soit pas énergivore ».

Et là je risque d'en froisser certains, mais est-ce qu'il faut absolument être passif ou BBC au détriment de la qualité d'usage ? Si, par exemple, le promoteur n'a que 1 200 euros pour des tas de raisons parce qu'il veut vendre à 2000 euros le mètre carré, faire un bâtiment BBC ou passif à 1 200 euros c'est pratiquement impossible. Cela se fera au détriment de la surface habitée. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, il ne faut pas se tromper, on fait des trois pièces de 57 m<sup>2</sup>. Et ça c'est une honte. Et j'aimerais qu'on se dise : quel est le plus important ? C'est bien sûr de ne pas être énergivore mais les vingt derniers kilowatt/heure entre un THPE et un BBC, si c'est au détriment de la qualité d'usage, je ne suis pas d'accord.

Donc, je me dis que ce qu'il faut privilégier, ce n'est pas le bâtiment thermos avec la petite fenêtre et volets roulants en PVC, ah il est thermos, il ne dépense pas d'énergie, mais il est petit. On me dit : « Ce n'est pas vrai, ce que vous dites, on peut faire de grandes fenêtres sur des vues ». Oui mais à 3 000 euros le mètre carré. Ou 2500. Tout le monde peut faire. Les budgets que l'on a aujourd'hui, les ménages ne peuvent pas acheter plus grand que telle surface, il faut faire très attention parce que dans dix ans, on se dira : « Ah on a fait des bâtiments BBC en 2010, vous avez vu ce qu'on a construit. Les logements sont trop petits, les gens s'ennuie, ça va pas ».

Cette idée que, tout d'un coup, l'architecture soit dominée par la thermique, les thermiciens, est extrêmement grave. Evidemment ça plaît à tout le monde, c'est formidable, il n'y a pas plus politique que de dire « Je fais un éco-quartier, quelque chose de BBC ». Mais attention, la qualité d'usage, j'en ai parlé avec Alain Juppé, la HQU, la Haute Qualité d'Usage, que les gens soient bien chez eux, qu'ils ouvrent la porte et qu'ils aient une terrasse où ils reçoivent des gens, ils peuvent éventuellement la fermer un jour. C'est beaucoup plus important, de mon point de vue, que « On a THPE/BBC ». Ce qui fait mal, les derniers kilowatt/heure qu'il faut gratter, dans un bâtiment, c'est réduction des fenêtres, réduction des surfaces, c'est très grave donc il faut faire très attention. Et moi, sur les Bassins à Flots, pendant toute une année on va travailler dessus, on sera très attentifs pour que les logements aient des terrasses, parce qu'ils sont petits et qu'on ne peut pas acheter plus grand aujourd'hui, qu'ils soient ouverts sur l'extérieur et qu'il y ait des vues, plus que la performance thermique.

*(Applaudissements).*

**Alain JUPPE**

Bon, je voudrais rassurer Nicolas Michelin, je ne suis pas intégriste, en aucune manière, en aucune matière si je puis dire. Donc je n'ai pas la religion de l'énergie positive et du BBC. Simplement ce que je sais, c'est qu'au départ, si on ne se fixe pas des objectifs ambitieux, on sera très mal. Donc soyons ambitieux et puis adaptons-nous. Je vous ferai remarquer, cher Nicolas, que c'est vous qui avez cherché la bagarre tout à l'heure en me disant que vous exigez sur tous les toits des panneaux photovoltaïques donc vous êtes aussi sensibles à cela.

**Nicolas MICHELIN**

Oui parce que cette toiture, finalement, ne va pas coûter si cher. Elle va même nous aider à construire, donc on ne va pas s'en priver.

**Alain JUPPE**

Je crois que nous n'avons pas de problèmes sur ce sujet-là, nous ferons cela avec le sens du réalisme qui s'impose.

**Vincent FELTESSE**

Je crois que ce qu'a dit Nicolas Michelin est très important. Nous sommes en France et en France, on aime bien les normes. Les normes que l'on a c'est le prix au mètre carré, donc ça c'est la question du promoteur, après il y a tous les financements des logements sociaux, maintenant il y a tous les règlements BBC et ainsi de suite. Et une des choses que l'on n'arrive jamais à quantifier, finalement, c'est comment les gens vont vivre là-dedans. Je pense que cette inscription dans la temporalité de la vie quotidienne des gens est quelque chose de fondamentale. Au début, ils sont tant, ils ont tel âge, ils vont rester là un peu longtemps, ils vont vieillir, ils vont devoir se lever tôt le matin pour aller travailler plus loin, toutes ces choses sensibles dans notre pays qui a toujours tendance à édicter des règles, on les occulte un peu. Et tout à l'heure, quand Alain Juppé faisait le portrait idéal de son éco-quartier, je partageais tout ce qu'il disait mais à la fin, j'aurais tendance à dire, qu'il faut un quartier qu'on laisse vivre, où il y ait un peu d'improvisation, de patine, qui se fait. Ou il y ait un peu de choses qu'on n'a pas prévues et qui, finalement, se passent. La leçon qu'on peut tirer des années passées, c'est qu'on a voulu tout prévoir. Or, ce n'existe jamais comme tel. Il faut qu'on accepte cet imprévu, cette patine, y compris dans les éco-quartiers qui ne doivent pas devenir des quartiers hyper technicisés. Ce n'est pas le cas sur Bordeaux mais quand je vois sur d'autres lieux en France, je sens un peu cette tendance et je ne suis pas sûr que dans cinq ou dix ans, les gens qui y soient vivent mieux qu'aujourd'hui.

**Alain JUPPE**

C'est un fait. C'est un peu le sentiment quand je parlais de la visite des éco-quartiers à l'extérieur ou à l'étranger. Je n'en citerai aucun mais on n'est parfois pas tout à fait sûrs qu'on aimerait y vivre. Cette idée aussi qu'il faut laisser le temps, les gens, faire leur œuvre, j'y adhère complètement. Je prends toujours le même exemple : je trouve que finalement, ce sont les gens qui décident. J'en parle souvent avec Michel Corajoud. Le Miroir d'Eau ne fonctionne pas comme on l'avait prévu. Michel Corajoud m'a dit un jour : « J'ai conçu le Miroir d'Eau parce que je me suis mis un jour devant la Place de la Bourse et je me suis dit « Qu'est-ce que je peux faire devant ça ? » ». Ma réponse a été : « La même chose ». Donc je vais faire un

miroir. Pour dupliquer les façades. Et donc, cela veut dire qu'on ne va pas sur le Miroir d'Eau. On se met autour. Et on regarde, en méditant. Vous avez vu comment ça marche ? Ce n'est absolument pas cela. C'est une piscine, une pataugeoire, c'est le bazar en permanence. Et le matin il faut ramasser... peu importe. Et c'est très bien. Je trouve ça formidable et Michel Corajoud trouve cela formidable aussi parce que c'est devenu un lieu de vie et que les gens en ont fait ce qu'ils avaient envie d'en faire. Ça aussi il faut le laisser faire, bien sûr.

### **Patrick VENRIES**

Le projet est de revenir à la ville quand tout était dompté finalement, la ville d'avant, avant qu'elle n'explode en zone spécialisées... Il n'y a que Naples qui fonctionne comme cela en Europe. On peut acheter ses meubles dans la rue, aller chez le tripier et dormir mais c'est un peu insalubre...

### **Nicolas MICHELIN**

Faire Naples en deux ans, c'est quand même un peu compliqué.

### **Alain Juppé**

Et attention à la collecte des déchets...

### **Nicolas MICHELIN**

Ce désordre qu'on aime, cet espèce d'anonymat qu'on a dans la ville, ce n'est pas du cahot mais l'espèce de désordre qui est organisé sans l'être tout à fait, donc où la patine d'usage du temps arrive, où l'usage change, c'est très difficile. D'où l'importance de l'écoute des riverains dans les Bassins. Alors, dans les Bassins à Flots les riverains ce sont les gens des Chartrons, de Bacalan. Je ne pense pas que l'on puisse faire un projet juste en écoutant et en disant « Sinon, après on va faire des maisons individuelles avec des thuyas autour et puis pas de tours devant les maisons etc. ». On connaît tous ces travers qu'il y a dans ces réunions de conservation mais il y a aussi une grande qualité qui ressort dans l'usage que les gens font de leur quartier aujourd'hui. J'ai appris beaucoup de choses par exemple dans les concertations sur les Bassins. Des choses que j'ignorais totalement, que j'aurais pu chercher longtemps mais si on ne me le dit pas, si la trace qui est au sol, tout d'un coup, ne parle pas, on ne va pas l'inventer nous, urbanistes. Faire un quartier dont on dira dans quelques années qu'il a presque toujours été là, c'est assez compliqué.

Pour moi, il y a quelques recettes, quelques fondamentaux. Premièrement prolonger les rues. Je vois souvent des confrères qui les font dans l'autre sens. C'est quand même un peu bête. J'ai fait un quartier à Dunkerque, on avait gagné le concours, il y avait des rues qui arrivaient sur Dunkerque, on les a prolongées. Après c'était assez simple. Les autres concurrents avaient fait un quadrillage, une ville en lanières, conceptuelle. Pourquoi meurtrir le site alors que les rues alors qu'elles sont déjà faites et qu'il suffit de les prolonger ? Par exemple à Nancy, à Artelle, on a fait un projet où il y a des toutes petites rues, et bien on les prolonge. On va dire Michelin fait du vernaculaire, du néo machin truc. Ce n'est pas du tout cela le sujet. C'est de faire comme si ça avait toujours été là. Dans les bassins, les sentes prolongent les impasses de Bacalan, les rues qui ne débouchent pas, on recrée des passages. Et ça c'est un des ingrédients pour faire cette ville sur mesure qui m'intéresse.

Après le deuxième, c'est ne pas imposer systématiquement les hauteurs, là où on va mettre la corniche. Quelqu'un m'a dit un jour : « On va faire la rue de Rivoli ». Je vais prendre d'autres exemples, je les cite. « Le quartier Seine Rive-gauche, c'est vraiment Spirou, c'est en haut, c'est en bas », alors que c'est très intéressant le quartier Seine Rive-gauche de Christian de Portzamparc parce que justement il y a des règles volumétriques qui ont permis de créer cette variété. Et le gars me dit : « Il aurait quand même dû faire la rue de Rivoli, c'est plus simple ». La rue de Rivoli c'est devant les Tuileries, il y a des arcades... Donc on ne peut pas dire qu'on va faire une unité. Cette variété se crée par des règles que Christian avait interprété par des volumes, que nous on va interpréter par des aiguilles de hauteur et de compensation.

Donc ça c'est une façon, aussi, de permettre une variété volumétrique. Si on ne la permet pas, on aura une ville uniforme. Puis après, le troisième élément, c'est le travail sur la programmation. Parce qu'une ville nous échappe toujours un peu nous, urbanistes. On travaille avec la Ville, les services, avec tout le monde pour trouver le bon programme avec les promoteurs et les pousser dans leurs retranchements, pour les penser dans leurs derniers retranchements et arriver à faire en sorte que les choses ne soient pas trop étanches. Nous sommes dans la manie d'une limite entre public/privé. En France on est extrêmement normés. On ne peut pas faire des sentes de deux mètres de large, par exemple, par les machines de la Communauté Urbaine (d'ici ou d'ailleurs) ne passent pas. Par contre, vous allez dans les pays nordiques, vous avez des petites sentes de deux mètres de large. Donc comment font-ils ? Cette histoire de limite privé/public est extrêmement importante parce qu'elle évite le cloisonnement. Alors on s'est dit qu'on allait faire des espaces partagés. Mais la cour au milieu, là, qui va l'entretenir ? Pas les copropriétaires donc ça n'en finit pas de discussions. Et quand on s'aperçoit que quand on y arrive, ces espaces verts d'agrément au milieu, ces espaces publics/privés qui ne sont pas très clairs, c'est formidable, ça fait des îlots traversés, des choses un peu nouvelles. C'est très compliqué à faire et pourtant, la ville contemporaine c'est aussi simple que cela.

### **Patrick VENRIES**

Rémi, une question, peut-être ?

### **Rémi CAMBAU**

Oui. Un apport en tout cas sur cette question du partage de l'espace privé/public. Je suis avec Stéphane Hirschberger de l'agence ADH qui travaille sur les espaces publics...

### **Stéphane Hirschberger**

Bonsoir. Juste un témoignage. Nous travaillons sur l'îlot test. Nous faisons un projet assez composite : on fait à la fois des logements, on réhabilite des ateliers, on les étend, on va faire une petite rotonde qui va accueillir des activités et j'ai envie de dire que tout ce que raconte Nicolas, tout ce qui a été débattu ici est un peu l'objet de nos discussions. Si on veut témoigner par exemple d'une méthode, avec Nicolas, elle est fondée sur cela. C'est-à-dire qu'elle n'est pas fondée sur une corniche à 12,50m d'eux et un ordre qui serait prédéfini, mais sur des doutes qu'il a, des questions qu'il se pose et qu'on se pose ensemble. Donc c'est un projet vivant et à la base d'une ville vivante.

Alors on travaille aussi sur l'espace public de l'îlot et, notamment, en ce moment, sur le réemploi en essayant de faire en sorte que tous les matériaux qui existent et qui sont très

riches puissent servir de base à tous les matériaux qu'on va mettre sur le sol. Ce n'est pas facile mais on parle souvent du BBC, du développement durable à partir des questions de kilowatts, mais c'est aussi la question du réemploi donc on va essayer de faire en sorte que ce qui sera démolit serve de base à ce qui va être construit. Donc les entreprises de démolition ne seront pas des démolisseurs mais en même temps des producteurs.

*(Applaudissements.)*

**Patrick VENRIES**

On se donne juste une perspective pour conclure ? Le premier îlot c'est avant Noël, c'est cela ? Et le calendrier, ce sera achevé quand ? Jamais finalement...

**Nicolas MICHELIN**

Si cela va être achevé assez vite. Il y a trois phases. Celles où les terrains sont maîtrisés par les privés, qui sont prêts à démarrer, le PAE est voté, il faut qu'on fasse l'espace public, il faut qu'on amène les réseaux dont cela prend un peu de temps mais cela va démarrer assez vite. Ensuite, il y a des terrains du Port, le long des quais, qui vont rester portuaires. Il y aura le Bassin, le port de plaisance et d'hivernage et derrière la vase, autour, il y a plein de terrains où il y a des activités mais à petite valeur ajoutée comme le stockage de palette ou des choses comme ça qui vont évoluer et qui sont la troisième phase du projet avec l'avenir de la Base sous-marine, qui est posé comme un élément très important de ce quartier. Nous amenons l'espace public jusqu'au bord et j'ai dit à Alain Juppé et Vincent Feltesse l'autre jour nous faisons un passage, nous ouvrons les portes et l'on passe à travers. La galerie Victor-Emmanuel de Bordeaux. Mais un peu en béton quand même.

**Alain JUPPE**

Et il y aura des bistros ?

**Nicolas MICHELIN**

L'intérêt, c'est que l'eau est là. Les sous-marins rentraient là donc on pourrait faire flotter des équipements. On les construit ailleurs, on les amène. On peut avoir un bar flottant. L'arrière de la base est un des éléments importants. Les discussions avec le Port sont en cours pour achever ce projet. Mais le projet il y en a pour dix ans. Les deux premières phases vont arriver assez vite et après, cela prendra un peu de temps quand même.

**Vincent FELTESSE**

Je voulais dire à Patrick que la vie démocratique n'est jamais achevée. Les gens s'en emparent et la font évoluer puis le fantasme totalitaire demande quand est-ce que cela s'arrête.

**Patrick VENRIES**

Le mot de la fin, Alain Juppé ?

**Alain JUPPE**

Deux ou trois petites choses. Nous nous sommes fixés un objectif, un horizon de quinze/vingt ans pour l'ensemble des opérations que nous menons sur la Communauté Urbaine de Bordeaux. Après, nos successeurs continueront, c'est un processus qui ne s'interrompt pas, j'espère bien que Bordeaux ne sera jamais finie. Quelques remarques : la densité, les hauteurs, les volumes. Un petit sujet sensible. Deuxièmement, je voudrais souligner que tout ceci, nous essayons de le faire avec les habitants, que les ateliers des Bassins à Flots comme les ateliers de la Bastide sont des moments forts ; nous essayons de comprendre ceux qui vivent là. Et puis une dernière remarque, puisqu'il faut arrêter, je suis très confiant dans cette opération pour une raison, c'est que quand j'entends Nicolas Michelin, il n'est pas le seul, d'autres architectes et urbanistes ont cette qualité, je sens un sens extraordinaire de l'humanité. Ce n'est pas un technicien. Quand il nous parle des rues à prolonger, des terrasses sur lesquelles faire son pique-nique, du fait qu'une vraie rue c'est une rue commerçante, tous ces petits espaces publics, je sens vraiment un sens de l'humain qui est extrêmement fort et c'est cela qu'on attend de lui dans ce projet. C'est de dialoguer avec ceux qui vont faire, les promoteurs, les investisseurs, les architectes pour faire prévaloir en toutes circonstances cette qualité d'usage et ce sens de l'humain. Parce que cette opération ne sera réussie que si les gens sont heureux d'y vivre, naturellement. Alors ça c'est un grand défi, nous allons essayer de le relever ensemble.

**Patrick VENRIES**

Merci à tous et bon courage.

*(Fin de la conférence à 19h55).*