

## **17h00 - Que conserver de notre patrimoine**

**? Comment conserver durablement ?**

Mériadeck est-il durable ? Faut-il détruire pour reconstruire durable ? Les commerces défigurent-ils le centre historique ?

Qu'entend-on aujourd'hui par « qualité architecturale » et qualité environnementale dans ce contexte ?

### **Intervenants :**

- **Jean-Christophe BRETXA, directeur général Redevco**
- **Aurélien JOUNOT, spécialiste du Développement Durable chez Eiffage Immobilier**
- **François BARRE, président d'Arc-en-Rêve**
- **Djamel KLOUCHE, urbaniste**
- **Bernard REICHEN, architecte, Grand Prix national d'Urbanisme 2005**
- **Dominique LYON, architecte**

### **Rémi CAMBAU :**

Comment et à quelle échelle peut-on intervenir pour faire du développement soutenable dans une ville existante, notamment classée et protégée ?

### **Dominique DE LAAGE :**

Avec le développement durable, on ne sait jamais trop où nous nous situons. Dans une ville comme Bordeaux, quel est l'axe de travail principal : l'économie, le social ou l'environnement ?

### **Bernard REICHEN :**

Nous sommes devant quelque chose à inventer. L'essentiel est de retrouver le goût et la culture du projet en matière urbaine. Il faut d'abord voir d'où nous venons. Nous vivons sous le signe d'un double désenchantement. La première désillusion, c'est la difficulté que nous avons eu à sortir de la structure de la société industrielle. La deuxième, c'est le sentiment de

l'échec et de la faute. Après la guerre, nous avons construit des structures urbaines calquées sur l'organisation de ces sociétés industrielles. Or les unes se sont effondrées avec l'autre. Ce mouvement, beaucoup plus fort chez nous qu'à l'étranger, a créé une espèce de défiance vis-à-vis de l'urbanisme et une éclipse qui fait que nous retrouvons juste le goût du projet. Les villes qui s'en sortent le mieux sont celles où les maires ont la culture du projet et savent la croiser avec des transformations profondes des modes de vie. L'effet tramway a permis, par exemple, de reprendre pied dans la grande échelle, de répondre à des attentes. Le succès devient alors immédiat. Aujourd'hui, on base le développement durable sur la question de l'énergie, facilement quantifiable. Mais un autre niveau, très important et qui nous renvoie à l'organisation de la société elle-même, est celui de la gestion des milieux habités. Les friches industrielles, par exemple, ne sont plus aujourd'hui problématisées comme friches mais comme secteurs de projets. Il a fallu plusieurs décennies pour inverser cette tendance et oublier notre passé industriel. Il se passe quelque chose de même nature, qui actuellement n'est pas regardé ou théorisé, c'est la fin de la ruralité. Ces deux mouvements sont les fondamentaux de la ville future et ouvrent la possibilité de dessiner le plein comme le vide ou de fabriquer de la centralité tardive par la reconquête des territoires industriels.

**Rémi CAMBAU :**

Est-ce que la reconquête de la ville existante se limite aux friches de l'industrie du passé récent en termes de développement durable ? Vous parlez de récupérer des vides, des friches. Mais pour la ville qui existe, à quelle échelle est-ce que l'on peut intervenir ?

**Bernard REICHEN :**

A l'échelle du territoire, là où nous trouvons, au-delà des secteurs sauvegardés, un ensemble de milieux habités (agriculture de contact, grands ensembles, faubourgs...). Le développement durable, c'est connaître ce milieu, regarder ce qu'on veut en préserver et ensuite de bâtir un projet digne de ce nom. Tous les débats sur le nouveau dans l'ancien sont balayés au profit d'une vision plus globale de ces territoires. L'avantage du développement durable, c'est d'imposer cette globalisation. La première règle est de rompre avec ces logiques sectorielles et de trouver ensuite une équation entre respect du lieu, mise aux normes, mixité sociale, évolution du commerce...

**Rémi CAMBAU :**

Que répondez-vous à la question : « Peut-on tout conserver dans la ville existante ? »,

**Djamel KLOUCHE :**

L'intéressant est de voir surtout comment le développement durable ouvre de nouveaux champs. Sur la conservation, je répondrai : « oui », mais comment conserver dans la ville des objets qui ne sont pas patrimoniaux, que n'ont pas d'intérêt historique, architectural ou industriel ? Ces lieux existent pourtant. On est passé depuis l'après-guerre à un urbanisme d'expansion en créant de grands ensembles et des ZUP. Aujourd'hui, nous recyclons des morceaux de territoire, mais nous n'avons pas pris la mesure de cette mutation. Le développement durable doit être un levier, un accélérateur pour renouveler notre regard sur ces morceaux de territoire. Par exemple, nous avons remporté un concours à Lille portant sur la requalification en habitat mixte, bureaux, commerces d'un site industriel situé dans les faubourgs de Five. Ces seize hectares de halles n'ont aucun intérêt patrimonial. Leur seule

qualité est la monumentalité. La maîtrise d'ouvrage était de garder seulement une ou deux halles comme témoins du passé parce que c'était une usine importante dans l'histoire locale. Nous nous y sommes refusés. Nous avons fait un inventaire de chacune des halles et vu quel potentiel chacune pouvait dégager (stockage de 400 voitures qui évitait de creuser des parkings souterrains, espaces publics sous serre, équipements sportifs...). Nous avons travaillé par le bas et construit un projet qui finalement démontrait la capacité qu'avait ce « déjà-là » pour faire vivre une ville singulière et différente.

**Dominique DE LAAGE :**

Sur du bâti ancien, se pose la question de l'adhésion des habitants à ce projet et à ces transformations. Comment répondez-vous à cette question de la concertation des habitants ?

**Djamel KLOUCHE :**

Quand nous avons montré notre volonté de garder un maximum de halles à Five, les habitants, la plupart anciens ouvriers de l'usine, étaient intéressés, car ils voulaient garder cette masse énorme, ces halles de 25 à 30 mètres, témoins de leur histoire locale. En outre, face à cette adhésion, la question de la densité du site, de bâtir des R+5 ou R+6, ne se posait plus car nous étions dans l'échelle monumentale du lieu. Nous avons pu créer ainsi une ville dense, diverse, écologique en réduisant la place de la voiture et aussi en créant un système de canaux de récupération des eaux.

**Aurélié JOUNOT :**

Nous intervenons essentiellement lorsque la collectivité nous demande de faire évoluer un quartier, déconstruire ou de reconstruire dans une optique de développement durable. Même si nous déconstruisons, nous nous insérons dans la ville. L'objectif est de s'y intégrer de façon harmonieuse, avec une dimension de projet prenant en compte l'environnement immédiat et le bâti existant, recherchant la diversité et la mixité. Tout cela se fait dans une grande réflexion de concertation avec la collectivité, des réunions avec les habitants et les commerçants afin d'imaginer un nouveau quartier qui surtout va répondre aux attentes de chacun. Nous identifions « l'esprit », un patrimoine social qui va falloir conserver et imaginer de nouveau. Pour moi, un projet ne peut pas être durable et ne peut fonctionner que si nous intégrons les parties intéressées.

**Dominique DE LAAGE :**

Les quartiers à Bordeaux se transforment et se sécurisent brutalement. Comment est-ce débattu ?

**Aurélié JOUNOT :**

Ces questions de sécurité font partie des attentes des habitants, d'où la création d'espaces clos. Mais en termes de développement durable, on ne peut pas le rendre hermétiquement clos, on a besoin qu'il soit ouvert sur la ville.

**Dominique DE LAAGE :**

Dominique Lyon, comment aborder la question du patrimoine ? Que faut-il conserver ?

## **Dominique LYON :**

Le terme patrimoine contient le terme « développement durable » et vice et versa. Ce qui dure constitue un patrimoine. Mais la ville moderne telle qu'elle s'est développée jusqu'aux années 1960 est une ville dans laquelle nous pouvons encore nous reconnaître assez vaguement. Nous sommes passés à une géographie autre qui est celle du territoire ou de la métropole qui pose des problèmes un peu différents de conservation et d'identification.

Le développement durable envisagé aujourd'hui n'a pas encore formulé un modèle urbain ou une culture urbaine. Dans les pays étrangers, en Espagne, en Hollande, en Allemagne, il y a eu des projets politiques qui ont redéfini ce qu'était que le vivre ensemble. Pour nous, le développement durable est la racine d'un projet commun qui n'a pas encore trouvé d'exemples dans l'espace. La ville n'est pas qu'une histoire d'harmonie et de continuité, elle est une histoire de conflits économique, social et mémoriel.

Un des problèmes en France est surtout la complexité dans la prise de décision. Un autre problème porte sur la loi, la norme, la règle, qui renvoient à des problèmes de sécurité et de transports. Dans ce contexte, que voulons-nous protéger ? Quelle est notre capacité à sortir de l'idée que la ville va de soi, qu'il suffit de mettre un peu de végétations, de parler de mixité pour que tout se pacifie. Selon moi, le patrimoine s'envisage en termes de conflits Par un truchement très injuste socialement, nous faisons coller au patrimoine historique et ancien, une identité, par le biais de la culture. Paris, par exemple, concentre un grand nombre de patrimoines. Mais finalement, ces grands bâtiments patrimoniaux, qui ont perdu leur fonction et coûtent cher à entretenir, nous embarrassent. Nous leur collons donc des fonctions nobles et culturelles et les transformons en musée tels le palais de Chaillot, le palais de Tokyo... . Est-ce que cela correspond à un besoin en termes de musée ou est-ce que, par une sorte d'embarras, nous trouvons des façons de remplir ces grands vides dont on nous dit que ce sont des témoignages, qui n'ont pourtant plus, selon moi, aucune portée critique ni intelligence ? Nous pouvons nous demander si nous avons besoin de conserver ces bâtiments-là. Si c'est le cas, cela veut dire peut-être que nous n'avons pas de projets pour les remplacer.

Nous devrions faire porter la culture davantage dans la périphérie plutôt que de la concentrer au centre ville. Le patrimoine soulève ces questions de société et même d'injustice sociale. Je conçois cependant très bien que Bordeaux rénove ce patrimoine magnifique. Plus globalement, sur le logement, si nous voulons construire durable, nous devons nous interroger sur la notion de confort et pas seulement des normes techniques. Un des objectifs pourrait être qu'on augmente de 20 % la surface des logements ou construire des appartements qui peuvent évoluer et se transmettre. Le problème aujourd'hui est que notre univers normatif ne nous permet pas d'envisager le développement durable. La société doit pouvoir pourtant se permettre des luxes. Une communauté peut décider de perdre de l'argent.

## **Rémi CAMBAU :**

Que pensez-vous de cette idée d'un patrimoine qui aurait perdu en partie son sens et devrait muter ?

## **François BARRE, président d'Arc-en-Rêve :**

Par notre incapacité à nous projeter dans le futur, nous célébrons ce qui a préexisté. Mais avec le développement durable, apparaît une idéologie de substitution qui vient combler un besoin de valeurs communes, de morale, d'éthique et de responsabilisation. Il faut pourtant s'interroger sur ces valeurs qui semblent faire consensus. Cette adhésion n'est en fait que fragmentaire. Sur la notion de croissance, nous pouvons nous baser sur le PIB, mais d'autres critères d'appréciation pourraient être pris en compte : le confort d'habitation, la disposition d'espaces, les pratiques démocratiques...

Jacques Ellul, un des premiers à avoir parlé d'écologie, parlait de décroissance conviviale. Si nous ne sommes pas d'accord sur l'idée de croissance ou de décroissance, nous sommes face à une contradiction. Sinon, je crois beaucoup à la non séparation de la mémoire et du projet. Il n'y a guère que dans le domaine de l'architecture urbaine que nous faisons la séparation entre patrimoine et création. C'est une malversation de la culture française.

Le patrimoine scande aujourd'hui de manière monumentale ce qu'est la vie et la mémoire de milieux, de groupes. Si aujourd'hui le bâti est si important, c'est bien parce que nous sommes passés dans une société post-industrielle. L'idéologie entrepreneuriale est une idéologie de changement. Quand nous parlions aux responsables de Renault de la mémoire de l'industrie et de la préservation de cette mémoire des bâtiments industriels, cela leur apparaissait comme un signe d'une perte et d'un échec qu'ils ne voulaient pas assumer.

Il faut, bien entendu, introduire de l'architecture contemporaine dans les bâtiments patrimoniaux et que nous puissions répondre à de nouveaux usages. Mais il faut respecter les usages aussi d'autrefois. Si nous appliquons toutes les normes de sécurité ou d'accès, dans un bâtiment historique, cela est complètement idiot et peut aller à l'encontre de la réalité architecturale.

Par ailleurs, dans le développement durable, il y a un jeu de normes et de labellisations qui oublie une dimension dans la qualité de confort, de poésie, d'appartenance et d'appropriation d'une ville, d'un quartier. Je crois que le patrimoine est fait pour une part importante de hasards. A partir de ce qui existe, tout peut à nouveau exister. Dans les trois piliers du développement durable, il manque le culturel et la morale. La citoyenneté et la responsabilisation du développement durable consisterait à réinventer du politique dans un projet de vivre ensemble, de structurer cela dans une pensée politique qui aujourd'hui fait défaut.

### **Dominique LYON :**

En France, contrairement à l'Allemagne, nous classons peu et nous protégeons beaucoup. Les Allemands ont inventé un concept très simple : « le patrimoine en mouvement » qui consiste à accompagner ou ralentir un processus qui va vers la ruine. En France, nous ne supportons pas les ruines. Du coup, nous détruisons notre patrimoine et ce qu'on appelle « la valeur de charme ». Tout vouloir normaliser n'a pas de sens. On ne peut pas rendre tout clean et commercial. Le patrimoine idéal est celui qui prend la couleur, la musique du projet qu'on lui applique.

### **Dominique DE LAAGE :**

Jean-Christophe Bretxa, vous allez intervenir sur un hectare de ville déjà bâti, entre la rue Sainte-Catherine et la rue de Cheverus, sur l'îlot Sud-Ouest. Vous allez y faire des places, des

commerces, changer la circulation, créer du logement. C'est ambitieux de s'insérer dans un lieu si chargé en histoire. Comment s'inspire-t-on du développement durable pour mener un projet pareil ?

**Jean-Christophe BRETXA, directeur général Redevco :**

L'installation du journal *Sud-Ouest* depuis la fin de la seconde guerre mondiale marque en effet un lieu chargé d'histoire. Le déménagement du journal sur la rive droite offre cependant l'opportunité à la ville d'avoir un équipement qui comporte du logement libre et social et du commerce dans ce quartier où se trouve déjà une densité commerciale. Dans l'optique du développement durable, nous avons pris le temps de réfléchir, de bien regarder le site, d'écouter son environnement. Notre réflexion s'est également portée sur la densité idéale. Le bâtiment haussmannien, avec ses R+6 ou R+7 et ses grandes possibilités de flexibilité suivant l'usage s'y prête bien. Nous nous sommes attachés à cette idée de flexibilité surtout pour le commerce qui évolue beaucoup au fil du temps et également à la fluidité des circulations. Nous avons pris en compte de même des éléments énergétiques comme l'isolation, la récupération d'eaux de pluie, la mise en place de panneaux photovoltaïques.

18h30

## **Prolongements et échanges autour de**

- **Le projet de reconversion de l'îlot Sud-Ouest** (volet commercial)

### **Intervenants :**

- **Charles André ROCHE**, fondateur de la filiale française de Redevco séparée des magasins, spécialisée dans le commerce de centre-ville, conseiller européen de Redevco,
- **Jean-Christophe BREXTA**, directeur de Redevco
- **Laurent DEBREUILLY**, responsable développement de Redevco

### **Charles André ROCHE :**

Vous voyez : on descend tout droit, on rentre rue Porte Dijoux à la place du C&A. On a une rue qui entre comme cela, et qui arrive sur une grande place, en bas, mais on peut faire le tour aussi à l'étage du dessus. Quand on descend, on arrive au niveau de la rue Sainte Catherine. Et on redescend en face de la Fnac. On n'a pas pu tout mettre sur la maquette, mais ce sera plus animé que ça, et plus végétalisé...

C'est une organisation dont nous avons l'habitude, car nous sommes les plus grands spécialistes européens des rues piétonnes. Nous en avons fait beaucoup en France, dont Sextus Mirabeau à Aix-en-Provence, le palais des Pyrénées à Pau, et puis en Hollande, en Belgique, en Allemagne, en Espagne... On essaie de revitaliser, re-piétonner la ville, pour faire revenir les gens.

### **Question du public :**

Nous nous inquiétons de la programmation des loisirs... Il n'y a que du commerce aujourd'hui !

### **Charles André ROCHE :**

Non, il peut y avoir du loisir, de la restauration, et toute la gamme pour satisfaire les besoins du public. Mais ce ne sera pas une piste de kart ou un bowling...

### **Question du public :**

Un bowling avec piscine, cela peut être une bonne idée...

**Charles André ROCHE :**

Des piscines sont déjà dans ce bâtiment-là, au sous-sol.

**Question du public :**

Imaginez-vous par exemple des galeries d'art ?

**Charles André ROCHE :**

Il peut y avoir des galeries d'art. Mais durant les discussions, il nous a été dit qu'il fallait baisser les charges foncières. Moi, je veux bien, mais ici, c'est celui qui payait le plus cher qui l'a emporté. Pourquoi on a remporté le projet ? Parce qu'on avait déjà le magasin C&A qui permettait de faire la jonction. Alors que les autres n'avaient pas une entrée aussi sûre.

**Question du public :**

Selon vous, quelle est la particularité du centre-ville de Bordeaux ?

**Charles André ROCHE :**

C'est le plus intéressant pour moi, car c'est le premier dans lequel j'ai travaillé. J'y suis très attaché. C'est pourquoi on n'y fera pas une horreur. Bordeaux est une belle ville.

**Question du public :**

Qu'est-ce que l'îlot sud ouest va apporter ?

**Charles André ROCHE :**

Historiquement, il y avait un petit canal, les gens entraient avec des barques. Il faut redonner cet esprit en faisant quelque chose de piétonnier dans les deux sens. Nous allons donc faire des allées piétonnes : l'une partira de la rue de la porte Dijeaux, puis des marches descendront vers la future place Sainte Catherine que l'on va créer, qui sera de plain pied avec la rue Ste Catherine. Ce sera très ouvert.

**Question du public :**

Vous allez mettre des plans d'eau ?

**Charles André ROCHE :**

Oui, des cascades, des murs végétaux... Mais les travaux vont être délicats. Avec les grues, les entrées et sorties de camions, les toupies de béton, les poutres... On ne sait pas quand travailler sans gêner personne. Il y a un maximum de contraintes. C'est un peu comme lorsqu'on avait refait le Capitole il y a vingt ans.

**Question du public :**

Quel est le calendrier prévu pour ce projet ?



**Jean-Christophe BREXTA :**

Les travaux pourraient commencer fin 2009, en fonction de l'obtention des autorisations, car les demandes n'ont pas encore été déposées. Cela devrait durer trois ans. On envisage une ouverture fin 2012, ou début 2013. Cela prendra trois ans parce qu'on veut faire un chantier doux, sans nuisance, afin que les riverains soient le moins dérangés possible.

**Question du public :**

Y mettez-vous de la performance énergétique ?

**Jean-Christophe BREXTA :**

Nous voulons surtout trouver la bonne densité et utiliser des matériaux locaux recyclables autant que possible. Nous souhaitons aussi avoir une flexibilité dans la conception pour éviter d'avoir tout à refaire demain. En termes d'énergie, on aimerait avoir une très bonne isolation thermique, et si possible de la production d'énergie avec des panneaux photovoltaïques.

**Question du public :**

Il n'y a pas de volonté d'aller vers le standard BBC, passif ou autre ?

**Jean-Christophe BREXTA :**

On obtiendra a priori une certification BREEAM. Mais nous sommes prêts aussi à obtenir une deuxième certification d'un autre organisme. Nous faisons des projets sur le long terme.

**Laurent DEBREUILLY :**

On aura une place sur le côté des commerces au rez-de-chaussée, et dans les étages, du logement. Nous ne couvrons pas, car nous ne voulons pas que le quartier ait l'allure d'un centre commercial. Nous aimerions arriver à définir un quartier, voire un village. Le travail avec nos architectes consistera à intégrer cette programmation et à réussir à faire une greffe urbaine. Nous aimerions que les gens identifient Bordeaux tout de suite quand ils se retrouvent sur la place. Nous aurons perdu si cela ressemble à n'importe quelle autre ville.

**Question du public :**

Avez-vous des idées pour obtenir cet esprit bordelais ?

**Laurent DEBREUILLY :**

Nous avons lancé un concours d'architectes pour essayer de mixer cette fluidité, le commerce et l'aspect piéton tout en s'intégrant au cœur de Bordeaux. Nous sommes ouverts à toutes propositions.

**Question du public :**

Est-ce le tout début du projet ?

**Laurent DEBREUILLY :**

Oui, nous en sommes à la genèse du projet. La faisabilité a été confirmée. Le site est encadré par des rues, et notre programmation a dû en tenir compte. Il a fallu trouver un équilibre entre les pleins (les activités) et les vides du domaine public. Nous sommes dans cet état d'esprit. Ensuite, ça devrait vivre tout seul. Si dans dix ans, les gens passent et disent « tiens, qu'est-ce qu'il y avait avant ici ? », ce serait notre plus belle réussite

**Question du public :**

Est-ce que la place Lemoine est conservée ?

**Laurent DEBREUILLY :**

Elle est conservée en l'état. Elle sera reliée à notre opération. On restaurera les petits immeubles de la place pour établir une continuité.

**Question du public :** Avez-vous déjà choisi les matériaux ?

**Laurent DEBREUILLY :**

Nous avons des architectes qui vont apporter les solutions. Nous sommes un groupe hollandais, et donc très sensible à l'environnement de par notre histoire et notre positionnement géographique. C'est dans leurs gènes de faire de la gestion à long terme, et de trouver une bonne gestion de l'énergie. Un des points fondamentaux, c'est que nous ne voulons pas créer de mail, chauffé en hiver et climatisé en été. Notre objectif est de rester ouvert sur la ville, c'est le leitmotiv de l'opération.

# Prolongements et échanges autour de

- **La réalisation de l'îlot Bonnac** de Jean-Pierre

## Intervenant

- **Jean Pierre BUFFI, architecte**

L'îlot Bonnac occupe une position stratégique au cœur du centre ville de Bordeaux. Il s'oppose en tout point au quartier Mériadeck construit dans les années 1970 où tout est zoné. Par les dalles, les piétons sont isolés des voitures ; aucun commerce n'a été envisagé sur les terrasses... Cet aménagement se dresse contre la ville.

Il s'agit de remplacer de vieilles parcelles qui ont été démolies par un grand îlot. Nous avons élaboré un centre d'habitation, un hôtel et un espace commercial qui s'ouvre sur l'intérieur. Les centres commerciaux donnent sur la rue intérieure préexistante, connectée à la ville. Une galerie vitrée irrigue l'espace commercial et rattache Mériadeck à la ville ancienne. Cette rue sera éclairée bien qu'elle soit fermée le soir.

Nous avons travaillé sur les rapports au sol, contrairement à Mériadeck où les bâtiments arrivent sur une dalle, ceux de l'îlot Bonnac iront jusqu'au sol, où se trouvent les boutiques. Nous ne voulons pas que cet espace phagocyte son public ; il faut vraiment que l'espace public ait sa dimension dédiée au public. C'est pourquoi notre objectif est de faire la ville contemporaine, agréable à vivre avec unité et cohérence.

Aussi, avons nous décidé de travailler avec des matériaux qui ont une connotation ancienne. Nous nous sommes demandés comment récupérer la pierre pour la travailler comme un matériau actuel. Elle n'est plus utilisée comme au siècle dernier, elle est intéressante thermiquement et elle donne un volume très pur. Nous avons choisi des pierres de dix centimètres, semi porteuses, maçonnées mais en aucun cas de la pierre plaquée.

L'objectif était de redonner la couleur, la luminosité typique de la ville de Bordeaux avec une mise en œuvre actuelle : du béton, de l'isolant et de la pierre. Nous tenions à utiliser les technologies de pointe qui nous appartiennent et que nous maîtrisons ; nous avons voulu les mettre au service d'un habitat qui ne soit pas soumis à des incohérences.

Les logements sont protégés du soleil, mais ils bénéficient de la vue sur la ville, le soleil pénètre en hiver très en profondeur sur la pierre et en été, l'épaisseur des murs évite la chaleur.

Les quatre logements, tous traversants, donnent sur le jardin intérieur et sur la ville extérieure, sur la grande avenue qui va être tracée, ce qui en fait un habitat cohérent : en plein cœur de la ville, les citoyens peuvent bénéficier d'un jardin et de commerces.

Quant aux halls d'entrée, ils débouchent sur l'avenue, on se croirait dans une galerie d'art. Avec le Maire, nous avons voulu faire vivre cet espace. Une grande fresque rouge vif, visible

de l'extérieur, réalisée par un peintre contemporain, est exposée dans chaque bâtiment. Nous avons voulu créer un échange, une richesse entre l'espace public qui pénètre l'espace privé.

Concernant l'hôtel trois étoiles, les bétons seront lasurés, ce qui permettra à ce matériau de perdre son caractère « pauvre ». De plus, cette épaisse couche lui donnera cette garantie de durée. Il sera de la même couleur que les menuiseries et les balcons, ce qui permettra à l'hôtel de s'intégrer à l'identité de la ville. Nous sommes très sensible à la durée, au confort, au rapport à la ville car un bon projet dure longtemps.

Dans le cadre du développement durable, nous souhaitons que dans la partie de volume du pavillon séjours, les appartements puissent être ventilés d'un bout à l'autre, c'est pour cela qu'ils sont traversants.

L'isolation a son importance. Nous avons prévu une épaisseur de mousse garantie de trente cinq centimètres qui sera une bonne protection solaire. Pendant les fortes chaleurs, la ventilation naturelle permettra d'éviter le recours à l'air climatisé. Les vitres sont toutes en double vitrage et le jardin crée un environnement intérieur frais. Bien entendu, les eaux pluviales sont récupérées.

Ce qui donne l'identité de Bordeaux, c'est la vibration, avec les balcons par exemple. L'objectif consiste à récupérer cette vibration avec les éléments techniques que nous connaissons, comme le découpage laser (l'acier découpé au laser). Nous avons tout fait pour récupérer l'identité qui appartient à Bordeaux, bien entendu, tout dépend de l'endroit où l'on se trouve. Ailleurs, nous aurions procédé différemment.

Le chantier a débuté en 2004 et se termine dans quelques mois. Nous avons cherché à démontrer qu'il était possible d'être tout à fait contemporain, de sauvegarder la ville, de ne pas s'opposer à elle et même de dialoguer avec elle.

L'architecture moderne ne s'accomplit pas avec des grands mouvements de manche ; il nous a fallu prendre en compte le contexte urbain et le programme. De plus, le client *Eiffage Immobilier Atlantique* nous a suivi complètement dans cette recherche de qualité absolue.

# **19h30 Ravalement et développement durable**

Bordeaux, ville de pierre, ville de couleur ? débat  
organisé par Renaissance des Cités d'Europe

**Intervenants :**

- **Alexandre GADY, historien de l'art**
- **Rémi DESALBRES, architecte**
- **Philippe MAFFRE, historien de l'art, DRAC**

**Anne Marie CIVILISE, présidente de l'association Renaissance des Cités d'Europe :**

Le visage de la ville de pierres est tout en nuances. Des soupçons de couleurs éclatent ça et là. Bordeaux est en train de vivre une nouvelle mue, une nouvelle époque, grâce à une reconquête de l'histoire. Afin que la ville trouve sa véritable singularité, les techniques d'aujourd'hui doivent être employées avec des gestes respectueux de son histoire.

**Alexandre GADY :**

N'étant pas bordelais je suis extérieur à la polémique qui a secoué votre belle ville. En tant qu'historien et touriste, j'admire Bordeaux, je crois que c'est une des plus belles villes de France. J'enseigne dans les écoles qui forment les architectes du patrimoine d'aujourd'hui et je complète mon action publique par des actions associatives de défense du patrimoine qui sont plus parisiennes que bordelaises. Je ne m'exprime ici pas seulement en historien mais aussi en citoyen.

Le ravalement est un débat récurrent dans l'histoire du patrimoine français. L'enjeu des enduits sur les façades de Bordeaux est essentiel. Badigeonner des matériaux précieux comme la pierre de taille n'est pas anodin ; cela fait sens ; il faut y réfléchir. Tout le monde se souvient des ravalements avec Malraux qui ont marqué très profondément l'image de Paris. Ils ont été faits dans des conditions catastrophiques, car le temps politique et le temps patrimonial n'est pas le même. Ces ravalements ont été d'une brutalité telle que quarante ans plus tard, il a fallu payer très cher les réparations, notamment celles de Notre Dame de Paris. Il est évident que les façades du XVIIIe siècle étaient badigeonnées avec plusieurs couleurs. Est-ce une raison suffisante pour les badigeonner à tout prix aujourd'hui ? C'est ici qu'intervient la notion de goût et de cohérence avec notre propre regard sur la ville. Car la façon dont les travaux de ravalement sont effectués définissent l'identité de la ville.

Les étrangers se sont inquiétés de la pratique française. Après avoir laissé les bâtiments dans un état de saleté absolu, les Français se sont mis à nettoyer et par la force des choses à beaucoup décaper. En 1989, les multiples réactions des scientifiques étrangers dénonçant ce décapage ont inquiété le directeur du patrimoine français. De ce fait, il organisa un colloque, dont l'objectif était de s'interroger sur la validité de ce système.

En 2002 eut lieu un second colloque au château de Versailles intitulé « les couleurs de l'architecture ». Se posa alors la question de la couleur du badigeon : devait-il être blanc, rouge ou bleu ? La couleur existait-elle dans l'architecture française ou était-elle monochrome ?

Le débat bordelais de 2008 se situe dans un contexte précis : nous réfléchissons à ces questions depuis environ vingt ans. En France nous n'avons pas suffisamment la culture du doute. Notre regard sur le patrimoine est pollué. Par exemple, nous nous sommes aperçus que le blanc n'existait pas au XVIIe siècle et que la restitution de fenêtres blanches était une erreur si nous voulions rester dans un schéma historique. A Paris, des croisées de menuiserie rouges sang de bœuf ont été découvertes : cette couleur provoquait une réaction extraordinaire sur la pierre. Dans le Marais, une maison Louis XIV de 1705 était parée de fenêtres bleu turquoise. Nous avons alors découvert que les couleurs homogènes n'existaient pas.

Une autre question a consisté à relativiser notre savoir concernait les persiennes. Pendant longtemps, il a été convenu de les enlever sur les façades du XVIIe siècle et du XVIIIe siècle, car nous pensions qu'elles n'étaient apparues qu'à partir du XIXe siècle. Mais les archives et les tableaux nous montrent, au contraire : ces éléments étaient présents dès le XVIIe siècle. Il est donc prudent de garder à l'esprit que nous ne savons pas grand chose.

### **Philippe MAFFRE :**

Comment se pose la question des couleurs ? Les couleurs que l'on peut rencontrer sont le rouge sang de bœuf, le jaune citron et le vert à la campagne. Il ne faut pas croire que les façades d'aujourd'hui sont telles qu'elles étaient jadis. A Bordeaux, il y avait des auvents de tuiles qui amenaient de la couleur ; les tableaux du XVIIIe siècle en témoignent. Des maisons prestigieuses datant de 1774 sont très blanches et n'ont jamais été badigeonnées, car les pierres ont été choisies avec soin ; elles sont toutes exactement de la même blancheur.

Une maison donnant sur le cours Xavier Arnoz construite en 1769 comporte une différence de ton entre le premier étage et le rez-de-chaussée. Cela est dû à l'usage du lait de chaux, destiné à blanchir. Parfois le badigeon est conservé, parfois la maison est ravalée ; tout ce qui a été élaboré au XVIIIe siècle n'était pas forcément correct. Mais il est essentiel de savoir comment c'était avant.

### **Stéphane DELAUX, adjoint au Maire, chargé du Tourisme et du Patrimoine :**

Pour la France entière, Bordeaux était une ville noire. Nous avons fait un travail considérable, car maintenant Bordeaux est une ville blonde. C'est le projet urbain de cette ville qui a changé sa couleur et son aspect. La conjugaison des pierres de Bordeaux et du soleil amène une nouvelle perception autour de la couleur : nous sommes en terre de nuances.

Nous, les vieux bordelais, avons vu ces changements, cette nouvelle image de la façade des quais. Nous avons le sentiment de vivre une autre vie dans la même ville. Le travail de restauration qui a été effectué sur les façades était nécessaire, car elles étaient très abîmées. Nous nous interrogeons Aujourd'hui, en terme de durabilité : ne faut-il pas protéger ? En tant que propriétaire, je préférerais, la prochaine fois, protéger ma façade plutôt que de la ravalier. Tant que nous sommes producteurs de pollution, nous agressons notre environnement et notre patrimoine, nous devons nous poser la question de la protection. La technique du badigeon me paraît intéressante pour la conservation, la durabilité et pour l'esthétique de cette ville.

Nous allons nous pencher sur des exemples de bonnes et de mauvaises pratiques.

### **Rémi DESALBRES, architecte**

Bordeaux est devenue une ville lumineuse, claire où la diversité a toute sa place. Nous conservons le souvenir d'une ville noire avant que ne soient ravalées les façades. Au cours du chantier de ravalement, il n'est pas rare que les mascarons soient délabrés. Le sablage, par exemple, est très agressif. La projection de sable, de silice est nocive à la sculpture. Parfois, le sablage provoque une multitude de trous dans le mascarons si bien que l'eau s'y accumule et la salissure va pénétrer à l'intérieur. Tous nos efforts vont porter sur ce nettoyage.

Le XVIII<sup>e</sup> siècle a produit de très beaux lotissements comme celui de la rue Huguerie. Lors du ravalement, la pierre a été mise à nue et les joints ont été refaits de façon grossière, rendant la lecture de l'architecture très difficile.

Place Tourny, en face de l'hôtel de la Marine, les parements ont été sablés et retailés lors d'un chantier réalisé en 2007. Le sablage est dévastateur pour les sculptures, mais aussi pour les parements. La pierre devient alors poreuse, rugueuse et la pollution s'accroche plus facilement ; concernant le développement durable, cette solution doit absolument être abandonnée. De plus, le chemin de fer, autrement dit, le rabot muni de véritables dents, est encore utilisé. Cette technique retire la couche de matière, parfois de près d'un centimètre, et altère la pierre sur le parement ancien.

Il faut garder à l'esprit que les façades racontent aussi la ville ; elles peuvent être de véritables témoins plus ou moins muets. Face à l'hôtel de ville se tient un immeuble sur lequel se trouvaient des inscriptions racontant l'histoire politique et sociale de Bordeaux. Un ravalement a eu lieu il y a quelques jours, en avril 2008, et plus rien ne subsiste sur cet angle de pierre. C'est un outrage à la culture. Outre la perte de données historiques, un ravalement brutal avec perte de lecture induit une accélération des pathologies, notamment le développement de mousses et parfois d'algues.

### **François GONDRAN, architecte des bâtiments de France :**

Force est de constater que les travaux de ravalement peuvent accélérer le vieillissement du bâtiment que nous voulons préserver. Dans ce cas là, il s'agit d'un échec et d'une atteinte au patrimoine. Le bâtiment nécessite des ouvriers bien formés et bien rémunérés pour obtenir de bons résultats. C'est pour cela qu'il est important de travailler avec des architectes ; les faire intervenir est une garantie de sérieux. Il faut former et suivre de très près les employés du bâtiment, les artisans, les tailleurs de pierre... et faire la chasse aux réflexes conditionnés. Mais notre système économique va dans le sens inverse : lorsque les entreprises du bâtiment sont mises en concurrence, l'élément motivant, c'est le prix.

Quand je suis arrivé à Bordeaux j'ai été atterré de voir à quel point on utilisait les sableuses, les chemins de fer, ce qui devenait une atteinte au patrimoine. Utiliser une sableuse est une erreur mais souvent, les chantiers sont pris par le temps. J'ai organisé une présentation des techniques de nettoyages avec des savons spéciaux. Il s'agit d'ôter la partie noire qui recouvre la pierre pour retrouver la pierre sans agression, ce qui permet de découvrir des badigeons anciens et notamment des inscriptions.

La solution serait d'avoir recours au savon liquide et d'ôter la pellicule sur la pierre sans l'agresser. Ce qui permettrait de conserver les inscriptions. Il ne faut pas toucher aux joints mais les menuiseries doivent être sauvées et retravaillées. Le savoir-faire des ouvriers du bâtiment doit aller dans ce sens. Nous sommes les premiers vandales des monuments historiques. Le développement durable, consiste aussi à transmettre aux générations futures ce que les anciens ont fait merveilleusement

Le badigeon est une très bonne chose, mais il faut le faire assez léger, y mettre un peu d'ocre jaune et un peu de terre de sienne afin que ça ne fasse pas un contraste trop violent avec les autres bâtiments situés à côté. Les joints de l'hôtel Nairac font un centimètre d'épaisseur, c'est une catastrophe, il aurait fallu qu'on ne les voie pratiquement pas.

**Jean Pierre PAULY, ingénieur géophysicien :**

Dans les églises de campagne, nous nous heurtons à un problème majeur. L'enduit à la chaux a été malheureusement remplacé par l'enduit de ciment. Or le premier était plus approprié, car il laissait respirer le support. Il s'agit donc d'être très prudent en matière de réfection et même méticuleux.

**Marc SABOYA, écrivain, historien :**

Je vais employer un ton plus polémique. Concernant le Bordeaux classique, les travaux réalisés sont tout à fait remarquables, mais il serait judicieux de ne pas oublier le Bordeaux du XIXe et du XXe siècle. J'invite Monsieur Gondran à se rendre sur les lieux que je vais citer. Les boulevards aussi possèdent des demeures colorées mais pour l'instant, elles sont gâchées par la pollution et le manque d'entretien. Le boulevard Wilson est splendide par sa qualité architecturale ; un éventail de styles qui introduisent de la couleur dans les changements de matériaux, dans le traitement des joints y est représenté, mais actuellement tout est noir.

Sur le boulevard du Maréchal Leclerc, se tiennent les plus belles maisons art nouveau de Bordeaux. Lorsqu'une façade est ravalée, des éléments splendides sont découverts. L'une d'elle est recouverte de tuiles vernissées vertes et bleues, d'autres de céramiques. Mais ces beautés sont invisibles à cause de la pollution. Devant ces belles maisons art déco passent 30000 voitures, les façades sont dans un état lamentable. Le Bordeaux art déco est peu coloré, plutôt blanc, il ne faut pas oublier qu'il est, lui aussi menacé. Concernant le Bordeaux de la deuxième moitié du XXe siècle, que reste-t-il des couleurs ? La façade de la caserne des pompiers rive droite, est une façade colorée, que reste-t-il de sa couleur d'origine ? Quant à la façade de la salle des fêtes de la Cité du Grand Parc, il s'agit d'une composition de mosaïques qui est unique dans l'histoire de l'architecture bordelaise et pourtant, elle est dans un état lamentable, le bâtiment est menacé, presque dans un état de décomposition avancé. L'institut des formations des carrières de la santé, situé derrière l'hôpital Pellegrin, est un bâtiment coloré. Rectangulaire, avec des pare soleils verticaux qui rythment cette façade, il a été élaboré vers 1965. Tous les pare soleils ont été ornés d'une composition de céramique qui, au fur et à mesure que l'on change de point de vue évoluent, c'est une sorte d'art cinétique, unique en France. Pour résumer : félicitations en ce qui concerne le Bordeaux classique, mais n'oublions pas le Bordeaux contemporain. Une ville qui vit n'a pas besoin d'être astiquée tous les matins, elle a juste besoin d'être entretenue décentement.

L'écrivain japonais Tanizaki écrivait dans *L'éloge de l'ombre* : « La civilisation occidentale et la civilisation japonaise sont placées sous des signes contraires. La première, sous le signe



de la lumière, la seconde, sous le signe de l'ombre. Les occidentaux aiment tout ce qui brille : les cristaux étincelants... » Les édifices à l'état de conservation parfait, le ravalement des façades de Paris auxquelles on a ainsi ôté la patine du temps en est un exemple. « Lorsque les Japonais importaient l'argenterie occidentale, ils ne la polissaient pas car ils l'aiment ternie ».

**Alexandre GADY :**

Les risques relevés par l'Unesco sont ceux des projets à venir. La nouvelle question concerne la ville durable. Quels matériaux va-t-on accepter ? Concernant l'intrusion de matériaux renouvelables, s'agira-t-il de bois, le peindra-t-on et comment ? Les architectes de la modernité vont devoir jouer avec le patrimoine sans le mésestimer ni le surestimer. La référence à l'architecture des lumières doit-elle être le seul style à partir duquel il faut penser demain ? Les goûts ne sont pas figés et les goûts de demain ne sont pas encore connus, d'ailleurs, ils ne nous plairaient peut-être pas.

Je vous cite cet extrait tiré d'un texte issu de *La Théorie de l'architecture au XIXe siècle*, à propos du pittoresque : « Le pittoresque se recompose à lui tout seul par l'œuvre du plus grand des artistes, c'est le temps. Le caractère des édifices, c'est la condition de leur diversité et de préserver une ville ou une époque de la monotonie des constructions pour échapper à l'anachronisme archéologique ». Ce texte s'adressait aux architectes du XIXe, mais il semble encore d'actualité : « Au lieu de chercher à réaliser quelque chose d'extraordinaire, soyez des artistes de votre temps ».