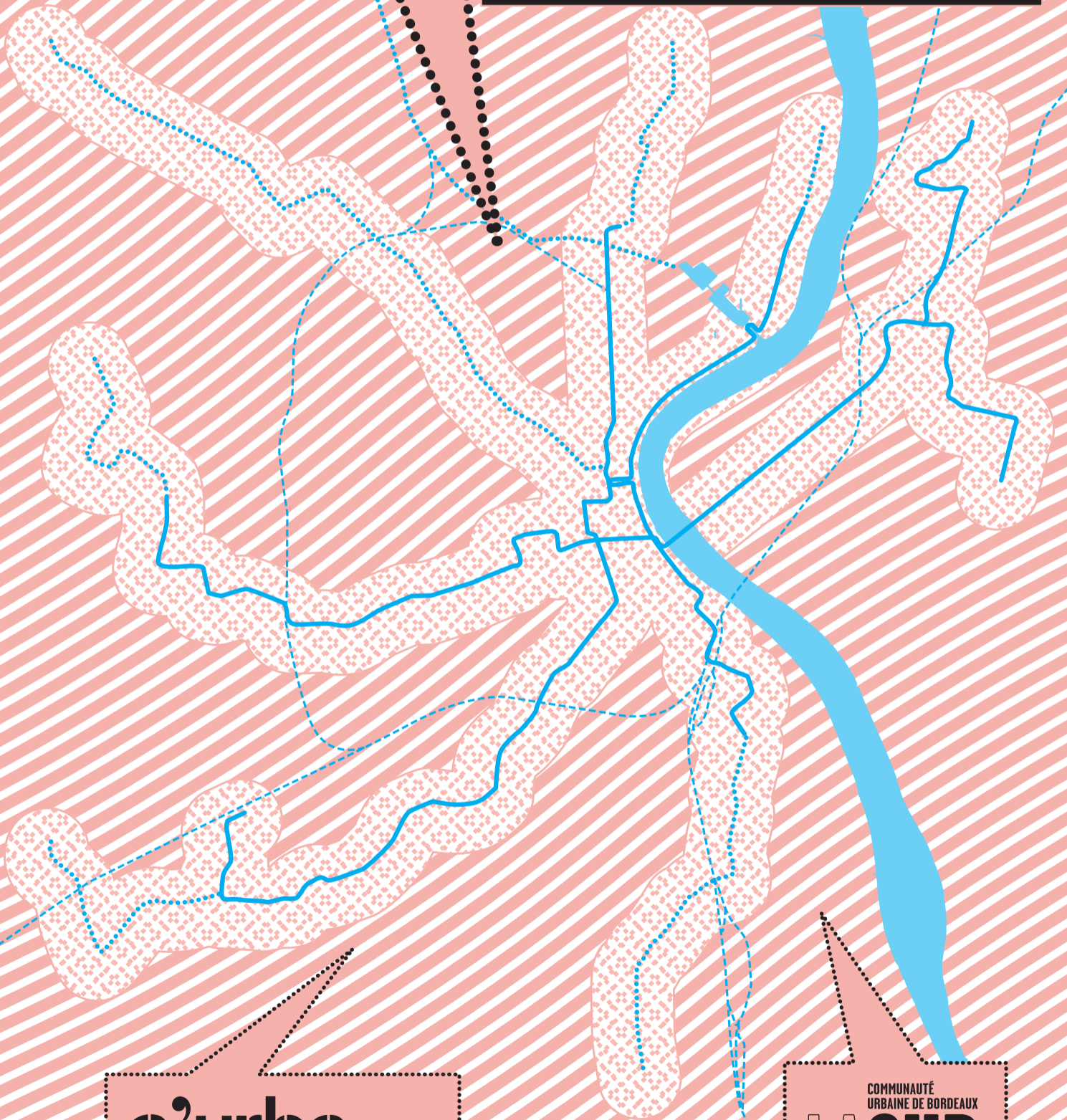


5 DIALOGUES POUR 50 000 LOGEMENTS

autour des axes de transports collectifs

Synthèse du dialogue compétitif - mars 2011



a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

COMMUNAUTÉ
URBAINE DE BORDEAUX
LACUB
www.lacub.fr

SOMMAIRE



Avant propos : l'appel à projets 50 000 logements, pourquoi, comment?	p.5
Un processus novateur pour une métropole en marche : les étapes du projet	p.6
5 équipes, 5 propositions	p.8

PARTIE 1 - 50 000 logements, quel signal pour la métropole?

Restitution condensée de la « vision » métropolitaine portée par chaque équipe

- Équipe OMA	p.12
- Équipe Lacaton-Vassal	p.16
- Équipe Alexandre Chemetoff	p.20
- Équipe 51 N4E	p.24
- Équipe L'AUC	p.28

Convergences et éléments de débat p.32

PARTIE 2 - Habitat, transport public et nature, moteurs d'une nouvelle intensité urbaine

Présentation de la typologie des opérations, c'est-à-dire la manière dont chaque équipe conçoit l'insertion des opérations dans le tissu urbain, leur échelle, leur écriture formelle et les situations de projet.

Au coeur de ce sujet, les questions de densité, mixité, polyfonctionnalité des espaces...

- Équipe OMA	p.36
- Équipe Lacaton-Vassal	p.38
- Équipe Alexandre Chemetoff	p.40
- Équipe 51 N4E	p.42
- Équipe L'AUC	p.44

Convergences et éléments de débat p.46

PARTIE 3 - Des processus opérationnels à inventer

Indication des modalités de traduction opérationnelle telles qu'elles ont été esquissées par les équipes, sans rentrer toutefois dans une analyse trop technique.

Elle évoque également les aspects participatifs, les processus de mobilisation du foncier,...

- Équipe OMA	p.50
- Équipe Lacaton-Vassal	p.52
- Équipe Alexandre Chemetoff	p.54
- Équipe 51 N4E	p.56
- Équipe L'AUC	p.58

Convergences et éléments de débat p.60

PARTIE 4 - Boite à outils pour faire la ville autrement

Proposition d'une sélection d' idées ou de références présentées par les équipes sur des registres particuliers, pouvant, de fait, se combiner les unes et les autres et allant du projet à ses modes de faire.

Conclusion : la poursuite du processus p.74

Post-face : la poursuite du processus p.75

Ce document présente une sélection d'éléments produits par les 5 équipes d'urbanistes au cours des différentes phases du dialogue compétitif conduit par la Communauté Urbaine de Bordeaux entre septembre 2010 et février 2011 dans le cadre de l'appel à projets 50 000 logements autour des axes de transports collectifs.

Conception

LE BIG

Bureau d'Intervention Graphique
de la direction de la Communauté
Urbaine de Bordeaux

Direction artistique

Franck Tallon

Conception graphique

Franck Tallon

Pauline Pillot

Florent Larronde

Réalisation

Marlène Traste-Touyer

Rédaction et coordination

Jean-Baptiste Rigaudy (A'URBA)

avec l'appui d'Une Fabrique

De La Ville

Crédits textes et photos

OMA

Lacaton-Vassal

Alexandre Chemetoff

51 N4E

l'AUC

Impression

BM Canéjan (F-33)

Imaginer la « métropole habitante⁽¹⁾ », pour reprendre l'expression d'une des équipes d'architecte urbanistes en lice, traduit bien la feuille de route et les attentes de cette première phase dite du dialogue compétitif de l'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transport public » lancé par La Cub en Juillet 2010.

Ce dialogue, qui a donné lieu à un travail intense mené entre La Cub et chacune des équipes entre Septembre 2010 et Février 2011, était organisé pour permettre aux concepteurs de proposer leur vision stratégique sur la place du projet « 50 000 logements » dans le devenir de la métropole, sur la manière dont il interroge les formes habitées aujourd'hui et demain, et sur les processus à mettre en oeuvre pour lancer concrètement la production de ces logements.

Incroyablement riches en termes de contenus et d'idées, les contributions des équipes sont condensées dans le présent document. Elles répondent, chacune à leur manière, à trois questions qui ont constitué le fil rouge du dialogue avec la Communauté Urbaine.

La première est celle du regard porté par chacune des équipes sur le territoire de la métropole et des conditions de son évolution : comment le projet 50 000 logements peut-il contribuer à renouveler cette vision ?

La deuxième est celle de la grammaire du projet, allant des échelles d'opération à la typologie des logements : comment le logement et le transport collectif peuvent-ils devenir moteurs de transformation urbaine, y compris dans des sites aujourd'hui mis à l'écart de la ville ?

La troisième, plus opérationnelle, porte sur les conditions de réalisation des 50 000 logements : comment vont s'établir les choix des lieux, quel foncier mobiliser, comment associer les acteurs?..

Ensemble, mais différemment, chaque équipe propose donc « sa » vision d'une « métropole habitante », où les 50 000 logements servent de moteur d'évolution, à plusieurs échelles :

- globale d'abord, en contribuant à nourrir le projet d'agglomération et la fabrique métropolitaine, y compris en faisant débattre les équipes ensemble.
- plus locale ensuite, que l'on pourrait appeler l'échelle du projet, en initiant dès maintenant des rapprochements entre les équipes, les communes et les maîtres d'ouvrage de manière à proposer, dès 2012, de premières opérations emblématiques du « construire autrement la ville autour du transport dans des sites nouveaux », maître-mot de la démarche.
- enfin, celle de l'habitant et de l'usager de la ville, qui doit apporter sa pierre à l'édifice pour tenir l'une des grandes ambitions du projet, celle d'un rapport plus humain à l'espace, au paysage, aux usages de la ville.

Rendez-vous est donné à décembre 2011 pour la remise du travail et les études de faisabilité pour les premières opérations.



Vincent Feltesse
Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux
Maire de Blanquefort

⁽¹⁾ 50 000 logements pour une métropole habitante, équipe l'AUC, Octobre 2010, phase 1 dialogue compétitif

L'appel à projets « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports collectifs » : un processus novateur pour une métropole en marche...

La genèse de l'appel à projets

Cet appel à projets constitue avant tout un appel à construire à la fois plus de logements, dans l'objectif de la métropole millionnaire, mais aussi à produire des logements qui soient mieux connectés aux valeurs stratégiques qui doivent fonder le projet métropolitain, dans le souci d'une ville efficace, et à la fois plus proche des pôles de transport public et de la nature.

Construire, dans les années à venir, 10 000 logements par an sur la Communauté Urbaine, contre 5 000 aujourd'hui.

Depuis 2006, il se construit en moyenne annuellement entre 5 000 et 6 000 logements par an sur le territoire communautaire. Ce nombre, qui fait de la métropole bordelaise une des plus dynamiques de France en terme de rythme de production de logements, reste cependant en deçà des besoins induits par les évolutions de la société et la croissance démographique due à l'attractivité du territoire.

Résultat, aujourd'hui, c'est encore, en proportion, à l'extérieur de La Cub et de l'aire métropolitaine que se répartit la production de nouveaux logements, poursuivant les processus d'étalement urbain et de mitage des paysages qui se généralisent à l'échelle de la Gironde.

Pour inverser cette tendance, et rapprocher les lieux de vie, d'emploi, d'habitat du cœur métropolitain, la Communauté Urbaine a arrêté l'objectif de la métropole millionnaire : celui d'accueillir, à l'horizon 2030, près de 280 000 habitants nouveaux ce qui équivaut à construire, d'ici 15 ans, plus de 10 000 logements par an.

Construire des logements plus accessibles, au plus près des axes de transport.

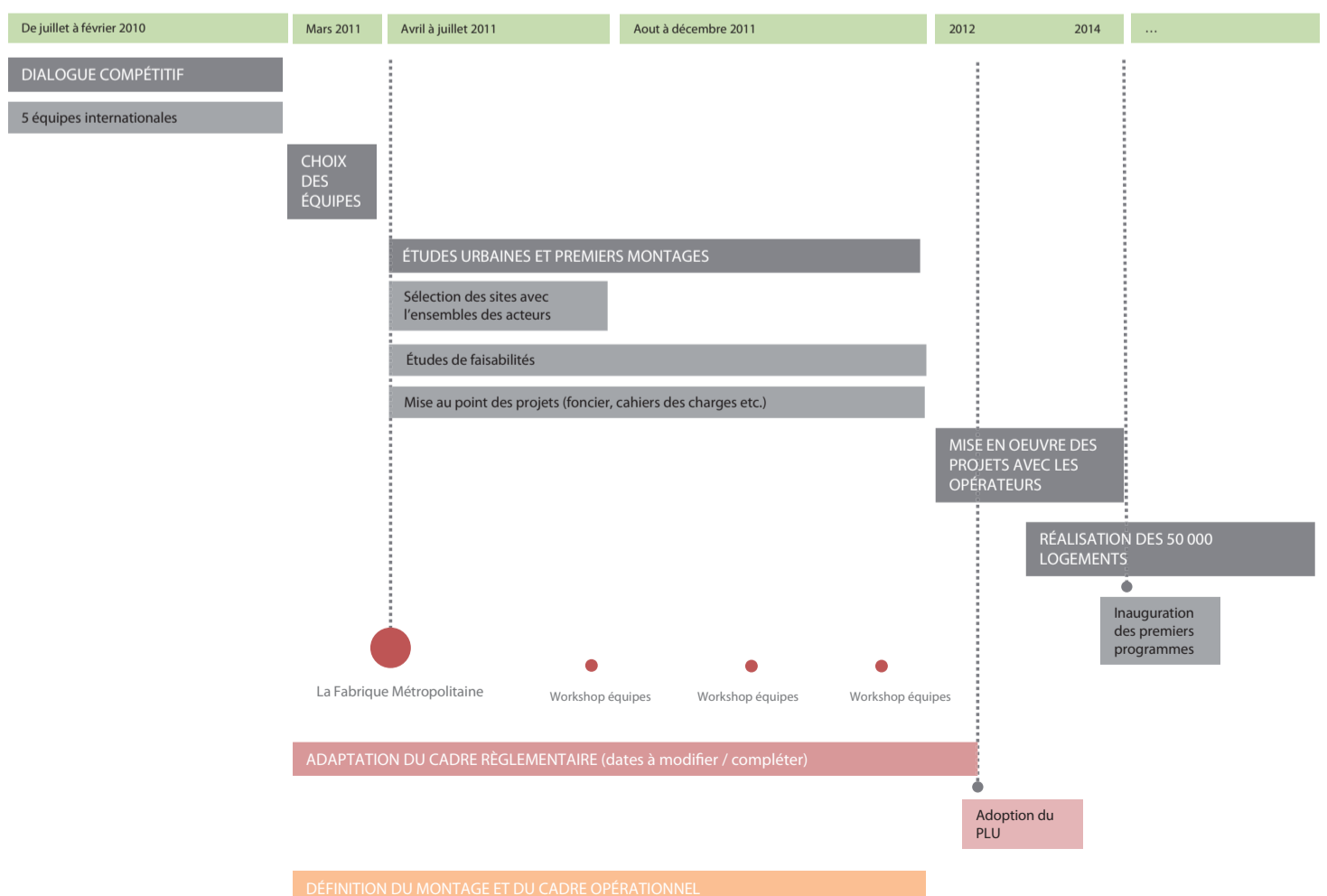
L'idée de cet appel à projets est également issue d'un constat sans appel, établi à la veille de lancer la troisième phase du tramway de la Communauté Urbaine de Bordeaux : celui de la difficulté, malgré l'abondance d'outils juridiques et réglementaires, à accompagner les logiques des acteurs immobiliers pour faire en sorte que le tramway ne soit pas utilisé comme une simple machine à plus-value immobilière et serve à produire, dans son corridor d'influence, des logements qui soient autre chose que des simples « produits investisseurs », trop souvent déconnectés des capacités économiques des gens et de leurs besoins réels en terme d'usage et de qualité du logement.

D'où ce fil directeur de l'appel à projets lancé par la Communauté Urbaine en juillet 2010 : mieux anticiper l'effet d'attraction autour des nouvelles lignes de transport public programmées par la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour susciter des processus de transformation des territoires desservis en y développant des projets de logements innovants, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain périphérique.

Cinq équipes d'envergure internationale, retenues en juillet 2010 suite à un appel d'offre européen pour accompagner le processus 50 000 logements.

Associant architectes urbanistes, paysagistes, économistes et aménageurs, ces 5 équipes, choisies pour leurs diversités et leurs complémentarités, représentent un panel de génération et de culture différente, caractérisés par la diversité des approches conceptuelles, mais qui partagent chacune à leur manière, vision urbaine, exigences architecturales, attention aux usages et capacité à inventer.

Le calendrier du processus 50 000 logements



L'appel à projets 50 000 logements : une démarche ambitieuse et innovante, construite en plusieurs étapes.

Pour répondre à cet important challenge, il a fallu imaginer un dispositif qui puisse à la fois être donneur de sens pour le projet métropolitain, lequel est en pleine construction, tout en proposant des solutions rapidement opérationnelles aboutissant à des projets concrets et localisés. Ceci passe par la capacité à mobiliser les acteurs du logement et les logiques du marché immobilier, en fédérant les moyens et les énergies productives. C'est donc toute l'idée de cet appel à projets, celle d'initier un processus de conception/production à partir d'une feuille de route en trois temps : accompagner et nourrir le projet métropolitain, puis fédérer les acteurs sur des projets concrets, tout en préparant les projets de demain.

Première étape

Juillet 2010 > Mars 2011

Le dialogue compétitif avec les 5 équipes d'urbanistes : de la vision générale aux idées structurantes.

Destiné à approfondir et échanger sur les questions de méthode, de concept et de stratégie, ce dialogue compétitif, strictement bordé par le cadre juridique des marchés publics, a prévu que chaque équipe dialogue isolément des autres avec le maître d'ouvrage. Cela a donné lieu à un important travail d'échanges (plus d'une vingtaine de réunions) et d'approfondissement, sur 6 mois, des idées et des propositions présentées par chaque équipe avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, qui avait pour rôle d'organiser et d'animer le dialogue. Celui-ci s'est organisé à deux niveaux : un niveau technique, associant les services communautaires et un certain nombre de partenaires experts (Aurba, Arc-En-Rêve, Une Fabrique De La Ville), mais également un niveau politique, où un groupe d'une dizaine d'élus⁽¹⁾ communautaire sous la présidence de Vincent Feltesse, a suivi de manière constante et itérative le travail de chaque équipe. L'essentiel du contenu et des propositions issues de cette phase de dialogue, sans viser l'exhaustivité de la production représentants près de 800 pages, fait l'objet de la présente restitution, qui s'établit en suivant les différents moments du dialogue, allant de la stratégie générale du projet aux esquisses de territorialisation émises par chacun des groupements.

Deuxième étape

Avril > Juillet 2011

La rencontre avec les acteurs locaux et la sélection des sites de projet dans les communes.

Lancée par un séminaire début avril et par la semaine de la fabrique métropolitaine, cette deuxième étape initie le travail en lots qui est attendu par chacune des équipes, intéressant des thématiques et des situations urbaines particulières. C'est dans cette étape que vont se constituer les choix de sites d'une part, mais aussi partenariats possibles en vue du montage des futures opérations, au regard de la disponibilité des terrains et de leur statut foncier. Elle donnera lieu également à un travail de programmation dans le temps des projets, permettant d'identifier les sites test promettant d'être immédiatement opérationnels pour un lancement des premières opérations dès 2012. La finalisation de cette étape pourrait donner lieu à l'élaboration d'un plan stratégique « 50 000 logements » offrant une première vision programmée dans le temps et le territoire de l'ensemble du projet.

Troisième étape

Août > Décembre 2011

Les études de faisabilité par site et la programmation des opérations test.

Cette partie sera dédiée au travail d'approfondissement et de traduction opérationnelle du plan stratégique : études préopérationnelles, montages d'opération sur les sites test, préparation des processus de choix des maîtres d'oeuvre et travail sur une éventuelle labellisation des projets « 50 000 ». Cette partie devra évidemment associer les futurs maîtres d'ouvrage des opérations. Elle pourra également initier les processus de concertation publique associés aux futurs projets.

Restitution du dialogue compétitif : les acteurs du dialogue

Les cinq équipes retenues :

Groupement OMA, architectes urbanistes, mandataire

COLOCO, paysagiste
ELIOTH, ingénierie déplacements
IOSIS, environnement
CBRE, économiste

Groupement Lacaton-Vassal, architectes urbanistes, mandataire

Druot, Hutin, architectes
Marlin, Paysagiste
Rivière, environnement
VPE, économistes

Groupement A. Chemetoff et associés, mandataire

De Pardieu Mattei, urbanisme opérationnel
OASIIS, écologie urbaine,
ETC, déplacements
MDETC, économiste
S. Marot, conseil en urbanisme

Groupement 51N4E, architectes urbanistes, mandataire

GRAU, architectes
IDEA, consult
D. Boudet, conseil en urbanisme
T. Laverne, paysagiste
3E, environnement

Groupement l'AUC, architecte urbaniste, mandataire

Bas Smets, paysagistes
NFU, ICADE, aménageurs
Tribu, énergie
F. Gilli, économiste
ARUP, bureau d'étude
Étude Chevreux

La maîtrise d'ouvrage :

Élus communautaires

Vincent Feltesse, Blanquefort,
Président de La Cub
Christine Bost, Eysines
Patrick Bobet, Le Bouscat
Claude Baudry, Mérignac
Alain Cazabone, Talence
Françoise Cartron, Artigues-Près-Bordeaux
Véronique Fayet, Bordeaux
Michel Labardin, Gradignan
Michel Olivier, Pessac
Clément Rossignol, Bègles
Elisabeth Touton, Bordeaux

Service mandataire

Pôle *Dynamiques Urbaines*,
Communauté Urbaine de Bordeaux
Avec l'appui de la Direction de la Mobilité,
la Direction de l'Action Économique,
la Direction des Marchés Publics et
la Mission Prospective et Évaluation

Conseil et expertise

A'urba
Arc-En-Rêve centre d'architecture
Une Fabrique De La Ville

Une présentation en 4 parties

Les propositions des équipes :

Présentée en quatre parties, la restitution des temps forts du dialogue condense les éléments saillants proposés par chaque équipe.

PARTIE 1

Leur vision sur la stratégie globale et le rôle des 50 000 logements pour accompagner le projet métropolitain.

PARTIE 2

La manière dont chaque projet peut instiller de nouvelles relations entre le logement et les morceaux de ville qu'il contribue à créer, à partir du transport collectif.

PARTIE 3

Les conditions de l'opérationnalité des propositions, des processus de montage des projets, mais aussi de concertation publique.

PARTIE 4

Les idées particulièrement novatrices sur des thématiques intéressant la qualité du logement et sa capacité à construire une ville plus économe, équitable et durable.

Il a donc été fait le choix d'une présentation par séquence, illustrant les principaux partis pris proposés par chaque équipe selon chacune de ces thématiques, assortis d'une restitution des temps forts du dialogue, mais aussi des points de convergence et de débat issus de la juxtaposition des points de vue.

Pour une cohérence de lecture, il a été adopté un ordre de présentation des équipes correspondant à l'ordre chronologique de réception des offres. Ceci ne reflète en rien un quelconque ordre hiérarchique d'appréciation des propositions.

Enfin, ce mode de restitution est forcément limitatif et ne saurait constituer une reproduction objective de l'intégralité du dialogue.

Pour fidèles qu'ils soient, ces « extraits choisis » ne se donnent pas pour objectif de transcrire la densité et la richesse de chaque proposition. Il est envisagé en fin de mission une restitution plus complète sous un mode restant à définir (expositions, livres).