



HAL
open science

“ Urbanisme négocié ” : les processus de négociation dans les projets de construction bordelais

François Roux

► **To cite this version:**

François Roux. “ Urbanisme négocié ” : les processus de négociation dans les projets de construction bordelais. Architecture, aménagement de l'espace. 2018. dumas-02138835

HAL Id: dumas-02138835

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02138835v1>

Submitted on 24 May 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

François Roux

**« Urbanisme négocié » : les processus
de négociation dans les projets de
construction bordelais**



Sous la direction de Monsieur Silvère Tribout

**Master 2 Urbanisme et projet urbain
Université Grenoble Alpes**

Notice

Urbanisme négocié : les processus de négociation dans les projets de construction bordelais

Présenté en soutenance le mardi 04 Juillet 2018

Membres du jury :

Madame Danièle Maman-Bensimon, Responsable de la Commission des avant-projets, Direction Générale de l'Aménagement, Bordeaux Métropole

Monsieur Silvère Tribout, Maître de conférence à l'Université Grenoble Alpes

Monsieur Charles Ambrosino, Maître de conférence à l'Université Grenoble Alpes

Pages :135 (annexes comprises)

Illustrations :54

Références bibliographiques :15

Entretiens :3

Remerciements

Je tiens à remercier tout d'abord Silvère Tribout, mon Directeur de Mémoire, pour le temps qu'il a consacré à ce travail, pour son accompagnement tout au long de cette formation, pour les outils méthodologiques apportés ainsi que pour la liberté qu'il m'a accordée.

Je remercie également Charles Ambrosino, responsable de ce master, d'avoir accepté de faire partie de mon jury ainsi pour ces deux années de formation enrichissantes.

Je tiens à remercier tout particulièrement Danièle Maman-Bensimon, de la Direction Générale de l'Aménagement de Bordeaux Métropole, dans son rôle de maître d'apprentissage ; pour m'avoir intégré rapidement au sein des commissions et m'avoir accordé sa confiance ; pour avoir su répondre ou m'orienter dans mes nombreuses interrogations ; ainsi que pour m'avoir encadré avec une grande sympathie durant cette année.

Je tiens par ailleurs à remercier les nombreux agents de Bordeaux Métropole que j'ai rencontré durant cette année d'apprentissage pour leurs conseils, leur confiance, le partage de leurs connaissances ainsi que pour mon association aux différentes réunions et visites qui ont été très bénéfiques à ce travail.

Je remercie très chaleureusement Bruno Fortier, architecte-conseil de la ville de Bordeaux et grand prix de l'urbanisme, pour le partage sans filtre de ses précieuses connaissances et de ses expériences tout au long de cette année ; pour sa sympathie et sa coopération dans ce travail ; pour son implication très active dans mon orientation professionnelle.

Enfin, je tiens à remercier mes proches pour leurs conseils, leur soutien et tout ce qu'ils ont pu m'apporter pour et en dehors de ce mémoire durant cette année.

Résumé - Abstract

Ce travail questionne la façon dont se déroulent les processus de négociation dans les projets de construction bordelais. Il analyse, via des observations, des entretiens et des rencontres les différences d'application d'un urbanisme négocié sur ce territoire. Tous les processus de négociation seront observés au travers de la commission des avant-projets de Bordeaux Métropole. Cette entité, interne à la direction générale de l'aménagement, pré-instruit les futures demandes de permis de construire avec d'un côté les services instructeurs et d'un autre côté les porteurs du projet. La démonstration montrera que des pratiques différentes apparaissent selon la maîtrise d'ouvrage urbaine, les acteurs et les enjeux impliqués.

Mots clés : urbanisme négocié, maîtrise d'ouvrage urbaine, architecte-conseil, Bordeaux, négociation, politique urbaine, urbanisme concerté

This work questions the way in which the negotiation processes take place in Bordeaux construction projects. Through observations, interviews and meetings, it analyzes the differences in the application of a negotiated urban planning on this territory. All negotiation processes will be observed through Bordeaux Metropole's preliminary projects commission. This entity, which is part of the general planning department of the city, pre-approves future applications for building authorizations, with the instructors on one side and the project owners on the other. The demonstration will show that different practices appear according to the urban project management and the actors and stakes involved.

Keywords: negotiated town planning, urban project management, architect-consultant, Bordeaux, negotiation, urban politics, collaborative planning

Rappel

Le titre de ce travail comporte le terme « *d'urbanisme négocié* ». L'urbanisme négocié se définit normalement par la co-construction du projet urbain entre des acteurs publics et des acteurs privés, comme on peut en voir l'exemple aux bassins à flots à Bordeaux et s'inscrit en opposition à un urbanisme planificateur, qui implique une forte maîtrise foncière et la prescription d'orientations programmatiques et architecturales de la puissance publique¹.

Si le terme d'urbanisme n'apparaît pas à proprement parler dans le texte c'est qu'il est regroupé indirectement sous la mention des critères architecturaux et règlementaires. En effet, l'aspect urbanistique des projets a été abordé dans ces deux catégories lors de cette année de travail. Ces aspects prennent en compte l'insertion paysagère et urbaine, le gabarit, les hauteurs, la continuité du bâti, la proximité des transports en commun, les choix programmatiques, etc. Ils n'ont donc pas été oubliés mais restitués sous la même forme qu'ils ont été abordés.

Enfin, le terme de négociation fait ici référence au paradoxe entre le projet co-construit entre les différents acteurs et les nombreuses prescriptions et réglementations d'un urbanisme planificateur encore très présent.

¹ « L'Urbanisme de projet en chantier », PUCA, 2011

Introduction

§1 – La place de la négociation dans les projets urbains

La négociation s'inscrit aujourd'hui comme une assistance et un mode d'action pour faire les projets urbains. La négociation est même devenue « *un mode d'action à part entière et ne peut plus être désormais interprétée comme le seul symptôme d'un plan détourné de ses objectifs, de stratégies mal intentionnées dépouillées de valeurs collectives, d'une conception initiale dénaturée, bref être considérée comme la conséquence d'un dérapage de méthodes et de production mal maîtrisées.* »². Cette pratique a fait suite à un l'apparition d'un urbanisme concerté dans les années 1980, qui visait principalement à établir le dialogue avec les habitants et citoyens.

À Bordeaux, la problématique participative apparaît comme quelque chose d'assez neuf. L'espace métropolitain n'est en effet pas caractérisé par des mobilisations citoyennes exemplaires, venant de la société civile ou impulsées par le politique, comme cela a pu être le cas, nous l'avons vu, dans certaines zones urbaines dès les années 1970. Le développement des dispositifs de participation se situe plutôt dans la décennie 1990 (Monneraud, 2007)³. Depuis une quinzaine d'années, la négociation s'est peu à peu immiscée dans les projets urbains, d'abord de façon théorique puis de plus en plus professionnalisée dans la fabrication de la ville⁴. À Bordeaux, on a observé récemment cette pratique dans le quartier des bassins à flots avec leur système d'ateliers.

« *On ne le dira jamais assez : la nouvelle façon de faire, dite de l'urbanisme négocié, est un engagement humain pour défendre l'intérêt public et la qualité urbaine* »⁵. Voilà les propos de Nicolas Michelin dans son manifeste paru en mars

² Darroman M., Gaudibert F., Ringon G., Godier P. et Tapie G. 2010, *Négocié pour expérimenter : fabriquer les espaces publics*, Paris, programme de recherche PUCA : Le projet urbain négocié

³ Monneraud L. 2007, *La construction des besoins et le paradigme controversé de la participation : le cas bordelais*. In. Institut d'Études politiques de Bordeaux.

⁴ Darroman M., Gaudibert F., Ringon G., Godier P. et Tapie G. 2010, *Négocié pour expérimenter : fabriquer les espaces publics*, Paris, programme de recherche PUCA : Le projet urbain négocié

⁵ Michelin N. 2016, *Manifeste A. Pour une nouvelle fabrication de la ville*,

2016 qui plaide pour que une élaboration des projets entre tous les acteurs et à plusieurs échelles. N. Michelin a été désigné comme maître d'œuvre du plan guide puis en 2009 comme architecte-urbaniste coordinateur du projet des bassins à flots dans le Nord de Bordeaux. Ce quartier, ancienne friche industrialo-portuaire de la ville, s'est en effet transformé suite à des études commencées en 2003 et à un important investissement public via un Projet d'Aménagement d'Ensemble, porté par la Communauté Urbaine de Bordeaux et adopté en 2010. La concertation s'est retrouvée au cœur du projet car celui-ci a associé tous les acteurs de la ville sous forme de table rondes : élus, collectivités, habitants, secteur privé, associations, etc. Les ateliers des bassins, mis en en place pour assurer une co-construction des projets, ont également réuni les services de la ville et de la métropole, l'architecte-urbaniste du projet et tous les opérateurs privés accompagnés de leurs équipes. Cette nouvelle façon de procéder s'articule autour de discussions allant des aspects, programmatiques et règlementaires aux aspects architecturaux les plus fins comme les matériaux ou l'agencement des logements.

Le manifeste évoqué précédent a été écrit suite à l'observation d'une certaine baisse des réalisations partout en France. La ville de Bordeaux a d'ailleurs choisi de faire face à ces observation en créant par exemple des documents ; comme la charte du bien construire, adoptée en ce début d'année ou des instances de négociation, comme la commission des avant-projets.

§2 – Mission en entreprise et choix du sujet

J'ai effectué cette année mon apprentissage au sein de la Direction Générale de l'Aménagement de Bordeaux Métropole, et plus particulièrement dans la cadre de la Commission Métropolitaine des Avant-Projets. La commission, dont le cadre sera décrit après, préinstruit les futures demandes de permis de construire en vérifiant plusieurs aspects (règlementaires, architecturaux, intégration, etc.) de la phase APS ou APD d'un projet. La mission CMAP est suivie par Mme Danièle Maman-Bensimon qui a été mon maître d'apprentissage pendant ce cycle. En tant qu'apprenti, j'ai participé à plusieurs tâches qui m'ont immiscé dans l'univers de l'urbanisme négocié. Mes missions comportaient la participation à l'étude des dossiers AVP avec les services instructeurs, puis aux commissions en elles-mêmes avec les autres acteurs impliqués. Comme nous le verrons par la suite, les tâches de

cette commission s'étendent légèrement au-delà des rencontres entre porteurs de projets et services instructeurs avec des visites sur site assez fréquentes pour vérifier la conformité finale du bâtiment ou la validation de prototype. Mes premières observations et réflexions sur un sujet ont porté sur le choix des critères soumis aux différentes opérations. *Comment étaient-ils définis ? Étaient-ils détaillés dans un document ?* Mes secondes interrogations se sont portées sur les acteurs présents en commissions. *Quelle place de ceux-ci dans les processus de négociation ? Quelle légitimité de chacun ?* Puis enfin sont venues des interrogations sur les différences d'actions de cet outil règlementaire suivant la maîtrise d'ouvrage urbaine dans laquelle il opérait. *Comment se déroulent les processus de négociation dans des contextes différents d'un même territoire ? Sont-ils différents selon la maîtrise d'ouvrage urbaine dans laquelle ils ont lieu ?* Une problématique regroupant ces enjeux a donc été définie pour cadrer ce projet de fin d'études :

Quels sont les processus de négociation dans les projets de construction bordelais ?

Nous allons maintenant montrer quelle méthodologie a été appliquée afin de satisfaire toutes les interrogations soulevées.

§3 – Méthodologie

La méthodologie de ce travail repose sur une production de données effectuée en deux temps. Au vu de la disparité des projets urbains rencontrés, l'étude de ces projets s'est tout d'abord effectuée par la construction d'une **grille d'analyse**. Cela a permis d'observer les similitudes et les différences entre les projets présentés durant les commissions.

Cette grille d'observation était remplie après les commissions ou pendant la rédaction des comptes rendus. Il s'agissait de vérifier, par observation tout d'abord, s'il y avait des différences de prise en compte des critères sur les projets de construction. Puis par la rédaction des comptes rendus, de se rendre compte comment les critères de tout ordre étaient formulés. J'ai également bénéficié d'un bon archivage des dossiers à la fois physique et numérique qui a pu m'aider à

remonter dans le temps, à la fois pour la construction de cette grille mais aussi pour l'analyse plus détaillée des projets choisis dans ce travail.

| Questions | 44 avenue Thiers CR2 | 65 rue Galin CR3 | 22 rue Poyenne CR1 | 43-47 passage Hermitte CR1 | 77 rue Prunier CR3 |
|--|--|---|---|--|---|
| Date | 07.09.2017 | 07.09.2017 | 14.09.2017 | 14.09.2017 | 14.09.2017 |
| Lieu | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole | Bordeaux Métropole |
| Adresse du projet | 44 avenue Thiers | 65 rue Galin | 22 rue Poyenne | 43-47 passage Hermitte | 77 rue Prunier |
| Type de projet | rénovation et extension | construction de logements | restauration d'un immeuble | construction d'une résidence locative à vocation sociale | Construction d'un immeuble de logements |
| Superficie | 2 logements | 9 logements | 12 logements | 20 logements | 19 logements |
| Présence de l'éh | Non | Non | Non | Oui | Non |
| Quartier à projet ? | Non | Non | Non | Non | Non |
| Critères architecturaux / esthétiques ? | Plans intérieurs alambiqués. Pas de chambres uniquement éclairées par véhicule | Gabarit du bâtiment vu. Décal sur les serres et le balcon en façade | Pas de chambre uniquement éclairée par des fenêtres de toit. Densité et habitabilité des logements. Conservation de | Enlure en façade régenable. Qualité des serrures. Projet social avec faible budget | Densité du projet. Plans intérieurs alambiqués. Rythme intérieur à revoir |
| Critères réglementaire/ programmables | Problème de densité réglé. Construction protégée. | Risque inondation | Typologie des logements. Largeur des accès. Surface créée pour comme commun (éhh) | Justification du type d'occupants des logements pour le stationnement | Emprise au sol. Stationnement. |
| Autres | Bâtiment avec du cachet visible depuis la rue. Soumis ABF | Insertion du projet dans le quartier | Soumis ABF | Réunion avec riverains. Soumis ABF | - |
| Critère qui semble avoir le plus de valeur | La préservation du bâtiment | Insertion du projet dans le quartier | Densité | Explication du projet aux riverains et à l'aspect du bâtiment dans la rue | Aspect architectural du projet |
| Certains critères sont-ils source de conflit ? | Oui, la densité et les plans intérieurs | Non | La définition du projet comme réhabilitation | Non | Oui, l'architecture |
| Si oui, comment et où se règle le conflit ? | Le conflit se règle sur place | - | Sur place avec demande de plans complémentaires | - | M. Forier est prêt à échanger en parallèle avec l'architecte |

Figure 1 : Grille d'observation des projets en commission

Cette grille reprend tout d'abord les informations essentielles du projet vu en commission : date, lieu de la commission, adresse du projet et s'il se trouve dans un secteur de projet urbain, type de projet (résidentiel, tertiaire, équipement, etc.) et taille de celui-ci (exprimé en surface de plancher ou en nombre de logements) puis la présence ou non de l'élu dans la commission. Ces données, simples à remplir, permettent de constituer un cadre rapide pour chaque projet. Puis viennent le remplissage des critères architecturaux, réglementaires et programmatiques, d'habitabilité etc. Ces données permettent de faire ressortir les *principales* remarques émises sur un projet afin de relever des similitudes. Enfin, on définit ensuite dans une case le critère qui semble avoir le plus de valeur et si certains critères sont sources de conflit. Ainsi, on essaie de faire ressortir les exigences récurrentes soumises en commission à tous les projets.

Comme exprimé précédemment, les premiers questionnements sur cette problématique ont émané d'hypothèses personnelles quant à la différence de prise en compte des critères selon la géolocalisation des avant-projets. Par un travail de cartographie, on a donc tenté de représenter les projets sur une carte du territoire bordelais. Dans un premier lieu pour identifier les zones « *dynamiques* », où les projets sortaient. Puis, par un classement des critères puis l'application d'un code couleur, de les différencier par les critères les plus forts, les plus importants afin de faire ressortir les différences.

En croisant ces deux types de recensement, il apparaît que la prise en compte des critères est beaucoup plus compliquée qu'une simple répartition géographique. En effet, bien que certaines prescriptions soient différentes selon certains secteurs, il y a aussi une volonté de la Métropole Bordelaise d'imposer une doctrine universelle avec par exemple la prise en compte du développement durable ou de critères d'habitabilité précis. C'est pourquoi, dans un second temps, nous avons mis en place des entretiens afin de connaître le ressenti de plusieurs acteurs sur cette commission, les critères qui y sont demandés et les enjeux qui y sont liés.

Comme expliqué précédemment, dans l'optique d'analyser au mieux les processus de la conception de projet urbain dans une métropole, le recours aux entretiens avec les différents acteurs est indispensable. Pour se faire, une *grille d'entretien* a été réalisée afin de mener au mieux ces rencontres. La grille d'entretien a été réalisée par rapport à la problématique non définie au début de ces recherches, portant plus sur un thème urbanistique que sur une réelle problématique : « *Qu'est ce qui fait la ville et qui fait la ville ?* » La grille est à double enjeu analytique et descriptif, mais le but final sera de faire ressortir le « *comment* » plutôt que le « *qui* » ou le « *quoi* ». Des premières questions seront posées sur les acteurs de la ville puis les suivantes amèneront une analyse des processus de production des projets construction et des projets urbains. Privilégier le « *comment* » au « *pourquoi* » amène l'interlocuteur à amener un véritable récit au lieu d'une simple réponse courte qui est parfois sur la défensive.

Afin de réaliser une grille la plus efficace possible, une méthodologie sur les techniques d'entretien en sciences sociales sera appliquée. Il en ressort les règles suivantes :

- Au préalable, savoir à qui on s'adresse avec des questions biographiques simples (nom, âge, profession, cursus, etc.) puis des questions de contexte (négociation de l'entretien, lieu, horaire, connaissance de la personne, etc.)
- Il ne faut pas envisager de poser des questions présumées telle que « j'imagine que », « je pense que », « évidemment que », etc. afin de ne pas donner une information que l'interlocuteur prendra pour acquise
- L'entretien ne doit pas comporter de phrase affirmative
- L'entretien ne doit pas comporter de jugement de valeur ni de questions fermées. Une discussion sera possible seulement après avoir obtenu l'avis de l'enquêté
- « L'interviewer » ne doit pas répondre à sa propre question. On comprend ici que la question ne doit pas comporter d'exemple donnés ou de réponse possible à cette question.
- Ne pas proposer les questions de la recherche en cours. Ces éléments pourraient venir biaiser l'enquête. Le but est de faire ressortir la propre compréhension du sujet de l'interview à l'enquêté.

- Une question ouverte peut être posée à la fin de l'entretien. D'après D. Demazière (2008)⁶, cette question est souvent très riche : « *l'interviewé revient sur certains points qu'il n'a pas approfondis lors de l'entretien* » et peut faire émerger de nouveaux points ainsi que nuancer son propos.
- Les entretiens doivent être retranscrits pour pouvoir revenir sur certains points et recadrer l'ambiance (hésitations, champ lexical, etc.)

Ces entretiens ne diront pas la même chose que les observations menées lors des commissions. Cela permettra de sortir du cadre institutionnel et protocolaire de ces rencontres. Les personnes interrogées pourront montrer une sensibilité différente ainsi que faire part de l'évolution qu'ils ont ressentie (par exemple : les maires peuvent montrer comment les critères ont changé depuis l'existence de la commission). Cette méthodologie d'entretien sera d'autant plus bénéfique que si le type d'acteur interrogé est diversifié. La première grille construite s'adressera aux « *décideurs* » des projets urbains : les élus. Comme expliqué précédemment, les questions amèneront progressivement à entrer dans le sujet voulu. Chaque « groupe de question » aura un objectif pour le déroulement de l'entretien et pour la réponse à la problématique. Les entretiens suivants seront basés sur la même grille avec des modifications compte-tenu des postes et expériences différentes des différentes personnes interrogées.

Considérant le temps accordé à la réalisation de ce travail et les contraintes de chacun des acteurs, seulement quatre entretiens complets (avec grille et retranscriptions) ont pu être réalisés, par ordre chronologique :

- Emilie Kuziew, *maire-adjoint de Bordeaux-Sud*,
- Jérôme Siri, *maire-adjoint de Bordeaux-Bastide*,
- Camille Alla, *Directeur Régional Nexity Aquitaine*,
- Bruno Fortier, *Architecte-Conseil de la ville de Bordeaux*.

Toutes les retranscriptions de ces entretiens sont disponibles en annexe de ce travail et seront utilisées pour appuyer les propos tenus.

⁶ Demazière D., 2008, L'entretien biographique comme interaction négociations, contre-interprétation, ajustements de sens, Langage et société

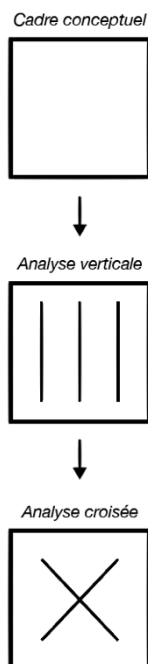
| Thème | Questions | Élus | | Objectif |
|---|---|---------------|-------------|--|
| Biographie | Nom | Emilie Kuziew | Jérôme Siri | Savoir à qui on s'adresse |
| | Catégorie d'âge | | | |
| | Profession | | | |
| | Métier préalable | | | |
| Poste et lieu | Cursus | | | Connaissances de l'élu sur son quartier et ses enjeux |
| | "Eveil" en architecture (pratiques, lectures) Vous intéressez-vous à l'architecture/urbanisme ? | | | |
| | Comment êtes-vous arrivé à ce poste ? | | | |
| | Quelles sont vos missions en tant que maire-adjoint ? | | | |
| CMAP | Pouvez-vous parler de votre quartier/en donner les caractéristiques ? | | | Connaissances de l'élu sur un outi conceptuel |
| | Comment définirez-vous les enjeux de votre quartier actuellement et dans les années à venir ? | | | |
| | Comment décrivez-vous l'architecture de votre quartier ? | | | |
| | Depuis quand assistez-vous aux CMAP | | | |
| Élu / Préconisations architecturales | Comment définissez-vous la CMAP ? | | | De quelle manière un élu juge un projet ? |
| | Que pensez-vous du rôle de la CMAP sur la conception des projets ? | | | |
| | Quelle est votre rôle au sein de la CMAP ? | | | |
| | Quelle est votre méthode pour évaluer la cohérence d'un projet ? | | | |
| Conflit | Vous tournez-vous vers les conseils d'autres personnes ? Si oui lesquelles ? | | | Comment communiquent les services métropolitains entre-eux ? |
| | Êtes-vous au courant des préconisations architecturales sur le quartier ? | | | |
| | Comment en avez-vous été informé ? | | | |
| | Pour vous, semblent-elles en accord avec les enjeux cités précédemment ? | | | |
| Différences | Des conflits émergent-ils parfois des discussions avec les porteurs de projet ? | | | Comment l'élu perçoit les enjeux d'un projet urbain ? |
| | Si oui, à quel sujet ? | | | |
| | Comment les conflits se règlent-ils ? (lieu, négociation, etc) | | | |
| | - Comment se règlent les conflits d'ordre réglementaire ? | | | |
| Chronologie du projet | - Comment se règlent les conflits d'ordre architectural ? | | | L'élu perçoit-il des jugements différents ? Quelle est la place d'un élu dans un projet urbain ? |
| | Possible exemple de conflit à noter | | | |
| | Observez-vous une différence de prise en compte des critères d'évaluation entre les projets ? | | | |
| | Cette différence est-elle perceptible entre les quartiers ? Les nommer, les délimiter | | | |
| | La CMAP fonctionne-t-elle de la même façon sur les quartiers dits à projet ? | | | Comment est évalué un projet dans le temps ? |
| | Votre rôle lors que ces commissions spécifique est-il le même que sur le bâti diffus ? | | | |
| | À quel moment placez-vous la CMAP sur la chronologie d'un projet urbain ? | | | |
| | Suivant réponse : Pensez-vous que la commission pourrait agir sur le moyen terme / Comment | | | |
| Les critères d'évaluations des projets ont-ils évolué dans le temps ? | | | | |

| |
|---|
| Questions ouvertes |
| Comment les autres acteurs perçoivent la commission ? |
| Cette institution est-elle bénéfique ? |

Figure 2 : Première version de la grille d'entretiens

Ce travail se déroulera en trois parties justifiées ainsi :

- Une première partie sous la forme de la **définition d'un cadre conceptuel**. Elle veillera tout d'abord à expliquer le contexte de l'agglomération bordelaise avec un rapide historique de son développement, de ses projets urbains et de son cadre règlementaire. Dans un second temps le fonctionnement de la commission des avant-projets sera détaillé. Enfin, on montrera le fonctionnement de celle-ci par la présentation de deux projets soumis il y a quelques années
- Une seconde partie d'**analyse verticale** de trois projets vus en cours de l'année. Elle retracera l'ordre d'apparition des critères et le changement des projets au cours des différentes commissions. Une explication du préalable du projet et des acteurs liés sera réalisée en introduction de chaque projet, s'en suivra une analyse détaillée des prescriptions demandées puis une analyse des jeux d'acteurs et des priorités accordées dans ce projet
- Une troisième partie d'**analyse croisée** de ces projets, en comparant les cas et les exemples issus de la seconde partie. Ces analyses donnent une première idée des variations ou des interdépendances entre les critères soumis en commission. Cette troisième partie utilisera également le croisement des deux types de données produites expliquées en introduction afin de comprendre les autres variations observées.



Partie I : La Commission Métropolitaine des Avant-Projet : Un outil de négociation dans les projets de construction bordelais

Section 1 : Le cadre règlementaire complexe de l'agglomération bordelaise

Sous-section 1 : Contexte de la ville de Bordeaux et de la Métropole Bordelaise : urbanisation et grands projets urbains

Aujourd'hui on estime qu'un peu plus de 50% de la population du globe habite dans une zone urbanisée⁷. Toujours selon la révision 2018 du *World Urbanization Prospect* des Nations Unies, l'Europe présenterait des taux allant même jusqu'à 74% d'urbanisation. En changeant d'échelle et en se focalisant sur le territoire français, il apparaît que Bordeaux est un cas d'école de l'étalement urbain. Avec ses 1 215 769 habitants, Bordeaux est classée comme la cinquième aire urbaine de France d'après l'INSEE en 2015. Effectivement, l'agglomération s'est développée à un rythme relativement soutenu depuis les années 1970 dans les régions périurbaines. Ce développement s'est notamment effectué vers l'Ouest sous forme d'un étalement urbain au-delà de Bordeaux. On peut citer par exemple les villes de Mérignac, Pessac ou Talence qui ont connu un accroissement démographique important ces trente dernières années. La ville centre de Bordeaux durant cette période a peu progressé et même décliné avec une période de dépeuplement jusqu'en 1982⁸. La population du centre-ville recommence à augmenter après les travaux de rénovation du centre ancien et compte aujourd'hui 249 712 habitants⁹. Cette population représente environ 20% de la population totale de l'aire urbaine, ce qui confirme bien un certain étalement. La ville présente

⁷ Population Division and World Urbanisation Prospects, United Nations Department of Economics and Social Affairs, New-York, 16.05.2018

⁸ INSEE, 2006

⁹ INSEE, 2015, Dossier complet commune de Bordeaux

également un modèle d'habitat peu dense de maisons individuelles de type échoppe au style XVIII^e siècle, peu dense, se limitant souvent à deux ou trois niveaux et ne permettant pas une densification verticale. C'est d'ailleurs cette particularité de ville basse à la skyline irrégulière qui est la caractéristique la plus marquée dans l'imaginaire collectif de Bordeaux.

En la période actuelle, on pourrait qualifier l'agglomération bordelaise d'attractive et de dynamique mais aussi de ville en pleine reconfiguration. Pour arriver à ce résultat, les politiques locales ont élaboré de grands projets urbains depuis 1996.

Le premier projet urbain de Bordeaux en 1996 posait trois objectifs essentiels : réduire la fracture de la mobilité grâce au tramway, aménager les quais en vue de la création d'un nouvel arc de développement durable de Bordeaux Nord/Sud et enfin rendre à Bordeaux tout son lustre en remettant en valeur son patrimoine¹⁰. Les



Figure 3 : "Bordeaux la pleine lune", identification des secteurs à projets opérationnels, Bordeaux2030

¹⁰ Bordeaux2030, version consultable en ligne, Mai 2018.

mesures prises devaient inverser la fâcheuse tendance que Bordeaux a eu de se développer « dos à la Garonne », en reniant le fleuve. Ces objectifs ont donné lieu à la création de secteurs à projet sur l'arc de développement durable en 2009. C'est ainsi que naissent les projets urbains des Bassins à Flots, de Brazza et de Niel. On assiste peu à peu à une reconquête de cette frontière fluviale qui paraissait indomptable. En 2013, le nombre de projets s'étoffe et on passe d'une vision « *du croissant de lune à la pleine lune* »¹¹ (figure 1). Les projets ne sont plus exclusivement pensés sur cet axe mais étendus à tout le territoire bordelais. On voit se concrétiser les projets d'Aubiers, de Ginko, des Bassins à flot, de Brazza, de Bastide-Niel, de Benauges, de Garonne – Eiffel Bordeaux-Floirac, de Saint Jean - Belcier; de Bordeaux [Re]Centres et du Grand Parc.

Grâce à ces rénovations et ces grands projets urbains, de nombreuses activités ont pu s'implanter dans le centre-ville. Elles profitent de la valorisation du patrimoine du centre ancien bordelais avec l'augmentation du tourisme¹² mais aussi de la diversification des activités présentes dans la ville. On observe par exemple un bon dans le secteur du numérique¹³ avec le développement de grands groupes comme *Betclix*, *Cdiscount*, *Ubisoft*, etc. Outre l'efficacité de ses travaux de rénovation, la ville de Bordeaux bénéficie d'une gare très proche de son centre-ville, économiquement importante et récemment mise à niveau. Bordeaux Saint-Jean est un pôle ferroviaire interrégional et une plate-forme multimodale depuis le second empire¹⁴, « *une vaste plaque tournante à l'échelle du grand Sud-Ouest* ». La ville a pu bénéficier de son implantation pour développer des dynamiques fluviales, ferroviaires et portuaires encore visibles aujourd'hui. La récente modernisation du tronçon Tours-Bordeaux a de plus permis de relier Bordeaux à Paris en deux heures. Une future rénovation, dont les prochains scénarios de phasage verront le jour dans cinq ans¹⁵, prévoit d'ailleurs de relier Bordeaux à Toulouse en 1h et Bordeaux à

¹¹ 2030 : Vers Le Grand Bordeaux, Bordeaux2030.fr, consulté le 30.05.2018

¹² Lherm D., Déjà 7 millions de touristes en 2017 à Bordeaux : vers une année exceptionnelle, Sudouest.fr, consulté le 17.10.2017

¹³ Dumartin S., Le numérique en Nouvelle-Aquitaine, Insee Analyses

¹⁴ Bonin H., Bouneau C., Paris-Bordeaux en train, les trois étapes de la modernité ferroviaire 1844-2016, Presses universitaires du Septentrion, 2016

¹⁵ Bardy S., LGV Bordeaux-Toulouse : « Nous demandons au gouvernement un démarrage rapide de ce chantier d'avenir », La Dépêche, le 12.04.2018

Bilbao en 1h50 afin de créer un carrefour européen. Ces travaux de finaliser l'implantation de la LGV Bordeaux-Paris, ce qui a d'ailleurs donné accompagné le développement d'un nouveau projet urbain autour de cette gare Saint-Jean restructurée, qui se constituera comme véritable moteur du projet.

Afin de réussir toutes ces transitions, la Ville de Bordeaux s'est doté de nombreux documents d'urbanisme très complets pour s'assurer du bon déroulement de ses projets urbains.

Sous-section 2 : L'abondance des documents règlementaires et programmatiques bordelais

Comme expliqué précédemment, la Ville essaie depuis les années 1990-2000 de faire face à ces problématiques d'étalement avec de nombreux aménagements et projets urbains. Ces orientations interviennent en effet après un constat de l'étendue des dégâts provoqués par l'étalement des zones urbanisées. Elles ont notamment été entreprises par le SYSDAU, Syndicat de l'aire métropolitaine bordelaise, créé en 1996, qui met en place le SCOT chargé de la mise en œuvre de tous les documents de planification. Concernant le fléau de la périurbanisation, S. Lamaison alors président du SYSDAU, s'exprimait en 2011 « *On n'échappe pas à un mouvement de société, d'autant qu'on ne mesure vraiment les dégâts que trente ans après* »¹⁶. En effet, cet étalement urbain a entraîné une surconsommation des sols et une augmentation du nombre de déplacement ainsi que de leur temps et leur distance, que les politiques publiques n'avaient pas prévu.

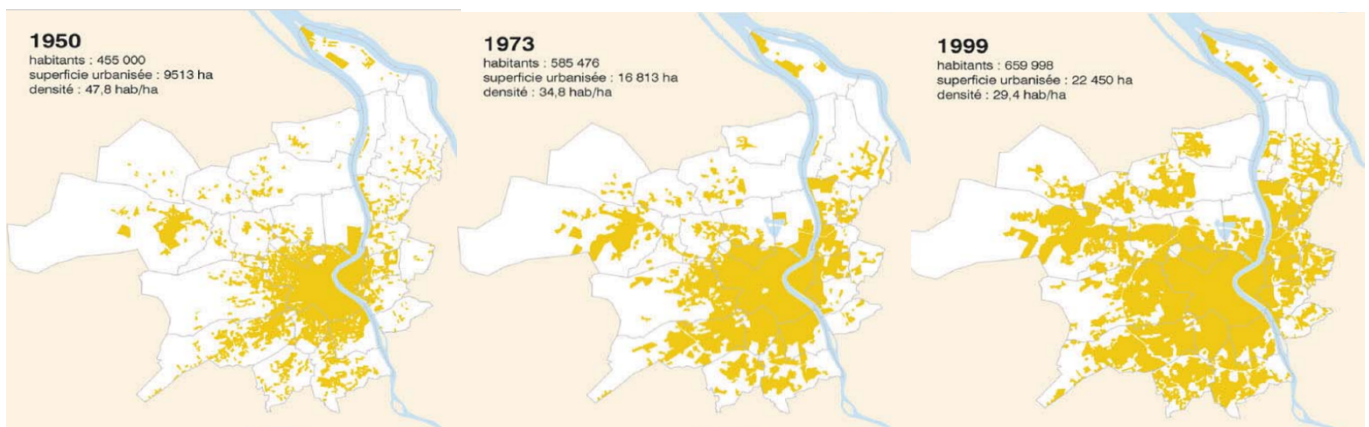


Figure 4 : Évolution de la population de l'agglomération de Bordeaux de 1950 à 1999, source : AURBA

¹⁶ Mathurin H., Étalement urbain, le casse-tête, Sud Ouest, le 25.03.2001

Pour contrer à ces méfaits du développement, la CUB, pour Communauté Urbaine de Bordeaux, a œuvré en 2003 - à travers son PADD - à développer quatre orientations générales d'urbanisme et d'aménagement¹⁷ :

- *Une ville de proximité*
- *Une mobilité maîtrisée,*
- *Un rayonnement économique renforcé,*
- *Une qualité urbaine et patrimoniale affirmée, rappel des enjeux.*

Ces objectifs ont été poursuivis pendant dix ans jusqu'à des réflexions sur un nouveau plan. Comme expliqué précédemment, entre 1996 et 2013, la ville a développé de nombreux projets urbains qui ont pris en compte toutes ces orientations. Après l'approbation du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale en 2014, le nouveau PADD a fait ressortir dans sa dernière révision de 2016 cinq nouvelles orientations générales pour accompagner la transformation de l'agglomération bordelaise¹⁸ :

- *Agir sur la qualité urbaine, en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales,*
- *Respecter et consolider l'armature naturelle de la métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources,*
- *Mieux intégrer l'activité économique dans la construction de la ville,*
- *Poursuivre le développement d'une offre en déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine,*
- *Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance.*

Ces grandes orientations se retrouvent dans le nouveau document opposable afin de contrôler la planification de tout le territoire de l'Aire Métropolitaine sur des questions de déplacement, de développement économique préservation des espaces naturels, de gestion de l'eau, d'habitat et de politique foncière. Il va par ailleurs veiller à œuvrer de la bonne résonance des projet urbains bordelais qui ont une influence extra-métropolitaine voir Européenne pour les futurs projets de Gare.

¹⁷ AURBA, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la CUB, 2006

¹⁸ PLU 3.1 de Bordeaux Métropole

§1 - Le PLU 3.1

Le PLU 3.1 de Bordeaux Métropole est dorénavant l'actuel document en vigueur pour les 28 communes de la Métropole depuis sa révision approuvée par délibération le 16 décembre 2016¹⁹. Il œuvre aujourd'hui, à travers ses différentes thématiques, à atteindre les objectifs évoqués précédemment et plus particulièrement son objectif principal : « *Construire une métropole attractive à l'échelle européenne, en s'appuyant sur l'harmonie de ses paysages et de son cadre de vie.* »²⁰. Il est désormais délimité en zonage, avec un règlement spécifique s'appliquant à chacune de ces zones. Comme on peut le lire dans la délibération, ces nouveaux zonages ont été définis avec les communes sur leurs territoires. Les règles y afférant sont regroupées en fonction urbaines (destinations et aires d'influence), morphologie urbaine (parcellaire, découpage au sol, densité, etc.) et desserte des réseaux et des services urbains. Par ailleurs, le PLU 3.1 prévoit de répondre aux objectifs de production de logements sociaux du PLH en créant des Secteurs de Diversité Sociale (SDS), des Secteur de Taille de Logement (STL) et des Secteurs de Mixité Sociale (SMS).

§2 - Le PSMV

La ville de Bordeaux compte 347 bâtiments classés, visés dans la loi du 31 décembre 1913 au titre d'« *immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public* »²¹. Pour les protéger, la municipalité a décidé de se doter d'un secteur sauvegardé à la fin des années 1960. Ce secteur sauvegardé a été approuvé par décret en octobre 1988 à travers un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, révisé une première fois en janvier 2000 avec l'apparition du tramway dans le centre ancien puis remodifié en 2006 par la Commission Locale du Secteur Sauvegardé (CLSS). Une nouvelle révision importante a été lancée dix ans plus tard et le nouveau règlement devrait être validé en 2019. Actuellement, son périmètre est cantonné dans le centre ancien de Bordeaux et sa limite Est se situe sur la rive gauche de la Garonne. Ce secteur

¹⁹ Bordeaux Métropole, Extrait du registre des délibérations du conseil de Bordeaux Métropole, le 16.12.2016, consultable en ligne

²⁰ Ibid.

²¹ Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques

couvre environ 150ha et 15.000 logements pour 20.000 habitants. Tout ce secteur est appelé US dans les documents d'urbanisme et un règlement spécifique s'y applique, se superposant au PLU. Ce règlement concerne principalement des dispositions relatives aux conditions d'occupation du sol qui sont spécifiques au secteur sauvegardé. Tous les immeubles du périmètre sont répertoriés et classés selon deux natures : immeubles protégés et immeubles à conserver. Dans le règlement on apprend que « *Tous les immeubles "protégés" au titre des Monuments Historiques ainsi que ceux "à conserver" doivent être maintenus et, en tant que de besoin, restaurés ou améliorés. Ces mesures s'étendent aux éléments d'architecture et de décoration extérieurs et intérieurs, tels que : emmarchements, escaliers, rampes, balcons, limons, encorbellements, lambris, parquets, fenêtres, vantaux de porte, cheminées et souches, motifs sculptés et tous éléments appartenant à ces immeubles par nature ou par destination. En conséquence, il peut être opposé un refus à certaines demandes d'autorisations spéciales ayant pour but le découpage ou la division d'appartements, risquant de porter atteinte définitivement à la distribution originelle.* »²²



Figure 5 : Périmètre du PSMV, réalisé en juin 2018

²² Règlement du PSMV de Bordeaux, version modifiée du 30.03.2006

§3 – Le PNRQAD

Le secteur du *Port de la Lune* à Bordeaux est inscrit en tant qu'*ensemble urbain vivant* sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007. Son périmètre recouvre 1800ha retraçant le passé historique, commercial, industriel et artistique de *la belle endormie*. Ce territoire représente un ensemble urbain et architectural exceptionnel, qui classe Bordeaux à la seconde place des communes françaises comportant le plus de bâtiments protégés²³.



Figure 6 : Périmètre du secteur inscrit Unesco, réalisé en Juin 2018

La ville a regroupé deux critères (ii et iv) qui ont permis de la classer sur la liste du patrimoine mondial :

Critère (ii) : *Bordeaux, Port de la Lune constitue un témoignage exceptionnel d'un échange d'influences sur plus de 2 000 ans. Ces échanges ont apporté à cette ville cosmopolite, à l'époque des Lumières, une prospérité sans équivalent qui lui a offert une transformation urbaine et architecturale exceptionnelle, poursuivie au XIXe siècle et jusqu'à nos jours. Les différentes phases de la construction et du développement de la ville portuaire sont lisibles dans son plan urbain, tout particulièrement les grandes transformations réalisées à partir du début du XVIIIe siècle.*

²³ Ministère de la Culture, Atlas des patrimoines – Emprise au sol

Critère (iv) : *Bordeaux, Port de la Lune représente un ensemble urbain et architectural exceptionnel, créé à l'époque des Lumières, dont les valeurs ont perduré jusqu'à la première moitié du XXe siècle. Bordeaux est exceptionnelle au titre de son unité urbaine et architecturale classique et néo-classique, qui n'a connu aucune rupture stylistique pendant plus de deux siècles. Son urbanisme représente le succès des philosophes qui voulaient faire des villes un creuset d'humanisme, d'universalité et de culture.*²⁴

Afin de protéger ce patrimoine, la ville de Bordeaux a candidaté au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce programme expérimental, porté par l'État, l'ANAH et l'ANRU, a été créé suite à la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009. Cette loi contient *notamment* des mesures concernant les acteurs du logement, les politiques publiques de l'habitat, l'urbanisme et l'accès au logement. Cette loi intervient au moment où « *la crise financière mondiale vient contracter le crédit et ainsi amplifier les difficultés déjà rencontrées en France dans le secteur du logement* »²⁵. Le programme a pour objectif une requalification des quartiers dégradés suite à leur amélioration par divers moyens (performance énergétique, mixité sociale, suppression de l'habitat indigne). La ville de Bordeaux a été retenue en 2009 afin de reconquérir son centre ancien exceptionnel mais en difficulté. C'est dans ce cadre qu'a été présenté le projet [Re]Centres, porté à la fois par la communauté urbaine et la ville de Bordeaux. Ce projet promet de « répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain par l'amélioration des conditions de vie (création de petits équipements et espaces de proximité' mais aussi requalification de grands axes structurants, tels l'axe Capucins – Saint-Michel), la réduction de la vacance et l'habitat indigne et le développement de nouveaux programmes dans ces quartiers centraux »²⁶, et en même temps de prendre en compte les objectifs de développement durable. L'objectif général du PNRQAD de Bordeaux est de

²⁴ Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture – Convention du Patrimoine Mondial – Liste du patrimoine mondial, *Bordeaux, Port de la Lune*, consulté en ligne le 02.05.2018, whc.unesco.org

²⁵ Loi n°2009-323 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Travaux parlementaires, consulté le 02.05.2018, Sénat.fr

²⁶ Bordeaux Métropole, PLU 3.1., Des projets pour les quartiers - PNRQAD

« redonner au cœur de la ville une place centrale au sein de l'agglomération en termes d'accueil de la population et d'activités²⁷. ».



Figure 7 : Périmètre du PNRQAD, réalisé en juin 2018

²⁷ Bordeaux Métropole, PLU 3.1., Des projets pour les quartiers - PNRQAD



Figure 8 : Règlement graphique du PNRQAD de Bordeaux, source : Bordeaux Métropole

§4 – Les carnets d'intentions

Les carnets d'intentions sont des notices qui ont été rédigées par la Direction Générale de l'Aménagement de Bordeaux Métropole dans l'optique de sauvegarder les caractéristiques originelles de la Ville. Ils se déclinent sous la forme de six documents reprenant les règles architecturales, règlementaires et urbanistiques de Bordeaux. Ces six documents sont : la loi, portes et fenêtres, la pierre, la maison, les toits et terrasses et les clôtures.



Figure 9 : Carnets d'une ville en héritage, source : Bordeaux2030

On observe néanmoins des difficultés de fonctionnement et d'application de ces carnets sur les opérations immobilières. En effet, même si ceux-ci instaurent une véritable doctrine architecturale, leur application reste compliquée car parfois non-compatible avec les documents d'ordre plus réglementaires. Des problèmes interviennent parfois par exemple sur les éléments les plus anciens des bâtiments qui sont à restaurer, qui nécessitent un remplacement complet, ce qui se trouve être contraire au règlement sur les immeubles protégés.

Ces carnets sont complétés par un guide de références architecturales, réalisé avec l'architecte-conseil de la ville. Ce document est donné aux architectes internes de Bordeaux Métropole. Ce guide contient des références et orientations souhaitables pour les nouveaux projets, sur les différents matériaux (pierre, béton, métal, bois) et formes bâties/destinations (maisons, collectifs, bureaux, surélévations, etc). Les architectes de la ville peuvent alors se référer à ces projets pour proposer des orientations aux demandeurs.

§5 – Les autres documents

En plus de tous ces documents règlementaires et d'exigences architecturales à respecter, les porteurs de projet se doivent de respecter de nouvelles prescriptions. L'apparition des nouveaux projets urbains a donné lieu à de nouvelles prescriptions architecturales spécifiques aux quartiers.

« Il ne faut aussi pas oublier de distinguer les cahiers de prescription et les cahiers d'intention. Les cahiers de prescription sont surtout de recommandations ou d'interdits : par exemple « pas de menuiseries PVC », « pas de fenêtre trop petite », « intégrer les boîtiers EDF aux façades ». Il y a des interdits rituels comme ça qui servent d'assurance au projet, pour éviter les monstruosité mais ça ne définit pas l'architecture. Ça peut aller quelque fois jusqu'à interdire certains matériaux : « pas trop d'enduit » ou « 30% d'enduit maximum ».

Un cahier d'intention c'est déjà avoir une intention architecturale et une idée du quartier que l'on veut construire, c'est développer des intentions sur une série de projet. Et non pas des interdits projet par projet. C'est typiquement ce que tente de faire euratlantique mais avec les limites de l'exercice. C'est à dire qu'ils étaient partis par exemple de façades en pierre pleine et puis maintenant ils acceptent la pierre agrafée, la pierre collée, la brique vissée sur des structures légères. Là il y a la contrainte des grands promoteurs. Euratlantique veut faire sortir ses projet et à un moment donné il y a un bras de fer sur les coûts de ces prestations comme les grands vitrages, la végétalisation, etc. Et il y a un deal. On voit bien que quand Euratlantique nous ramènent leurs projets en commission ils disent des fois « On ira pas loin, il en faut pas se clasher c'est pas la peine, etc » mais enfin ils essayent quand même de faire quelque chose. » (B. Fortier en annexe)

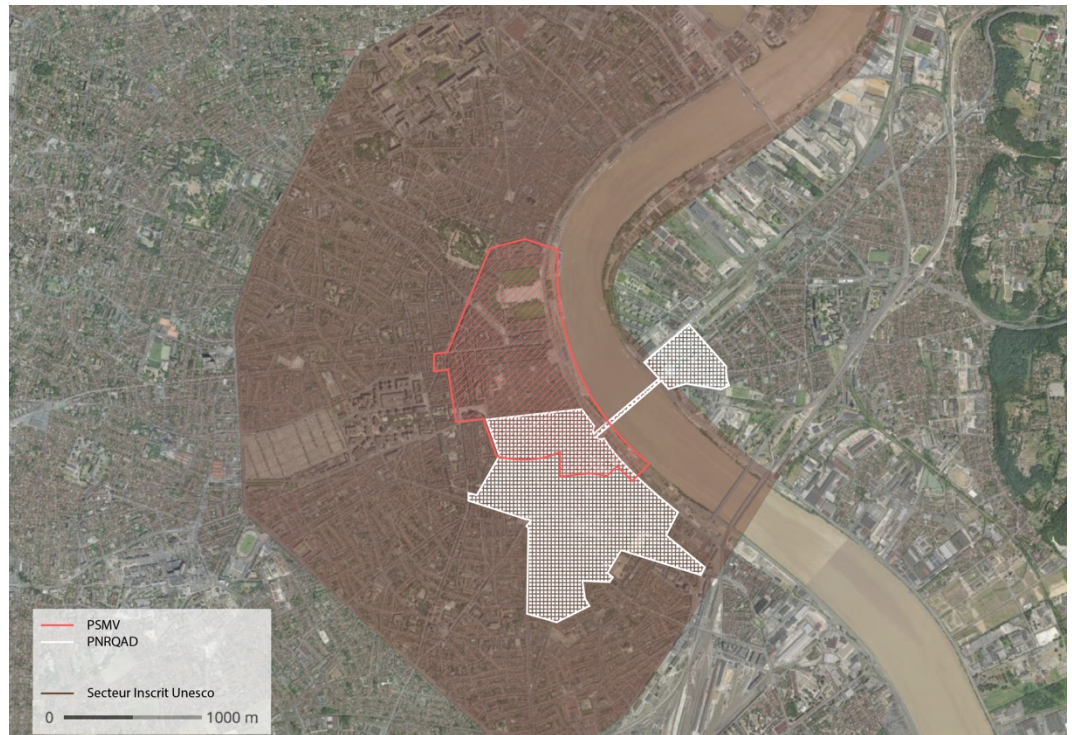


Figure 10 : Superposition des périmètres issus des documents réglementaires, réalisé en Juin 2018

Section 2 : Quels principes de fonctionnement pour la Commission Métropolitaine des Avant-Projets ?

Sous-section 1 : Composition d'un outil de négociation

§1 – Objet de la commission et pièces demandées

Au vu de la superposition des documents règlementaires et des nombreuses prescriptions architecturales sur la ville de Bordeaux, la ville a décidé de créer en 2007 la Commission des avant-projets. Cette commission s'étend progressivement sur le territoire métropolitain. Sur le site du projet Bordeaux 2030 la commission est décrite comme une entité permettant aux services de la Ville de « *proposer aux porteurs de projet une pré instruction des futures demandes de permis de construire avant leur dépôt, de manière à vérifier leur caractère réglementaire et leur cohérence avec les objectifs de la Ville en matière de qualité architecturale et urbaine et d'habitat. Le but de cette commission pluridisciplinaire est également de se prononcer sur l'adéquation des avant-projets avec le projet urbain de la Ville et avec les principes de la Charte de la construction durable.* ».

Durant ces réunions, les porteurs de projet (maître d'ouvrage et maître d'œuvre) viennent présenter leur projet en phase APS ou APD. Un contenu spécifique est demandé pour un examen complet du dossier. La commission demande :

- Une note de présentation du projet,
- Un plan de situation,
- Un plan de masse de l'état des lieux et un plan de masse du projet, tous les deux côtés,
- Des photographies de l'environnement (proche et éloigné), ainsi qu'une note détaillant l'insertion du projet dans celui-ci,
- Des pièces architecturales (croquis, références, insertions, élévations, axonométries, détails de construction...),
- Une note relative à l'application du PLU,
- S'il y a, une note relative aux logements (nombre, typologie, surfaces, financement et plans intérieurs)
- Une note présentation la prise en compte dans la conception du projet de développement durable (niveau énergétique visé, type d'isolation et

de ventilation, système de chauffage et d'eau chaude sanitaire, conception par rapport au soleil réflexion en coût global, présence de panneaux solaire ou photovoltaïques, toitures végétalisées, récupération des eaux de pluie, etc.)

Alors que les aspects règlementaires doivent être travaillés de façon sérieuse pour la bonne avancée du projet (faisabilité), l'architecture de celui-ci peut se limiter à de simples orientations avec des croquis et des références pour valider une orientation. Ces esquisses validées, le projet retravaillé devra être de nouveau présenté pour une pré-instruction complète du dossier. La commission accepte même les dossiers sommaires pourvus d'une grille de lecture, d'une note de présentation, d'un plan masse côté dans les trois dimensions et des croquis de façade côtés²⁸.

§2 – Composition de la commission

La commission des avant-projets est composée de plusieurs membres, dont le nombre peut varier selon les commissions.

La ville de Bordeaux est divisée en huit quartiers : Bordeaux maritime, Chartrons-Grand Parc-Jardin Public, Centre-ville, Saint-Augustin-Tauzin-Alphonse Dupeux, Nansouty-Saint Genès, Bordeaux Sud, La Bastide et Caudéran. Chacun de ces quartiers est géré par un maire-adjoint, représentant du maire au niveau du quartier. Les adjoints au maire ont pour mission de veiller à la bonne application des orientations décidées par la ville. À ce sujet, E. Kuziew, maire-adjointe du quartier Bordeaux Sud, précise « *On est vraiment les relais d'Alain Juppé sur notre territoire et sur toutes les thématiques confondues. Et on est les experts et les relais, des besoins et des attentes, dans la mise en œuvre des politiques publiques auprès de nos collègues adjoints sur leurs thématiques.* ».

²⁸ Commission des avant-projets, liste des pièces à fournir

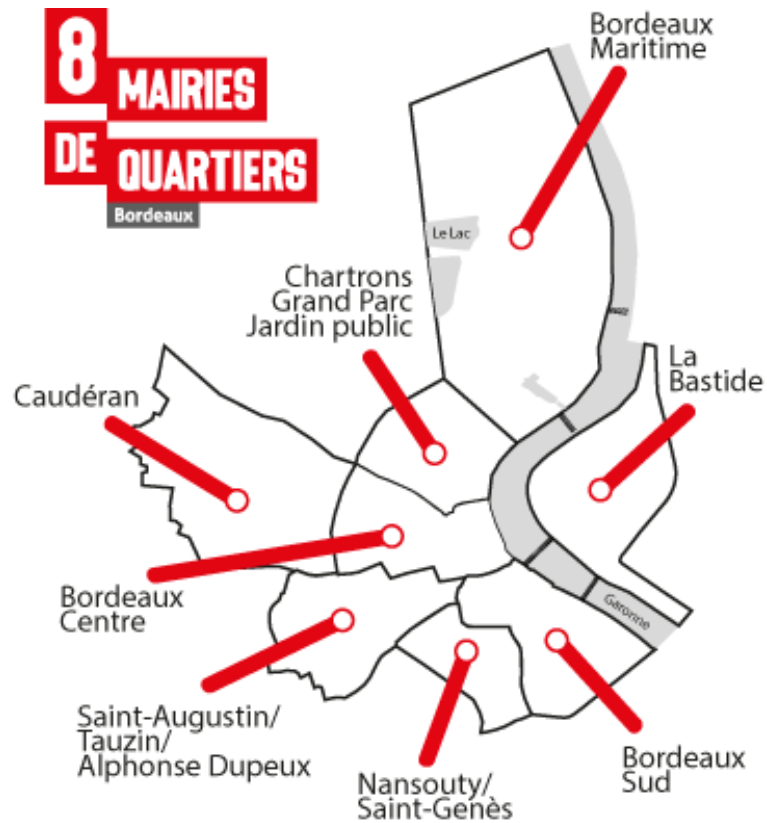


Figure 11 : Carte des quartiers bordelais, source : Mairie de Bordeaux

Comme expliqué précédemment, les maire-adjoints sont invités à présider les commissions des avant-projets lorsque le dossier concerne leur secteur. Les porteurs de projets viennent parfois présenter leurs intentions en mairie de quartier, en rencontrant les techniciens et les élus en amont. Ces acteurs ont la pratique du quartier et en connaissent les enjeux et les problématiques. C'est le ressenti de Jérôme Siri, maire du quartier de la Bastide sur la rive droite : « [...] je suis d'abord usager et citoyen. Et avant les commissions, je passe du temps sur l'endroit du projet, je rencontre les riverains, je circule dans le quartier et je vois comment il vit. Et donc je viens d'abord non pas en tant que président de la commission des avant-projets mais en tant qu'usager/futur-usager, riverain, citoyen, je viens à l'envers. Je viens à l'envers parce que je pense que c'est bien la seule chose que je peux amener en expertise du territoire ou du micro-territoire sur lequel il va y avoir le projet. Parce qu'en matière d'architecture et en matière de réglementaire, ce n'est pas moi qui ait la plus grande expérience, ce n'est pas moi le plus compétent. Donc j'essaie d'amener ce pour quoi je suis compétent [...]. ». Les élus apportent donc leur expérience avant, pendant et après la commission sur le suivi des projets.

Ils participent également aux jurys lors du choix des architectes sur les secteurs à projet.

La Ville fait également appel à un architecte-conseil, Bruno Fortier (grand prix de l'urbanisme 2002) qui veille à la fois à la bonne application des prescriptions architecturales sur Bordeaux et à la prise de décision de l' élu sur un dossier. En effet, l'architecte conseil doit rassembler toutes les informations pour juger le projet, en conclure une analyse, et ainsi aider la prise de décision de l' élu. Comme vu en entretien, les élus ne disposent pas forcément de formation initiale en architecture, en ingénierie ou en urbanisme. Même si certains sont plus éveillés que d'autres en la matière (sans prendre en compte la subjectivité), un véritable technicien seulement pourra les orienter sur des choix à prendre. L'apport non-négligeable des compétences techniques de l'architecte conseil facilitera la tâche décisionnelle de l' élu sur tel ou tel dossier.

L'architecte-conseil a également un rôle de communication très important car il a une relation directe avec ses pairs maîtres d'œuvre. Cette relation permettra une bonne transmission des informations ainsi qu'une compréhension dans les échanges parfois techniques des commissions d'avant-projet.

Le futur instructeur du permis de construire ainsi qu'un responsable du service du droit des sols sont également présents. Ils soulignent les points réglementaires à prendre en compte avant le dépôt du permis. Leur rôle est crucial pour les deux entités présentes :

- Ils assurent à la fois à la métropole de se prémunir le non-respect des documents d'urbanisme,
- Mais aussi aux porteurs du projet de déposer un permis pré-instruit réglementairement qui bénéficiera d'une instruction facilitée par la suite.

La direction de l'habitat est également présente si le dossier propose des logements. En étudiant en amont l'avant-projet, la direction donnera un avis sur le nombre de logements, la typologie, les surfaces ainsi que le financement des logements. En

support de l'architecte conseil, il pourra également donner un avis sur la qualité des plans intérieurs fournis (éclairage, distribution des pièces, habitabilité, etc).

Sous-section 2 : Un outil de concertation et d'urbanisme négocié

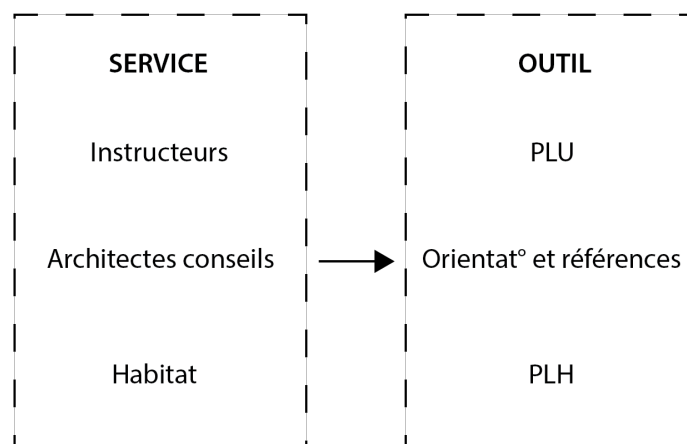
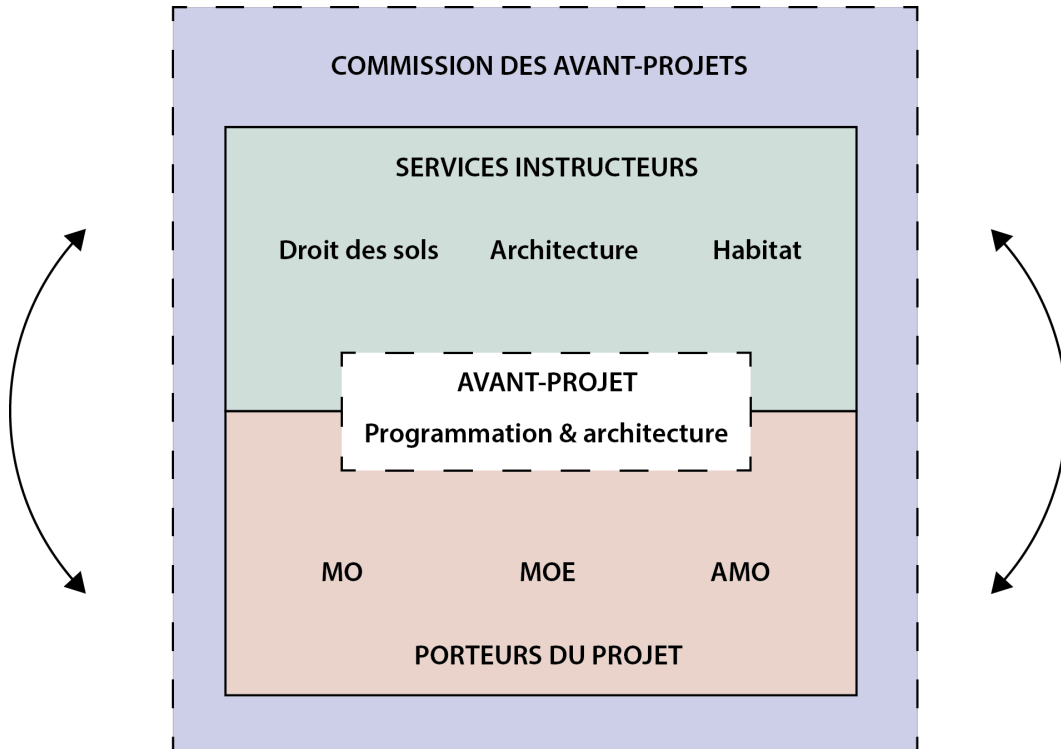


Figure 12 : Schématisation du fonctionnement de la CMAP

Comme nous venons de le montrer, la CMAP est un véritable outil d'aide à la décision au service des élus mais elle a également un intérêt pour les opérateurs sur la métropole bordelaise.

À l'image d'un accord, les deux parties ont des devoirs et des responsabilités. Les porteurs du projet doivent fournir bien en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme des pièces très précises, qui n'ont même pas l'obligation de se trouver habituellement dans un permis de construire. Ces pièces, comme nous le verrons par la suite, permettront une compréhension en profondeur du dossier et donneront des bases sur lesquelles le projet pourra être rehaussé qualitativement parlant. En contrepartie, les services instructeurs s'engagent à accélérer l'instruction de la demande de permis de construire liée à l'avant-projet, qui aura été validé *in fine* par la commission. Pour ce faire, ces dossiers passeront de façon prioritaire et seront déjà bien connus par les services instructeurs. De plus, les personnes participant à la pré-instruction de l'avant-projet seront celles qui instruiront la demande de permis de construire finale pour une meilleure cohérence. Ainsi, par un dialogue suivi depuis le début par les mêmes acteurs, les démarches sont simplifiées à la fois pour les services de la métropole et à la fois pour les porteurs du projet.

Section 3 : Exemples applicables des bénéfices de la Commission des Avant-Projets

Sous-section 1 : Construction d'un immeuble collectif de neuf logements au 117 cours Journu Auber, quartier Bordeaux Maritime.

L'implantation se fera sur un ancien garage. La parcelle est située dans le quartier des Chartrons, à proximité immédiate des rues d'échoppes en pierre, typiquement bordelaises.

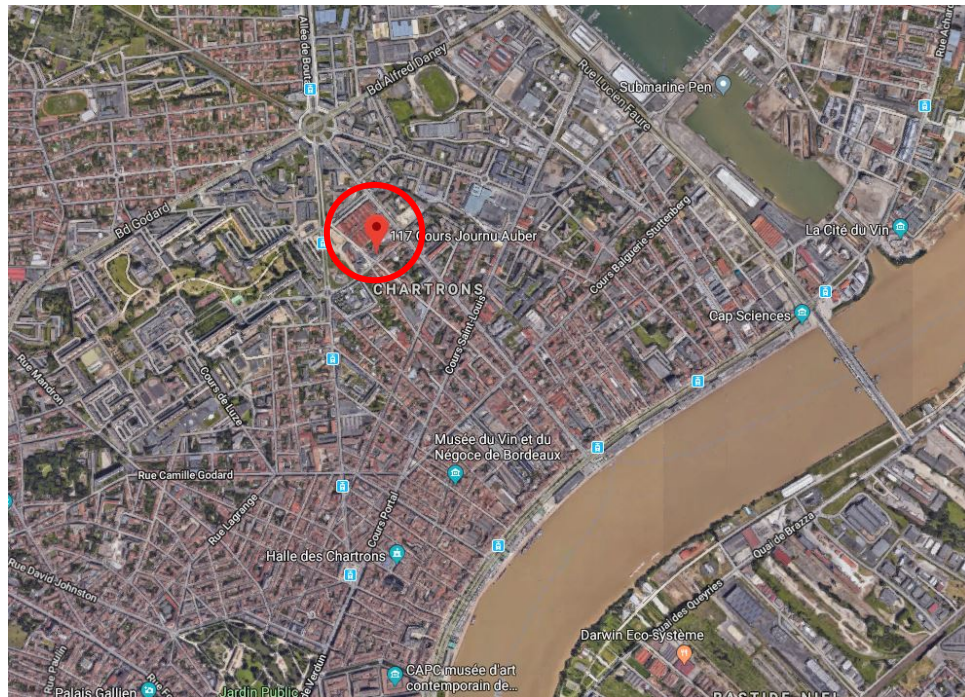


Figure 13 : Localisation du projet 1 - 117 cours Journu Aubert

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de dix logements répartis en cinq T2 et cinq T3. Vu la petite taille de l'opération, les logements seront réservés à de l'accession. Le bâtiment se matérialise sous la forme d'un collectif en R+3, décomposé en trois volumes :

- Un socle en rez-de-chaussée réalisé avec un matériau transparent de type *Réglite*,
- Un corps de bâtiment principal en enduit blanc,
- Un attique en bardage bois ou en panneaux de particules type *Trespa* gris

Une première commission se tient le 03 juin 2011 et plusieurs remarques sont faites sur l'avant-projet présenté. Les points règlementaires sont des demandes de précisions, qui ne remettent pas en cause l'intégralité du projet. Néanmoins, des critères architecturaux et d'habilité précis sont attendus pour la validation du projet.

Les surfaces habitables sont inférieures aux minimas demandés par la ville de Bordeaux. Comme on peut le voir sur les premiers plans proposés ci-dessous, les logements proposés par le maître d'ouvrage sont trop petits (T2 de 39m², T3 de 60m²). La typologie des logements est également non conforme. On propose ici cinq Type 2 et cinq Type 3. Pour information, la Ville de Bordeaux a pour objectif d'autoriser des projets avec un maximum de 40% de T1/ T2, 35% de T3, 20% de

T4 et 5% de T5. Des surfaces minimales sont également à respecter : 30 m² pour les T1, 45m² pour les T2, 65 m² pour les T3, 80 m² pour les T4 et 95 m² pour les T5.

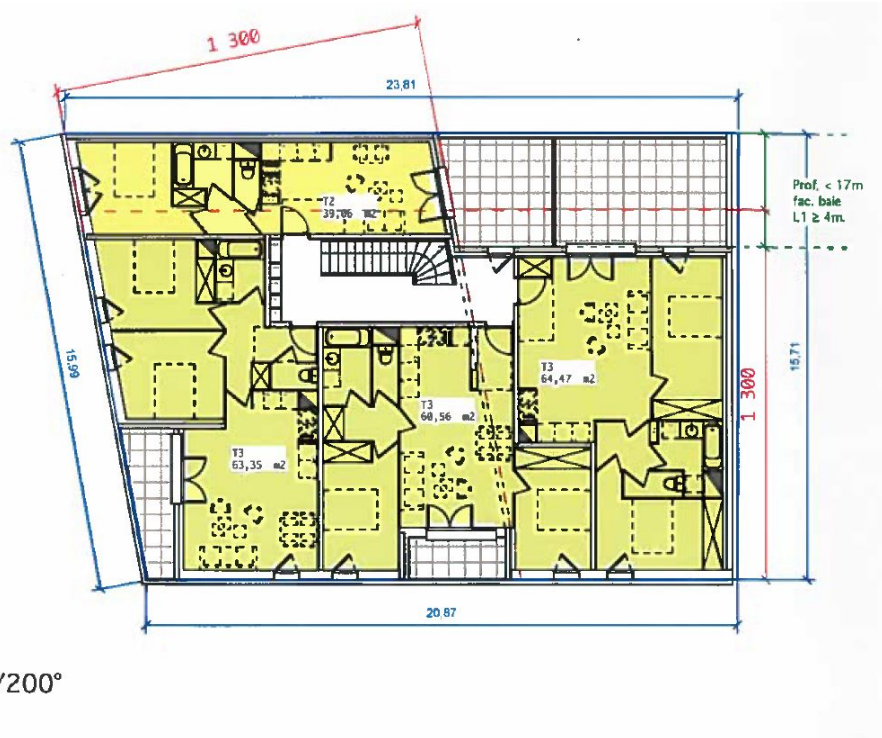


Figure 14 : Plan R+1 du premier AVP - 117 cours Journu Auber

Au niveau de l'architecture, la commission n'a pas d'objections sur la volumétrie du projet. Ce sont les prestations architecturales appliquées qui ne conviennent pas. Comme indiqué précédemment, les matériaux proposés sont assez pauvres et ne présentent pas de définition constructive satisfaisante. Les ouvertures proposées sont également à revoir. La commission conseille aux porteurs du projet de partir sur un matériau comme des briques blanches (pour rester dans les tons proposés du premier dossier) afin d'établir une base architecturale convenable.

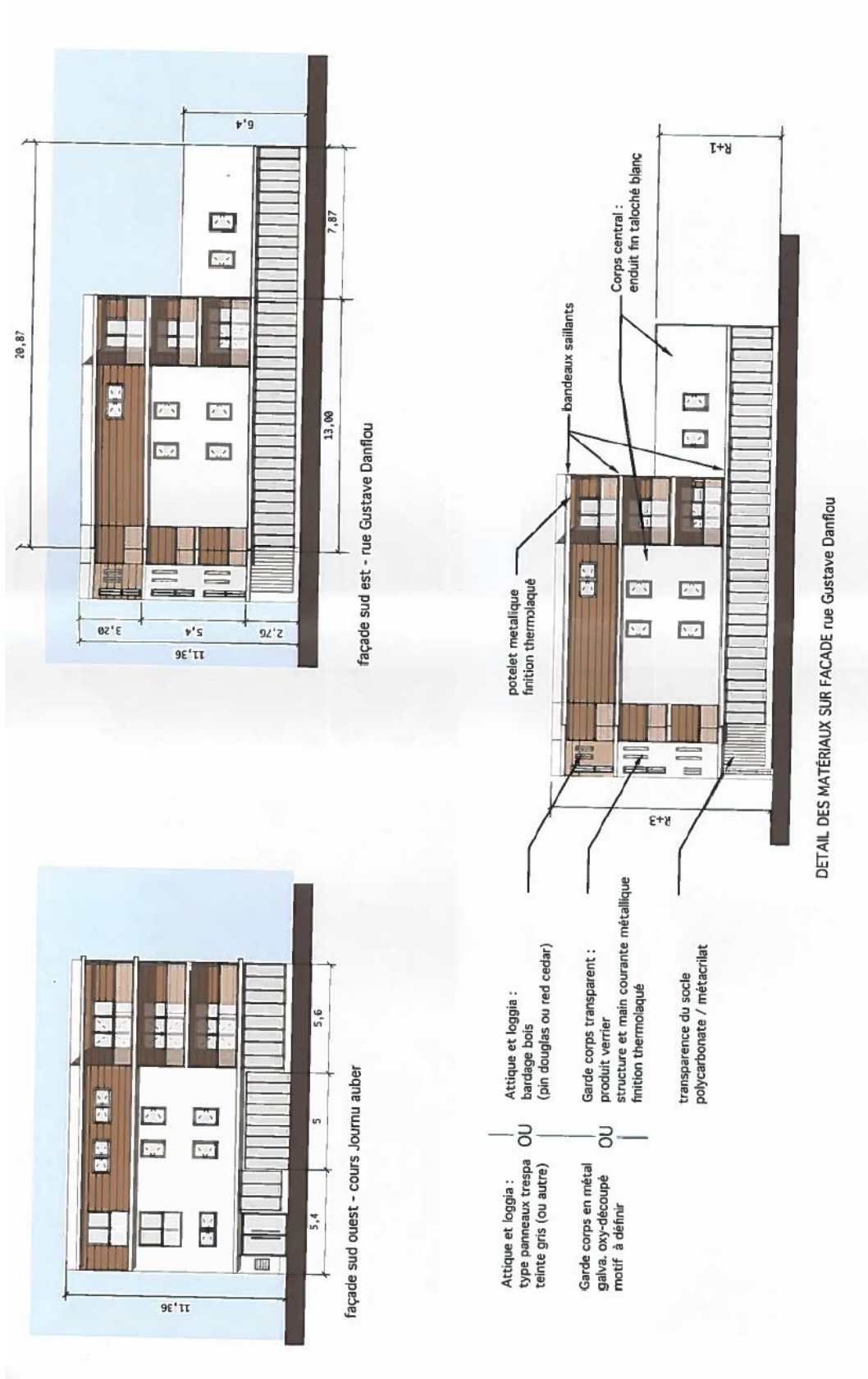


Figure 15 : Élévations et façades du premier AVP - 117 cours Journu Auber



Figure 16 : Insertion premier AVP, version bois - 117 cours Journu Auber



Figure 17 : Insertion premier AVP, version Trespa - 117 cours Journu Auber



Figure 18 : Contexte paysager du cours Journu Auber

Une seconde commission a lieu deux semaines après l'examen du premier dossier, le 20 juin 2011. Les précisions sur les problèmes réglementaires sont apportées pour l'étude du dossier.

La typologie initiale du projet, de dix logements, a été réduite à neuf logements qui se répartissent comme suit : quatre type 2, quatre type 3, et un type 4. On note une meilleure répartition et des surfaces plus importantes. Certains logements sont en deçà des minimums requis mais bénéficient de surfaces extérieures. Le service habitat valide cette nouvelle proposition malgré les tailles des logements toujours un peu faibles.

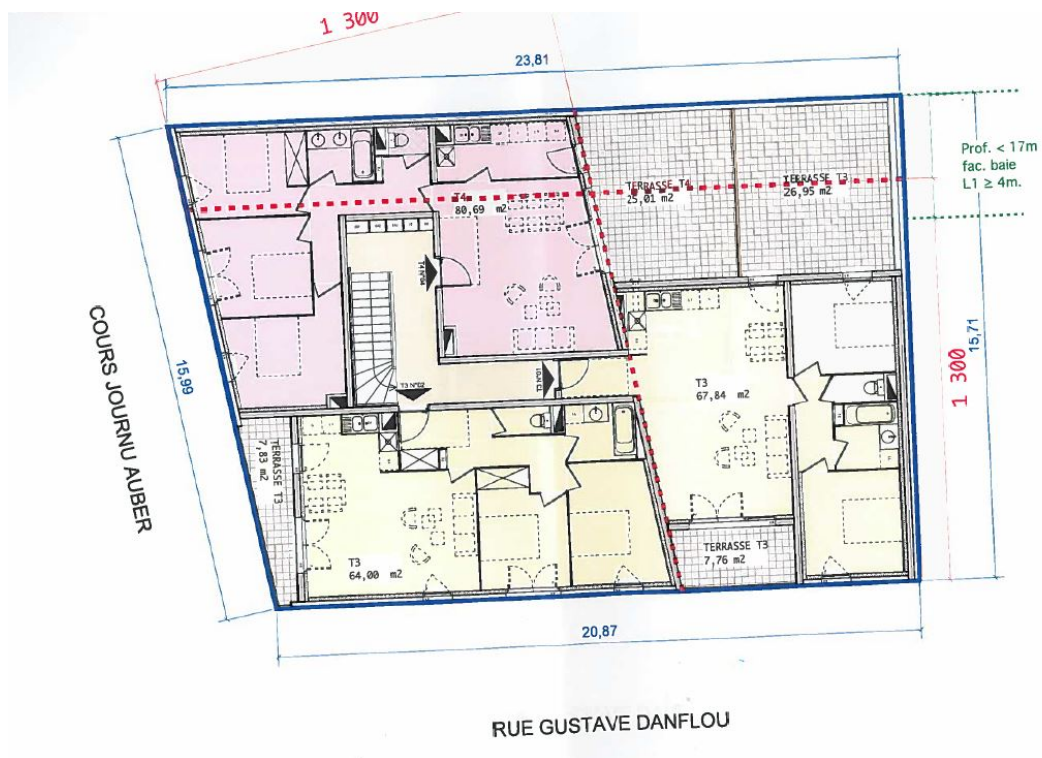


Figure 19 : Plan R+1 du second AVP - 117 cours Journu Aubert

Au niveau architectural, le mélange enduit et bardage est remplacé par de l'enduit en moindre proportion ainsi qu'un plaquage en pierre. Le soubassement du premier avant-projet en Reglite (type polycarbonate / méthacrylate ou métal) est conservé. Le maire-adjoint du quartier n'approuve pas cette solution. L'architecte-conseil suggère de partir sur un parement en pierres ajouré. Il ajoute qu'il ne veut pas de pierres collées sur ce projet. Des réserves persistent sur les détails de finition de l'attique, notamment au niveau des verres qui restent encore trop petits.

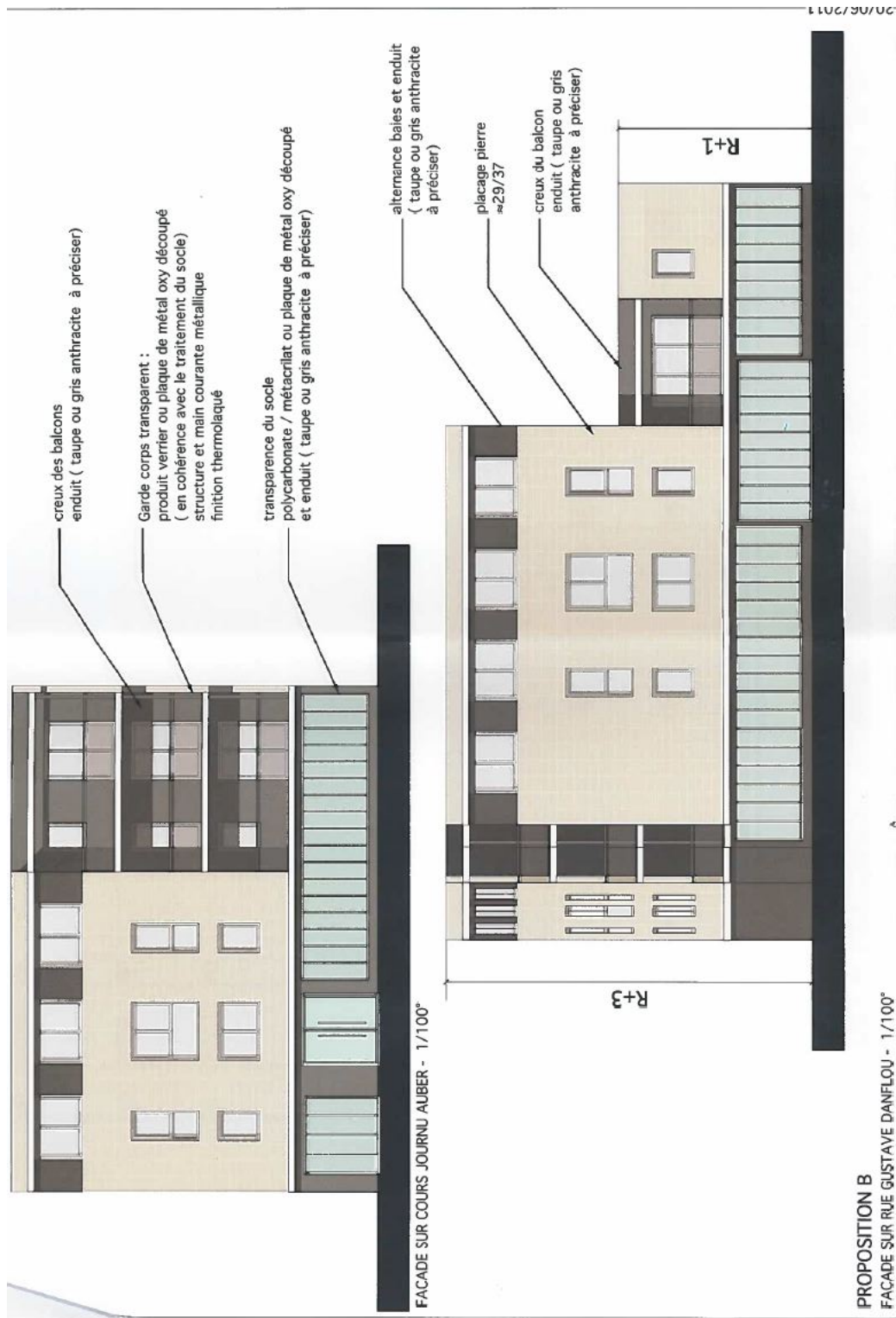


Figure 20 : Élévations et façades du second AVP - 117 cours Journu Aubert

Une troisième et dernière commission est programmée le 19 juillet 2011. Le projet a été modifié uniquement sur son aspect architectural, les volets habitat et règlementaire ayant été validés précédemment. Les anciennes façades en pierre

collée et enduit font une large place à de la pierre agrafée. Les percements sont retravaillés ainsi que les menuiseries qui seront en aluminium gris foncé.

La commission admet que les façades ont gagné en qualité ainsi qu'en pérennité à l'aide d'un matériau plus construit et plus solide.



Figure 21 - Détails de façade du troisième AVP - 117 cours Journu Auber

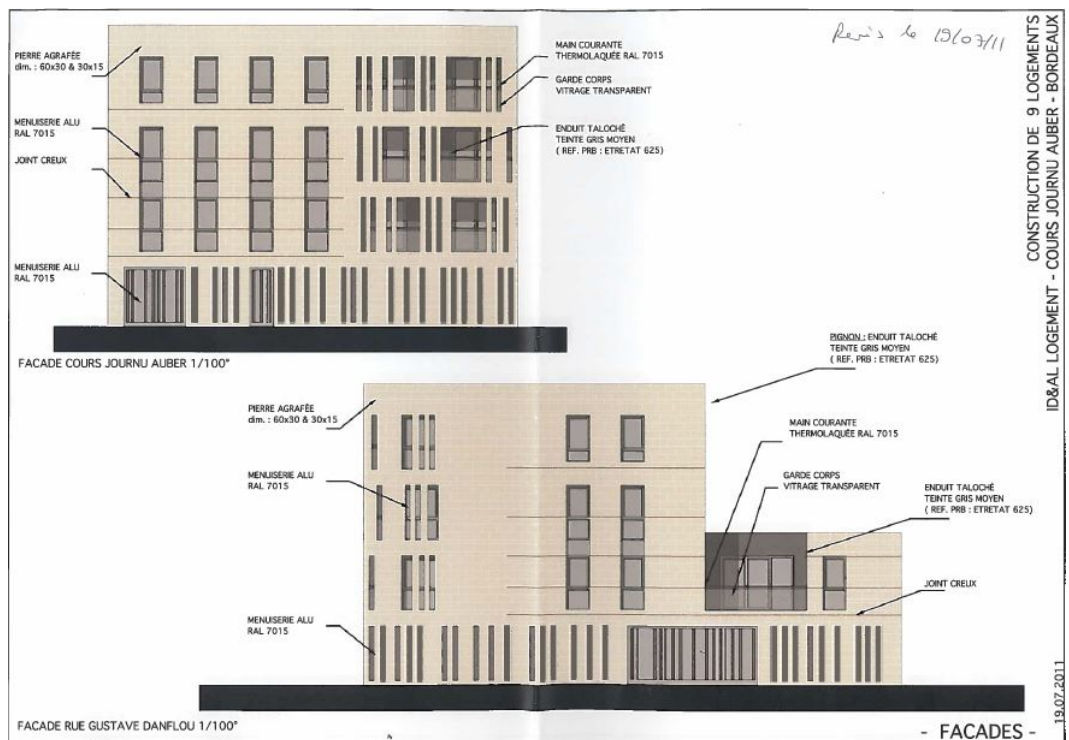


Figure 22 : Façades du troisième AVP - 117 cours Journu Auber

Ces nouvelles pièces montrent bien en quoi les détails fournis sont importants. L'apport de détails de façade faisant apparaître le calepinage des pierres a prouvé que la conception était sérieuse. Le bâtiment présente désormais des façades sur rue entièrement en pierre agrafée blonde bordelaise.



Figure 23 : Projet réalisé au 117 cours Journu Auber, le 30.05.2018



Figure 24 : Projet réalisé au 117 cours Journu Auber

Sous-section 2 : Rénovation de bureaux au 5 rue Lafayette, quartier Bordeaux Centre-Ville.

Le projet consiste en la rénovation de bureaux existants afin d'établir le siège social d'un groupe. La parcelle se situe dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Bordeaux. Cette opération présente trois contraintes majeures

- Une contrainte technique de surélévation. En effet le projet prévoit de créer quatre niveaux supplémentaires sur un bâti existant à R+2. Il s'agit là de compléter une dent creuse qui, sous cette forme, est une première sur la ville de Bordeaux de par son importance et sa configuration
- Une contrainte architecturale. Il s'agit de proposer une écriture architecturale adéquate et cohérente, tout en étant contemporaine et dynamique. La conception du projet s'est vue contrainte par diverses exigences : le quartier sous label UNESCO, les architectes des bâtiments de France, les architectes de la ville de Bordeaux ainsi que le maître d'ouvrage.
- Une contrainte d'usage. Les niveaux existants étant très cloisonnés, il faudra les repenser afin de créer des open-space sans structure intermédiaire et, pour l'ensemble des niveaux, de respecter toutes les normes de sécurité incendie (circulation, matériaux, etc.)

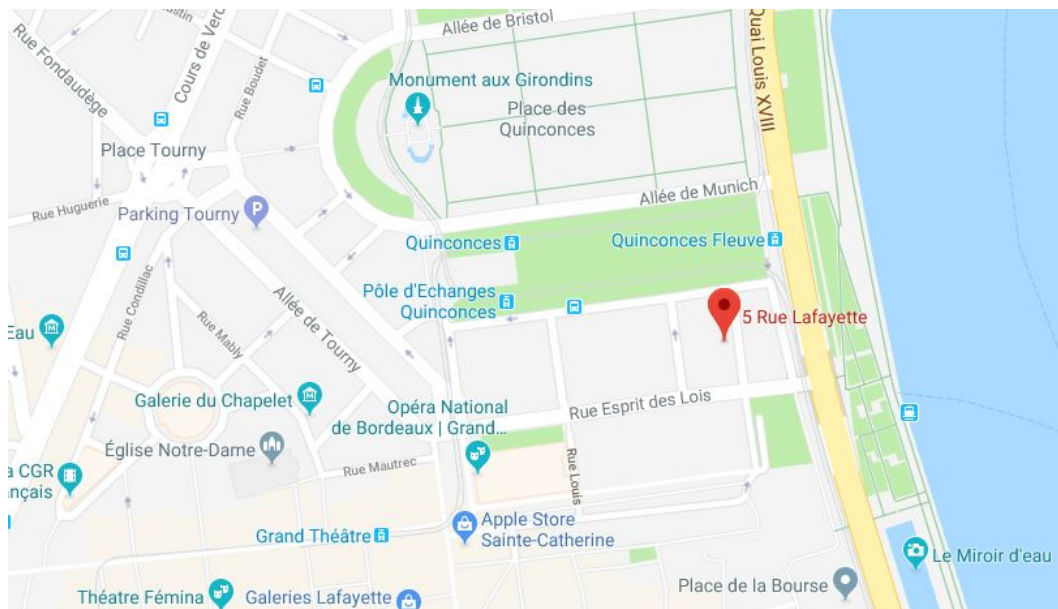


Figure 25 : localisation du projet 2 - 5 rue Lafayette

Une première commission a lieu le 30 octobre 2014. Le dossier remis précédemment ne présente pas de soucis réglementaires. Toutefois, les insertions

proposées présentent des problèmes architecturaux. L'architecte-conseil de la ville trouve la surélévation trop haute, ce qui écrase le bâtiment existant. Il autorise à rester dans la piste de l'architecture contemporaine tout en proposant un traitement plus calme et plus classique. La commission va se rapprocher de l'Architecte des Bâtiments de France afin de se coordonner sur le projet.



Figure 26 : Insertion du premier AVP (bâtiment de droite) - 5 rue Lafayette

Les porteurs du projet rencontrent la commission une seconde fois le 27 novembre 2014. Le projet a été revu et l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord de principe pour une surélévation du bâtiment. Les pistes proposées sont moins agressives que la version initiale mais elles ne sont pas encore assez sophistiquées. Il s'agit d'une surélévation entièrement en verre disposée sur une structure en métal.

La commission demande des détails pour la prochaine commission qui garantiront la qualité du projet : articulation de la façade avec les planchers, le traitement du pignon du bâtiment, le traitement de l'attique et de la toiture. L'équipe de maîtrise d'œuvre va également travailler en parallèle avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de valider leurs futures orientations.



Figure 27 : Insertion du second AVP (bâtiment de droite) - 5 rue Lafayette

Le projet est revu en commission le 15 janvier 2015. L'Architecte des Bâtiments de France valide les nouvelles orientations du projet qui présente désormais une surélévation en pierre et un attique en zinc. Restent des détails à fournir pour la validation définitive de cet avant-projet : détail de corniche, détail de la partie haute de la façade, calepinage de la pierre et du moucharabieh.

Le 12 février 2015, le projet est précisé et les détails finaux apportés. Le permis de construire est autorisé à être déposé après quatre mois de négociation en commission.

En façade rue, l'écriture architecturale propose une certaine continuité du passé, puisque la dominante de pierre de taille comme matériau principal y est maintenue. Un moucharabieh en pierre vient accompagner la transition entre la façade historique récemment ravalée et les nouveaux étages en pierre. Les ouvertures originelles sont maintenues et les nouveaux percements sont disposés de façon aléatoire, encore une fois afin de marquer le caractère contemporain des nouveaux niveaux. Les deux derniers niveaux sont réalisés en zinc finition claire en respectant un retrait par rapport aux niveaux précédents.

Cette conjugaison entre ancien et contemporain, issue de cinq mois de négociation, a réussi à répondre aux trois contraintes techniques, architecturales et d'usages évoquées précédemment.



Figure 28 : Élévation et insertion du dernier AVP - 5 rue Lafayette



Figure 29 : Façade sur rue et pignon - 5 rue Lafayette (source : Atelier Philippe Caumes)

Sous-section 3 : Résultats

Ces deux projets vus en commission montrent bien l'efficacité de celle-ci au regard de l'atteinte des objectifs de la ville de Bordeaux. On observe que les logements ont augmenté en qualité au regard des critères architecturaux et d'habitabilité. En sortant du cadre réglementaire, plutôt prescriptif de la ville de Bordeaux, de véritables intentions ont été respectées et ont permis une très nette amélioration des projets soumis.

Partie II : La négociation dans les projets selon différentes maîtrises d'ouvrage urbaines

Section 1 : Un projet immobilier dans une Zone d'Aménagement Concertée

Sous-section 1 : Contexte

La ZAC Bastide-Niel est un projet urbain ayant pour objet la transformation et la réappropriation de friches ferroviaires et militaires anciennement situées sur la rive droite de Bordeaux. Le but principal est la création d'un quartier de centre-ville durable et mixte en suivant les orientations suivantes²⁹ :

- Une programmation mixte avec la vocation de devenir un quartier mixte, une centralité commerciale de destination, une polarité en termes d'équipements de proximité et d'agglomération ainsi qu'une programmation économique. Le programme de construction prévoit 355 500m² de surface de plancher
- Le développement d'un éco-quartier innovant marqué par des ambitions fortes en termes de mobilité et de desserte énergétique.
- Un plan masse qui s'appuie sur les traces de l'existant en se développant selon l'ancienne trame bâtie et les infrastructures désaffectées pour sa valeur patrimoniale
- Un projet urbain qui se déploie sur le concept de ville intime avec des voies de circulation apaisées, un traitement unique et qualitatif des espaces publics et un maillage de transport en commun performant.
- Un projet architectural et paysager spécifique

La maîtrise d'œuvre a été confiée à l'agence MVRDV de Winy Maas et à l'atelier de paysagisme A+R SALLES en 2010 pour l'élaboration du plan guide d'aménagement.

²⁹ Bastide Niel : la ville intime, projet urbain 2014-2028, bastideniel.fr

Ces orientations définies, un concours a été lancé par la Métropole de Bordeaux en 2014 pour la désignation du concessionnaire de la ZAC. Le gagnant de ce concours est un groupement constitué de Bordeaux Métropole Aménagement (Société d'Économie Mixte détenue en majorité par la Ville de Bordeaux (45,11%), Bordeaux Métropole (13,31), le groupe Caisse des Dépôts (16,20%) et divers organismes bancaires), et des bailleurs Domofrance et Aquitanis. Après la mise en concurrence, le groupement s'est formé autour d'une Société par Actions Simplifiée, la SAS Bastide Niel, créée uniquement pour cette opération. Le capital social de 2 millions d'euros est réparti comme suit : Bordeaux Métropole

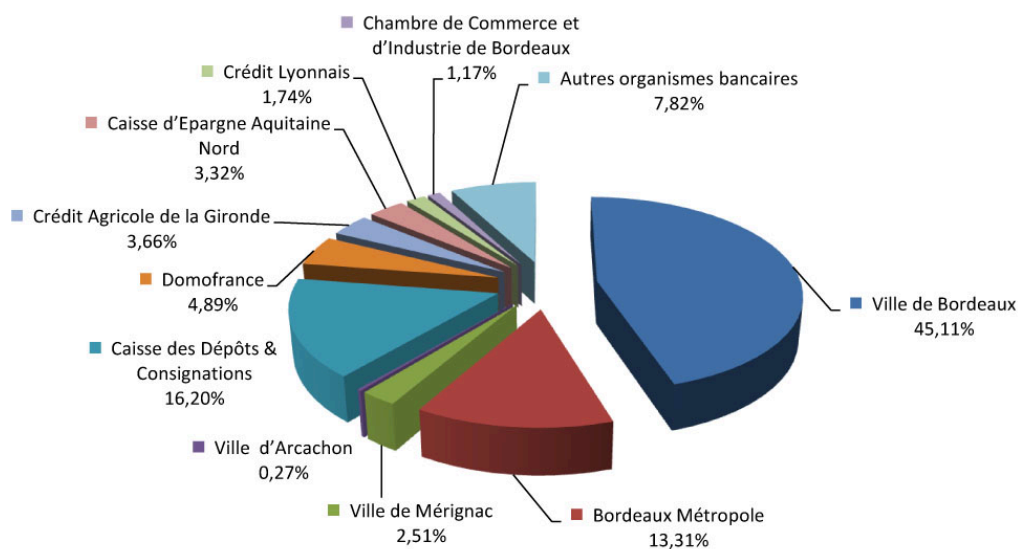


Figure 30 : Actionnariat de la SAS Bastide Niel

Aménagement en tant que président avec 51%, Aquitanis et Domofrance en tant qu'associés avec 24,5% chacun.

Les voiries et ilots ont été ensuite travaillés pour atteindre les objectifs de programmation et de « labellisation » du quartier (découpage d'îlots pour leur ensoleillement, production d'énergie, ventilation naturelle, espaces publics, etc). Les orientations ont été présentées dans un dossier de création de ZAC. Ci-dessous, la programmation du futur quartier.

PROGRAMME

Le concept d'un centre-ville est soutenu par sa programmation. Celle-ci est mixte, autant à l'échelle du quartier qu'au sein des îlots eux-mêmes, où il est proposé une superposition des programmes lorsque le cas le permet.

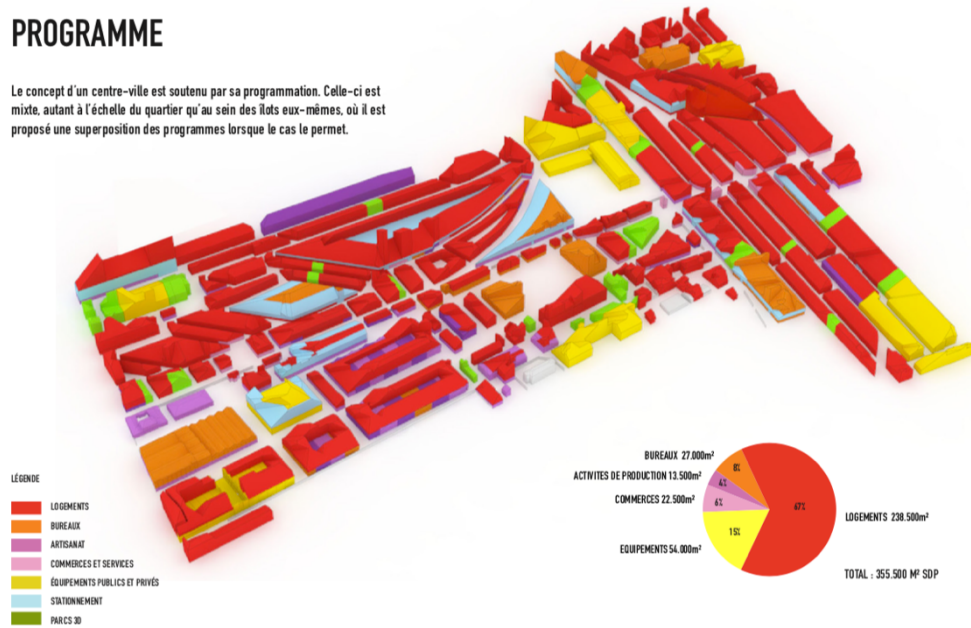
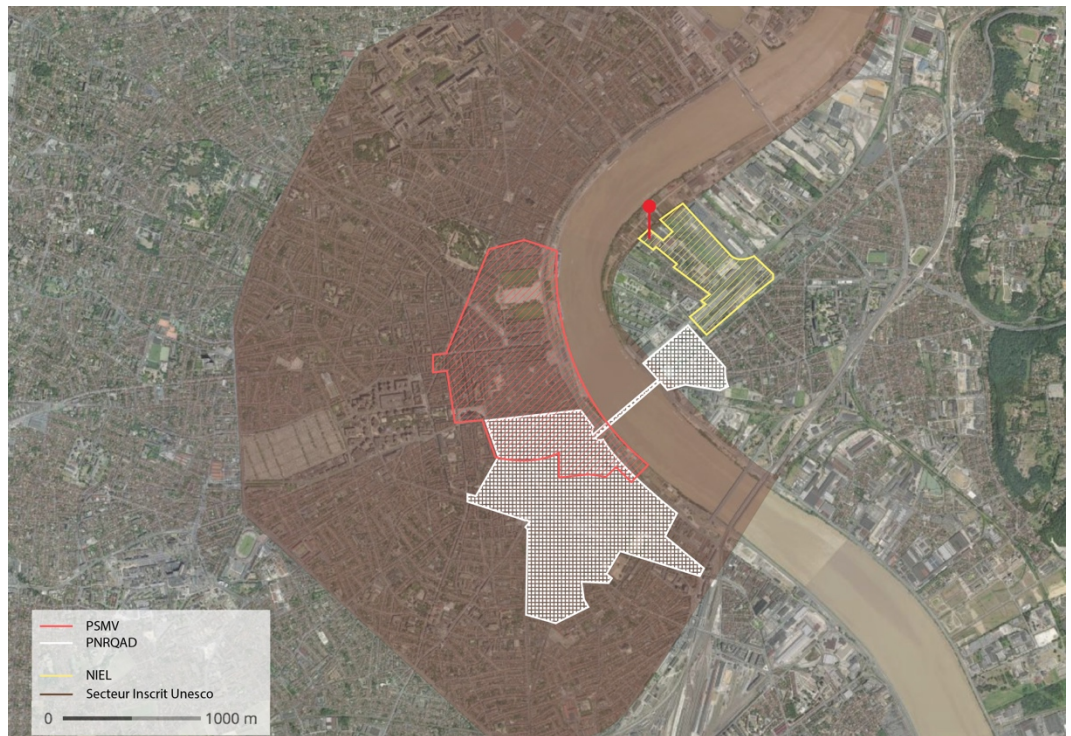


Figure 31 : Programmation de la ZAC Bastide Niel, source : SAS BastideNiel / MVRDV

Ce dossier, réalisé en 2014, a été approuvé définitivement par la Métropole de Bordeaux deux ans plus tard et a permis d'engager la première phase de réalisation prévue sur 12 ans.



Sous-section 2 : Le projet

Le projet Riveo de l'îlot Queyries est la première opération exécutée conjointement à la ZAC Bastide-Niel. Il s'agit d'une opération majeure puisqu'elle comprend la construction de 506 logements (collectifs, conventionnés et libres), de commerces et d'activités. Le projet a fait l'objet d'une consultation en 2011 et d'un permis d'aménager, modifié en 2015. Le projet est porté par le groupement Kaufman & Broad et Adim. En tout cinq équipes d'architectes travaillent sur ce projet. La maîtrise d'œuvre a été confiée à l'agence MVRDV de Winy Maas et à Flint une agence Bordelaise pour les lots A et C, le lot B a été confié à l'agence Joubert Architecture, Cécile Moga Architectes et Schurdi-Levraud. Le dossier présenté comporte trois lots (A, B et C) qui seront répartis en deux demandes de permis de construire (B et A&C).



Figure 32 : Vue d'ensemble et répartition de la maîtrise d'œuvre

§1 - Présentation du lot B

Le lot B est composé d'un bâtiment-îlot regroupant trois corps de bâtiments et de deux bâtiments indépendants

Une première commission a lieu le 24 juillet 2014. Des rappels règlementaires sont effectués auprès des porteurs du projets : stationnement, côtes de seuil, accès et production de logements sociaux. Sur les 506 logements, 151 sont des logements étudiants. Les 355 autres logements sont répartis comme suit : 20 T1, 124 T2, 121 T3, 74 T4 et 16 T5. On fait savoir aux porteurs du projet que les logements, bien que présentant une typologie conforme aux exigences de la ville, ne respectent pas les surfaces prescrites. Ceux-ci sont donc à retravailler.

Plusieurs remarques sont émises sur l'aspect architectural du projet :

- Le nombre de mono-orientés trop important
- Le Faible éclairage des logements dans les parties biaisées (petites ouvertures)
- La forme de la pyramide (voir photos) non aboutie
- Le traitement des façades à expliquer

En plus de ces remarques, l'architecte-conseil demande des détails supplémentaires portant sur l'exécution et le choix des matériaux. Le projet n'est pas remis en cause car il s'agit d'un concours.



Figure 33 : lot B, vue aérienne

§2 - Présentation des lots A et C

La seconde commission du xx concerne les lots A et C comprenant 257 logements, un commerce et une crèche. Le bâtiment est divisé en six lots formant un unique édifice.

Concernant les logements, la même remarque est émise sur leur surfaces trop faibles mais le projet ne contient pas de problèmes règlementaires à ce stade.

L'architecture du projet s'inscrit dans la continuité du lot B présenté auparavant. M. Fortier échange avec M. Maas sur les points évoqués précédemment sur le lot B.

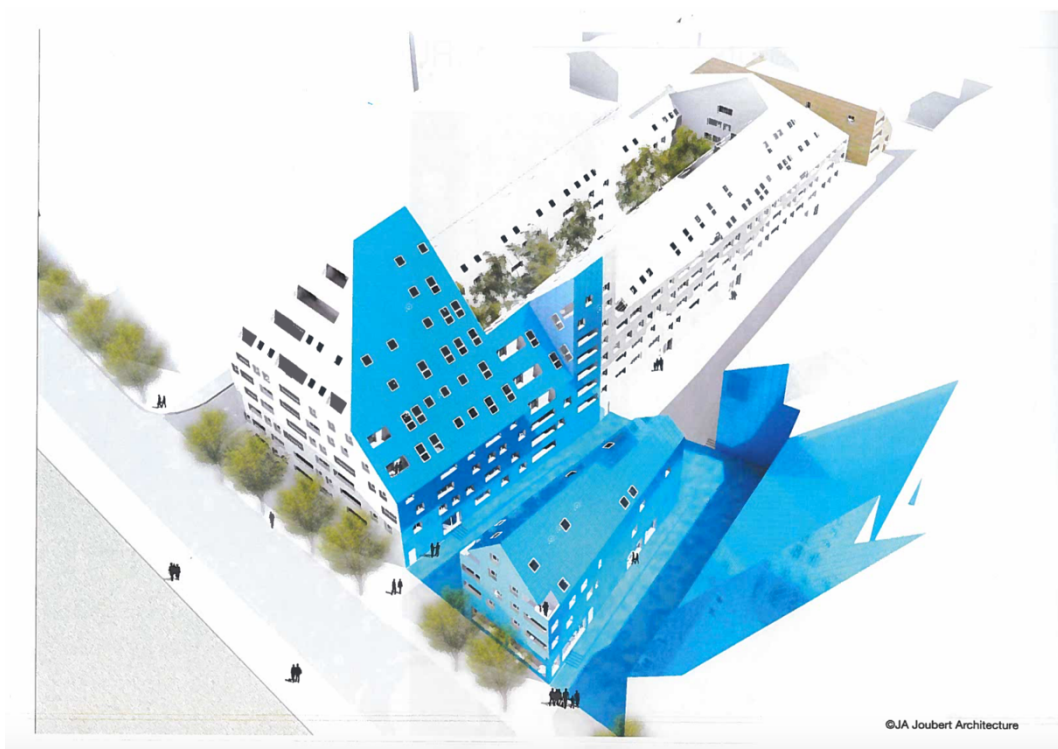


Figure 34 : lots A et C, sur la droite le lot B sans bâti représenté. Le bleu représente la teinte qui sera unifiée en aval

Ci-après le courrier en question concernant les précédentes remarques.

Bruno Fortier
architecte

Le 16 08 2015.

Winy Maas

160 rue du Temple
75003 Paris
t. 01 48 87 87 31
f. 01 48 87 87 32
agence@
brunofortier.fr

Cher Winy,

BMA vient de me montrer deux des premiers ensembles (les plus proches de la Garonne) que vous vous apprêtez à réaliser.

Trois remarques :

. Tu les conçois comme des sculptures censées accueillir le soleil : mais les percements (sur toutes les parties biaisées) me paraissent minuscules. Ils assurent, je le comprends bien, une certaine planéité, mais sont contradictoires avec l'apport de lumière recherché ;

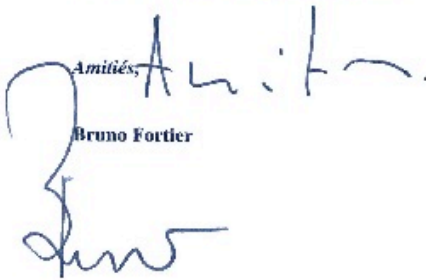
. Ni ton associé (d'ailleurs très sympathique), ni les agences bordelaises ne semblent bien savoir ce que seront les revêtements qui y seront associés. J'imaginai des plaques de céramique, mais on me parle tantôt d'ardoises (ce que les promoteurs présents n'ont pas l'air d'accepter), tantôt de tuiles (modèle SNCF, 1922) dont les raccords, de facette en facette, sont rehaussés par de mauvais cordons. Je crains le bricolage et il y a là une vraie bagarre si tu ne veux pas te planter ;

. Dernier point enfin : le triangle de proue sent le compromis à plein nez. Tu as déjà fait mille fois mieux et il mériterait plus d'allant. Ne pourrais-tu le reprendre calmement.

Je reste à ta disposition pour en parler.

Amitiés,

Bruno Fortier



§3 – Améliorations et recherches sur la matérialité

Les deux commissions suivantes, se déroulant en novembre puis décembre 2015, vont concerner l'architecture du projet uniquement. Après les remarques évoquées dans le précédent courrier, l'architecte-conseil de la ville demande un travail sur les ouvertures et davantage de précisions sur les matériaux.

Ces précisions sont apportées durant la dernière commission. Les façades ont bien évolué avec des parements en céramiques pour la centralité des bâtiments. Les ouvertures ont également été retravaillées, afin de garantir de l'éclairage dans cette très grande densité de logements (voir élévations). Les surfaces des logements ont d'ailleurs été revues et seront validées.

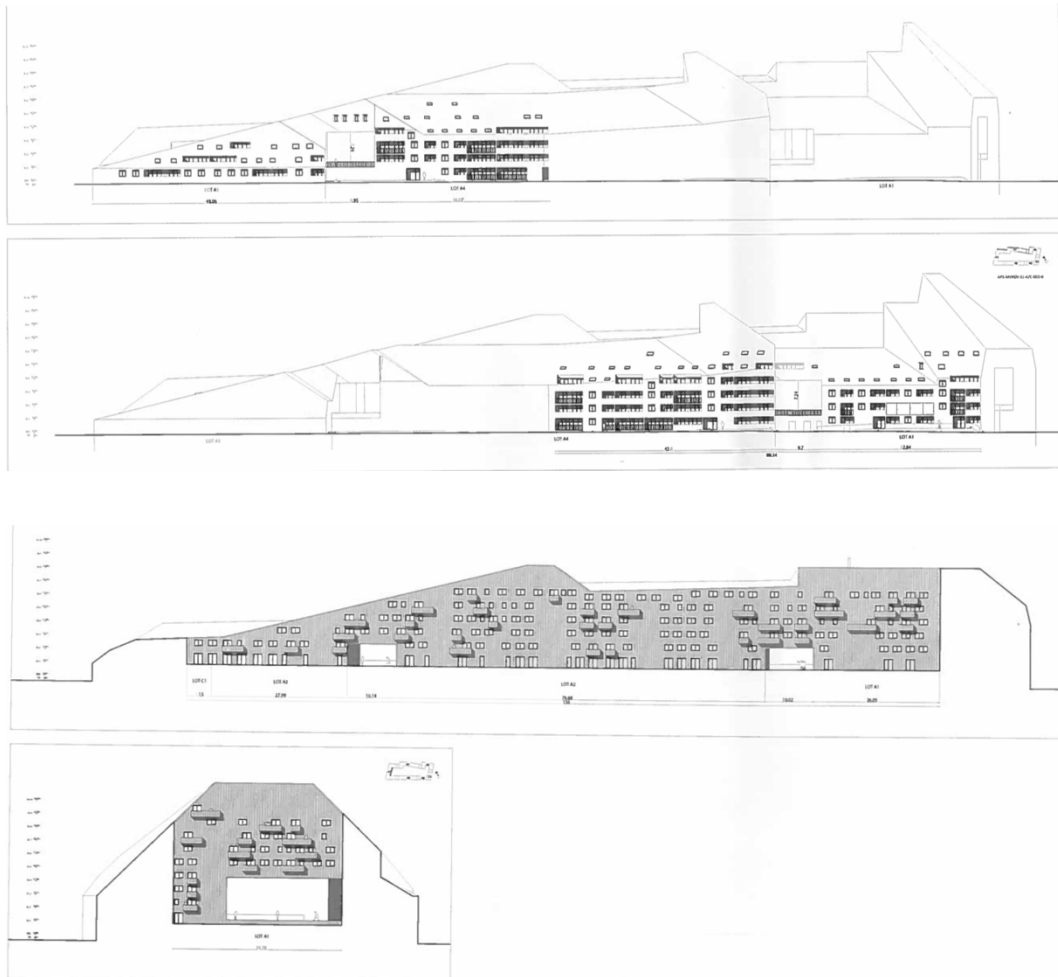


Figure 35 : Élévations extérieures et intérieurs (bâtiments A et C)

Des prototypes, échelle 1 :1, sur le site des bassins à flots puis sur le site du projet seront à présenter. Cette demande a été faite par l'architecte-conseil ainsi que par les élus concernés pour obtenir un gage de bonne réalisation ainsi qu'une marge de manœuvre selon les réalisations présentées.

§4 – Examens des prototypes

Ci-après l'avis de Bruno Fortier sur les premiers prototypes présentés :

Les prototypes de l'îlot Queyries que la Ville a examinés sur le site des bassins à flots appellent les remarques suivantes :

L'ensemble des prototypes nous semble couvrir l'essentiel des cas de figure et des difficultés que devrait soulever l'enveloppe assez savante que Cécile Moga ; Marc Joubert et Winy Maas comptent donner aux îlots concernés : nature et pose des revêtements, grammaires des percements, raccordement des plans, transparence, hydraulique (au niveau des rez-de-chaussée) et systèmes de sécurité. Ils nous semblent donc suffisantes pour que l'opération puisse désormais s'engager.

Ils demandent, néanmoins quelques ajustements :

*S'agissant des menuiseries : Elles sont pour l'instant assez lourdes et sont traitées en bois. Elles doivent, à notre sens présenter des sections plus fines et le choix de l'aluminium qu'une prescription n'interdit (nous l'avons vérifié auprès de BMA), nous paraît s'imposer. **Le risque, ici, est celui de masses assez ternes, il faut donc y veiller et, si Winy Maas est d'accord, choisir une autre orientation.***

*S'agissant des couleurs : une gamme de gris paraît privilégiée, mais l'entreprise nous indique que l'agence MVRDV doit la retravailler. L'or présenté en contrepoint (et qui ne devrait concerner que l'un des bâtiments) ne présente, en l'occurrence pas, de garanties très fermes puisqu'il s'agit pour l'instant que d'un coloris rapporté. **La ville souhaite donc que d'autres pistes lui soient présentées (elle rappelle notamment que textures, coloris et matières peuvent être aujourd'hui dupliqués : qu'il s'agisse d'or, d'ardoise, d'onyx, de béton ou d'acier).***

Dernière remarque enfin la pose en grands lés verticaux (réguliers ou irréguliers) paraît plus dynamique que celle – alternative – en lit horizontaux. Cette remarque ne s'impose pas et il revient aux architectes de trancher cet aspect.

On observe bien ici le niveau d'exigence demandé par la commission pour l'examen des projets. Le projet voit donc ses menuiseries en bois passer à l'aluminium. Le coloris des façades intérieures n'est pas encore défini. Comme indiqué dans l'analyse du dossier précédent, s'agissant d'un enduit, le choix de la couleur pourra être validé plus en aval.

Une seconde présentation de prototypes se tient le 26 octobre 2017. L'avis de B. Fortier est le suivant :

BMA et le maître d'ouvrage de l'îlot Queyries ayant souhaité que les élus puissent examiner les derniers prototypes ce jeudi 26 Octobre, cet examen a donné lieu aux remarques suivantes :

I Parements extérieurs

Les façades à venir devraient, extérieurement présenter, soit des parements de pierre, soit des parements de céramique sur une assise en béton matricé : ces choix sont confirmés

II Parements intérieurs

Le cœur de l'îlot Queyries, initialement prévu en parement de bois, sera traité en enduit rainuré : ce choix est confirmé mais une recherche de couleur semble encore nécessaire, l'orange présenté ne semblant pas satisfaisant. L'affinité de bâtiment à bâtiment paraissant essentielle à l'esprit du quartier, il est par ailleurs demandé que le portique d'entrée de la grande pyramide soit intérieurement habillé du même parement de pierre que les bâtiments adjacents.

III Espaces publics

Il a paru logique que les espaces publics (rues, venelles, ou jardins) de ce premier quartier soient proches de ceux que l'équipe de maîtrise d'œuvre s'apprête à mettre en œuvre sur le quartier de Niel : ceci dans le souci d'éviter les îlots de chaleur et d'offrir d'emblée un environnement fortement arboré. A

cet égard, le prototype de sol en béton balayé n'a pas paru satisfaisant. Il est donc demandé :

- . d'une part une présentation plus complète de ces espaces publics (soit sur place, soit en commission des avant-projets) ;**
- . de l'autre des prototype significatifs de chacun des espaces projetés : traitement des rues, traitement des seuils et abords de ces bâtiments et traitement des cours intérieures.**

Le maire de Bordeaux, consulté sur ce point, a rappelé l'importance qu'il attache à ce versant commun et public du projet.

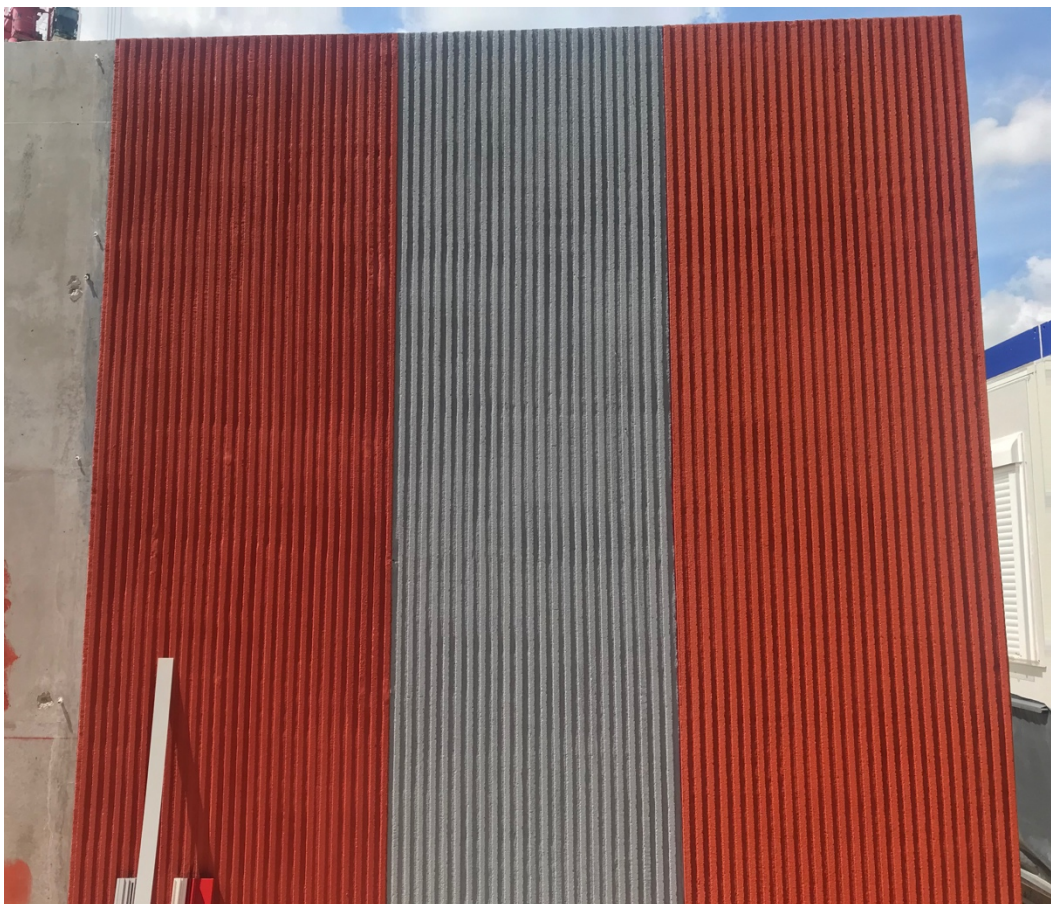


Figure 36: Premiers prototypes des enduits de façade

On voit ici que des choix sont confirmés et validés par rapport à ce qui avait été présenté un an plutôt. Cependant, certains changements, comme le choix de l'enduit à la place du bois sur les façades intérieures va demander davantage de recherches et des prototypes seront à représenter. Les porteurs du projet sont également invités

à présenter des solutions pour le traitement des espaces publics en abord de ce projet pour sa meilleure intégration avec la future ZAC.

D'autres réunions sur site auront lieu pour la validation des teintes des façades et des menuiseries :

Le 20 avril :

La visite de chantier organisée le Vendredi 20 Avril en présence de Jérôme Siri et de l'aménageur, ainsi que l'état d'avancement des chantiers ont montré la nécessité de décisions rapides.

C'est notamment le cas des points suivants :

Menuiseries et volets roulants :

. Aluminium peint ou naturel pour ces deux éléments.

Teintes et revêtement des cours intérieures :

. Une seule teinte, orange, est, pour le moment, présentée. L'architecte conseil et le maire de quartier souhaitent disposer de variantes proches de celles qu'indiquent les perspectives de la maîtrise d'œuvre (teinte plus sombre conservant une valeur sourde mais s'approchant du carmin).

Coloris des menuiseries et volets roulants :

. Maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage étant aujourd'hui d'un avis différent (dès lors que la maîtrise d'œuvre ne souhaite pas de menuiseries blanches), deux prototypes seront prochainement présentés : l'un dans lequel le coloris des menuiseries s'approchera de celui des parois (solution « ton sur ton »), l'autre offrant un contraste entre un ensemble de menuiseries et de volets traité en aluminium naturel (satiné ou mat) et ces mêmes parois colorées.

Ce point sera tranché, sur prototype, dans une prochaine réunion.

Verrières :

. Actuellement à l'étude, les solutions de protection attachées aux verrières seront explicitées dans une prochaine réunion.

Espaces publics :

. Il a été rappelé que les espaces publics, succinctement présentés il y a quelques mois, devront, de leur côté, faire l'objet d'un prototype plus complet.

Le 29 mai (mail du directeur technique) :

Suite à la réunion du début d'après-midi et le choix exprimé sur le Site par Mr SIRI, Maire-Adjoint du quartier La Bastide, sur avis de Mr FORTIER, architecte-conseil Ville de Bordeaux, conformément aux attendus du PC,

je te confirme que :

- les façades sur dalle paysagère de l'Ilot A/C, compris façades des fenêtres urbaines, seront à traiter en enduit monocouche rainuré PAREX LANKO référence R93 (= l'échantillon présenté en haut à gauche de la « palette » réalisée sur le mur d'échantillons du chantier),
- les menuiseries extérieures seront en alu teinte « alu anodisé naturel » (ou son équivalent laqué type RAL 9006), sans bi-coloration,
- les volets roulants (lames et coulisses) seront en alu teinte « alu anodisé naturel » (soit la teinte « gris métal » du nuancier du fabricant).

Pour finir, je te confirme que, pour répondre à la demande - légitime - de Monsieur SIRI lors de la réunion, il te faudra réaliser sous 1 mois un nouvel échantillon sur un support « manutentionnable » (qui reste à définir) de l'enduit rainuré PAREX LANKO référence R93 qui a été choisi, afin de pouvoir le conserver dans un lieu à convenir avec Monsieur SIRI comme référence de ce choix jusqu'à la Livraison de l'Opération.

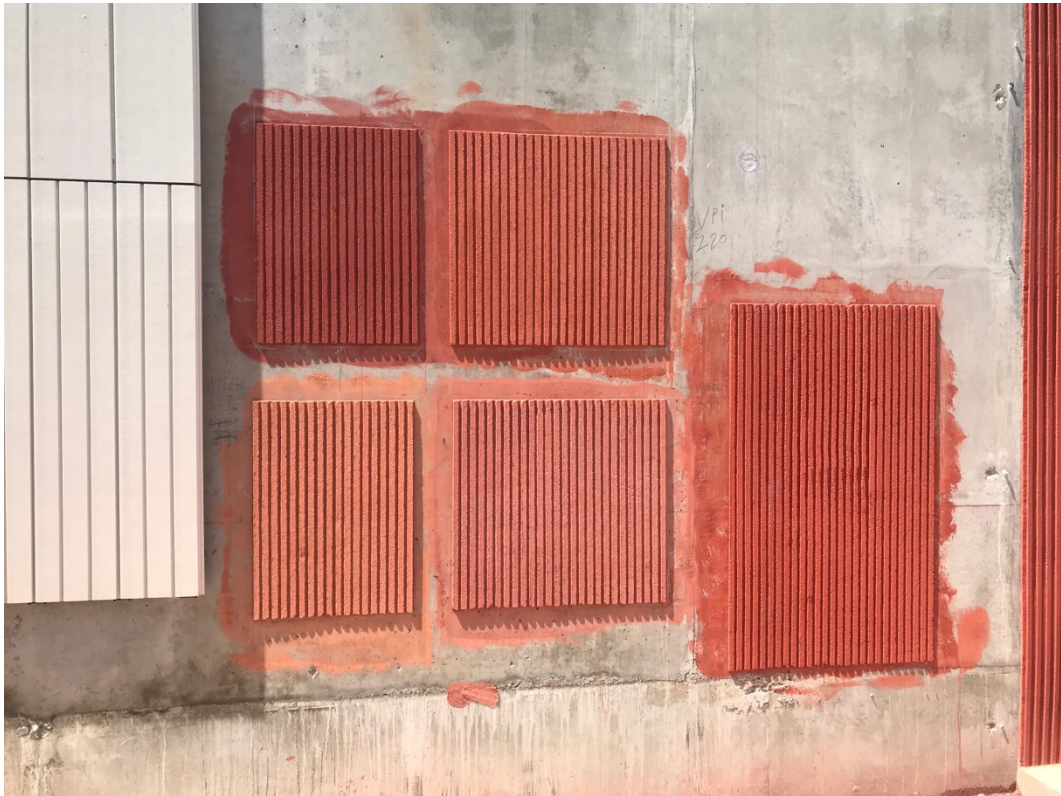
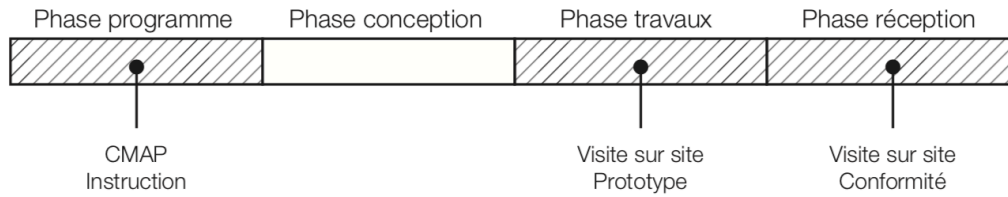


Figure 37 : Seconds prototypes pour enduits de façade, le choix se portera finalement sur l'échantillon se situant en haut à gauche de la palette

Ces choix étant validés, la maîtrise d'ouvrage peut avancer plus rapidement sur son exécution. Restent à planifier le traitement des espaces extérieurs qui semble encore poser problème ici.



Figure 38 : Prototype finaux de façade en céramique



La négociation se fait ici à plusieurs stades du projet de construction. En premier lieu avec la CMAP autour de la pré-instruction du dossier. Puis en phase travaux avec la visite sur site des prototype pour s'assurer :

- De leur conformité au permis déposé.
- De la futur qualité d'exécution

Viennent enfin les visites de conformité une fois le bâtiment livré pour s'assurer que tout est en ordre. Cette conformité est primordiale à obtenir pour les maîtres d'ouvrage du projet. *« Oui car on a parfois du mal à obtenir les conformités par exemple, c'est difficile. Sinon oui je pense que les contrôles sont assez sévères en général. Les services font bien leur travail, contrôlent bien, je ne pense pas qu'il faille renforcer davantage ces aspects-là.*

La conformité est quand même le document final qu'on doit remettre à nos clients, aux syndicis, c'est ce qui clos notre travail. C'est aussi une question financière. Par exemple un bailleur social nous a déjà versé 98% du montant des lots qu'ils ont acheté, ils les occupent déjà, mais nous avons obtenu la conformité que deux ans après. Ils nous doivent encore 2% du prix parce que tant que l'on aura pas fourni la conformité ils ne verseront pas le solde. Nous de notre côté nous avons déjà payé les travaux et financé toute l'opération donc c'est très pénalisant.

Il faut avoir la conformité il n'y a pas de sujet. Il n'y a pas une opération où nous ne l'avons pas obtenu. On a toujours fait ce qu'il fallait pour l'obtenir. Quand parfois il y avait des malfaçons, nous avons été obligés de les rectifier. » (C. Alla en annexe).



Figure 39 : Avancement du chantier lors du dernier contrôle des prototypes

Section 2 : Une opération immobilière dans un centre-ville protégé

Sous-section 1 : Contexte

Comme évoqué dans la première partie, la complexité des projets immobiliers bordelais est souvent liée à la superposition de tous les documents d'urbanisme. Le projet présenté doit en effet répondre aux exigences du PLU mais également à celles du PNRQAD et d'autres acteurs présents dans ce périmètre.



Figure 40 : 45 rue Permentade, le 30.05.2018

Le projet suivant se situe au 45 rue Permentade dans Bordeaux Sud et plus précisément dans le quartier Saint Michel. Le bâtiment existant possède une façade sur rue de qualité qu'il convient de rénover. Saint Michel est un quartier sauvegardé faisant partie de la ville de Pierre. Durant un entretien, E. Kuziew, maire-adjointe du quartier confie : « [...] le seul projet qui n'aboutit pas (note : dans le quartier) est toujours le même, c'est celui de la rue Permentade. Ça fait des années que sur cette parcelle très contrainte, chaque promoteur veut venir faire le plus de logements possibles pour rentabiliser son projet. [...] Il faudra sortir quelque chose et il faudra que la personne comprenne à un moment que c'est dans son intérêt à lui et dans l'intérêt des futurs occupants, qu'il y a des règles de secteur sauvegardé un peu plus contraignantes qu'ailleurs. ». En effet, le projet se trouve à la fois dans

la zone ABF ainsi que dans le périmètre CPA d'InCité, ce qui multiplie les acteurs et les documents règlementaires. D'après les propos recueillis précédemment, la parcelle a connu plusieurs projets antérieurs à 2017. On ne s'attardera qu'à l'étude des dossiers les plus récents.



Figure 41 : 45 rue Permentade, le 30.05.2018



Figure 42 : Contexte de la rue Permentade

Pour rappel, la zone ABF permet à l'Architecte des Bâtiments de France d'imposer des prescriptions pour donner une harmonie générale aux différentes architectures et d'imposer des règles afin de ne pas altérer l'image des Monuments historiques protégées. Cette imposition a un effet à long terme sur l'image globale de la Ville aux yeux de tous.

Comme indiqué précédemment, l'opération se trouve dans le périmètre de la Convention Publique d'Aménagement (CPA) d'InCité. InCité est une Société d'Économie Mixte créée en 1957 par la Ville de Bordeaux et le groupe Caisse des Dépôts. Aujourd'hui les actionnaires principaux se sont élargis à la Métropole de Bordeaux ainsi qu'à la CCI de Bordeaux. La mission principale de cette SEM est « *Loger décentement, le mieux et le plus rapidement possible, un très grand nombre de personnes.* »³⁰. Elle est présidée depuis 2009 par Elizabeth Touton, adjointe au maire de Bordeaux chargée du logement, de l'aménagement urbain et des transports. Aujourd'hui InCité est à la fois constructeur, bailleur social (gestionnaire locatif) et aménageur. Elle apporte son expérience et son expertise en relançant des programmes de logement en intégrant une vision à long terme. Cette vision à long terme est observable par la prise en compte de la qualité environnementale et de la préservation du patrimoine ancien. InCité a aussi pour objectif de faire changer le regard des habitants sur la protection du patrimoine. Dans l'imaginaire collectif, l'activité de préservation du patrimoine concerne surtout les monuments historiques importants (musées, châteaux, édifices publics, etc...) et non les autres bâtiments ou les séquences urbaines. Il s'agit donc également de restaurer par exemple les places, la voirie, mais aussi les tous les logements d'un secteur afin de développer une préservation de l'ensemble d'un territoire. InCité se réunit régulièrement en conseil programmatique afin de d'évaluer les futurs projets entrepris dans le centre ancien de Bordeaux.

³⁰ InCité Bordeaux – La CUB, consulté le 09.06.18

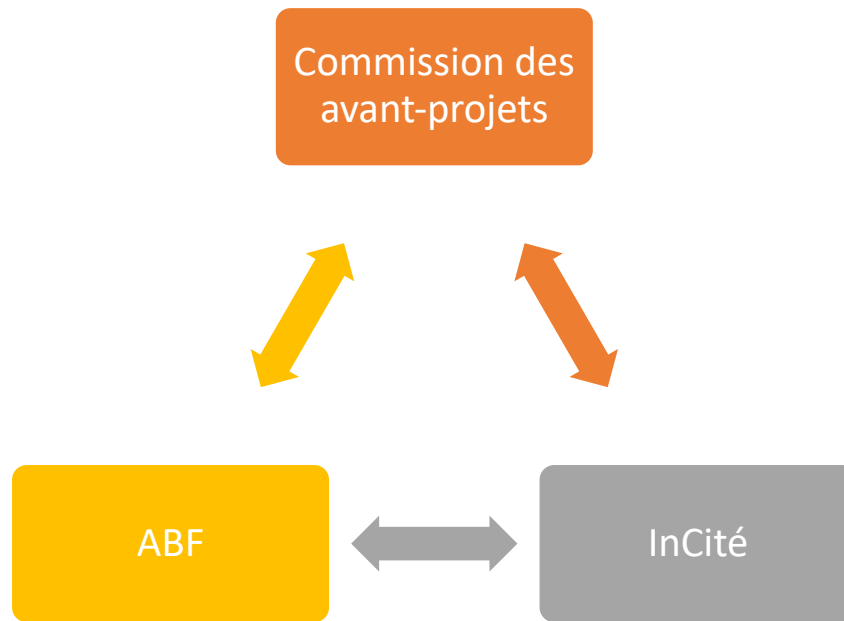


Figure 43 : Examen du dossier en secteur protégé

Avec la figure ci-dessus, on observe que le dossier est examiné par plusieurs entités. L'Architecte des Bâtiments de France émet son avis sur le projet, et peut même prendre des mesures exceptionnelles. Il peut en effet « enfreindre » le droit de l'urbanisme commun pour préserver le bâti remarquable en empêchant un projet de dénaturer certains immeubles. De surcroît, la SEM InCité examine le dossier à son tour. Les deux avis sont remontés à la Commission Métropolitaine des Avant-Projets qui pré-instruit le dossier en tenant compte des remarques transmises.

On peut observer trois types de transmission des préconisations de l'ABF. Dans le premier cas de figure, des rencontres ABF/Métropole sont organisées mensuellement. Durant ces réunions, chaque dossier concerné est présenté et l'avis de l'ABF est retranscrit afin d'en informer les porteurs du projet.

InCité associe également l'Architecte des Bâtiments de France à ses points dossiers (conseil programmatique) quand la SEM est concernée. Un double avis est ensuite transmis en amont des commissions pour une prise en compte pendant la pré-instruction. Il faut également noter que les membres d'InCité sont représentés durant les commission d'avant-projet pour un meilleur suivi du dossier.

Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France peut donner un avis direct aux porteurs du projet qui arrivent à le rencontrer en amont d'un dépôt de dossier. Ce mode est le plus direct car il ne comporte pas d'acteurs intermédiaires qui pourraient

rallonger les délais d'analyse des dossiers. Mais cette dernière option présente toutefois deux inconvénients majeurs :

Les délais de prise de rendez-vous avec un ABF peuvent être très long, parfois supérieurs aux points internes qui font passer plusieurs dossiers rapidement.

La véracité des propos rapportés n'est pas toujours vérifiée. Des porteurs de projet peuvent affirmer avoir reçu un avis positif sur une opération afin d'accélérer leurs procédures. On observe cet avis verbal a plutôt tendance à rallonger les délais car à défaut d'une trace écrite, un instructeur se tournera finalement de nouveau vers les préconisations de l'ABF.

Sous-section 2 : Le projet

Le projet prévoit la restauration de cet immeuble de dix logements. Une première commission se tient le 14 mars 2017. Les services instructeurs font savoir au maître d'ouvrage que l'opération est soumise à servitude de mixité sociale obligeant de réaliser 35% de logements sociaux. Le projet proposé est trop dense. Les logements présentent un éclairage trop faible et des agencements et surfaces non convaincants. Les stationnement vélos et voiture posent également problème (stationnement voiture exigüe et stationnement vélo à positionner impérativement en rez-de-chaussée sauf impossibilité technique démontrée). Tous ces points règlementaires seront à améliorer dans un prochain dossier.

Les comptes rendus du volet architectural et habitat viennent conforter la trop haute densité du projet. Les remarques d'InCité sont relatées par un architecte de la ville de Bordeaux qui participe aux conseils programmatiques : « *Les observations essentielles émises lors du précédent examen du projet par In Cité n'ont pas été suivies :*

- *le local vélos en cave n'est pas concevable.*
- *un programme avec des logements traversant et un agencement plus optimal est redemandé. - les T4 sont trop petits et la typologie est à revoir.*
- *les locaux communs sont trop exigus.*

Les autres observations émises par In Cité rejoignent l'avis de la Commission (trop de logements, logements sociaux à réaliser etc...). »

La programmation proposée est de 2 T1, 4 T2 et 4T4. Elle est tout de même conforme aux exigences de la Ville d'un point de vue répartition.

Une seconde commission se tient le 20 juillet 2017, soit quatre mois plus tard. Les questions de stationnement ne sont toujours pas résolues. Le fonctionnement du stationnement voiture n'est pas approprié à l'immeuble existant, la dé-densification du projet est souhaitée. L'impossibilité technique pour la réalisation d'un local vélo au rez-de-chaussée n'est pas démontrée. Le projet passe de dix à huit logements qui sont répartis comme suit : 1 T1, 1 T2, 4 T3 et 2 T4. La répartition typologique et les surfaces proposées sont conformes aux attentes de la Ville de Bordeaux sur les plans.

Des remarques supplémentaires sont apportées par InCité sur les plans fournis dans cet AVP : *« la question de la structure de la façade arrière se pose puisqu'aucun élément porteur ne semble se superposer. Par ailleurs, au dernier niveau, les deux chambres côté rue n'ont pas 7m2 sous 2,2m de hauteur sous plafond. Le programme comporte de grands logements mais avec des espaces peu fonctionnels (cf. cuisines qui ne semblent pas proportionnées à la typologie des logements). »*. L'architecte-conseil de la ville s'accorde avec le maire-adjoint sur le fait que le programme proposé est trop dense et manque de détails. Ils suggèrent de réaliser une opération composée de deux à quatre logements pour un prochain AVP.

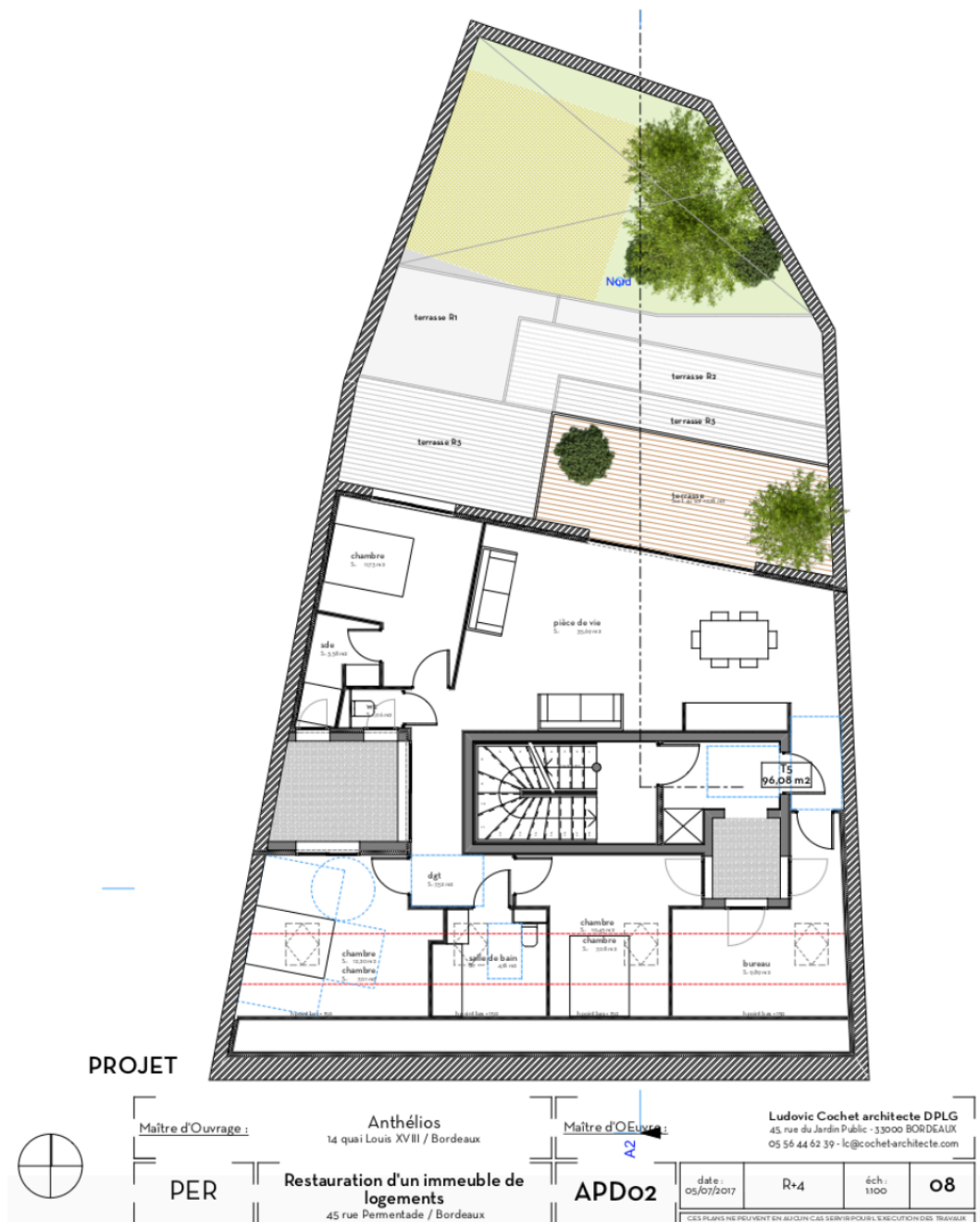


Figure 44 : Plan R+4 du premier AVP

Sur les plans du premier AVP (seconde version) présenté ci-avant on voit bien avec les lignes de hauteur marquées en rouge que les chambres présentent finalement de très petites surfaces vivables car étant sous combles. Ainsi, les chambres du R+4 possèdent des hauteurs sous-plafond comprises entre 1,50m et 1,80m sur la façade sur rue. Les pièces de vie présentent également des surfaces assez faibles pour des logements de ce type.

Face à ces prescriptions, le premier maître d'ouvrage abandonne le projet. Il est repris par une autre société qui garde l'architecte présent sur les premiers dossiers. Une troisième commission se tient le 09 novembre 2017. L'opération comporte maintenant cinq logements. Les stationnements vélos ont évolué mais restent toujours non-fonctionnels. Après étude des travaux prévus, la commission classera le projet comme une construction et non une réhabilitation. Les plans ne sont toujours pas assez détaillés pour une analyse en profondeur du projet. Une nouvelle commission devra se tenir avec apport des pièces demandées. Ci-après, l'avis d'InCité sur différents logements présentés dans ce troisième dossier :

- *« Le premier étage mériterait d'être entièrement reconfiguré car les aménagements intérieurs proposés ne sont pas optimisés compte tenu des belles superficies disponibles. La terrasse et la baie vitrée du lot 101 doivent être agrandies en supprimant la verrière (type jardin d'hiver) qui contribue à diminuer les possibilités d'éclairage naturel de la partie centrale de la pièce de vie, très profonde. Le bureau aveugle du lot 102 n'est pas acceptable. Ceci pourrait à terme constituer une seconde chambre non conforme au règlement sanitaire départemental.*
- *Au second étage, le lot 201 s'apparente plus à un T5. La cuisine créée en avancée sous une verrière côté cour n'est pas satisfaisante pour les raisons évoquées ci-dessus. Il convient de la supprimer afin de dégager de l'espace en surplomb du R+1 et ainsi améliorer l'éclairage des niveaux inférieurs mais également la composition architecturale de la façade.*
- *Au troisième étage, le lot 301 devrait être un T4. L'emprise de la terrasse qui se retourne vers les parties communes, sombre et en retrait, pourrait être close et intégrée à l'appartement afin de permettre un aménagement intérieur plus efficace. Ceci permettrait de simplifier la façade à ce niveau, en réorganisant la délimitation de la façade sur appartement et de la façade sur terrasse.*
- *Dans les combles, le lot 401 comprend deux chambres inférieures à 7m2 sous 2,20m de Hauteur Sous Plafond. Cet appartement est à réétudier entièrement. »*

On voit bien que les études d'InCité sur les dossiers présentés sont très précises et exigent un niveau de détail très important pour un avant-projet. De plus,

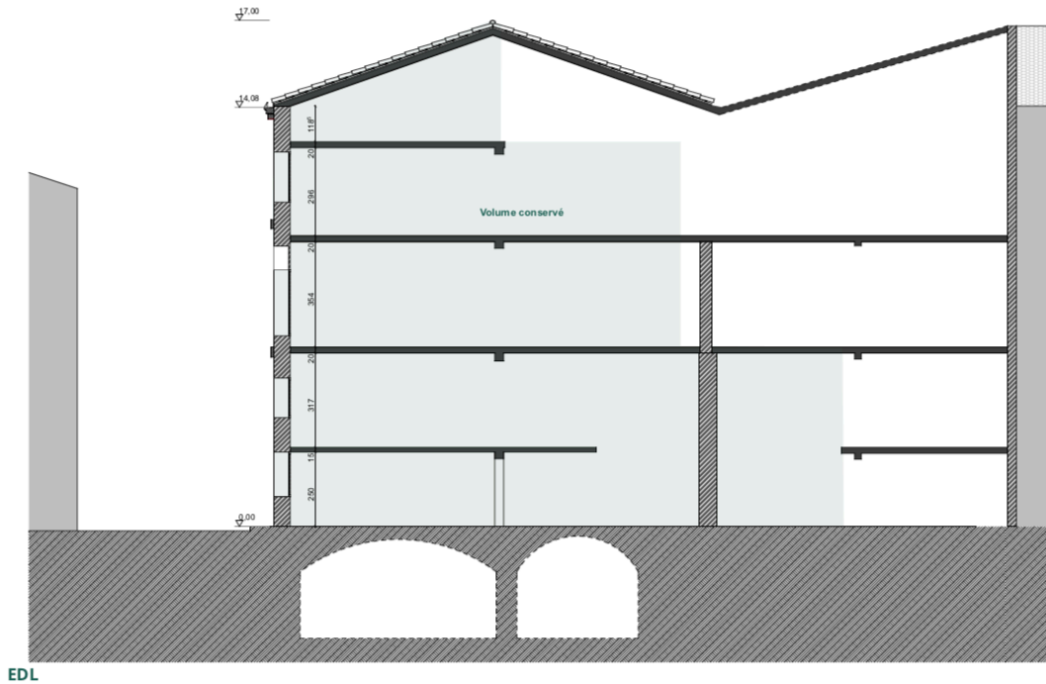


Figure 45 : Coupe État Des Lieux du Bâtiment

la question du logement social, qui revient à chaque commission depuis le premier maître d'ouvrage, n'est toujours pas résolue.

Une quatrième commission a alors lieu le 08 décembre 2017. Une nouvelle fois, des remarques sont émises sur la fonctionnalité des stationnements pour voiture et vélos présentés dans le projet. Ceux-ci n'apparaissent toujours pas fonctionnels. La présence de 35% de logements sociaux dans la programmation de l'opération est confirmée. L'architecture du projet a été vue en atelier programmatique d'InCité avec l'Architecte des Bâtiments de France et des dernières remarques sont émises : « *De façon générale, les balcons et terrasse doivent encore être simplifiés afin de permettre à la lumière d'atteindre le RDC. Le projet a été vu en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France par l'intermédiaire d'InCité. Concernant la façade sur rue, le dessin des menuiseries est à revoir et les baies du R+1 doivent être cintrées afin d'apporter de la lumière aux logements. Il faut ouvrir les impostes sur les premiers étages à l'aide de menuiseries arrondies. Celles-ci doivent occuper toutes les impostes. La toiture ne peut comporter qu'un seul matériau, les tuiles canal.* ». L'architecte conseil de la ville demande des dernières

modifications sur les menuiseries extérieures avant de valider le projet en prenant en compte ces dernières prescriptions.

Entre les commissions de mars et de décembre, le projet est donc passé de dix à cinq logements, soit une programmation deux fois moins dense. Les logements prévus proposent des surfaces très largement supérieures à celles requises dans le PLH de Bordeaux Métropole avec un type 2 à 64m² pour 45m², deux type 3 de 107 et 137m² pour 65m² et deux type 4 de 125 et 154m² pour 80m².

Ci-après on peut voir le plan du quatrième étage qui est occupé intégralement par un T3. Comme demandé précédemment par Incité, les plans de ce logement ont été revus et présentent des chambres qui ne sont plus mansardées. Les pièces de vie ont été repositionnées et proposent une meilleure circulation.

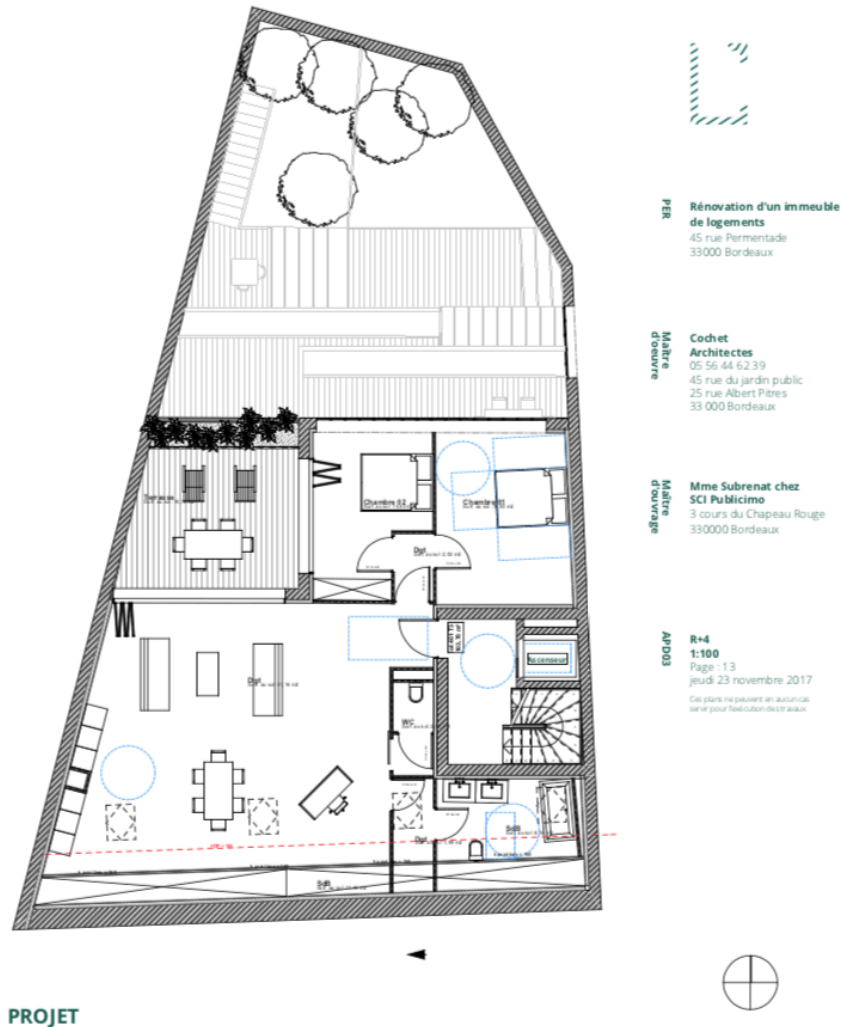
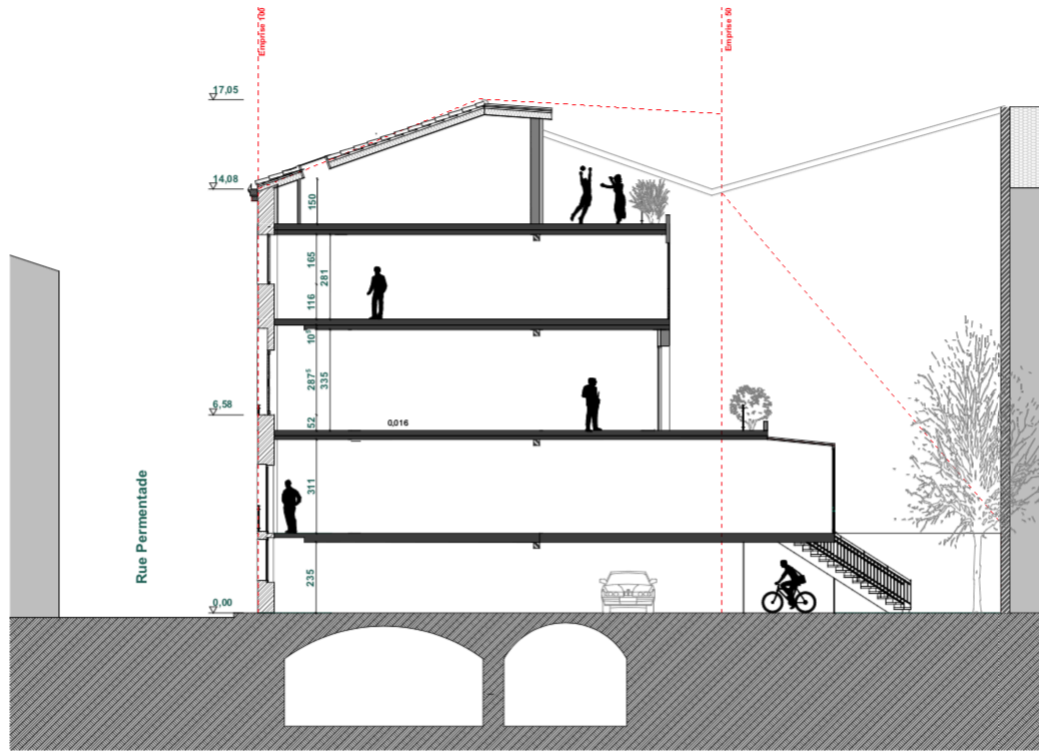


Figure 46 : Plan R+4 du second AVP

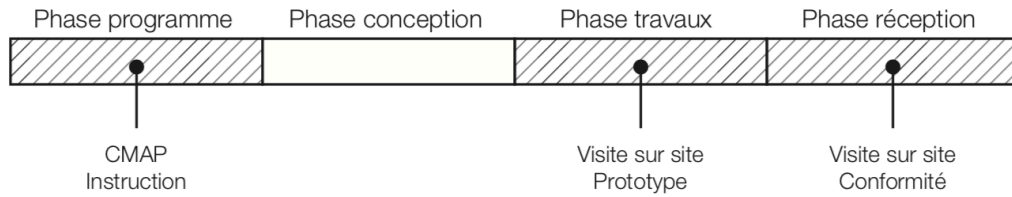


Coupe projet

Figure 47 : Coupe projet du bâtiment



Figure 48 : Perspective de la façade arrière



De la même façon que le projet précédent, on voit ici que la négociation se les actions des services d'instruction se feront sur toute la durée de réalisation du projet immobilier. Un acteur décisionnel s'est toutefois ajouté au schéma classique : la SEM Incité avec ses objectifs spécifiques propres à l'amélioration du logement dans le périmètre de la CPA. Les détails et assurances demandées, supérieurs à ce qui est demandé dans le diffus, assurera à la fois une bonne exécution et une préservation du patrimoine bordelais.

En revanche, la multiplication des acteurs et des documents règlementaires à respecter peut également être un frein au projet. Sur ce projet, les opérateurs sont confrontés à une multitude de contraintes pouvant mettre en danger l'équilibre de l'opération. Bien que les mesures prises soient d'intérêt collectif et dans un objectif de préservation du patrimoine, les nombreux obstacles à franchir sur des projet autant contraints pourraient décourager les promoteurs et empêcher toute réhabilitation du bâtiment.

Section 3 : Un projet immobilier dans une Opération d'Intérêt National

Sous-section 1 : Contexte

Le dernier projet étudié est un projet se situant dans l'Opération d'Intérêt Nationale Bordeaux Euratlantique. Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec plus de 730 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. L'opération est menée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique créé en 2010 sous la tutelle de l'État suite à la loi Grenelle II. L'EPA réalise des opérations foncières et d'aménagement pour le compte de Bordeaux Métropole

Avec une programmation exigeante de 2.500.000 m² de logements, bureaux et équipements publics, ce sont à terme 40 000 nouveaux habitants et 30 000 nouveaux emplois qui sont attendus sur ce territoire au sud de la métropole bordelaise. Les représentants de l'État, les présidents du conseil régional de la Nouvelle Aquitaine, du conseil départemental de la Gironde et de Bordeaux Métropole et les maires des communes de Bègles, Bordeaux et Floirac, siègent au sein du conseil d'administration de l'EPA Bordeaux-Euratlantique, présidé par la vice-présidente de Bordeaux Métropole en charge du développement économique et adjointe au maire de Bordeaux.

La ZAC Saint Jean-Belcier se situe en rive gauche de la Garonne, au sud de Bordeaux. Ce territoire en pleine mutation, très fortement marqué par son passé industriel et son paysage infrastructurel, se trouve au croisement des communes adjacentes de Floirac et Bègles à laquelle il a longtemps été rattaché. Le territoire de Belcier a pendant longtemps été caractérisé par son empreinte commerciale et marchande, c'est encore aujourd'hui le centre d'approvisionnement et de traitement des marchandises en gros de la ville de Bordeaux avec le MIN ou le centre de tri postal. Le déclin des activités industrielles a entraîné de vastes friches dans le secteur. Le tissu se caractérise par un assemblage de pièces isolées, souvent à grande échelle, où le vide constitue un élément majoritaire qui fabrique un espace public distendu en comparaison de la ville historique où le tissu est constitué et les

limites des espaces publics plus définies. Aujourd'hui, il est le support d'un projet d'aménagement qui permettra d'accompagner l'arrivée de la nouvelle gare SNCF et de transformer le quartier d'un lieu de traversée en un lieu de destination.

Le lot 8.3. occupe une position centrale sur le périmètre de la ZAC Bordeaux Saint –Jean Belcier. Le projet s'implante rue d'Armagnac sur des emprises foncières actuellement occupées par des infrastructures ferroviaires (voies ferrées) et par le centre de Tri Postal dont l'activité sera relocalisée au sein d'un hôtel logistique sur un terrain situé au Nord de la ville. Il fait face au PAE Armagnac dont les derniers programmes ont été livrés en 2012 et qui marque l'interface entre le quartier traditionnel d'habitat individuel et les nouveaux aménagements. Le projet urbain mis en cohérence par l'agence Reichen & Robert & Associés prévoit entre autre de fédérer 5 domaines du territoire Belcier autour d'un espace public dénommé le « VIP ». Espace transversal, le VIP (vélos intermodalités piétons) irriguera par un système de parcours le périmètre de la ZAC des quais de Paludate jusqu'à la future gare SNCF en traversant l'emprise de l'îlot du Tri Postal. D'un espace qui pendant longtemps a été sanctuarisé et monofonctionnel, l'îlot du Tri Postal a pour enjeu de devenir une polarité, à la fois lieu de destination et de traversée qui accueillera environ 50 000m² de logements, bureaux, hôtel et activités/commerces.

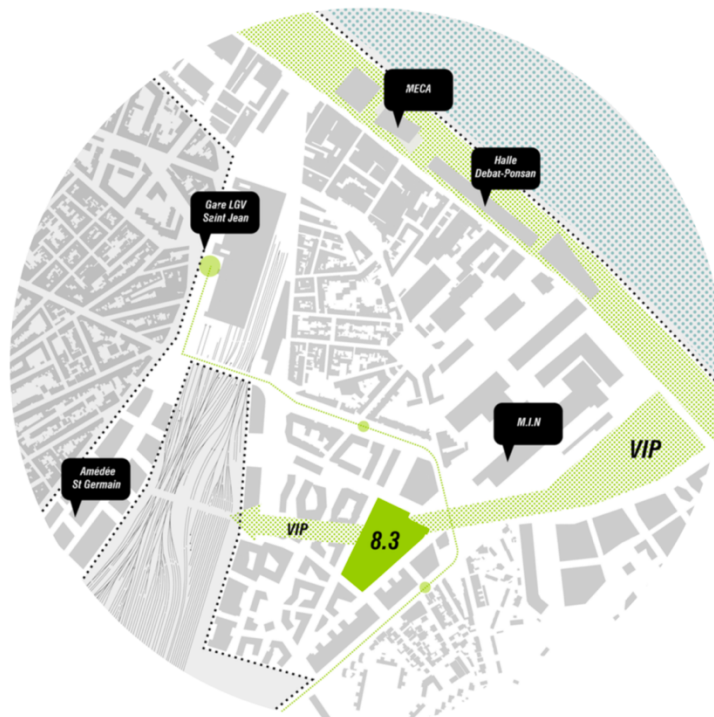


Figure 49 : situation dans la ZAC St Jean Belcier

Sous-section 2 : Le projet

Ce projet prévoit la construction d'un immeuble mixte accueillant 10664m² de bureaux, 112 logements et 693m² de commerces.

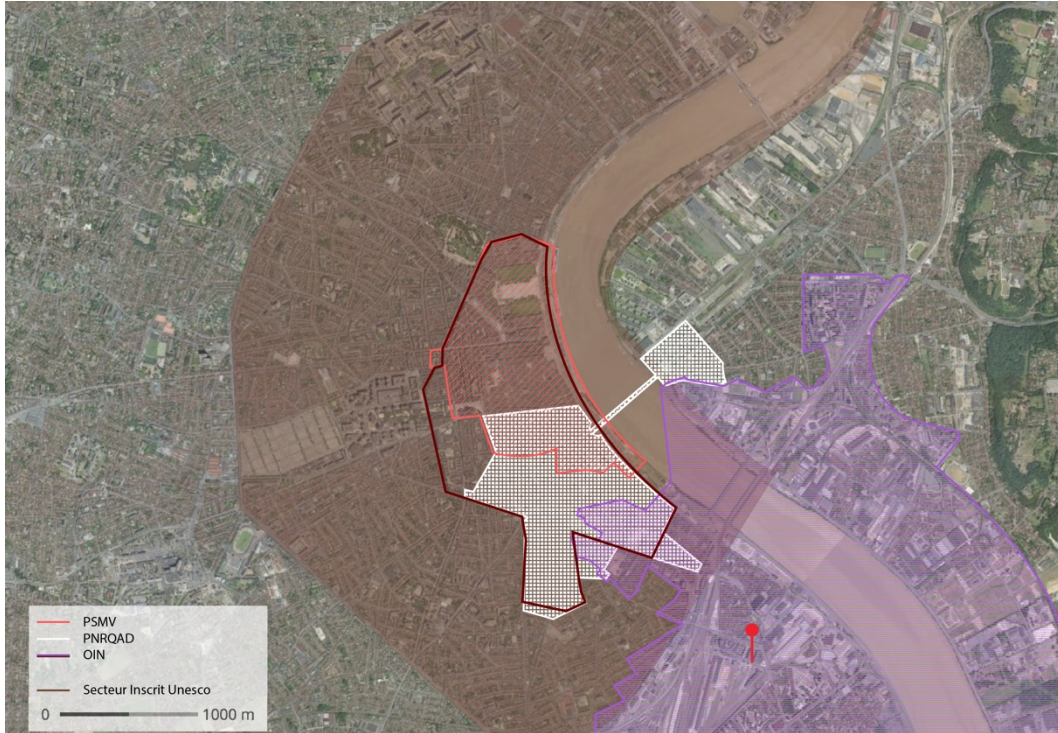


Figure 50 : Localisation du projet

D'une superficie de 2 878 m², il accueille une programmation mixte répartie comme suit:

- 10 680 m² de bureaux (B1 / B2)
- 2 570 m² de logements locatifs sociaux (L1)
- 5 827 m² de logements en accession (L2 / L4)
- 668 m² de commerces
- 278 places de stationnements
- 769 m² de locaux vélos

Suite à des discussions entre l'Établissement Public d'Aménagement et le maire de Bordeaux, il a été convenu que les projets se trouvant dans le périmètre de l'OIN ne passeraient qu'une seule fois en commission.

La seule et unique rencontre se tient donc le 28 novembre. Les porteurs du projet sont accompagnés par des agents de l'EPA ainsi que par la Direction

Départementale des Territoires et de la Mer qui instruiront la demande de permis de construire en tant que permis état.

Des remarques règlementaires dites « habituelles » sont faites au projet présenté : fonctionnement du stationnement et le positionnement de locaux techniques.

Les 112 logements respectent la typologie demandée par la ville de Bordeaux. Cependant leurs surfaces sont moindres. Les membres de l'Établissement Public d'Aménagement précisent que ces irrégularités sont compensées par des surfaces extérieures et la présence de celliers et de caves.

L4 - PLAN R+6 - 1.150^{ème}

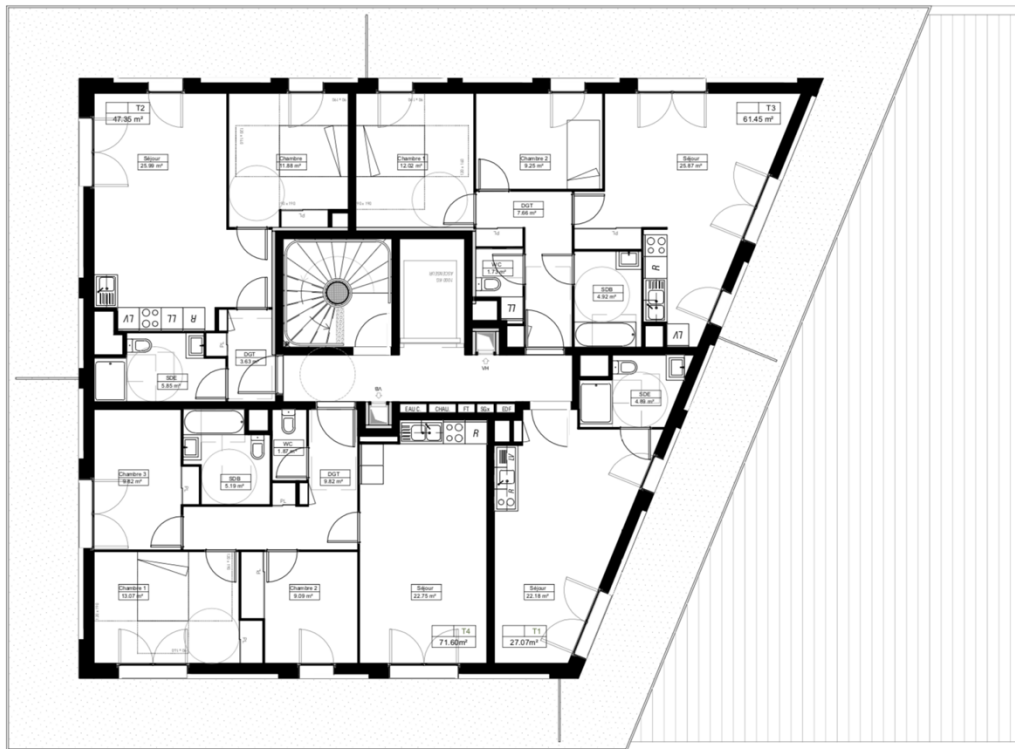


Figure 51 : Plan R+6 du lot L4, ECDM, COBE

Comme on peut le voir sur les plans au-dessus, les surfaces sont en deçà de ce que demande la ville avec par exemple un T3 de 61m² au lieu des 65 demandés, ou un T4 de 72m² au lieu de 80m².

Au niveau architectural, le projet rentre dans les orientations de l'Établissement Public d'Aménagement. L'architecte-conseil émet toutefois quelques remarques sur :

- Les pilotis du bâtiment central en forme de pagode/carrelet,

- Les détails de toiture,
- Les trames en béton préfabriqué.

Des garanties d'exécution sont apportées sur les craintes de qualité par l'EPA : le maître d'œuvre aura une mission complète et un prototype échelle 1 :1 sur deux niveau a été contractualisé pour le chantier. La maîtrise d'ouvrage a l'autorisation de déposer la demande de permis de construire en prenant en compte les remarques précédentes.



Figure 52 : Insertion du projet, ECDM, COBE



Figure 53 : insertion du projet, ECDM, COBE

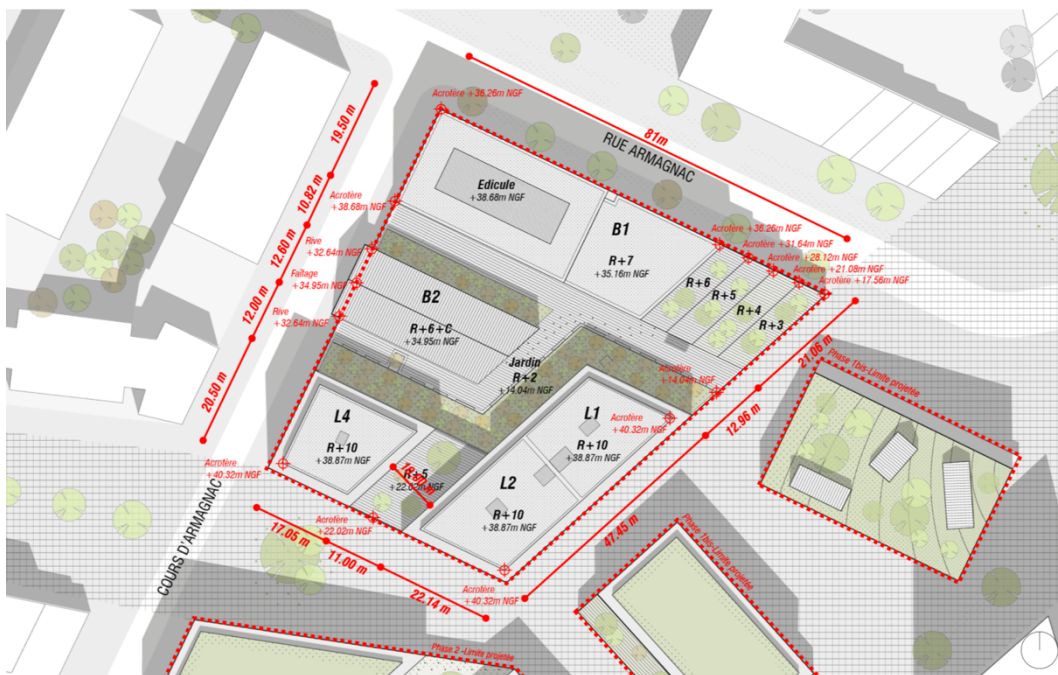


Figure 54 : Plan masse retenu, ECDM, COBE

Au dépôt du permis, l'architecte-conseil est contacté par un architecte de la ville de Bordeaux au sujet de ce dossier. Les détails qui avaient été demandés de retravailler en commission n'ont pas été pris en compte dans la demande de permis

de construire déposée. Ci-après le courrier de B. Fortier à la maîtrise d'œuvre du projet :

Monsieur,

J'ai examiné le projet de logements et bureaux que vous nous avez fait parvenir pour l'îlot 8.3 de la ZAC Saint-Jean Belcier. Celui-ci me convient parfaitement dans ses grandes lignes mais me semble encore incertain sur plusieurs points :

. Nature du béton des grilles en parois. Celle-ci n'est pas précisée et ne me semble maîtrisable que s'il s'agit de béton préfa. Pouvez-vous nous le confirmer, en décrire le traitement et en fournir les détails-type (sachant, comme convenu, que des prototypes devront être présentés à l'Etablissement public)

. Garde corps décoratifs en métal découpé. Ce parti fantaisiste me convient parfaitement et son dessin reste à votre discrétion et à celle de vos maîtres d'œuvre mais la finesse de ce dessin me paraît devoir rester imperceptible s'agissant d'étages hauts. Pouvez-vous faire préciser ce point par vos maîtres d'œuvre et nous en donner les détails (motif retenu, traitement et épaisseur de l'acier, mode de fixation, etc.)

. Bâtiment pagode. Celui-ci n'a pas évolué, les poteaux biais me semblent toujours constituer une solution hâtive. Vos maîtres d'œuvre confirment-ils ce choix ?

. Toiture du bâtiment pagode. Cette toiture est décrite comme pouvant être en tôle ou en terre cuite. Il doit, à l'évidence s'agir de terre-cuite. Pouvez-vous nous le confirmer et nous en donner (rive comprise) les modules, qualités, modes de fixation et détails ?

. Parois enduites. Cet enduit n'est pas décrit. Il doit s'agir d'enduit à la chaux ou d'enduit sur support tissé type STO. Pouvez-vous nous le préciser ?

Bâtiments d'attique biais. Il s'agit là d'un choix de maîtrise d'œuvre que je suis prêt à accepter. Le dessin me semble toutefois sans grâce et contradictoire avec le reste du projet. Vos maîtres d'œuvre confirment-ils un tel choix ?

Vous remerciant de nous apporter des réponses sur ces points ; ceci pour intégration au dossier de permis, je vous prie d’agréer, cher Monsieur, l’expression de mes sentiments les meilleurs.

Bruno Fortier

On voit donc que l’architecte-conseil, sur les bases de ce qui a été présenté en commission, a suivi l’examen de la demande de permis de construire. En remarquant la non-prise en compte de ses remarques il relance les opérateurs sur les remarques émises précédemment. Souvent, pour faire face aux délais d’instruction parfois longs, les certains porteurs de projet décident de déposer le projet tel quel avant de lui apporter des modifications. C’est ce qui a été fait sur ce dossier et confirmé récemment par un courrier à la CMAP.

Face à des temps déjà importants passés en atelier ou en conception du projet en agence, les opérateurs et les maîtres d’œuvre craignent un allongement des délais d’instruction. *« Les professionnels sont vent debout contre les commissions de pré-instruction de permis de construire. A l’exemple de Bordeaux. « Lors de la mise en place de la commission des avant-projets, les architectes ont accueilli plutôt favorablement cette initiative. Cela allait sécuriser le programme, raccourcir les délais d’instruction, et, au final, accélérer les opérations. Dans les faits, les procédures aboutissent au résultat contraire, juge Eric Wirth, président du conseil régional de l’ordre des architectes d’Aquitaine. Déposer un permis de construire nécessite en général plusieurs passages devant la commission, avec un accroissement arbitraire des prestations à fournir. Les mois filent, pendant lesquels les architectes perdent la confiance du client, et ne sont pas payés. »³¹ .*

³¹ Kiraly B., Escolin B et Rallu B. 2016, Pourquoi les délais d’instruction dérapent ? Paris, Le Moniteur n°5877

Sous-section 3 : Différentes de fonctionnement



De la même façon que le projet, on peut voir les actions des services métropolitains durant la durée de construction du projet. Son rôle est ici limité à la simple pré-instruction du projet, mais de manière différente. *« On est dans une situation où on reçoit des projet, sans participer à leur définition, ce qui n'est pas du tout le cas dans les grands secteurs de projet concédés. Ce n'est pas le cas à Euratlantique, ce n'est pas le cas au Bassins à Flots. »*

Ces secteurs à projet ont un rôle coordinateur, qui a d'ailleurs été très bien fait par N. Michelin, avec un résultat qu'on peut critiquer mais il y a eu des ateliers de fond, de conception, de discussion sur le projet. Ça se fait à Euratlantique, je ne sais pas quelle est la qualité du suivi [...] » (B. Fortier en annexe). En effet, dans le cadre de secteurs à projet, les dossier ont déjà été travaillés de nombreuses fois au travers de système d'ateliers avec les responsables du secteur. La vision n'est d'ailleurs pas la même pour un porteur du projet que pour les services instructeurs : *« Un atelier pour un secteur aménagé est évidemment différent. On passe plus de fois j'ai l'impression, il y a un plus grand contrôle par la collectivité quand on est dans un secteur à projet. Nous avons d'ailleurs plus de contraintes car il y a un cahier des charges plus lourd : lots capables, programmation, démarche de développement durable, choix de l'architecture. C'est plus riche en urbanisme négocié et en temps d'échange. »*

En diffus il y a moins de passage, on vient quand le projet est ficelé, on retrouve les mêmes critères sur la programmation, l'intégration des bâtiments sur les sites, mais c'est quand même beaucoup plus léger que dans un secteur aménagé. C'est pourquoi on observe une différence, en tant que promoteur, sur le diffus et l'aménagé. » (C. Alla en annexe). Cette affirmation prouve qu'entre la genèse du projet et la présentation en commission s'écoule une longue période de négociation avec les responsables du secteur à aménager. Les services instructeurs peuvent avoir l'impression d'un dossier peu contrôlé, passé rapidement en commission,

alors qu'il est réellement en discussion depuis plusieurs mois avec l'Établissement Public d'Aménagement.

Bordeaux Euratlantique a réussi à obtenir auprès du maire de Bordeaux que les projets vus en commission n'y passeraient qu'une fois afin de ne pas allonger les délais d'instruction des dossiers. Les services instructeurs se posent beaucoup de questions quant à ces pratiques : « *Ils sont pressés et ne veulent passer qu'une seule fois en CAP* ». « *Ils se servent de B. Fortier pour l'examen des dossiers tout en s'assurant qu'il n'en demande pas trop* », « *Les commissions sont un coup d'épée dans l'eau et ils vendent au maire le fait que l'on fasse des demandes et que l'EPA veille à leur réalisation* ». Nonobstant certaines remarques émises par les services instructeurs lors des commissions, les projets sont déposés tels quels. L'instruction étant effectuée par les services de l'État, seules les compétences métropolitaines seront prises en compte dans ce projet.

« *Là il y a la contrainte des grands promoteurs. Euratlantique veut faire sortir ses projet et à un moment donné il y a un bras de fer sur les coûts de ces prestations comme les grands vitrages, la végétalisation, etc. Et il y a un deal. On voit bien que quand Euratlantique nous ramène leurs projets en commission ils disent des fois « On ira pas loin, il en faut pas se clasher c'est pas la peine, etc. » mais enfin ils essayent quand même de faire quelque chose.* » (B. Fortier en annexe)

Partie III : Analyse des processus de négociation : Différences et similitudes au sein de différentes maîtrises d'ouvrage urbaine

Section 1 : Résultats de la production de données : une constance dans les principaux critères

Sous-section 1 : Le respect du cadre réglementaire

La première observation est la redondance des critères réglementaires rappelés en commission. Ces critères réglementaires sont ceux qui reviennent le plus souvent en commission. Ils sont appliqués sur tous les projets, qu'ils soient dans le diffus

ou dans un secteur à projet. Il n'y a pas de discussion à avoir sur ces critères car ils seront à respecter pour obtenir l'autorisation d'urbanisme finale.

Le respect de la cote de seuil apparaît régulièrement dans les dossiers présentés. Ces côtes servent à réduire la vulnérabilité des constructions face à l'aléa naturel et sont donc non-négligeables pour les services réglementaires.

Les autres critères récurrents sont ceux des compétences métropolitaines à savoir la gestion des ordures ménagères (locaux, collecte, etc) et la gestion des eaux pluviales (solution compensatoire). Les porteurs du projet sont directement amenés à contacter les services concernés en amont ou en aval de la commission, afin de faire valider leur dossier avant la demande de permis de construire.

Les services réglementaires rappellent également la présence d'un local technique pour le numérique lorsque l'opération dépasse un certain nombre de logements.

Viens ensuite un critère réglementaire qui fait beaucoup plus débat au sein des échanges : le stationnement. La métropole possède des règles bien définies concernant le stationnement des véhicules légers et des vélos. Cependant, au regard des pratiques, les élus ont tendance à re-questionner ces règles et à demander une augmentation du nombre de places de stationnement par projet. Comme le précise C. Alla durant notre entretien « *On sait bien par exemple que le PLU prévoit une certaine règle de stationnement (pas forcément le cas qu'à Bordeaux même, également sur les autres communes de la métropole), mais les élus nous demandent deux fois plus de places que ce qu'en impose le PLU, parce que le plan ne répond pas aux attentes réelles. Et cela peut complètement nuire à un projet. On va se retrouver avec une marée de stationnement, et il y a des échanges qui s'en suivent car cela n'est pas possible.* » Ces « ajustements » demandés par les élus peuvent en effet nuire au projet. Une doctrine, portée récemment par le Maire de Bordeaux, a fixé le nombre de stationnement véhicule léger à 1 place par logement, peu importe qu'il soit social ou non. Cela vise à réduire les débats sur le nombre de place et limiter les problèmes de stationnements sur l'agglomération. Cependant certains élus, sur les communes proches, continuent d'imposer par exemple du stationnement supplémentaire.

Sous-section 2 : La politique de la ville vis-à-vis de l'habitat

Comme expliqué précédemment, la direction de l'habitat de la métropole est présente à chaque commission lorsqu'un dossier comportant du logement est étudié. Bordeaux a choisi, en plus des règles imposées par le code de la construction, de définir des surfaces minimales pour les logements. Ces tailles ont d'ailleurs été augmentés par d'autres communes comme Pessac qui demande 47,5m² minimum pour se logements de type 2 contre 45m² pour la ville de Bordeaux.

En plus de la surface des logements, il est demandé une répartition typologique spécifique des logements dans l'opération : 40% de T1/ T2, 35% de T3, 20% de T4 et 5% de T5. Les typologies sont dans ce cas « conseillées » et non obligatoires, on les retrouve dans le POA habitat du PLU 3.1. Cette pratique ne plaît pas toujours aux porteurs du projet : *« Le sujet avec lequel en revanche je ne suis pas d'accord c'est quand on nous reprend sur notre programmation. Par exemple quand on propose un projet avec deux appartements de 44m² habitables au lieu des 45m² demandés. J'ai du mal à comprendre car il faut voir l'esprit du projet dans son intégralité. Il y a parfois des contraintes techniques qui font qu'on ne peut pas récupérer le m² demandé. »* (C. Alla en annexe).

Outre ces deux données, on demande aussi les plans intérieurs des logements pour examiner leur habitabilité. Cette exigence ne convient parfois pas avec certains porteurs de projet qui trouvent les pièces demandées trop précises. C'est ici que se creuse le fossé entre le réglementaire et la négociation : *« [...] nous sommes déjà en situation dans laquelle nous demandons des documents que nous n'avons pas le droit de voir. Normalement la réglementation dit « regardez les façades, les plans intérieurs ce n'est pas votre problème » »*. (B. Fortier en annexe).

Sous-section 3 : La prise en compte des problématiques du développement durable

La prise en compte du développement durable est aussi à l'œuvre dans les critères demandés en commission. On observe de façon constante des demandes comme :

- La végétalisation des toitures
- Le maintien d'un esprit de cité jardin (et donc des espaces verts privés dans une ville déjà fortement minérale)
- L'encouragement de la pose de panneaux solaires et photovoltaïques

Sous-section 4 : Les prescriptions architecturales

Les critères architecturaux les plus souvent débattus sont :

- Les matériaux de façade. La commission exige toujours des matériaux de qualité comme la pierre, la brique, le béton préfabriqué qui propose d'innombrables variantes, etc.
- La densité du projet. On entend par là à la fois la place que le bâti occupe sur la parcelle et le nombre de logements par rapport à la taille de l'opération.
- Conjointement aux demandes de la direction de l'habitat : la fonctionnalité et l'éclairage des logements. Cela requiert l'étude des plans intérieurs.

Les demandes de détails très poussés sur des éléments architecturaux posent problème aux porteurs du projet car ces éléments ne sont en général pas requis. *« On a même pas le droit de demander un détail, ce ne doit même pas se trouver dans un permis de construire, vous pouvez vous référer au code de l'urbanisme. C'est donc abusif. Ce qu'on fait là c'est vraiment parce que les élus le veulent et qu'ils sont assez forts pour l'imposer. Parce que je pense dans 98% des communes en France cela ne se passe pas comme ça. La réglementation ne va pas du tout dans le sens d'un examen détaillé des projets et encore moins de la discussion d'une doctrine philosophique. C'est au fond actuellement presque en train de revenir au réglementaire pur et à toute vitesse. »* (B. Fortier en annexe).

Sous-section 5 : Chiffres

Parmi les projets étudiés au cours de cette année, 50 ont pu être correctement renseignés dans la grille d'analyse. Pour des raisons évidentes de confidentialité sur

les projets en cours, la grille ne sera pas liée intégralement car elle contient des projets encore en cours d'instruction.

Sur l'ensemble des projets, ce sont les critères architecturaux qui semblent le plus peser lors des négociation (70%), suivis par les critères d'habitabilité (20%) puis les critères règlementaires (10%). Comme démontré précédemment ces chiffres s'expliquent facilement car le règlementaire est non-négociable, celui de l'habitabilité ne l'est pas non plus en théorie.

Sur ces projets, les négociations s'opèrent pour 81% des projets pendant la commission, avec des discussions autour du projet. Pour 17% des projets, par des éléments envoyés ultérieurement pour validation, qui ne nécessiteront pas forcément un nouveau passage. Ces transmissions d'intentions ou de pièces supplémentaires restent dans le cadre de la commission mais permettent une instruction facilitée sans prise de rendez-vous. Enfin pour 2% des projets les négociations n'aboutissent pas (projet abandonné à cause des contraintes, conflit règlementaire non résolu, etc).

Section 2 : Place et légitimité des acteurs

Sous-section 1 : Place des élus

Les élus étaient présents sur chacun des trois projets : Emilie Kuziew sur les projets de la rue Permentade et de la ZAC Saint Jean Belcier et Jérôme Siri sur le projet de l'îlot Queyries. Ils ont suivi de près les projets et ont assisté aux différentes commission et jury pour la détermination des projets.

Néanmoins le rapport de l'élus au projet n'est pas le même sur des opération dans des secteurs à projet que sur des opérations dans le diffus. Comme l'a expliqué Bruno Fortier dans notre entretien : *«On est dans une situation où on reçoit des projet, sans participer à leur définition, ce qui n'est pas du tout le cas dans les grands secteurs de projet concédés»*. La rue Permentade est le seul projet qui est

déjà dans une trame urbaine très marquée. Le bâtiment et la rue dans laquelle il se trouve ont un réel historique. On a pu assister à des rapports de force lors d'échanges hors commission. En effet, la maire-adjoint, qui préside la commission, s'est fait un peu *avocat du diable* sur ce projet en rejoignant l'avis du maître d'ouvrage sur ses remarques. Elle a fait entendre que la commission changeait souvent d'avis (pour rappel, l'historique du projet remonte bien au-delà de 2017 et de ces quatre commissions), notamment vis-à-vis de textes mal écrits ou formulés. L'écriture de cet article aura d'ailleurs mis les services instructeurs en position inconfortable sur plusieurs projets vus en commission. Elle a signalé qu'il fallait réaliser quelque chose rapidement sur cet immeuble qui connaissait un gros problème de squat dans un quartier très central, propos rapportés plutôt par le maître d'ouvrage en commission. L'élue reviendra d'ailleurs sur ce projet lors de notre entretien. Le problème du logement social persiste, et l'élue va même jusqu'à défendre le promoteur en se doutant qu'un logement social trouve preneur dans un immeuble de cette localisation et de ce standing. Ces prises de positions ne seront cependant pas faites devant les porteurs du projet pour ne pas décrédibiliser le rôle de la commission. « *Il y a tout d'abord des élus qui sont beaucoup moins sensibles à l'architecture que d'autres. Qui ne focalisent que sur le stationnement, la hauteur du bâtiment, avec des réactions très politiques sur les attentes des riverains. Le riverain lui réagira sur les stationnements, la hauteur du bâtiment et la présence de logements sociaux ou non. Il ne réagira quasiment jamais sur l'architecture.* » (C. Alla en annexe).

Le regard de l'élue est donc apporté sur l'existant dans le quartier, sur ce que pourrait apporter ou non le projet. On vise une amélioration de l'habitat, de la production de grands logements avec des normes d'habitabilité bien définies.

Le regard est tout autre sur les deux autres projets. On assiste en quelque sorte à un « *pari* » des élus sur ce qui va sortir de terre. Ceux-ci ont participé aux jurys, aux commissions, aux ateliers afin de graver leur exigences au sein d'accords multipartites. Mais ces exigences sont fondées sur les enjeux futurs de ces quartiers, qui ne sont toujours pas habités entièrement. L'apport des élus, rappelé en première partie, est ici moindre car ils ne se basent que sur leurs objectifs à atteindre. Ce

propos est néanmoins à nuancer car on observe une prise en compte de plus en plus stricte de ces opérations au sein des projets urbains. Il y a en effet une réaction face aux premières constructions sorties de terre ou face aux opérations réalisées dans d'autres secteurs à projet. La qualité d'exécution parfois maigre de projet questionne actuellement beaucoup les élus qui n'hésitent pas à se prémunir des malfaçons. On peut prendre l'exemple du maire de Bastide, qui lors d'une visite sur site du projet Rivéo, a demandé la réalisation d'un second échantillon de l'enduit à échelle réduite pouvant être conservé comme référence jusqu'à la livraison du projet. L'élus s'assure ainsi, en plus de la conservation des traces écrites, d'obtenir un gage de bonne réalisation.

Les recherches sur l'expertise présentent l'intérêt d'interroger les conditions du fonctionnement concret des régimes démocratiques, en soulignant les ambivalences avec l'idéal de l'élus souverain. Elles permettent de pointer le fait que l'action politique n'est pas réservée aux seuls élus. Dans les faits, ces derniers partagent les prérogatives qu'ils tirent de leur élection avec d'autres acteurs, qui mettent en avant des formes de légitimité différentes (Idt J., 2012). Leur légitimité est aussi remise en cause sur certains aspects. En effet, ils ont le dernier mot sur le projet et leurs critères d'appréciation ne s'appuient toujours pas sur des éléments techniques : *« Dans le diffus, je trouve les élus encore plus désemparés. Tout aussi inquiets, mais encore plus désemparés devant la camelote qu'on leur refile. Et encore plus sous la pression des habitants. A. Juppé prend beaucoup de risques sur Bordeaux, les autres élus eux ont des prudences de chat. Ils font venir des associations d'habitant aux concertations, ils ont très peur de la densité. Eux-mêmes, même s'ils sont très cultivés, n'ont pas de culture architecturale, ils ont donc d'autres critères. »* (B. Fortier en annexe)

Sous-section 2 : Place de l'architecte conseil

Comme on l'a vu pendant tout le déroulement de ce travail, la place de l'architecte-conseil est primordiale dans le bon fonctionnement de la commission. Il apporte le dialogue technique nécessaire à la bonne compréhension des projets et également une aide à la décision pour les élus.

Ses missions nécessitent une parfaite entente avec les services associés aux commissions : « *Ma mission est une mission intenable si je ne mets pas les services de mon côté. Il ne faut pas être antipathique aux services, ne pas les snober, il faut qu'ils sentent qu'ils sont avec toi et qu'ils ont quelqu'un de leur côté. L'entente avec les services est très importante.* » (B. Fortier en annexe).

De par sa grande expérience, à la fois dans le domaine professionnel et universitaire, B. Fortier constitue un atout majeur de ces commissions. L'expérience a prouvé qu'obtenir un interlocuteur qui paraissait légitime facilitait les échanges pendant ces processus de négociation. Les capacités d'arbitrage de l'architecte-conseil restent totalement objectives car il n'exerce pas sur le territoire bordelais, s'assurant aucun conflit d'intérêt pendant l'examen des projets.

Les autres architectes trouvent parfois les remarques émises à l'encontre de leur projet difficiles à digérer : « *Ils ont l'impression d'être jugés dans leur travail. Notamment les architectes qui se font parfois malmener par l'architecte conseil ou l'architecte-urbaniste. Nous on accepte la règle du jeu, on la connaît depuis longtemps, ce n'est pas du tout un souci et je le dis honnêtement. Mais parfois cela peut être humiliant, et j'en ai vu se faire véritablement humilié et cela me gêne. Ces commissions devraient toujours se faire de manière collaborative et respectueuse. Eux ils ont un stress et une appréhension par rapport à ça, c'est clair. Donc après on les rassure, on trouve une solution et on reste à l'écoute.* » (C. Alla en annexe). L'architecte-conseil l'entend d'une autre oreille « *J'ai l'impression qu'une partie des architectes a compris que je ne leur voulais pas de mal. Et que c'était plutôt en général pour leur donner un peu de marge. Je ne sens pas d'hostilité de la part des architectes. Bien sûr ça peut arriver, mais j'ai réduit depuis 15 ans le taux de conflits, car à chaque fois qu'il y a conflit on y perd.* » (B. Fortier en annexe). Les critères demandés sur les projets sont unifiés selon les secteurs, ainsi il ne sera jamais demandé quelque chose sur un projet qui ne serait pas exigé une rue plus loin. Toutes les remarques émises seront les mêmes sur le projet d'un même secteur. Il n'y a donc pas de prise en compte différentes suivant les architectes des projets, les services instructeurs demanderont les mêmes garanties sur les dossiers présentés. La commission soutient d'ailleurs la cause et l'intégrité du travail des architectes en s'assurant régulièrement que celui-ci dispose

d'une mission complète sur les projets. « *Je pense que c'est ce qui lui donne une certaine légitimité. Au final si on n'a pas un architecte reconnu pour parler à ses pairs cela serait très compliqué. Je pense qu'il fait très bien son travail, il n'est pas dans la critique pure et dure, mais toujours dans le dépassement, la remise en cause de cette profession.* » (E. Kuziew en annexe)

Section 3 – Conclusion

Bien qu'avec les différences des processus de négociation observées dans ces projets, la commission des avant-projet reste un véritable outil d'urbanisme négocié au sein duquel on constate une réelle évolution des projets qui y sont soumis. Cette instance, qui va à l'encontre des courants actuels règlementaire, permet de contrôler et de rehausser la qualité des projets de construction. Le cadrage des opérations menée par l'action publique est entré progressivement dans le paysage urbanistique bordelais. « *Les commissions d'avant-projet peuvent nous aider quand même, car autour de la table il y a des fonctionnaires et des experts, on n'a pas forcément que des élus. Et du coup eux sont beaucoup plus objectifs et nous aident à refaire les projets. Quand l'élu a tranché c'est trop tard.* » (C. Alla en annexe). Ces interlocuteurs plus « techniques » que les politiques trouvent preneur auprès des opérateurs qui n'hésitent plus à les consulter pour des soucis règlementaire. Au-delà, il s'est installé une normalité dans le fait de présenter des garanties sur les projets : « *Je pense que nous sommes habitués, que cela nous dérange pas. C'est dans la culture maintenant. On sait que notre projet va sortir, et on accepte les contraintes.* » (C. Alla en annexe), « *Quand je suis arrivé, les promoteurs allaient se plaindre aux élus tous les quinze jours. Maintenant j'ai l'impression qu'ils acceptent mieux la chose.* » (B. Fortier en annexe), « *Je pense qu'ils ont compris que c'était un incontournable et je pense que maintenant en plus par le fait que celle-ci fonctionne bien et qu'elle n'est pas là pour freiner les projets, tout le monde a compris que c'était gagnant-gagnant d'y passer. Et des fois ça n'empêche pas certaines hostilités sur le fait de repasser plusieurs fois en CMAP, mais il y a la règle, le projet et le quartier. Je me souviens du projet de Kaufman & Broad sur le quai de Queyries Riveo, on avait été très ennuyeux. Et je me rappelle*

d'être sorti de réunion et d'aller vers eux en leur disant « on est pointilleux mais je peux vous assurer que le temps que vous perdez aujourd'hui sera le temps que vous gagnerez demain parce que nous serons associés. Sans cette base là nous serions en différent permanent. ». » (J. Siri en annexe), « On gagne du temps, des conseils. Ce qui est compliqué au final sur Bordeaux c'est la superposition des règles. C'est-à-dire qu'il y a le PLU, puis le PSMV, le PNRQAD, et du coup des choses qui font que ce qui n'est pas nécessaire ailleurs est obligatoire là. » (E. Kuziew en annexe)

Des questions pendant les entretiens et les rencontres ont permis de démontrer que la commission gagnerait à s'étendre de façon plus importante sur la chronologie d'un projet de construction. Elle gagnerait à fonctionner de la même manière que certains ateliers présents dans les secteurs à projet où le projet est suivi pendant toute sa genèse : *« Quand elle existe, car elle n'existe pas partout, pourquoi pas la mettre en amont. Mais il s'agirait également d'allier le politique et les services instructeurs en amont pour avoir un vrai dialogue. Ce serait bien d'en avoir une pour valider l'orientation (volumétrie, principe de programmation) et une pour valider le projet bien écrit. » (C. Alla en annexe).* Cependant c'est ce que propose déjà la CMAP dans ses intentions. En effet, il est possible de venir présenter un projet avec uniquement des esquisses et des intentions programmatiques, pour obtenir un avis de faisabilité. Au vu des délais d'autorisation et de la flambée des prix du foncier, les promoteurs préfèrent se dépêcher de réaliser un dossier pour ne pas perdre leur opération. De plus, comme évoqué plus tôt, les textes de loi ne s'inscrivent pas dans cette tendance : *« La réglementation ne va pas du tout dans le sens d'un examen détaillé des projets et encore moins de la discussion d'une doctrine philosophique. C'est au fond actuellement presque revenir au réglementaire pur et à toute vitesse. Donc pour autant j'ai l'impression qu'il y a comme un mouvement chez les maires de grandes villes à s'entourer d'architectes-conseil, mais curieusement il y a un effet ciseau parce que la règle dit qu'il n'y a rien à prouver et qu'il ne faut rien discuter. » (B. Fortier en annexe).* Ces mesures ne devraient pas être améliorées avec la prochaine loi ELAN qui prône l'accélération de la construction de logements et les enjeux liés à la simplification des normes de construction et d'urbanisme, en réduisant les coûts et les menaces pesant actuellement sur le secteur privé. Les craintes pourraient se

confirmer suite à l'application de ces mesures visant à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces.

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Remerciements | 3 |
| Résumé - Abstract | 4 |
| Rappel | 5 |
| Introduction | 6 |
| §1 – La place de la négociation dans les projets urbains..... | 6 |
| §2 – Mission en entreprise et choix du sujet | 7 |
| §3 – Méthodologie..... | 8 |
| Partie I : La Commission Métropolitaine des Avant-Projet : Un outil de négociation dans les projets de construction bordelais | 15 |
| Section 1 : Le cadre règlementaire complexe de l’agglomération bordelaise . | 15 |
| Sous-section 1 : Contexte de la ville de Bordeaux et de la Métropole Bordelaise : urbanisation et grands projets urbains..... | 15 |
| Sous-section 2 : L’abondance des documents règlementaires et programmatiques bordelais | 18 |
| §1 - Le PLU 3.1 | 20 |
| §2 - Le PSMV | 20 |
| §3 – Le PNRQAD..... | 22 |
| §4 – Les carnets d’intentions..... | 25 |
| §5 – Les autres documents..... | 27 |
| Section 2 : Quels principes de fonctionnement pour la Commission Métropolitaine des Avant-Projets ? | 29 |
| Sous-section 1 : Composition d’un outil de négociation | 29 |
| §1 – Objet de la commission et pièces demandées | 29 |
| §2 – Composition de la commission | 30 |
| Sous-section 2 : Un outil de concertation et d’urbanisme négocié | 33 |
| Section 3 : Exemples applicables des bénéfices de la Commission des Avant-Projets | 34 |
| Sous-section 1 : Construction d’un immeuble collectif de neuf logements au 117 cours Journu Auber, quartier Bordeaux Maritime..... | 34 |
| Sous-section 2 : Rénovation de bureaux au 5 rue Lafayette, quartier Bordeaux Centre-Ville. | 43 |
| Sous-section 3 : Résultats | 47 |
| Partie II : La négociation dans les projets selon différentes maîtrises d’ouvrage urbaines | 49 |
| Section 1 : Un projet immobilier dans une Zone d’Aménagement Concertée . | 49 |
| Sous-section 1 : Contexte..... | 49 |
| Sous-section 2 : Le projet | 52 |
| §1 - Présentation du lot B..... | 53 |
| §2 - Présentation des lots A et C..... | 54 |
| §3 – Améliorations et recherches sur la matérialité | 55 |
| §4 – Examens des prototypes..... | 56 |

| | |
|---|------------|
| Section 2 : Une opération immobilière dans un centre-ville protégé..... | 65 |
| Sous-section 1 : Contexte..... | 65 |
| Sous-section 2 : Le projet..... | 69 |
| Section 3 : Un projet immobilier dans une Opération d'Intérêt National..... | 77 |
| Sous-section 1 : Contexte..... | 77 |
| Sous-section 2 : Le projet..... | 79 |
| Sous-section 3 : Différentes de fonctionnement..... | 85 |
| Partie III : Analyse des processus de négociation : Différences et similitudes au sein de différentes maîtrises d'ouvrage urbaine..... | 86 |
| Section 1 : Résultats de la production de données : une constance dans les principaux critères..... | 86 |
| Sous-section 1 : Le respect du cadre réglementaire..... | 86 |
| Sous-section 2 : La politique de la ville vis-à-vis de l'habitat..... | 88 |
| Sous-section 3 : La prise en compte des problématiques du développement durable..... | 88 |
| Sous-section 4 : Les prescriptions architecturales..... | 89 |
| Sous-section 5 : Chiffres..... | 89 |
| Section 2 : Place et légitimité des acteurs..... | 90 |
| Sous-section 1 : Place des élus..... | 90 |
| Sous-section 2 : Place de l'architecte conseil..... | 92 |
| Section 3 – Conclusion..... | 94 |
| Table des matières..... | 97 |
| Bibliographie..... | 101 |
| Annexe 1 : Entretien avec Emilie Kuziew, maire-adjointe du quartier Bordeaux Sud..... | 103 |
| Annexe 2 : Entretien avec Jérôme Siri, maire-adjoint du quartier Bastide.... | 115 |
| Annexe 3 : Entretien avec Camille Alla, Directrice Générale de Nexity Aquitaine | 124 |
| Annexe 4 : Entretien avec Bruno Fortier, Architecte-Conseil de la ville de Bordeaux..... | 131 |

| | |
|--|----|
| Figure 1 : Grille d'observation des projets en commission | 9 |
| Figure 2 : Première version de la grille d'entretiens | 13 |
| Figure 3 : "Bordeaux la pleine lune", identification des secteurs à projets opérationnels, Bordeaux2030..... | 16 |
| Figure 4 : Évolution de la population de l'agglomération de Bordeaux de 1950 à 1999, source : AURBA | 18 |
| Figure 5 : Périmètre du PSMV, réalisé en juin 2018..... | 21 |
| Figure 6 : Périmètre du secteur inscrit Unesco, réalisé en Juin 2018 | 22 |
| Figure 7 : Périmètre du PNRQAD, réalisé en juin 2018 | 24 |
| Figure 8 : Règlement graphique du PNRQAD de Bordeaux, source : Bordeaux Métropole | 25 |
| Figure 9 : Carnets d'une ville en héritage, source : Bordeaux2030 | 26 |
| Figure 10 : Superposition des périmètres issus des documents règlementaires, réalisé en Juin 2018 | 28 |
| Figure 11 : Carte des quartiers bordelais, source : Mairie de Bordeaux..... | 31 |
| Figure 12 : Schématisation du fonctionnement de la CMAP..... | 33 |
| Figure 13 : Localisation du projet 1 - 117 cours Journu Auber | 35 |
| Figure 14 : Plan R+1 du premier AVP - 117 cours Journu Auber..... | 36 |
| Figure 15 : Élévations et façades du premier AVP - 117 cours Journu Auber | 37 |
| Figure 16 : Insertion premier AVP, version bois - 117 cours Journu Auber | 38 |
| Figure 17 : Insertion premier AVP, version Trespa - 117 cours Journu Auber | 38 |
| Figure 18 : Contexte paysager du cours Journu Auber | 38 |
| Figure 19 : Plan R+1 du second AVP - 117 cours Journu Auber | 39 |
| Figure 20 : Élévations et façades du second AVP - 117 cours Journu Auber..... | 40 |
| Figure 21 - Détails de façade du troisième AVP - 117 cours Journu Auber | 41 |
| Figure 22 : Façades du troisième AVP - 117 cours Journu Auber | 41 |
| Figure 23 : Projet réalisé au 117 cours Journu Auber, le 30.05.2018 | 42 |
| Figure 24 : Projet réalisé au 117 cours Journu Auber | 42 |
| Figure 25 : localisation du projet 2 - 5 rue Lafayette | 43 |
| Figure 26 : Insertion du premier AVP (bâtiment de droite) - 5 rue Lafayette | 44 |
| Figure 27 : Insertion du second AVP (bâtiment de droite) - 5 rue Lafayette | 45 |
| Figure 28 : Élévation et insertion du dernier AVP - 5 rue Lafayette | 46 |
| Figure 29 : Façade sur rue et pignon - 5 rue Lafayette (source : Atelier Philippe Caumes) | 47 |
| Figure 30 : Actionnariat de la SAS Bastide Niel..... | 50 |
| Figure 31 : Programmation de la ZAC Bastide Niel, source : SAS BastideNiel / MVRDV..... | 51 |
| Figure 32 : Vue d'ensemble et répartition de la maîtrise d'oeuvre | 52 |
| Figure 33 : lot B, vue aérienne | 53 |
| Figure 34 : lots A et C, sur la droite le lot B sans bâti représenté. Le bleu représente la teinte qui sera unifiée en aval | 54 |
| Figure 35 : Élévations extérieures et intérieurs (bâtiments A et C)..... | 56 |
| Figure 36: Premiers prototypes des enduits de façade..... | 59 |
| Figure 37 : Seconds prototypes pour enduits de façade, le choix se portera finalement sur l'échantillon se situant en haut à gauche de la palette | 62 |
| Figure 38 : Prototype finaux de façade en céramique | 62 |
| Figure 39 : Avancement du chantier lors du dernier contrôle des prototypes | 64 |

| | |
|---|----|
| Figure 40 : 45 rue Permentade, le 30.05.2018 | 65 |
| Figure 41 : 45 rue Permentade, le 30.05.2018 | 66 |
| Figure 42 : Contexte de la rue Permentade | 66 |
| Figure 43 : Examen du dossier en secteur protégé | 68 |
| Figure 44 : Plan R+4 du premier AVP | 71 |
| Figure 45 : Coupe État Des Lieux du Bâtiment | 73 |
| Figure 46 : Plan R+4 du second AVP | 74 |
| Figure 47 : Coupe projet du bâtiment | 75 |
| Figure 48 : Perspective de la façade arrière | 75 |
| Figure 49 : situation dans la ZAC St Jean Belcier | 78 |
| Figure 50 : Localisation du projet | 79 |
| Figure 51 : Plan R+6 du lot L4, ECDM, COBE | 80 |
| Figure 52 : Insertion du projet, ECDM, COBE | 81 |
| Figure 53 : insertion du projet, ECDM, COBE | 82 |
| Figure 54 : Plan masse rentenu, ECDM, COBE | 82 |

Bibliographie

Berthier N. 2010, *Les techniques d'enquête en sciences sociales*, Armand Colin, Coursus

Blanchard, G. et Miot Y. 2017, *Quelle activité de conception dans les séquences aval des projets d'aménagement ? – Apprentissages et négociations dans l'encadrement des opérations immobilières à Bordeaux Euratlantique et Lille-Arras-Europe*, Paris, RIURBA

Bonin H., Bouneau C. 2016, *Paris-Bordeaux en train, les trois étapes de la modernité ferroviaire 1844-2016*, Presses universitaires du Septentrion

Bordeaux Métropole, 2015, *Charte de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza*, Bordeaux

Christy H. 2016, *L'urbanisme négocié. Bordeaux les bassins à flots*, Editions de la découverte

Corps des architectes conseils du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, 2000, *Être architecte-conseil*, Paris, BNF

De Coninck F. et Deroubaix J.F. 2012, *Transformation des horizons urbains*, Paris, L'œil d'Or

Demazière, D. 2008. *L'entretien biographique comme interaction négociations, contre-interprétations, ajustements de sens*, Langage et société

Devillers C. 1994, *Le projet urbain*, Paris, Pavillon de l'Arsenal

Darroman M., Gaudibert F., Ringon G., Godier P. et Tapie G. 2010, *Négociier pour expérimenter : fabriquer les espaces publics*, Paris, programme de recherche PUCA : Le projet urbain négocié

Frébault J. (dir.), Bourdin A., Vilmin T., Bazard E., Le Breton E., Grether F., Hoang A. et Janvier Y. 2005, *La maîtrise d'ouvrage urbaine : réflexions sur l'évolution des méthodes de conduite des projets à partir des travaux du Club ville-aménagement*, Paris, Le Moniteur

Kiraly B., Escolin B et Rallu B. 2016, *Pourquoi les délais d'instruction dérapent ?* Paris, Le Moniteur n°5877

Lelévrier C. 2010, *La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou re-concentration ?* In N°140-141, 2010. *Espaces et sociétés*, 59-74.

Monneraud L. 2007, *La construction des besoins et le paradigme controversé de la participation : le cas bordelais.* In. Institut d'Etudes politiques de Bordeaux.

Vilmin T., 2008, *L'aménagement urbain en France : Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable,* Paris, Certu

Annexe 1 : Entretien avec Emilie Kuziew, maire-adjointe du quartier Bordeaux Sud

L'entretien se déroule le mardi 23 janvier 2018 à la Mairie de Bordeaux Sud. L'élue me reçoit dans son bureau. La demande de rendez-vous avait été effectuée le 13 décembre par mail et la réponse est arrivée très rapidement. Après plusieurs échanges de mail, une date est convenue selon nos emplois du temps respectifs. Les échanges sont très amicaux et la personne contactée n'a eu aucune réticence à passer un entretien sur ces questions.

François Roux : Vous êtes actuellement Maire-Adjointe, quelle profession exerciez-vous précédemment ?

Emilie Kuziew : Collaboratrice de cabinet, à la ville de Bordeaux

François Roux : Quel a été votre cursus ?

Emilie Kuziew : J'ai fait un dut en information et communication des entreprises, puis un master en droit public des collectivités territoriales.

FR : Donc une formation en rapport avec votre poste actuel ?

EK : Oui c'est comme cela que je suis devenue collaboratrice d'élue. C'était au moment de la mise en place de la réforme des collectivités.

FR : Depuis combien de temps êtes-vous élue auprès de M. Juppé ?

EK : 2014. C'est mon premier mandat.

FR : Vous-intéressez-vous à l'architecture et à l'urbanisme ?

EK : (hésitations) Alors j'ai eu un cursus qui fait que j'y étais sensibilisée, sans avoir d'intérêt particulier. Depuis que je suis élue beaucoup plus, puisque je suis complètement plongée dedans, ça a forcément éveillé de l'intérêt.

FR : Lisez-vous des articles ? Des livres ? Est-ce qu'on vous fournit des ouvrages ?

EK : Vraiment à l'opportunité. Je n'ai pas forcément le temps de me renseigner mais si je vois passer quelque chose qui peut m'apporter des connaissances ou autre, je vais peut-être le regarder de plus près.

FR : Quelles sont vos missions en tant que maire-adjoint ?

EK : Le maire adjoint est polyvalent sur quartier, comme un maire, sur une commune ou un petit village. On est vraiment les relais d'Alain Juppé sur notre territoire et sur toutes les thématiques confondues. Et on est les experts et les relais, des besoins et des attentes, dans la mise en oeuvre des politiques publiques auprès de nos collègues adjoints sur leurs thématiques.

FR : Pouvez-vous me parler rapidement de votre quartier

EK : Bordeaux Sud est un grand quartier, 35.000 habitants aujourd'hui avec une projection de 20.000 habitants supplémentaires d'ici 2030. Un quartier assez divers en son type d'habitat, avec des secteurs proches de l'hyper centre avec un habitat ancien et des quartiers nouveaux, plus récents et des secteurs plus résidentiels. C'est un quartier populaire caractérisé par sa mixité sociale très importante, qui est liée à sa proximité avec le fleuve et puis le fait que ce soit un quartier de gare, comme dans toutes les grandes villes de France. C'est un quartier très jeune, qui est sûrement lié à la typologie d'habitat que l'on trouve car il est vrai que la majorité des logements sont de petits logements, des immeubles subdivisés qui attirent beaucoup d'étudiants. Il y a aussi une présence universitaire très importante avec le campus de la Victoire. Son accessibilité au campus universitaire de Talence et à la gare. Il y a beaucoup de personnes vivant seules et très peu de séniors.

FR : Comment définissez-vous les enjeux de votre quartier à court et à moyen terme ?

EK : À court terme ce sont trois grosses problématiques quand on sonde les habitants. La ville de Bordeaux avait commandé une enquête de satisfaction juste avant les élections de 2014. Ce qui ressortait sur ce quartier en priorité était la propreté, le stationnement et les problématiques de sécurité publique. Donc à court terme c'est comment on arrive à résoudre ces problématiques-là, il y a déjà eu sur ces trois ans de mandat une augmentation de la fréquence de collecte des ordures ménagères. On attend beaucoup du nouveau plan de propreté qui va permettre de récupérer plus d'effectifs sur le quartier Bordeaux Sud avec l'externalisation des services.

Sur les problématiques de sécurité et de tranquillité, comme tout quartier de gare et quartier populaire, il a aussi ses travers. À l'origine c'était le quartier de nuit de Bordeaux, avec une concentration sur moins d'un kilomètre, au meilleur de la période, jusqu'à 40 établissements de nuit, avec les naissances qu'ils peuvent engendrer : avoir au même endroit une population alcoolisée très importante. Il n'y avait pas plus de problème venant d'un établissement, c'était surtout le rassemblement/la concentration qui était plus problématique. C'est le coeur du projet Euratlantique : c'est de venir régler la nuit bordelaise, sans la faire disparaître. Tout de suite dans le projet urbain, la question s'est posée de s'il fallait éparpiller les établissements de nuit comme dans d'autres villes ou garder cette spécificité de concentration. On a fait le choix de garder cette spécificité, justement en ne venant pas réaménager en créant du logement sur le quai de Paludate, pour justement réduire les nuisances avec les riverains, mais plutôt en travaillant avec les chefs d'établissements pour obtenir des lieux sécurisés et règlementés.

Sur le stationnement, depuis le 1er septembre 2017, il est entièrement résident. Donc c'est vrai que ça été plutôt très bénéfique pour les habitants puisqu'on a reçu très peu de plaintes. Aujourd'hui on peut se garer assez facilement et même le dimanche lorsque c'est gratuit. On se rend compte que la gare attirait beaucoup de véhicules autres que ceux des habitants. Il y eu la volonté de construire des parkings dans les programmes de logements, en demandant à chaque fois un peu plus d'offre de stationnement que ce qu'imposent les règles.

À long terme pour Bordeaux Sud, c'est de le maintenir comme quartier populaire et comme un sas d'intégration dans la ville bordelaise, quel que soit son parcours migratoire. C'est garder justement un peu ce côté terre d'accueil mais de pouvoir fidéliser et permettre aux familles lorsque le foyer d'agrandit de rester, ce qui n'était pas le cas ces dernières années en raison du manque de logements familiaux et de grandes typologies. Aujourd'hui on est très vigilants dans tous nos programmes pour regarder l'existant et que les propositions viennent compléter et mixer un peu ce qu'il y a de disponible, afin que chacun puisse trouver un logement adéquat.

FR : Depuis quand assistez-vous aux CMAP ?

EK : Depuis que je suis élue.

FR : Pouvez-vous me définir rapidement cet outil ?

EK : Au départ quand on est élu, on n'a pas de briefing ou de formations spécifiques. On a des réunions qui s'ajoutent donc on y va un peu. C'est vrai que je n'ai pas été efficace la première année car j'assistais à toutes les commissions sans comprendre mon rôle parce que c'était très technique, avec des experts autour de nous et un architecte conseil qui est censé apporter la parole mère. Je me demandais quelle était ma place et souvent on se tournait vers moi pour intervenir quand personne n'était convaincu du projet, ce qui n'était pas facile. Et puis après voilà, on comprend vraiment qu'on est dans un urbanisme négocié, c'est très nouveau. On est en amont ; le but est d'échanger, de dialoguer et de conseiller pour que les projets arrivent à terme et qu'ils correspondent aux objectifs de la ville de Bordeaux. Il faut arriver à des orientations pour minimiser les recours et organiser l'urbanisme de demain.

FR : Avez-vous une méthode particulière pour évaluer la cohérence d'un projet ?

EK : Je n'ai pas de méthode particulière. Ce qui m'oriente c'est la connaissance du secteur, c'est le fait de connaître parfaitement chaque rue et ce qui entoure le projet pour pouvoir répondre tout de suite si le projet proposé répond aux besoins actuels ou au contraire dénature le lieu.

FR : Vous tournez-vous vers le conseil d'autres personnes ?

EK : Bien sûr, sur la forme architecturale en elle-même ou sur des détails beaucoup plus techniques je n'hésite pas à poser des questions à Bruno Fortier. Après à nos agents sur les autres questions.

FR : Êtes-vous au courant des préconisations architecturales sur le quartier ?

EK : Oui, après je ne connais pas tout dans les détails. Sur le côté Euratlantique, et EPA on l'a défini ensemble. Cela s'est réalisé à mon arrivée, sur une demande de ma part et tout de suite une oreille attentive du nouveau directeur général (Stéphane De Fäy) car nous sommes arrivés en même temps. Donc on a beaucoup échangé sur ce projet, sur les années qui s'était écoulées avant pour écrire sa genèse et comment nous on voyait sa mise en oeuvre dans les années à venir. Ce sont des

projets très longs et on sait qu'il ne faut pas être trop fermé car tout évolue. On a émis des préconisations bien précises par rapport à d'autres projets, d'autres villes, d'autres opérations de ces envergures. Sur l'hyper-centre, j'assiste à toutes les réunions qui concernent le secteur sauvegardé : modifications du PSMV, marches d'observations avec l'architecte des bâtiments de France et les agents qui suivent tout ce secteur pour mieux comprendre le côté réglementaire et les marches de manoeuvre qu'il peut y avoir.

FR : Pensez-vous que les préconisations architecturales que l'on vous transmet sont en accord avec les enjeux de votre quartier cités précédemment ?

EK : Oui bien sûr. On les conçoit de cette façon. Avec quasiment la même logique. L'architecture bordelaise est spécifique, on la trouve nulle part ailleurs. Il faut donc des éléments de rappel même si on n'est pas là pour faire du postiche. Même si on ne construit pas la ville d'aujourd'hui comme on construisait la ville au XVIIIe siècle, il est important d'avoir une cohérence. Je me suis beaucoup attaché à créer un lien entre le centre et les quartiers périphérique (PRNQAD et Euratlantique). Il a fallu que les équipes se rencontrent et qu'on se ne dise pas une fois changé de périmètre (entre quartier) que la différence s'observe à l'oeil nu. C'est vraiment important d'avoir des phases transitoires et que la ville de pierre vienne s'étendre dans les quartiers neufs même si on a des choses totalement différentes. C'était important pour nous que nouveaux habitants se sentent appartenir à la ville de Bordeaux.

FR : Avez-vous déjà observé des conflits se créer durant ces quatre années de commission ?

EK : On en a eu très peu. On en a eu justement entre l'EPA et les membres de la commission sur la stricte application des règles, justement sur la typologie de certains logements par exemple. Mais après on a échangé ensemble. Autant il y a des règles qui sont applicables sur le reste de la ville, autant elles ont été interprétées d'une manière un peu plus large sur l'EPA. Par exemple sur le fait qu'on ait eu des îlots sans création de logement social, parce qu'on fonctionnait à l'échelle d'un périmètre, non pas que l'on ne voulait pas en faire mais parce que l'existant derrière était trop pourvu. On voulait ramener un équilibre, ça a été un peu particulier car ça ne se faisait nulle part ailleurs et c'est le fait d'être sur une ZAC avec un aménageur propre qui a permis ces ajustements. Et après le seul projet qui n'aboutit pas est toujours le même, c'est celui de la rue Permentade. Ça fait des années que sur cette parcelle très contrainte, chaque promoteur veut venir faire le plus de logements possibles pour rentabiliser son projet.

FR : Il faudra quand même sortir quelque chose

EK : Il faudra sortir quelque chose et il faudra que la personne comprenne à un moment que c'est dans son intérêt à lui et dans l'intérêt des futurs occupants, qu'il y a des règles de secteur sauvegardé un peu plus contraignantes qu'ailleurs.

FR : Observez-vous une différence de résolution des conflits selon leur nature ?

EK : À chaque fois qu'on a eu des problèmes on réglait les points avant la commission ou après directement avec les interlocuteurs. Quand les échanges se font par mail c'est qu'il n'y a généralement pas de gros soucis. Le conflit le plus important était sur le projet de réhabilitation de la crèche des Douves. C'est une crèche existante, collée au foyer d'accueil de femmes en situation d'urgence. Pour le coup, le projet tente à venir densifier la crèche en créant une partie/un étage. Là où il y avait un RDC on tente de faire un R+1, il y a eu des problèmes d'emprises. De plus, la réglementation PMI pour les crèches interdit la pleine terre. On est dans du bâti, de la ville existante donc on est obligé de faire avec la cour qui existe. Si on applique ces deux règles on ne fait pas projet. Ce n'était pas le cas dans l'ancien PLU, on devrait pouvoir déroger à ce type de préconisation lorsqu'il s'agit d'une activité de service public menée par la collectivité.

FR : Vous aviez évoqué précédemment que vos enjeux sur le quartier étaient d'uniformiser ce patrimoine bordelais. Observez-vous tout de même une prise en compte différente des critères d'évaluation entre les projets ?

EK : Oui il y a des enjeux qui ne sont pas les mêmes en fonction des territoires. La question des hauteurs sur certains endroits d'Euratlantique n'est pas une question problématique pour l'habitant, les services ou le politique. Parce qu'on l'a demandé et qu'on le sait. Là où dans certains secteurs on ne pourra pas faire la même chose. Donc il y a des traitements différents. Sur les quartiers neufs il y a aussi la prise en compte des espaces publics et de l'emprise au sol, et des besoins des habitants et des populations. Même s'ils adorent la ville de pierre ils disent tout le temps que c'est trop minéral. C'est pour ça qu'on ne reproduit pas la ville de pierre, qu'on ne fait pas de postiche. On ne fait pas des échoppes, on fait des bâtiments plus haut pour pouvoir libérer au sol des espaces qui pourront être pratiqués par les habitants.

FR : Donc les principales différences que vous observez sont surtout entre le bâti type « ville de pierre » et Euratlantique ?

EK : Il y a aussi le travail que fait Incité sur Saint-Michel qui tend aussi à ça. À venir déconstruire les coeurs d'îlot pour les aérer et ramener de la lumière. On a des îlots très denses qui ne respirent pas sinon.

FR : Pensez-vous que cette commission fonctionne de la même façon sur les secteurs à projet que sur le diffus

EK : Je me suis souvent posé la question (rires). Moi je n'ai quasiment qu'un secteur avec des projets, on a quelques dossiers en diffus. On les passe de la même façon, avec moins de contraintes. La même intention avec le même cadre, après moins d'interlocuteurs autour de la table. Donc un dialogue qui est quelque fois plus serein pour le porteur de projet car c'est impressionnant, ils sont toujours très stressés. Après ils se rendent compte à chaque fois que c'était vraiment une instance de dialogue. Mais quand c'est la première fois qu'ils arrivent ils ne savent pas à quelle sauce ils vont être mangés et c'est pire que s'ils passaient un grand oral (rires).

FR : Et au niveau de votre rôle sur les commissions en secteurs à projet et sur celles du diffus, vous le qualifierez d'identique ?

EK : Identique. Et c'était le cas à chaque fois. On a eu un projet sur la rue de Bègles qui est une toute petite rue résidente, où le projet était vraiment pas beau, pas de qualité. Et avec Bruno Fortier, à chaque fois on a essayé d'impulser et d'orienter les architectes et le promoteur.

EK : (hésitations) Au départ c'était une dent creuse, ils venaient faire un projet dans une rue d'échoppe une façade très contemporaine, ils ne se mettaient vraiment pas au même niveau alors qu'ils le pouvaient. Ils proposaient quelque chose de bizarre. Pour un final avoir quelque chose de plutôt satisfaisant. Ils m'ont même recontacté au final pour me demander un nom pour la résidence afin de la baptiser.

FR : Est-ce que vous pensez pouvoir placer la commission sur la chronologie d'un projet urbain ?

EK : Bien en amont. Enfin il y a la genèse du projet urbain, et donc en amont de la délivrance de chaque permis. C'est la phase numéro un avant de rentrer vraiment dans l'opérationnel.

FR : Pensez-vous que cette commission pourrait agir sur un moyen ou plus long terme ?

EK : (hésitations) Je ne sais pas. De toute façon elle est nécessaire, après je pense qu'il ne faut pas qu'elle soit située trop en amont parce qu'on se rend compte que les tendances, les envies et autres évoluent. Je me dis que si on avait déjà arrêté et vraiment gravé dans le marbre tout ce qu'on voulait voir sortir de terre à Euratlantique en 2009 on serait aujourd'hui bien embêté parce que ça ne correspondrait plus du tout aux attentes, à notre vision des quartiers nouveaux et parce qu'on a d'autres expériences de choses qui ont été faites qui au final ne nous satisferont pas. Il ne faut pas qu'elle intervienne trop en amont et que là où elle intervient c'est plutôt pas mal. Où on commence à définir et dessiner des îlots.

FR : Vous ne la voyez pas sur un terme plus lointain ? Par exemple sur le suivi d'un projet ?

EK : Oui je pense personnellement qu'il le faudrait. Et derrière qu'il y ait effectivement un contrôle, *je sais qu'on l'a fait sur certains projets avec Danièle où on est venu voir, visiter la réalisation et autre*, si on pouvait le faire plus souvent pour se rendre compte que ça corresponde vraiment bien. Et après quels moyens pourraient être alloués si on se rend compte que c'est toujours les mêmes qui au début nous disent oui (rires) et qu'après on se retrouve avec six ou sept permis modificatifs, au final tellement éloignés du cahier des charges pour qu'à un moment on dise non. Il y a vraiment quelque chose à trouver là-dessus.

On a eu récemment cette question sur le stationnement où un promoteur vient acheter un terrain où se situait un hangar ou une grange qui servait de parc de stationnement, sans être enregistré au PLU comme un parking. Et c'est vrai qu'à chaque fois on leur dit que ce sont des poches de stationnement de quartier, « donc là vous allez venir supprimer 100 places de voitures pour créer du logement, est-ce que vous pouvez en plus des places imposées par le PLU recréer des places supplémentaires pour compenser celles que vous avez fait disparaître ». Ça a marché sur un projet rue de Bègles et après on l'a demandé à chaque fois. On en a un sur une autre parcelle où le projet ne sort pas parce qu'il y a ce cahier des charges.

Ils sont venus nous voir plusieurs fois en nous disant « qu'économiquement ils ne sortiraient pas le projet s'ils sont obligés de faire ces places ». Parce que c'est Bordeaux, qu'on ne peut pas creuser, qu'il y a des vestiges, que c'est du marécage... mais ça on le savait, et donc c'est vrai qu'à un moment ça m'a fait un peu râler car quand il faut obtenir un projet ils sont prêts à nous faire autant de places de parking que l'on veut parce que ce sont souvent des îlots très bien placés, et derrière on nous dit qu'au final ça coûte trop cher et que ce n'est pas possible. C'est vrai que la commission pourrait sur ce type de cahier des charges un peu spécifique avoir un peu un contrôle en disant « Non, on ne vous croit plus » (rires).

FR : Pensez-vous que les critères de la commission ont évolué dans le temps ?

EK : Oui, sur différentes attentes, notamment sur le stationnement. Il y en a une récente : le fait que la Maire demande systématiquement un logement social = une place de stationnement. Rien n'y oblige, c'est un vrai choix politique. Ce genre de choses évoluent.

Après cela dépend de la sensibilité de chaque personne. Chaque élu a une vision différente. J'ai déjà eu des cas sur des projets avec d'autres collègues élus qui intervenaient en tant que président du CCAS ou autre, *qui étaient propriétaires du bâtiment*, qui voulaient faire quelque chose qui ne correspondait pas du tout à mon quartier. Donc après oui (rires), on ne peut pas dire que qu'il y ait le même traitement sur tout ce qui sort sur les différents quartiers de la ville. C'est vraiment propre à chaque territoire.

Fin de l'entretien – Début des questions ouvertes et explications sur le sujet de recherche

FR : Explications du sujet de recherche, « Qui fait la ville ? Qu'est ce qui fait la ville ? »

FR : Vous avez abordé très rapidement les documents d'urbanisme et de leurs contraintes pendant l'entretien. Que pensez-vous de la malléabilité de ces documents ?

EK : ça a toujours été le débat des juristes. Le droit de l'urbanisme a toujours été le droit le plus écrit du droit public. Très codifié, très évolutif et qui effectivement amène à une situation de « plus on écrit plus on codifie, plus on a du mal à revenir en arrière, à sortir du cadre ou à jouer au cas par cas ». Et d'ailleurs c'est le droit le plus incompréhensible, même les spécialistes, on le voit en commission, les instructeurs et autres sont toujours obligés d'aller chercher une page, pour effectuer une interprétation à la lettre près. Donc c'est sûr que c'est un vaste projet que de simplifier un peu la règle pour permettre plus d'échanges.

FR : Vous pensez qu'on a peut-être fermé la porte sur certains quartiers à projet comme l'EPA ?

EK : Non car sur les ZAC, d'ailleurs on se rend compte que les règlements sont plus faciles à déroger ou modifier que lorsqu'on est hors ZAC car c'est justement de l'aménagement concerté. On a un foncier défini à l'origine, le but est d'arriver à terme à l'équilibre et de remplir toutes les commandes. On se rend compte

aujourd'hui que le plan guide évolue tout le temps. La mise à jour qu'on vient de faire, n'a quasiment plus rien à voir avec celle de 2009. D'ailleurs on voit que la plupart des évolutions qui ont eu lieu ont été amenées par ce projet. Et justement l'échange avec ces personnes (dont c'est le métier d'aménager de grandes opérations de la sorte) ont des expériences diverses et variées et participent aux spécificités de chaque territoire. Beaucoup de dialogues et de rencontres ont été bénéfiques.

FR : Comment pensez-vous que les porteurs de projets (architectes/promoteurs/be) perçoivent la commission des avant-projets ?

EK : Il y a de manière générale plusieurs cas :

- Les grands promoteurs la perçoivent plutôt bien - Pour les petits promoteurs c'est de la réalité qui leur est dite. Ceux qui connaissent très bien se trouvent vraiment dans un espace de dialogue. D'ailleurs cela arrive qu'ils nous interpellent quand ils n'arrivent pas à trouver de solution. C'est toujours surprenant. Ensuite il peut y avoir des dialogues d'avocat se référant qu'aux règles, au final, sur mon quartier en tout cas, ce type de personne est minime.

FR : Vous la pensez donc bénéfique ?

EK : Oui vraiment. On gagne du temps, des conseils. Ce qui est compliqué au final sur Bordeaux c'est la superposition des règles. C'est-à-dire qu'il y a le PLU, puis le PSMV, le PNRQAD, et du coup des choses qui font que ce qui n'est pas nécessaire ailleurs est obligatoire là.

FR : Pensez-vous qu'il peut y avoir un aspect de fidélisation ? Plus on reçoit des gens avec qui cela se passe bien plus on aura confiance en eux dans l'avenir ou l'inverse ?

EK : Je pense que ça va dépendre des architectes. Et quelque part les architectes sont des conseils auprès de leur client. Et effectivement l'architecte avec qui ça se passe bien et peu importe son niveau d'expérience, aura tendance à briefer son client sur les avantages de la commission. Je pense que cela doit les aider aussi. Cela permet d'avoir une instance tierce qui ré-explique les règles. Mis à part les architectes qui travailleraient peu au final (rires), qui n'apprécient pas d'échanger en serait-ce qu'avec Bruno Fortier. Sa disponibilité, ses échanges de mail et autres, sous ses airs de grand méchant il est toujours un plus dans ces commissions.

FR : Vous pensez que sa place est bénéfique ?

EK : Je pense que c'est ce qui lui donne une certaine légitimité. Au final si on n'a pas un architecte reconnu pour parler à ses pairs cela serait très compliqué. Je pense qu'il fait très bien son travail, il n'est pas dans la critique pure et dure, mais toujours dans le dépassement, la remise en cause de cette profession.

FR : Je me suis intéressé à ce sujet car je ne connaissais pas bien Bordeaux. J'avais connaissance du centre ancien, mais pas des quartiers plus récents qui m'ont un peu surpris. Que pensez-vous personnellement des quartiers à projet plus périphérique au centre ancien de bordeaux ?

EK :

- Sur Euratlantique : Moi je pense que ce qui va sortir de terre ne sera plutôt pas mal car cela correspond à mes inspirations. Il y a certains immeubles, signés avant que je sois élue, que personnellement je n'aurais pas signés (forme hauteur). Et d'ailleurs c'est parce qu'on a eu un vrai conflit d'orientation avec Bernard Reichen (grand prix d'urbanisme 2005, urbaniste en chef du projet) qu'il a été remercié de sa mission d'urbaniste général. (Hésitations) Parce que le gros risque dans ces programmes neufs aussi importants est de vouloir marquer son temps et c'est vrai que moi je n'ai pas ce regard de technicien, j'ai un regard très pragmatique de comment on va vivre demain, là. Et en partant de qu'est ce qui a fonctionné jusqu'à aujourd'hui : un travail à plus petite échelle avec à chaque fois le commerce, la petite place, l'endroit qui permet de se retrouver et des îlots qui soient aérés. Je me souviens du premier projet où on refaisait les dalles de Mériadeck (quartier d'affaires moderniste caractéristique des années 1960), moi je me disais à côté du MIN, avec la prostitution, le deal, comment on sécurise en aval ? J'ai toujours ce regard sur les projets...

- Sur les bassins : ... C'est vrai que moi les bassins à flot je n'aurai pas du tout dessiné ça : ces petites sentes, publiques, etc. Derrière je suis aussi consciente des difficultés des collectivités publiques de manière générale en moyen humain et en ressources de fonctionnement.

Sur Euratlantique Bis : Donc dans les projet d'Euratlantique, à chaque fois qu'on va avoir de l'espace public, il n'est pas totalement public. Il y a beaucoup d'espaces qui vont être privés, gérés par le privé, fermés la nuit mais qui pourront s'ouvrir le jour. Parce que demain on n'aura pas les jardiniers pour s'occuper de tant de massifs de fleurs, que s'il y a des regroupements et autres les policiers municipaux ont un coup. C'est un côté un peu prévisionnel, sur toutes les constructions. Je suis très attentive aux avancées de toit, aux RDC animés, ouverts de deux côtés. On ne crée pas de zone avec recoin, il faut toujours regarder le socle. Le socle est au final le plus important de par l'image qu'il renvoie et la sécurité qu'il procure ou non. J'avais une réflexion très intéressante que j'avais eu avec un ami et lu dans certaines études : notre façon de concevoir la ville de demain, le fait de mettre un arbre ici ou un banc là, va avoir des conséquences sur la gestion, sur la sécurisation et que tout à un impact. À un moment ce sera chiffré, arrivé dans un bilan : « là on n'a pas voulu mettre de lumières et voilà ». Donc je suis très attentive à ça.

FR : Vous vous projetez en somme ?

EK : Oui complètement, toujours. « Est-ce que je vivrais là ? ». Le jardin de l'Ars c'était ça : six hectares de jardin, hyper paysager, petits murets. Je me disais d'abord qu'en entretien ça coûterait très cher et qu'après on ne pourrait pas le faire évoluer. On ne connaît pas les besoins des habitants et on se rend compte déjà aujourd'hui qu'il n'y a plus beaucoup de foncier disponible dans la ville. Les besoins des habitants évoluent : si par exemple demain il y a besoin d'un terrain de foot, ça a été tellement façonné, planté et autre qu'on ne pourra pas mettre un terrain ici. Et au final qu'est-ce que demandent les gens ? C'est de la polyvalence. Tout de suite j'avais donc dit à Stephan de Faÿ (Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique), le jardin de l'Ars il faut que ce soit une pelouse. Qu'on puisse venir y jouer au foot, pique-niquer, courir, faire du yoga, on n'a pas besoin de massifs de

fleurs. On s'est bien retrouvé là-dessus en se disant qu'effectivement demain il pourrait y avoir quelque chose à la place de cette pelouse.

FR : Et sur le secteur de Brazza ?

EK : Je connais très peu le projet. J'étais très emballée par la genèse de ce projet, et je trouve que maintenant il évolue et cela va être très complexe parce qu'au début c'était vraiment un pôle artisanal. Et je trouvais ça intéressant parce que Bordeaux a besoin de ça : entrepôts, lieux d'échanges, coques artisanales, après se dire qu'on va aller mettre du logement à côté d'usines, quelle que soit l'activité, ça fait bruit, ça crée des nuisances et là j'ai un peu plus de mal à comprendre. À un moment il faut être cohérent, c'est soit on évolue l'activité économique, soit on développe le résidentiel mais on va avoir du mal à faire vivre les deux. Après l'artisanat si c'est que de l'artisanat d'art comme les puces et les brocantes il faut du passage. Parce que là c'est un peu ça que ça prend comme envergure avec des puces, des brocantes, mais ça existe déjà à Bordeaux au quartier Saint-Michel (son quartier) qui reste le quartier spécifique à ces activités. Là on vient concurrencer. Après je ne connais pas le détail du projet.

EK : On a eu le cas sur Paludate, l'EPA est venu me voir avec des porteurs de projet qui voulaient essayer de mettre de super logements, des lofts de standing au dernier étage en me disant : « vous ne vous rendez pas compte de la vue qu'il y a sur le pont de pierre et sur chabans ? » « Ah oui mais non, il y aura des boîtes de nuit en bas, on ne met pas de logements » parce que depuis le départ on avait stipulé que Paludate restait le pôle nuit. Demain on aura le parvis de Corto Maltes et la MECA pour remplacer un peu les Quinconces dans l'organisation des grands événements car ils manquent de place et il y a peu de moments calmes là-bas. On n'a pas de riverains immédiats.

FR : Comment on planifie un secteur à projet ? Vous assistez l'EPA en permanence ?

EK : Toujours. Tous les jurys. Au départ il y avait un urbaniste sur toute la ZAC, et depuis (son remerciement) les autres ont peur car on a décidé de fonctionner par îlot. Et donc là à chaque fois on a un urbaniste conseil sur chaque domaine que l'on choisit en concours. Sans savoir ce qu'on va y faire nous. Alors après au final ceux qu'on a choisi son ceux qui ont dépassé la lettre de commande du concours et qui sont arrivés avec un projet qui nous a séduit. On est vraiment sûr de l'intention mais aussi sur leurs capacités, sur leurs CV, à pouvoir travailler avec d'autres architectes, urbanistes et paysagistes en comprenant leur références. Il y a plein de choses qui rentrent en compte en dehors du trait. Il peut être le meilleur du monde, s'il n'est jamais à Bordeaux, etc... Pour moi c'est rédhitoire, il y en a qui sont arrivés pendant leur présentation, ils écorchaient le nom des rues, ne savaient pas situés les éléments de repères dans Bordeaux. Je me disais « Il débarque de l'avion ou du train, il n'y a pas passé vingt minutes, je n'ai pas envie de lui donner le projet même s'il me dit qu'il a le meilleur staff du monde ».

On participe donc à toute cette sélection, après c'est vrai qu'on est parti sur chaque domaine de la base de l'existant pour garder la mémoire du site.

FR : Comme avec les citernes ?

EK : Oui par exemple, sur Amédée c'était la mémoire ferroviaire du site. L'inscription et la continuité avec la ville de pierre car le Sacré-Coeur est un beau quartier, d'échoppes basses, etc. on va donc passer d'un quartier familial avec des jardins à des grattes ciel, on n'aurait pas réalisé la tour bois (Tour Hyperion ossature bois de 57m) ici par exemple (rires). Il faut une transition.

FR : Avez-vous une préférence sur certains ilots réalisés dans cette ZAC ?

EK : Ceux que je n'aime pas du tout ce sont ceux que l'on a pas défini nous comme ce qui sort en ce moment sur Armagnac (nouveau quartier tertiaire à l'Est de la gare Saint-Jean). Tout ce qui va sortir n'est pas terrible. On est d'accord avec Stéphane de Faÿ là-dessus, c'est trop massif, il n'y a pas spécificité, c'est assez froid, très dense dans le rapprochement des immeubles. J'aime beaucoup par contre l'immeuble Mazars (activités tertiaires proche à la fois de la gare et du quai de Paludate), la restauration de François Guibert (dans le même secteur), ou encore le siège du groupe Bernard (toujours au même endroit) qui vont se fondre dans le dessin de ce qu'était avant le quai de Paludate. Par contre la monstruosité du siège de Vinci que Bernard Reichen voulait aussi haut que la MECA (37m en son plus haut point), il était parti à la fin en voulant que sur le quai de Paludate tous les projets soient aussi hauts que la MECA. On lui a dit « On arrête, Non ».

EK : Après moi les bassins à flots j'ai du mal. Je trouve qu'il y a des immeubles magnifiques, mais qui sont tellement à côté des autres qu'ils perdent de leur valeur. C'est-à-dire qu'à un moment, on ne les remarque plus, c'est trop différent. C'est la même chose à Bègles du côté des sècheries, quand je passe à côté, j'ai l'impression qu'on a dit aux architectes « faites votre plus belle oeuvre », et rien n'est cohérent. On ne peut pas créer de quartier

FR : Avez-vous connaissance de la procédure d'un procès-verbal pour non-conformité ? En avez-vous déjà dressé un ?

EK : On en fait sur le diffus, sur la ville de pierre. On en a dressé un récemment sur un très gros projet à Saint-Michel où la cage d'ascenseur dépasse sur la toiture, hors permis. De toute façon grâce aux plaintes de voisins on est les premiers au courant (rires), pas besoin d'avoir des agents assermentés qui lèvent le nez, car souvent ils nous appellent tout de suite. Ça arrive souvent sur la ville de pierre, dès que les gens peuvent faire des travaux sans autorisations.

FR : Trouvez-vous cette procédure efficace ?

EK : Non. Parce que c'est trop long. Tout est fini, au final on ne démonte pas. On en voit l'exemple partout en survolant le Sud-Ouest. Par exemple la maison de M. Decons, à Lacanau, hors permis. Ce n'est pas local mais Monsieur Decons est le grand ferrailleur de Bordeaux, son entreprise familiale est très ancienne et pour se faire plaisir il s'est construit au milieu des pins en pleine forêt classée des landes, en créant un chemin, une maison de plein pied de plusieurs centaines de mètres carrés (il s'agit d'un pavillon de chasse de 500m²) qu'un hélicoptère a repéré. La maison est finie, le tribunal vient de rendre la sanction de 150.000€ d'amende. On ne démonte pas la maison. C'est bien sûr à une autre échelle mais c'est un peu pareil

ici. Nous, le temps qu'on se rende compte, que la personne réagisse etc... On est souvent dans la régularisation. Au final ils le savent, et c'est pour ça qu'ils le font.

E.K. On en a déjà parlé (de cette procédure). Et je pense que ça se fera avec la nouvelle génération d'élus. Mais après les plus anciens vont nous dire que pendant des années il y a tellement eu (de cas) sans qu'on ne demande rien à personne. Après c'est toujours le cas par cas dans la même rue. C'est-à-dire où on commence et où on s'arrête et c'est vrai que c'est compliqué car à un on lui a rien dit car il a fait dix ans avant, l'autre qui vient d'arriver on lui dit quelque chose, et pourquoi pas lui.

FR : ça a pris du retard. Même aujourd'hui des personnes continuent de sortir des projets non-réglementaires au permis.

E.K. Bien sûr. De toute façon ce sont des gens qui sont souvent, contrairement à ce qu'ils disent, très éveillés au niveau de la loi, du droit, et d'ailleurs certains ont raison car pour arriver à leur fin s'ils demandaient ils se prendraient un refus catégorique, donc ils apprennent à contourner.

Fin.

Annexe 2 : Entretien avec Jérôme Siri, maire-adjoint du quartier Bastide

L'entretien se déroule le mercredi 24 janvier 2018 à la Mairie de Bordeaux Bastide. L' élu me reçoit dans son bureau. La demande de rendez-vous avait été effectuée le 14 décembre par mail et la réponse est arrivée très rapidement. Après plusieurs échanges de mail, une date est convenue selon nos emplois du temps respectifs. Les échanges sont très amicaux et la personne contactée n'a eu aucune réticence à passer un entretien sur ces questions.

François Roux : Dans quel milieu exerciez-vous avant ?

Jérôme Siri : (houla) j'étais, et je suis toujours, marchand de vélos, mécanicien cycles. Je n'ai jamais fait de politique de ma vie.

François Roux : Donc vous n'avez pas de cursus spécifique ?

Jérôme Siri : Rien, je n'ai aucun diplôme, aucun bagage, rien du tout.

FR : Vous intéressez-vous à l'architecture ou à l'urbanisme ?

JS : Oui, beaucoup.

FR : De part des lectures ?

JS : Par des lectures et puis au début de mon mandat par nécessité. Parce que du jour au lendemain, on est plongé dans une mission dans laquelle on nous attend pour nos décisions. Et pour ne pas faire perdre de temps aux équipes, notamment aux commissions d'avant-projets ect, je me suis très vite cultivé, instruit. Tous les jours et deux fois par jour je prenais des cours particuliers avec des personnes que je choisisais en étant pour moi instructrices. Et donc au fil des heures j'ai rencontré un nombre d'interlocuteurs immense de façon à pouvoir me construire en urgence un bagage que j'ai estimé à un moment suffisant, pour commencer à avancer et notamment sur l'urbanisme. J'ai rencontré des urbanistes, des architectes, des personnes des services instructeurs, des personnes de la prospective, des directeurs de service, des personnes de l'OIN et j'en passe. J'ai dû aller très vite à la recherche d'informations.

FR : Comment vous êtes arrivé à ce poste ? Par engagement politique, implication dans votre quartier ou autre ?

JS : Alors par engagement puisque c'est Alain Juppé qui est venu me chercher. En fait je me suis dit en tant que bon français bien râleur, à un moment au lieu de râler peut-être que je vais proposer (rires). Et j'avais ainsi rejoint les commissions de travail pour la campagne pour les municipales de 2014, mais juste pour être contributeur, presque plus par intérêt personnel que par intérêt général, j'allais me dédouaner de mon comportement de râleur. Et finalement quand Alain Juppé m'a demandé de le rejoindre, et je me suis dit pourquoi pas ne pas aller plus loin dans la démarche. Après la décision a pris du temps, et puis ça dure six ans. Mais six ans ça peut être une belle opportunité de construction du quartier, de construction d'un intérêt général.

FR : Pouvez-vous me décrire vos missions en tant que maire-adjoint ?

JS : En la prenant de façon très large, c'est comment coordonner la croissance d'un quartier qui a 15.000 habitants en 2015 et 30.000 en 2030 et qui est collé à Bordeaux avec une énorme frontière que l'on appelle la Garonne. Comment on arrive à lier les futurs 15.000 habitants aux 15.000 existants dans cet ensemble lié à Bordeaux. Il y a une politique commune de bien vivre ensemble, de sécurité, de propreté, d'urbanisme et d'architecture, d'écologie, d'économie, etc. C'est comment aller chercher les ingrédients de la recette qui fait qu'un quartier fonctionne dans sa ville.

FR : En parlant de votre quartier, pouvez-vous rapidement donner les enjeux du quartier Bastide dans les années à venir mais aussi à moyen terme ?

JS : L'enjeu est simple, c'est comment on accueille 15.000 nouveaux habitants en essayant de répondre à la promesse que Bordeaux fait ou que les médias font faire à Bordeaux qui est que nous vivrons tous bien, en confort, en sécurité avec du travail, à manger mais aussi écologiquement, économiquement, etc. Cette promesse est quasiment impossible à satisfaire, on n'arrivera pas à pousser tous les curseurs au maximum, tout du moins au niveau des attentes. Mais comment on les amène le plus loin possible, avec une empreinte écologique la plus faible possible, avec une empreinte sociale la plus grande possible. Comment tenir en compte tous ces critères ? Il est super simple le projet sur le papier. Mais il y a des moments où il faut faire des choix et c'est plus compliqué...ou le plus intéressant. C'est aussi bête que ça.

FR : Vous avez parlé de frontière avec la Garonne, peut-être de frontière avec les coteaux qui s'étendent plus à l'Est. Comment décrivez-vous l'architecture de votre quartier qui est en pleine mutation ?

JS : (hésitation) Vous l'avez dit tout à l'heure, elle est multiple. Et c'est ça qui est intéressant. L'avantage quand on vient à la Bastide, c'est qu'on peut avoir l'impression d'habiter à Bordeaux centre, quand on se ballade Cours Le Rouzic, car c'est tout à fait une réplique de Bordeaux centre. Je mets au défi quelqu'un qui ne connaît pas la Ville de se dire s'il se trouve sur la rive droite quand il est sur ce cours. On trouve également du bâti industriel, qu'on gardera en plus. On a beaucoup d'espaces verts et moi j'en veux encore plus. Et on a du neuf. Et comme vous l'avez dit il y a deux axes dans le neuf, il y a le diffus qui est très important car le quartier a été mité de projets industriels de petite taille et donc ils sont en train de muter. Et on a enfin des grands projets urbains. Donc on a presque la panoplie totale des types d'architecture. Et j'ai personnellement fait un exercice volontaire de tout le temps les dissocier et de ne pas avoir un raisonnement unique pour tous ces projets, de raisonner de façon individuelle en premier lieu. Et c'est pour laquelle je suis à 99% du temps en commission d'avant-projet, parce que les services instructeurs qui appliquent la règle ont tendance à uniformiser, car la règle est la même partout. Je viens alors enrichir les projets, ou du moins inviter les architectes à les enrichir pour qu'ils collent plus à leur micro-sectorisation, de façon à conserver les différentes étiquettes ou architectures du quartier. Moi je ne suis pas pour le lissage, je veux que dans 15 ans, quand le quartier sera fini, on ait envie d'aller de Braza à la Bastide-Niel, pour y voir autre chose, et dans une proportion géographique

franchissable. Aller de Brazza à Bastide-Niel, en passant par le Belvédère et le quartier ancien, c'est ça qui est super.

FR : Vous assistez depuis maintenant quatre ans aux CMAP, comment définissez-vous cet outil ?

JS : Alors moi je suis très agréablement surpris par cet urbanisme négocié, et donc par sa clef d'entrée qui est la commission des avant-projets. Je suis friand de ça parce que ça évite quand même aux constructeurs et architectes de faire de grosses erreurs, de gestes architecturaux trop décalés. C'est aussi une garantie de bonne fin des travaux pour ceux qui construisent, ça veut dire qu'on est tous solidaires d'un projet parce qu'on a choisi, qu'on a décidé et qu'on ne va pas se mettre des bâtons dans les roues, on va essayer d'aller au terme du chantier et rapidement. Et je trouve en plus que c'est une manière d'apporter toujours une valeur ajoutée à chacun des projets. Et ça c'est assez surprenant. Il y a un territoire avec un projet de territoire, il y a une valeur et dans cet endroit-là il y a un architecte qui se pointe et qui se dit « on va faire ça, comment on enrichi ça », mais il n'y a jamais d'appauvrissement ou de dégradation de l'architecture dans ces commissions. Et pour moi c'est fondamental. Je suis assez surpris que ce ne soit finalement pas plus répandu que ça.

FR : Vous présidez en tant qu' élu chaque commission. Comment pouvez-vous définir votre rôle au sein de celles-ci ?

JS : Ce que je mettrais plus dans la définition de mon rôle c'est que je suis d'abord usager et citoyen. Et avant les commissions je passe du temps sur l'endroit du projet, je rencontre les riverains, je circule dans le quartier et je vois comment il vit. Et donc je viens d'abord non pas en tant que président de la commission des avant-projets mais en tant qu'usager/futur-usager, riverain, citoyen, je viens à l'envers. Je viens à l'envers parce que je pense que c'est bien la seule chose que je peux amener en expertise du territoire ou du micro-territoire sur lequel il va y avoir le projet. Parce qu'en matière d'architecture et en matière de règlementaire, ce n'est pas moi qui ait la plus grande expérience, ce n'est pas moi le plus compétent. Donc j'essaie d'amener ce pour quoi je suis compétent. Si au final mon rôle de président m'amène à poser une décision oui ou non je suis là pour ça aussi, et c'est pour ça que je mettrais en second rôle celui de garde-fou. S'il y a quelque chose qui ne colle pas par exemple. On a vu il y a quelque temps de ça un projet sur Brazza un projet qui ne collait absolument pas. Il y a un moment où il faut aussi pouvoir dire stop. Et après il y a un troisième rôle qui est facilitateur. Une fois qu'on a dit oui à un projet, il faut qu'on aide le constructeur à aller au but, c'est-à-dire loger les gens qui ont besoin d'être logés. C'est très important, dire oui c'est une chose, accompagner jusqu'au résultat final en est une autre.

FR : Vous apportez donc votre connaissance du terrain, vous faites aussi le trait d'union entre les acteurs quelques fois. Mais comment évaluez-vous personnellement un projet ? Comment évaluez-vous la cohérence d'un projet avec votre quartier ?

JS : Je n'ai pas de méthode en soit c'est de la conviction. Et pour qu'une conviction soit le fondement d'une décision il faut vraiment pratiquer et connaître son quartier.

FR : Et dans ces décisions, vous tournez-vous vers le conseil d'autres membres de la commission ?

JS : Oui très souvent. D'abord ici, avec la façon de travailler en mairie de quartier, mes assistants sont au courant de tous les projets. Mais des fois quand j'ai un doute oui je consulte, systématiquement. Je pars du principe qu'un maire-adjoint ne peut pas être omniprésent et omni-compétent. La seule chose qu'il peut être tous les jours c'est concentrateur de tous les savoirs de toutes les personnes qui l'entourent. Il y a 9000 personnes qui travaillent à la métropole, si toutes les compétences peuvent converger vers un point c'est juste génial, ça doit fonctionner comme ça. C'est ça que j'essaie de mettre en place. Et pour répondre à votre question, oui quand je ne suis pas clair sur ma décision je vais chercher un avis.

FR : En allant chercher cet avis, êtes-vous tout de même au courant des préconisations architecturales et urbanistiques sur votre quartier ?

JS : Oui

FR : Vous avez reçu des documents ? Une charte ? On vous a mis au courant informellement ?

JS : On se tient informé. Je passe un coup de téléphone à un service qui me renseignera sur les contraintes du lieu, que ce soit pour le PPRI, pour les secteurs sauvegardés, ou aussi pour un projet à terme qui fait que dans ce secteur-là des choses sont plus ou moins possibles ou plus ou moins impossibles. On se tient très au courant, on essaie d'isoler un sujet pour voir s'il s'intègre dans le quartier et après il faut dézoomer aussi.

FR : Sur ce point, est-ce que vous pensez que les préconisations que l'on vous donne sont en accord avec les enjeux que vous avez cités précédemment sur le quartier de la Bastide ?

JS : Oui. On est rarement en contradiction avec les préconisations. C'est un cadre constructif et non un cadre bloquant. Et je pense que compte tenu de tout ce qu'il s'est construit à Bordeaux depuis des années au niveau fonctionnement et valeur architecturale, on peut dire que ces préconisations sont bonnes. Sinon ça aurait échoué depuis longtemps. (Hésitations) Après on a quelques endroits où on a fait des erreurs mais je trouve que globalement ça fonctionne bien. J'ai très confiance en ce cadre de travail et en ces préconisations.

FR : Pendant les échanges lors de ces commissions, vous est-il arrivé de rencontrer des conflits sur ces préconisations d'ordre réglementaire/architectural et urbanistique ?

JS : Oui. Sur des sujets réglementaires et même plus compliqués que ça. Il y a le cas sur une parcelle à l'Ouest du quartier, dans une parcelle très contrainte avec un architecte pas très brillant. Le cadre réglementaire nous interdit de mettre des fenêtres sur les toits comme étant le seul éclairage d'une pièce. Mais il y a un moment où on était dans une telle impasse qu'il aurait peut-être fallu voir si on n'aurait pas dû faire une « entorse » au règlement pour que le projet soit correct. À

savoir que si les personnes qui y vivent, y vivent bien et que les personnes autour l'acceptent bien. Là oui j'étais, pas en difficulté mais en recherche de solutions parce que le cadre qui nous fait travailler à 99% du temps me posait problème. On a eu également ce sujet-là sur un bâtiment industriel d'une entreprise de la rive droite. Le cadre au niveau du territoire nous interdisait de porter un bâtiment au sol d'une dimension spécifique. Et là on a sollicité le maire pour pouvoir construire ce bâtiment en dehors de ce cadre, mais c'est deux fois sur des centaines et complètement à la marge.

FR : Et sur les conflits entre vous et les porteurs du projet ou les acteurs de la commission ?

JS : Non jamais parce que d'abord la commission maîtrise parfaitement son cadre et son PLU et sont clairs sur les projets. Et quand on a besoin d'améliorer les projets ils sont très disponibles et porteurs de solutions. Là j'ai notamment deux sujets à voir avec un architecte instructeur pour des façades, et je sais que je pourrais l'avoir au téléphone pour trouver une solution en restant dans le cadre réglementaire. Ces points se règlent grâce un travail efficace et une bonne entente interservices.

FR : Ce sont donc des points qui se règlent hors-commission ?

JS : Oui, globalement on peut se dire en commission « Ok, on est d'accord à 95% on peut lancer le projet et on a un petit aléa à corriger, et on pourra le faire après en temps voulu ». Et je suis convaincu que la CMAP qui a pu être perçue comme un frein au projet est au contraire un accélérateur. Et ce n'est pas pour rien si les porteurs de projet acceptent d'y aller parce qu'ils savent que c'est aussi une garantie pour eux d'avoir notre soutien et qu'on évite tous de faire des erreurs. C'est au bénéfice de tous.

FR : Avez-vous déjà eu des conflits avec des porteurs de projet lors d'une CMAP ? Et comment les avez-vous réglés ?

JS : Déjà je n'emploierai pas le mot conflit. Plutôt des difficultés très « locales ». Je n'ai jamais été sollicité pour aider à la résolution d'un conflit ou d'une difficulté. En général c'est résolu pendant la commission ou à l'extérieur et d'ailleurs je n'ai jamais été sollicité pour statuer ou trancher. Ce qui veut dire que tout le monde y met de la super volonté.

FR : Dans cette démarche de commission, observez-vous une différence de la prise en compte des critères sur certains projets ?

JS : Non, la CMAP a vraiment un comportement très rectiligne. Moi je ne capte pas de traduction différente de la règle sur le terrain.

FR : Et sur les différents secteurs de votre quartier ?

JS : Non plus.

FR : Vous avez différents secteurs à projet sur votre quartier, est-ce que vous trouvez que la commission fonctionne de la même façon sur les secteurs à projet que sur les secteurs « diffus » de Bastide ?

JS : Oui. Il y a quelques exemples au niveau de la taille des logements, de la répartition des logements sociaux, des risques inondation, des places de parking. Il y a qu'une règle. Au niveau de l'architecture je pense qu'il ne faut pas essayer de les comparer parce que sur Brazza c'est Y. Tohmé, qui a quand même sa patte à lui. Winy Maas a aussi un geste architectural très marqué sur l'ensemble de son quartier. Matis Güller c'est plus sur l'urbanisme et la façon de vivre. Il a basé son projet sur une valeur ajoutée de fonctionnement, c'est donc très différent. Et je reviens donc à mon propos du départ, il faut laisser cette différence pour qu'elle devienne une valeur ajoutée, un plus.

FR : Votre rôle est donc le même sur un CMAP concernant un quartier dit diffus ou un quartier à projets ?

JS : Oui c'est de laisser cette liberté à chacun d'ajouter de la valeur sans être décodant.

FR : À quel moment placeriez-vous la CMAP sur la frise chronologique d'un projet ?

JS : Au milieu.

FR : Pensez-vous qu'elle pourrait agir sur un moyen ou plus long terme ?

JS : Elle le fait déjà puisqu'on peut la solliciter pour aller contrôler un chantier. Donc elle le fait déjà également parce qu'elle peut être sollicitée avant le passage d'un projet. De façon masquée elle est donc de mon point de vue très présente. Et il ne tient qu'à nous de la solliciter un peu plus et je n'hésite pas des fois à passer des coups de téléphone pour me tenir informé sur les projets et les solutions à envisager. Si on leur demande, ils peuvent présenter sur la totalité de la vie d'un projet. Et effectivement le nom de Commission Avant-Projet n'est peut-être plus bon. Je pense qu'aujourd'hui il mérite une révision (rires). Parce qu'on peut les amener sur toute la chaîne d'un projet. Par exemple, on avait un projet médiocre à un endroit où il n'en fallait vraiment pas un, et Bruno Fortier s'est déplacé pour constater que ce n'était pas conforme et mal réalisé.

FR : Vous parlez du 308 avenue Thiers ?

JS : Oui.

FR : Depuis le début de votre mandat, pensez-vous que les critères ont évolué au sein de la CMAP ?

JS : Alors pour pouvoir dire ça en effet il aurait fallu que je puisse connaître comment les projets fonctionnaient avant. La seule chose que je peux juger c'est qu'il y a beaucoup de projets qui ont été réalisés et qui sont aujourd'hui contestables, que l'on ferait différemment. On peut aimer ou ne pas aimer certains sujets dans Bordeaux, mais il y a aussi le fonctionnement à juger. Et s'il y a bien

quelque chose qui n'a pas fonctionné à Bordeaux ce sont les allées Serr. Mais cela reste à la marge sur 240.000 habitants.

Fin de l'entretien – Début des questions ouvertes et explications sur le sujet de recherche

FR : Avez-vous une idée de comment les porteurs de projet perçoivent cette commission ?

JS : Je pense qu'ils ont compris que c'était un incontournable et je pense que maintenant en plus par le fait que celle-ci fonctionne bien et qu'elle n'est pas là pour freiner les projets, tout le monde a compris que c'était gagnant-gagnant d'y passer. Et des fois ça n'empêche pas certaines hostilités sur le fait de re-passer plusieurs fois en CMAP, mais il y a la règle, le projet et le quartier. Je me souviens du projet de Kaufman & Broad sur le quai de Queyries *Riveo*, on avait été très ennuyeux. Et je me rappelle d'être sorti de réunion et d'aller vers eux en leur disant « on est pointilleux mais je peux vous assurer que le temps que vous perdez aujourd'hui sera le temps que vous gagnerez demain parce que nous serons associés. Sans cette base là nous serions en différent permanent. ».

FR : Vous pensez donc que ça peut créer une sorte de fidélité ?

JS : Bien sûr. Un exemple simple : Je me promène dans la rue, un riverain m'interpelle sur le démarrage d'un chantier. Il a des doutes sur la qualité finale du projet. J'ai pu lui expliquer que j'avais vu le projet en CMAP, six à sept fois sur la forme, la couleur, les proportions, et j'ai pu lui assurer que ce serait un bon projet bien intégré. Sans la CMAP je ne peux rien répondre et j'ai un riverain qui est inquiet et qui est en plus susceptible de déposer un recours, ou de mal vivre les évolutions quartier, et là on passe à côté du bien vivre ensemble. Rien que pour ça c'est énorme. Même en réunion publique, quand on m'interroge sur un projet ou sur un bâtiment, le fait que ces sujets soient passés en commission j'ai la connaissance et donc je peux répondre aux inquiétudes. Et je ne réponds pas pour faire plaisir à la personne, je réponds pour que ça question ait une réponse et ne se transforme pas en inquiétude. Et c'est pour ça que je suis friand des CMAP. Le petit problème c'est qu'il y en a beaucoup (rires). C'est un temps énorme. Entre le temps de travail qu'il y a avant, le temps de réunion et le temps travail qu'il y a après, et bien c'est conséquent.

FR : On a parlé de la chronologie de la commission et des contrôles sur site précédemment, connaissez-vous les différentes procédures liées à ces contrôles ?

JS : Je ne connais pas la procédure. (Hésitations) La procédure que je connais : quand je vais sur place et que ça ne ressemble pas au souvenir que j'en avais, je vais consulter le dossier. Si je trouve un delta important entre ce qui a été réalisé et ce qui a été proposé je contacte la commission, si ce delta est trop faible on traite directement avec la maîtrise d'œuvre. Par contre ce qui manque cruellement dans ce dispositif c'est le coercitif. Je ne suis pas pour le coercitif en temps normal mais quand je vois encore une fois le 308 avenue Thiers, on a aucun moyen de contrainte,

le bâtiment est terminé. Et ça je pense que c'est très dommageable au processus d'urbanisme négocié, et on a quand même des sujets plus difficiles que d'autres. Vous pouvez très bien déposer un permis de construire avec un très bon architecte et passer en commission avec un projet très bien ficelé. Et puis construire ce que vous voulez... Il n'y aura pas de répression derrière.

Il y a quand même une chose récente c'est la charte du bien construire à Bordeaux. Il n'y a pas de coercitif mais il y a quand même un accord, un partenariat. Et si on peut déjà se faire confiance lors d'un engagement qui traiterait 80% des problèmes ce serait énorme.

FR : Vous avez abordé très rapidement les documents d'urbanisme et de leurs contraintes pendant l'entretien. Que pensez-vous de la malléabilité de ces documents ?

JS : Le PLU il évolue. On modifie des éléments après s'être rendu compte de leur incompatibilité dans chaque révision. Je pense que ce sont des règles très complètes mais qui ont aussi leur évolution dans le temps. Et je pars du principe que la règle est moteur de créativité, et non l'inverse. Dans un cadre relativement contraint, un architecte va essayer de trouver des solutions, non pas pour transgresser la règle mais pour l'exploiter et il y a des choses très intéressantes qui en découlent. Le PLU c'est aussi 28 communes qui se sont mis d'accord sur un règlement, ce qui n'est pas déjà une mince affaire mais en plus les révisions sont quand même assez régulières. On peut parfois anticiper les révisions. Je trouve qu'il y a déjà une forme de souplesse malgré un cadre très règlementé. Je trouve que les documents ne stérilisent pas les projets.

FR : Vous avez parlé précédemment du tissu économique de votre quartier. Comment pensez-vous pouvoir conjuguer le maintien de cette activité avec l'arrivée des nouveaux logements ?

JS : Il y a des activités qui sont plus ou moins compatibles avec l'habitat. Mais je prends un exemple très simple : on sait aujourd'hui construire un immeuble avec une boîte de nuit à la cave, on ne peut pas plus nuisible qu'une boîte de nuit avec la musique, les entrées et les sorties des personnes. Alors mettre un peu d'artisanat ou de commerce dans un bâtiment mixte, techniquement il n'y a pas de problème. C'est peut-être dans la mentalité que persiste un problème. Aujourd'hui sur Brazza, l'artisanat qui est prévu est qui tétanise les promoteurs n'est pas du tout un problème. De plus cela correspond au mode de vie que beaucoup de gens souhaitent : d'avoir dans un rayon de 500m son logement, son travail, ses commerces, sa voiture, son école, etc...

FR : Vous êtes donc positif sur l'avenir de Brazza ?

JS : Oui très. J'ai aussi vraiment confiance en Y. Tohmé. J'ai juste une inquiétude sur ce qui est la Brazza-line, qui est vu par les constructeurs comme une voie ferrée sauf que ça va être une très belle voie verte accueillant des modes de déplacement doux sur laquelle beaucoup de gens vont passer. Et on se plante sur la qualité architecturale extérieure sur certaines opérations. Il y a de l'optimisation qui est sûrement à fournir sur le visuel des bâtiments qui est parfois non-qualitatif. C'est pour ça que j'ai parfois haussé la voix sur un projet. Ce qu'il faut savoir c'est que

j'allais avant sur le secteur pour repérer où se situerait le bâtiment. Il sera très visible, comment ne pas s'être posé la question de la vue sur ce bâtiment. Pour moi ce bâtiment n'est pas beau, il est peut-être bien réalisé mais certains espaces ont été greffés juste pour obtenir de la surface supplémentaire. Et je ne parle pas en tant qu'architecte que je ne suis pas, en se promenant il faut qu'on se dise que le bâtiment est impressionnant et que les habitants sur le toit possèdent un cadre exceptionnel.

FR : Et sur Euratlantique ?

JS : Je ne peux pas répondre je n'ai été ni dans la genèse du projet ni dans les jurys décisionnels sur le quartier. Je ne le connais que très peu.

FR : Et au sujet des bassins à flots ?

JS : Même réponse même si je connais un peu plus. On aime ou on n'aime pas. Ce qu'il faut souligner c'est que l'on est parti d'un endroit complètement inhabitable et aujourd'hui des gens y habitent et je n'ai pas l'impression qu'ils se plaignent tous les jours. Ce n'est pas forcément là où j'irai habiter, mais ça ressemble quand même à quelque chose. Après je ne sais pas comment ça fonctionne. Quand on y va il y a du monde qui y habite, du monde dans la rue, c'est vivant.

FR : Et sur Brazza, vous y habiteriez sans problème ?

JS : (rires) Alors... c'est une question drôle. Trois fois, je me suis posé la question d'où j'irais si je devais déménager. La première chose c'est quand on a choisi Mathis Güller pour le quartier du Belvédère, je lui ai dit « Tu me donnes envie d'y habiter ». La seconde fois c'était à Youssef Tohmé, il y avait un bâtiment avec des appartements sur deux étages, avec un style très contemporain et je lui ai dit « ça doit être très agréable à vivre ». Et un autre projet, sur le territoire de l'OIN, sur des maisons contemporaines mais construites avec des matériaux anciens en pierre de taille. Donc oui j'adhère à pas mal de projets. À défaut de compétences, j'essaie de me projeter dedans, d'y vivre. On peut se tromper entre la perception que l'on a sur papier et la réalité, mais j'essaie tout de même. Je me suis moins prononcé sur les autres secteurs car je ne les ai pas étudiés.

Je pars du principe que si un projet est désirable, les gens qui vont y habiter seront aussi désirables. Donc si on commence mal, on peut probablement rater la première marche de l'intégration dans le quartier des futurs habitants. Et c'est un sujet sur lequel il faut faire très attention.

Fin

Annexe 3 : Entretien avec Camille Alla, Directrice Générale de Nexity Aquitaine

L'entretien se déroule le vendredi 27 avril au siège de Nexity Aquitaine. La personne me reçoit dans son bureau. La demande de rendez-vous avait été effectuée un mois auparavant et la réponse est arrivée très rapidement. Les échanges sont très professionnels et la personne contactée n'a eu aucune réticence à passer un entretien sur ces questions. Le temps imparti a été moindre que durant les autres entretiens.

François Roux : Vous-êtes actuellement Directrice Générale de Nexity Aquitaine, quelle profession exerciez-vous au préalable ?

Camille Alla : Cela fait treize ans que je suis chez Nexity à Bordeaux. J'ai toujours été dans la promotion immobilière précédemment mais plutôt sur la région parisienne.

François Roux : Quel a été votre cursus ?

Camille Alla : J'ai un cursus de droit, j'ai obtenu un DESS de droit immobilier.

FR : Vous-intéressez-vous à l'architecture et à l'urbanisme ?

CA : Bien sûr. Je n'ai pas fait d'études qui sont en corrélation avec mon travail quotidien donc j'ai appris sur le tas sur les questions de l'urbanisme, de la promotion immobilière avec les aspects financiers, de l'architecture avec les aspects techniques et tous les aspects commerciaux.

FR : Vous avez complété ces expériences par des lectures ou autres supports ?

CA : Exactement, par des lectures, des séminaires, des formations. J'ai été formée et accompagnée. Puis à titre personnel, avant d'être DG, j'étais chef de projet et j'ai travaillé par exemple beaucoup avec E. Dumoulin en faisant de nombreux ateliers des bassins à flots. Je sais donc bien de quoi on parle.

FR : D'après vous, quels sont les enjeux de votre métier sur une ville comme Bordeaux ?

CA : On est pas toujours aménageur déjà. Si on n'est pas aménageur, ce qui est le cas à Bordeaux, notre métier c'est d'accompagner les collectivités, de les conseiller parfois en amont, de leur donner notre vision pour enrichir la mise en place du secteur à aménager. Il faut qu'ils puissent tenir compte de notre savoir-faire et de notre expérience du marché et du logement.

Et puis après une fois que les projets sont installés c'est d'essayer de répondre aux attentes de la collectivité de d'essayer de jouer le jeu de la co-construction des projets, de l'accepter déjà cette règle là d'ailleurs. Tout ça pour mettre en œuvre de façon la plus complète et fidèle possible les projets, et d'être transparent. Il faut instaurer une relation de confiance.

FR : Vous connaissez donc les enjeux actuels de la ville de Bordeaux ?

CA : On est même obligés d'être connectés en permanence aux enjeux parce que sinon on ne va pas répondre comme il faut à ces attentes. On sait aujourd'hui que sur Bordeaux il y a une volonté très forte de produire du logement, en grande quantité, de manière importante, sur des nouveaux quartiers essentiellement. On a compris qu'il fallait être présent au rendez-vous mais qu'il ne fallait pas le faire n'importe comment. Pas n'importe comment c'est de respecter les programmations, c'est d'aller en atelier pour choisir ensemble les architectes, se conformer au plan guide (qualité d'usage, qualité des matériaux, etc), c'est un ensemble de choses en fait.

FR : Depuis quand assistez-vous aux Commissions des avant-projets ?

CA : Depuis toujours je pense.

FR : Et comment la définiriez-vous ?

CA : La commission des avant-projets, elle nous oblige à prendre du temps en amont de la conception d'un dossier en vue d'un dépôt de permis de construire. Elle est rassurante dans le sens où quand on sait que cette étape là est validée, il n'y a plus de sujet. C'est une sécurité pour nous que ça aille au bout derrière. Par contre, elle est parfois compliquée à franchir et on a un architecte-conseil qui est exigeant, dans le bon sens du terme, mais parfois ce n'est pas évident, ça bouscule un peu et il faut s'adapter à ça. Mais c'est une bonne chose, si c'est bien organisé et que tout le monde est réactif, à prendre vite les dates etc, pour trouver des solutions ensemble, ce qui la plupart du temps est le cas, la commission des avant-projets devient un outil efficace de prise de décisions.

FR : Êtes-vous au courant des prescriptions architecturales sur les différents quartiers de Bordeaux ?

CA : Oui.

FR : Comment en avez-vous été informé ?

CA : C'est à force d'exercer sur la ville. C'est comme pour la programmation qui est toujours la même etc.

FR : Et d'après-vous, ces préconisations vous semblent-elles en accord avec les enjeux de la ville de Bordeaux ?

CA : Il y a différents aspects. Les préconisations plutôt architecturales ou urbanistiques qui sont lisibles dans les plans guide, avec des matériaux listés, les volumétries, sur les nouveaux quartiers comme Brazza, les bassins à flots précédemment ou Euratlantique aujourd'hui, on est très encadrés, on nous dit ce que l'on doit faire. Ce n'est pas nous qui allons les créer. On doit accepter ça. Après il faut que l'urbaniste lui-même soit pragmatique et écoute le promoteur avec un échange et un peu de souplesse, afin que l'on puisse s'approprier les projets et laisser un peu de liberté à nos architectes sinon c'est un carcan qui est trop lourd. Mais quand le juste milieu est trouvé et que le dialogue est instauré entre l'urbaniste

et l'architecte il n'y a plus de soucis. L'architecte apporte ensuite de la valeur ajoutée aux projets.

Après est-ce qu'on a la même adéquation avec le projet urbain, enfin les attentes de la ville en termes de projet urbain ? Je ne sais pas. La ville n'a toujours pas dit clairement ce qu'elle attendait en termes d'architecture. En termes de nombre de logements, de la densité, de la mixité sociale, de l'implantation commerciale. Après au niveau des matériaux on ne sent pas une ligne claire. On a l'impression qu'effectivement, en fonction des quartiers et de l'urbaniste (de ce qu'il propose sur le quartier), les orientations changent. Sur les bassins à flots c'était une certaine tonalité architecturale, Braza c'est encore autre chose, Euratlantique c'est encore autre chose, Bastide-Niel pareil etc. On a l'impression que la ville n'est pas moteur là-dedans et on a aussi l'impression que parfois elle a été déçue. Et donc on sait ce qu'elle ne veut plus. Mais c'est parce qu'elle a vu ce qu'il s'est réalisé qu'elle sait ce qu'elle ne veut plus. Elle n'a pas dit en amont « je veux quelque chose qui soit comme ci ou comme ça ».

Donc nous on s'adapte, on suit, on constate qu'il y a des choses qui n'ont pas plu. On a clairement entendu le message, on est d'ailleurs sensible là-dessus, il n'y a pas de sujet et on essaie d'être réactifs. Mais ces orientations se jouent plus au niveau des urbanistes qui amènent leurs préconisations au niveau des promoteurs qui les appliquent ensuite.

FR : Est-ce que des conflits au niveau architectural, règlementaire, urbanistique ou autre émerge au sein de ces commissions ?

CA : Bien sûr. C'est très vaste comme question. Ça peut en effet être au sujet de l'architecture. C'est difficile de laisser décider qu'un seul homme sur l'architecture de tout un quartier. Nos architectes doivent pouvoir s'exprimer. Il faut qu'il y ait un échange et que ce soit fait dans le respect, ce qui est le cas la plupart du temps. Ça arrive aussi sur les aspects règlementaires. Il y a le règlementaire et il y a le souhait politique. On sait bien par exemple que le PLU prévoit une certaine règle de stationnement (pas forcément le cas qu'à Bordeaux même, également sur les autres communes de la métropole), mais les élus nous demandent deux fois plus de places que ce qu'en impose le PLU, parce que le plan ne répond pas aux attentes réelles. Et cela peut complètement nuire à un projet. On va se retrouver avec une marée de stationnement, et il y a des échanges qui s'en suivent car cela n'est pas possible. Sur les aspects règlementaires en général il n'y a pas trop de discussion car de toute façon si le projet proposé ne suit pas les règles nous n'obtiendrons pas notre autorisation administrative. C'est non-négociable le règlementaire.

Le sujet avec lequel en revanche je ne suis pas d'accord c'est quand on nous reprend sur notre programmation. Par exemple quand on propose un projet avec deux appartements de 44m² habitables au lieu des 45m² demandés. J'ai du mal à comprendre car il faut voir l'esprit du projet dans son intégralité. Il y a parfois des contraintes techniques qui font qu'on ne peut pas récupérer le m² demandé.

Sur l'architecture il y a toujours du dialogue. Même si j'ai parfois assisté à des commissions très dures. Les grosses difficultés rencontrées sont surtout au niveau des élus, leurs souhaits non-règlementaires. Par exemple trois étages en moins, places de parking multipliées par deux, c'est toujours la même chose et on se retrouve tout seul sans grand-chose à faire.

Les commissions d'avant-projet peuvent nous aider quand même, car autour de la table il y a des fonctionnaires et des experts, on n'a pas forcément que des élus. Et

du coup eux sont beaucoup plus objectifs et nous aident à refaire les projets. Quand l'élus à tranché c'est trop tard.

FR : Observez-vous des différences de prise en compte de critères sur des projets ?

CA : Bien sûr.

FR : Ces différences se perçoivent selon la localisation du projet, son secteur, ou autre ?

CA : Alors il y a plein de conditions. Il y a tout d'abord des élus qui sont beaucoup moins sensibles à l'architecture que d'autres. Qui ne focalisent que sur le stationnement, la hauteur du bâtiment, avec des réactions très politiques sur les attentes des riverains. Le riverain lui réagira sur les stationnements, la hauteur du bâtiment et la présence de logements sociaux ou non. Il ne réagira quasiment jamais sur l'architecture.

À l'inverse il y a des élus plus sensibles à l'architecture qui vont demander telle orientation, et là on discute beaucoup plus. Les critères changent beaucoup d'une commune à l'autre et donc les pratiques aussi.

FR : Est-ce que vous pensez qu'au sein de la commission les attentes sont différentes lorsqu'il s'agit d'un permis sur le diffus ou d'un permis sur un quartier à projet ?

CA : Alors, oui bien sûr. Un atelier pour un secteur aménagé est évidemment différent. On passe plus de fois j'ai l'impression, il y a un plus grand contrôle par la collectivité quand on est dans un secteur à projet. Nous avons d'ailleurs plus de contraintes car il y a un cahier des charges plus lourd : lots capables, programmation, démarche de développement durable, choix de l'architecture. C'est plus riche en urbanisme négocié et en temps d'échange.

En diffus il y a moins de passage, on vient quand le projet est ficelé, on retrouve les mêmes critères sur la programmation, l'intégration des bâtiments sur les sites, mais c'est quand même beaucoup plus léger que dans un secteur aménagé. C'est pourquoi on observe une différence, en tant que promoteur, sur le diffus et l'aménagé.

FR : Comment placeriez-vous la CMAP sur la chronologie d'un projet urbain ?

CA : Juste avant le dépôt du permis. En fait avant de développer un dossier d'avant-projet il y a plein de démarches « invisibles » que l'on effectue. On va voir l'élus de quartier, on lui présente un projet et lui nous donne son retour sur la densité, les logements, l'épannelage, etc. On fait également appel aux instructeurs quand on a un doute avant de passer en CMAP pour ne pas se retrouver avec un dossier entier à retravailler avant le dépôt.

FR : Pensez-vous qu'elle pourrait agir sur un plus long ou moyen-terme ?

CA : Quand elle existe, car elle n'existe pas partout, pourquoi pas la mettre en amont. Mais il s'agirait également d'allier le politique et les services instructeurs en amont pour avoir un vrai dialogue. Ce serait bien d'en avoir une pour valider l'orientation (volumétrie, principe de programmation) et une pour valider le projet bien écrit.

FR : Avez-vous vu les critères évoluer depuis que vous assistez aux commissions ?

CA : Les critères ont plutôt durci. Avant ce n'était que des critères architecturaux. Maintenant on a un service habitat qui vient vérifier la programmation, un service développement durable qui vérifie si on s'inscrit bien dans ses principes, un service développement économique si on a des commerces à mettre en place, et bien sur la partie instruction. Il y a au final beaucoup d'experts dans des milieux différents comparé aux premières commissions qui paraissent aujourd'hui plus légères.

FR : Trouvez-vous les contrôles et les sanctions en droit de l'urbanisme assez efficaces ?

CA : Oui car on a parfois du mal à obtenir les conformités par exemple, c'est difficile. Sinon oui je pense que les contrôles sont assez sévères en général. Les services font bien leur travail, contrôlent bien, je ne pense pas qu'il faille renforcer davantage ces aspects-là.

La conformité est quand même le document final qu'on doit remettre à nos clients, aux syndicats, c'est ce qui clos notre travail. C'est aussi une question financière. Par exemple un bailleur social nous a déjà versé 98% du montant des lots qu'ils ont acheté, ils les occupent déjà, mais nous avons obtenu la conformité que deux ans après. Ils nous doivent encore 2% du prix parce que tant que l'on aura pas fourni la conformité ils ne verseront pas le solde. Nous de notre côté nous avons déjà payé les travaux et financé toute l'opération donc c'est très pénalisant.

Il faut avoir la conformité il n'y a pas de sujet. Il n'y a pas une opération où nous ne l'avons pas obtenu. On a toujours fait ce qu'il fallait pour l'obtenir. Quand parfois il y avait des malfaçons, nous avons été obligés de les rectifier. Par contre c'est long d'avoir un rendez-vous, c'est long d'avoir le passage pour la conformité et pour nous c'est pénalisant. Les délais sont longs.

Nous ce qui nous gêne dans notre travail c'est que les délais sont trop longs. Les délais sont longs pour avoir une date en commission des avant-projets, ils sont longs pour avoir le compte-rendu de cette commission, car on doit souvent déposer le permis dix jours après. Donc on aimerait que notre architecte prenne en compte les remarques de l'architecte-conseil, ou des différents services, et on a le compte-rendu parfois plus d'un mois après. Il nous faut de la réactivité. Nous sommes tous dans un bon état d'esprit, avec des échanges constructifs, mais parfois cela manque de réactivité.

FR : Comment vos collaborateurs et vos maîtres d'œuvres perçoivent-ils cette commission ?

CA : Pas toujours bien. Ils ont l'impression d'être jugés dans leur travail. Notamment les architectes qui se font parfois malmener par l'architecte conseil ou l'architecte-urbaniste. Nous on accepte la règle du jeu, on la connaît depuis

longtemps, ce n'est pas du tout un souci et je le dis honnêtement. Mais parfois cela peut être humiliant, et j'en ai vu se faire véritablement humilier et cela me gêne. Ces commissions devraient toujours se faire de manière collaborative et respectueuse.

Eux ils ont un stress et une appréhension par rapport à ça, c'est clair. Donc après on les rassure, on trouve une solution et on reste à l'écoute.

Fin de l'entretien – Début des questions ouvertes et explications sur le sujet de recherche

FR : Savez-vous pourquoi Nexity n'est pas aménageur sur Bordeaux ?

CA : Il s'avère qu'en région Aquitaine ce n'est pas trop dans la culture de laisser un promoteur privé faire de l'aménagement. Dans l'esprit c'est plus la collectivité qui doit être aux commandes ou, plus politiquement correct, les bailleurs sociaux. On n'a pas pu exercer ce métier.

Pour autant on est avec Villes et Projets (filiale Nexity) sur l'opération Belvédère, qui est à cheval sur le territoire d'un aménageur qui est Euratlantique mais aussi à l'intérieur d'un quartier spécifique.

FR : Que pensez-vous du rôle des aménageurs privés ?

CA : Je pense que dans une configuration actuelle où les collectivités n'ont plus beaucoup d'argent, ce serait peut-être une solution. C'est un peu philosophique mais pour eux ce serait donner ce qui a de plus précieux au diable mais c'est un tort car on sait très bien travailler ensemble et nous avons l'expérience. Maintenant il suffit juste de bien se mettre d'accord sur les attentes et le cahier des charges. On pourrait reporter le risque, notamment financier sur un aménageur privé dans des quartiers à aménager, en co-construisant un projet. Ça se fait ailleurs mais ici ce n'est pas encore dans la culture.

L'urbanisme négocié c'est ce qui a été mis en place sur les secteurs aménagés. Le fait de laisser des promoteurs privés signer des fonciers et ensuite jouer le jeu d'une co-construction des projets pour se conformer à un plan guide qui fixe un cadre. Ça a eu plusieurs avantages :

- Ça a coûté moins cher à la collectivité qu'une ZAC,
- Ça leur a permis de maîtriser ce qui allait se faire, avec le système des ateliers qui est très bien et qui marche parfaitement.

L'inconvénient c'est de ne pas avoir maîtrisé le phasage du quartier. Tout est sorti en même temps à un moment donné. Cela a aussi donné un accompagnement un minima sur les espaces publics, de ne pas avoir eu les moyens d'accompagner suffisamment la sortie des bâtiments avec des équipements. La qualification au sol a pu parfois être mauvaise. On voit bien qu'effectivement il y a eu des choses très bien réalisées mais il y a eu que très peu d'espaces publics et c'est beaucoup trop léger. Un aménageur privé aurait pu aller plus loin dans la qualification et la requalification des espaces publics. C'est une solution qui a ses avantages et ses inconvénients.

Après on est dans un débat : est-ce que c'est le public qui doit porter de grandes opérations ? Ou est-ce que ça peut être de la responsabilité d'un privé d'aménager la ville de demain ? La ville doit rester un sujet public ou alors ça peut être mis entre les mains d'un privé ? Si le cadre donné au privé est juste ça peut marcher. Si on

met un système de suivi avec une relation de confiance avec la collectivité, pourquoi ne pas donner ça à un privé ?

FR : Dans ce cas-là, les opérations ne sont pas que privées

CA : Oui ce n'est pas que privé. Les opérations seraient à cheval entre le privé et le public. Mais le risque financier serait transféré, ce qui serait avantageux pour les collectivités qui n'ont plus les moyens. Sur la méthode de l'urbanisme négocié, personne n'a rien à en redire. On souvent est dans une bonne relation.

FR : Pensez-vous que ces relations restent tout de même plus faciles pour des majors ou des grands groupes que pour des petits promoteurs ?

CA : Pour les côtoyer, je vous assure qu'ils ne les supportent pas. Ils se disent qu'ils ne peuvent pas y arriver, qu'il y a beaucoup trop de contraintes. Il y a une certaine longueur des projets, avec plein de critères à prendre en compte.

FR : Vos relations avec le public restent au final bénéfique, car en travaillant en amont vous vous assurez de la concordance de votre projet avec les orientations de la ville.

CA : Je pense que nous sommes habitués, que cela nous dérange pas. C'est dans la culture maintenant. On sait que notre projet va sortir, et on accepte les contraintes.

Fin

Annexe 4 : Entretien avec Bruno Fortier, Architecte-Conseil de la ville de Bordeaux

L'entretien se déroule le samedi 16 juin à son agence sur Paris. La personne me reçoit dans son bureau. La demande de rendez-vous avait été effectuée de façon informelle plus tôt par téléphone dans la semaine puis confirmée le matin même. Les échanges sont amicaux et la personne contactée n'a eu aucune réticence à passer un entretien sur ces questions.

François Roux : Comment êtes-vous arrivé à ce poste ?

Bruno Fortier : J'ai été contacté par Didier Boucart, qui était secrétaire général de la ville de Bordeaux. On m'a proposé un poste sans réelle fonction définie et je me suis dit « *pourquoi pas ?* ». Il avait l'impression que les services étaient désemparés face aux promoteurs et aux architectes, surtout face aux architectes en fait, qui leur faisaient le coup de l'artiste et qui les snobaient car ce n'étaient que des petits fonctionnaires. Les services étaient un peu désemparés sur la manière de traiter certaines choses.

Il y avait comme précédent à l'époque un seul architecte conseil en France, à Lyon, c'était Catherine Furet (de 2001 à 2011). Il y avait des engueulades monstrueuses (rires). Elle a tenu dix ans et a fini par se faire virer, la profession a eu sa peau. J'ai eu un peu de mal à me situer au début.

François Roux : Quelle sont vos missions en tant qu'architecte conseil ?

Bruno Fortier : Ma mission est une mission intenable si je ne mets pas les services de mon côté. Il ne faut pas être antipathique aux services, ne pas les snober, il faut qu'ils sentent qu'ils sont avec toi et qu'ils ont quelqu'un de leur côté. L'entente avec les services est très importante. Ensuite ça se joue un peu de leur côté, car l'instruction est majoritairement réglementaire. Et c'est ici que la panique commence ensuite, parce que le projet peut être épouvantable et être parfaitement réglementaire. C'est là qu'ils ont besoin d'un architecte à qui les architectes maîtres d'œuvre des projets ne puissent pas raconter n'importe quoi. Ça c'est un premier aspect.

Le second aspect est venu lentement, et ce n'est pas une réussite pour l'instant, c'est l'inquiétude du maire face à ce qui sort de terre. Triple inquiétude parce que :

- Il y a une explosion des projets, le visage de la ville se transforme à grande vitesse et cela créé forcément des tensions. Les gens qui aimaient le Bordeaux traditionnel se retrouvent autour d'une ville contemporaine, branchouille,
- La qualité des projets, au niveau de l'exécution, des espaces publics, etc... Les gens n'en sont pas satisfaits. Ce n'est pas au niveau des chantiers puisque les gens savent qu'un chantier peut être désordonné, mais parce que l'après-vente n'est pas terrible et il y a des bâtiments qui se dégradent vite. Ce n'est pas propre à Bordeaux, c'est propre à toute la France et puis ça ne va pas s'arranger,

- Et puis enfin par rapport au classement UNESCO, et là c'est le problème d'arriver à insérer l'architecture contemporaine dans un site patrimonial. Inquiétude qui se redouble chez A. Juppé du fait des choix qui ont été fait il y a 10-15 ans, d'architectes qui ne sont pas forcément très sensibles à cet aspect d'intégration patrimoniale.

Donc au-delà de la première mission, c'est à dire offrir aux services un interlocuteur capable de parler d'architecture et qui soit de leur côté, il y a cette triple inquiétude du maire avec des tentatives comme se mettre d'accord sur le prolongement du jardin des angéliques, qui a échoué complètement puisque l'établissement public a fait un blocage total. Je pense que l'EPA aurait pu l'accepter il y a huit ans mais cette demande est arrivée quatre ans trop tard, le projet était déjà parti ils n'ont pas voulu tout chambouler.

FR : Que pensez-vous du rôle de la commission des avant-projets sur la conception des projets ?

BF : On est dans une situation où on reçoit des projets, sans participer à leur définition, ce qui n'est pas du tout le cas dans les grands secteurs de projet concédés. Ce n'est pas le cas à Euratlantique, ce n'est pas le cas au Bassins à Flots. Ce n'aurait pas pu être le cas au Lac, parce que là ils ont le choix des architectes et simplement un rôle de coordination.

Ces secteurs à projet ont un rôle coordinateur, qui a d'ailleurs été très bien fait par N. Michelin, avec un résultat qu'on peut critiquer mais il y a eu des ateliers de fond, de conception, de discussion sur le projet. Ça se fait à Euratlantique, je ne sais pas quelle est la qualité du suivi et ça ne s'est pas fait au Lac, la doctrine des deux architectes-urbanistes était le *laisser faire* et on a juste observé la diversité de ce qui sortait de terre sans le discuter.

On est dans une situation où on n'a pas de prise sur la conception, on a pas ce moment de discussion préalable comme les autres. On voit apparaître des projets qu'on a pas discuté préalablement avec des architectes que l'on n'a pas choisis. C'est très différent comme situation. Du coup c'est une mission de contrôle, d'inflexion, mais qui a peu d'armes, nos remarques on les fait en fin de course. Peut-être qu'on évite des désastres, sans doute aussi qu'on mène à ce que certains projets soient retravaillés. Mais ça ne va pas au-delà.

FR : Quand vous dites rehausser la qualité des projets, quelle est votre méthode pour évaluer les qualités d'un projet en commission ? Par connaissances des prescriptions sur tel ou tel quartier ?

BF : C'est difficile à dire. C'est assez facile à discuter. Enfin c'est en théorie facile à discuter dans le centre ancien, où il y a déjà une trame urbaine. Dans la ville c'est simple. Regarde la manière, la subtilité avec laquelle l'architecte joue de cette trame urbaine qui est déjà un encadrement de fait. C'est beaucoup plus compliqué dans des tissus discontinus et lâches comme les tissus du XXe siècle. D'autre part s'ajoute à ça, que ce qui amène un projet à émerger c'est en général un accident. Le fait qu'il y ait un bout de terrain disponible quelque part. Quand on regarde ce qu'il se passe autour du Grand Parc, il y a une logique interne des grandes barres qu'on réhabilite mais au fond le projet est stable. Et on voit bien que les promoteurs ou

les bailleurs se saisissent des petits bouts de terrain tout autour, qu'ils viennent coller ça aux grands ensembles un peu n'importe comment. Là c'est la définition même de la ville, c'est qu'il y a un caractère accidentel. Il y a toujours eu ça. Autrefois c'était organisé par des systèmes de tracés et des parcellaires qui étaient stables. Quand les parcelles ont disparu et que les tracés ont disparu, presque à la même vitesse au début des années 1930, on tombe sur une espèce de flou général et les projets apparaissent là où il y a des occasions foncières et pas là où il y a des intentions de projet. Et comment juger de ça ensuite ? Et bien on juge surtout de l'architecture.

FR : Comment avez été vous mis au courant des prescriptions sur les projets urbains de Bordeaux ?

BF : Le cahier de prescription des bassins à flots je ne le connais pas. Il existe peut-être mais je ne l'ai jamais vu. Le cahier du Lac n'a jamais été fait, c'est un anti-cahier de prescription en fait. Le cahier de prescription d'Euratlantique est lui assez élaboré. Le secteur sur lequel je ne suis jamais intervenu c'est celui des bassins à flots, parce qu'ils ont géré ça eux-mêmes.

Il ne faut aussi pas oublier de distinguer les cahiers de prescription et les cahiers d'intention. Les cahiers de prescription sont surtout de recommandations ou d'interdits : par exemple « pas de menuiseries PVC », « pas de fenêtre trop petite », « intégrer les boîtiers EDF aux façades ». Il y a des interdictions rituels comme ça qui servent d'assurance au projet, pour éviter les monstruosité mais ça ne définit pas l'architecture. Ça peut aller quelque fois jusqu'à interdire certains matériaux : « pas trop d'enduit » ou « 30% d'enduit maximum ».

Un cahier d'intention c'est déjà avoir une intention architecturale et une idée du quartier que l'on veut construire, c'est développer des intentions sur une série de projet. Et non pas des interdictions projet par projet. C'est typiquement ce que tente de faire Euratlantique mais avec les limites de l'exercice. C'est à dire qu'ils étaient partis par exemple de façades en pierre pleine et puis maintenant ils acceptent la pierre agrafée, la pierre collée, la brique vissée sur des structures légères. Là il y a la contrainte des grands promoteurs. Euratlantique veut faire sortir ses projets et à un moment donné il y a un bras de fer sur les coûts de ces prestations comme les grands vitrages, la végétalisation, etc. Et il y a un deal. On voit bien que quand Euratlantique nous ramène leurs projets en commission ils disent des fois « *On ira pas loin, il en faut pas se clasher ce n'est pas la peine, etc* » mais enfin ils essayent quand même de faire quelque chose.

FR : Pensez-vous que ces intentions sont en accord avec les enjeux que vous avez cité précédemment sur la ville de Bordeaux ?

BF : Ils ont pris une doctrine classique, rythmique, de proportion, de matériaux, sans aller jusqu'à exiger que la virtuosité ou la sophistication des architectures classiques mais dans les grandes mailles c'est un squelette classique qu'ils ont mis en place. En disant aux architectes et aux promoteurs : « *vous jouez là-dedans et pas ailleurs.* ». Oui c'est un cahier d'intention. Portzamparc avait fait ça dans le quartier Masséna à Tolbiac. C'était plus qu'un cahier de prescription, un cahier

d'intention qui ne portait d'ailleurs pas seulement sur l'écriture architecturale mais surtout sur la disposition relative des bâtiments. Donc il y a des précédents.

Mais nous dans le diffus, « *diffus dense* » ou « *diffus diffus* » bordelais, le cahier d'intention si je puis dire c'est moi, ou les élus. Ce n'a pas été écrit.

FR : Et les autres guides de références ? (Disponible sur les sites dédiés)

BF : Je ne les ai pas connus. Je pense que quand Didier Boucart m'a demandé de venir il devait déjà y avoir ces guides de références. Mais les architectes devaient voler dans les plumes des fonctionnaires en disant « *c'est nul, etc* ».

FR : Il me semble que vous aviez produit une fois un carnet de références sur Bordeaux ?

BF : Oui on avait produit un guide sur le diffus, mais il faut que je le mette à jour, un carnet d'exemple. Il faudrait d'ailleurs fournir une nouvelle version pour Pessac et les autres villes périphériques.

FR : Dans le diffus métropolitain, observez-vous une différence de prise en compte des critères demandés en commission ?

BF : Dans le diffus, je trouve les élus encore plus désemparés. Tout aussi inquiets, mais encore plus désemparés devant la camelote qu'on leur refile. Et encore plus sous la pression des habitants. A. Juppé prend beaucoup de risques sur Bordeaux, les autres élus, eux, ont des prudences de chat. Ils font venir des associations d'habitant aux concertations, ils ont très peur de la densité. Eux-mêmes, même s'ils sont très cultivés, n'ont pas de culture architecturale, ils ont donc d'autres critères.

FR : Et au sein des différents quartiers de Bordeaux ?

BF : Les critères ne sont pas formulés. C'est nous qui les formulons au coup par coup.

FR : Votre rôle est-il le même sur un secteur à projet ou dans le diffus ?

BF : Oui.

FR : Pensez-vous que la CMAP pourrait agir sur un plus long/moyen terme dans la chronologie d'un projet ?

BF : Oui, je pense que ce serait bien. De voir les projets au stade esquisse. Mais le droit ne va pas du tout dans ce sens. Cette histoire d'architecte-conseil c'est seulement parce que A. Juppé le veut. La doctrine depuis une quinzaine d'années c'est le laisser faire total, pour ne pas faire de peine aux promoteurs et aller très vite. Ce que tu dis là au contraire ce serait d'aller un peu plus lentement, pour aller mieux. C'est-à-dire pas voir un projet quand il est complètement bouclé et faire de simples corrections mais le voir dès le stade des esquisses.

Catherine Furet à Lyon rendait les architectes fous de rage, elle demandait des maquettes, études, avant d'amener les projets. Je pense que c'est ce qu'il faut faire mais nous sommes déjà en situation dans laquelle nous demandons des documents que nous n'avons pas le droit de voir.

Normalement la réglementation dit « *regardez les façades, les plans intérieurs ce n'est pas votre problème* ». On a même pas le droit de demander un détail, ce ne doit même pas se trouver dans un permis de construire, vous pouvez vous référer au code de l'urbanisme. C'est donc abusif. Ce qu'on fait là c'est vraiment parce que les élus le veulent et qu'ils sont assez forts pour l'imposer. Parce que je pense dans 98% des communes en France cela ne se passe pas comme ça. La réglementation ne va pas du tout dans le sens d'un examen détaillé des projets et encore moins de la discussion d'une doctrine philosophique. C'est au fond actuellement presque en train de revenir au règlementaire pur et à toute vitesse. Donc pour autant j'ai l'impression qu'il y a comme un mouvement chez les maires de grandes villes à s'entourer d'architectes-conseil, mais curieusement il y a un effet ciseau parce que la règle dit qu'il n'y a rien à prouver et qu'il ne faut rien discuter.

Par exemple cette demande des élus de minimum de surface, elle n'est inscrite nulle part dans les textes de loi. Les promoteurs, s'ils respectent l'handicapabilité dans 10% des logements et s'ils respectent les DTU, et que les balcons sont bien à 1.05m et non à 0.98m - auquel cas l'architecte va en prison - si les règles essentielles de sécurité et d'urbanisme sont respectées, vous n'avez rien le droit de discuter en plus en théorie sur un projet.

FR : On ne peut donc rien dire sur l'architecture d'un projet ?

BF : Actuellement le texte dit qu'on a le droit de regarder les façades et d'en discuter. Il y a toujours eu des articles d'appréciation qui ont permis de dire « *non le projet ne s'intègre pas* ».

Ça c'est important, le fait paradoxal que certaines villes s'entourent d'architectes-conseil pour avoir ce moment de concertation et de discussion de projets, qui arrive au même moment où le droit dit que c'est interdit.

FR : Comment les autres acteurs perçoivent-ils la commission ?

BF : Quand je suis arrivé, les promoteurs allaient se plaindre aux élus tous les quinze jours. Maintenant j'ai l'impression qu'ils acceptent mieux la chose.

FR : Vous pensez donc que cette commission est bénéfique pour la ville, en fonction des enjeux que vous avez cité précédemment ?

BF : Ce n'est pas à moi de le dire. On ne m'a pas dit le contraire.

FR : Avez-vous discuté de cette commission avec d'autres porteurs de projets ?

BF : Non, c'est un des rares secteurs où je rejoins E. Macron sur ce sujet : j'essaie de ne pas avoir d'ami. Ce n'est pas que j'essaie d'avoir des ennemis mais j'essaie de ne toucher ni aux affaires ni aux projets sur le secteur bordelais pour ne pas

perdre mes capacités d'arbitrage. Donc je n'ai jamais eu affaire à aucun promoteur, ce n'est pas jouable sinon.

FR : Avez-vous recueilli le ressenti des autres architectes au sujet de la CMAP ?

BF : J'ai l'impression qu'une partie des architectes a compris que je ne leur voulais pas de mal. Et que c'était plutôt en général pour leur donner un peu de marge. Je ne sens pas d'hostilité de la part des architectes. Bien sûr ça peut arriver, mais j'ai réduit depuis 15 ans le taux de conflits, car à chaque fois qu'il y a conflit on y perd.

FR : D'ailleurs ces conflits qui émergent, se règlent-ils en commission en face-à-face ou par courriers, échanges de mails, téléphone ?

BF : Oui j'ai de plus en plus d'échanges indirects (courrier, mail et téléphone). C'est difficile de l'éviter. Ça leur facilite la vie car ils peuvent passer en commission tous les mois ou tous les quinze jours, s'ils loupent le coche ça s'allonge à deux mois donc il y a en effet beaucoup d'échanges. Ces échanges restent toutefois dans le cadre de la commission des avant-projets car ils remontent chez Danièle Maman-Bensimon aussi sec, afin qu'elle dispose de tous les compte-rendu.

Fin.