

BORDEAUX METROPOLE 3.0 : CONTRIBUTION DU GIP-GPV RIVE DROITE

CHAPITRE I : LES DYNAMIQUES A L'ŒUVRE

1. L'ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE RELATION A L'AGGLOMERATION

Des projets structurants et ambitieux, à l'échelle de l'agglomération, voire au-delà, permettent à la Rive Droite de reprendre sa place au cœur de l'agglomération bordelaise.

Le grand facteur générateur de ces nouvelles relations est **la ligne A du tramway bordelais**, inaugurée en décembre 2003. Un sociologue remarquera l'importance symbolique de ce lien retrouvé qui va constituer, dans les premiers mois, une véritable « promenade du dimanche » pour les habitants de ces quartiers qui avaient perdu depuis longtemps l'habitude de se rendre à Bordeaux ! Cet équipement va connaître un succès de fréquentation bien supérieur aux estimations les plus optimistes. Mais le tramway n'est pas seulement un moyen de transport, c'est aussi un formidable levier du renouvellement urbain : par anticipation avec la mise en service, des projets immobiliers ont vu le jour à Cenon et Lormont qui seront autant de leviers pour la dynamique évoquée précédemment.

Corollaire au passage du tramway sur l'avenue Jean-Jaurès, l'ouverture de **la gare du pont Rouge sur le bas Cenon se traduit, dès sa mise en service, par une fréquentation de plus de 1 500 voyageurs par jour**. Fréquentation qui dépassera les 6 500 voyageurs par jour lors de la suppression du bouchon ferroviaire en 2015.

Après un long débat, la décision de réaliser le **pont Bacalan-Bastide** est prise en 2008 par l'exécutif de la CUB. L'ouverture au trafic est prévue pour la fin 2012. Dans le même temps, un **nouveau franchissement du fleuve**, au niveau du boulevard Jean-Jacques-Bosc à Bordeaux, est mis à l'étude, pouvant aboutir en 2016 à la création d'un lien entre deux rives par ailleurs associées à travers l'opération Bordeaux Euratlantique.

L'émergence de nouvelles relations à l'agglomération va se traduire également par des décisions déterminantes en matière de **grands équipements et services publics**. Citons chronologiquement : le nouveau pôle universitaire de gestion, ouvert en 2006 ; un pôle culturel et de spectacle, véritable tête de réseau pour la Rive Droite, programmé sur le parc Palmer à Cenon : **Le Rocher**, inauguré le 24 septembre 2010. Cet équipement a vocation, bien au-delà de la Rive Droite, à devenir un chaînon essentiel dans le réseau national et régional des cultures du Monde. Plus récemment, deux grands projets vont ancrer plus fortement encore le territoire dans la métropole : celui du **Grand Arena** à Floirac et celui des **Cascades de Garonne** à Lormont. Le premier, dont l'ouverture est prévue début 2013, offrira à Bordeaux « sa » salle de spectacle grand public (14 000 places) et replacera l'agglomération au cœur des grands circuits de diffusion européens. Le second, orienté sur la santé et les loisirs, comportera dès 2013 un centre thermoludique, une galerie commerciale dédiée, des dispositifs de restauration diversifiés et un hôtel 3 étoiles de 150 chambres. Suivront immédiatement un pôle tertiaire dédié à la santé et aux

technologies de gestion de l'eau, un ensemble de para-hôtellerie et des logements. La fréquentation plancher estimée de l'ensemble thermoludique est de 500 000 visiteurs par an !

Enfin, ce qui va surtout, au quotidien, ancrer le territoire au reste de l'agglomération, c'est **un ensemble naturel de 400 hectares parcouru par un fil vert de 25 km, jalonné de multiples sites et belvédères remarquables : le parc des Coteaux**. Né dès 2003, il s'agit d'un élément clef d'un dispositif d'agglomération plus large, la « boucle verte » de Bordeaux, dont la révélation se fait aussi par le biais des parcs des Jalles, du Bourgailh, aux Angéliques....

Mais cette dynamique et ces efforts en faveur du développement de la Rive Droite sont-ils perçus des Bordelais ? Deux approches, conduites par le GIP GPV fournissent des enseignements utiles. La première, initiée en 2006, permet de suivre qualitativement la mobilisation des publics lors des grandes manifestations intercommunales. Ce pilotage par les résultats tend à prouver que **le désenclavement fonctionnel et symbolique de la Rive Droite atteint un niveau qui garantirait son irréversibilité**. La seconde approche, conduite par le GIP sous la responsabilité technique du cabinet TMO Régions fin 2008, permet d'identifier quelques faits significatifs. Le territoire est clairement perçu comme vivant une mutation profonde, mais il souffre encore de l'absence d'une mise en récit originale, entre l'image de la ville de pierre, parfaitement exprimée, et celle des banlieues pavillonnaires qui se sont développées dans les dernières décennies. Pour autant, et ceci est très encourageant, les trois quarts des habitants de l'agglomération ont le sentiment que les efforts déployés sur la Rive Droite vont porter leurs fruits.

Le projet de territoire des années 2006/2010 va accompagner la montée en puissance de la Rive Droite qui, reprenant confiance, ose porter des projets ambitieux qui lui permettront de se positionner comme un élément clé du développement de l'agglomération bordelaise.

2. CONSTITUER UNE OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

Dans sa version post-2006, le projet de territoire donne la priorité à la transformation et à la diversification de l'offre résidentielle. Le programme de renouvellement urbain se développe sur 11 principaux sites :

- **5 sites** dont le projet est développé autour de programmes de construction-démolition de logements sociaux.

- **6 sites** dédiés au développement de l'offre en logements.

Au total, ce sont 6 257 logements qui seront construits pour 2 777 démolis ou à démolir, soit une production réellement nouvelle de 3 480 logements représentant 10 % du parc total des logements du GPV.

Un guide programmatique précise les objectifs :

- En locatif, le produit le plus recherché, dans le parc privé ou social, reste la maison de ville avec jardin ou l'appartement récent. Les appartements, surtout de type 3, dans une petite résidence en R+3 ou R+4, regroupant une quarantaine de logements au maximum répondront à la demande.

- En accession, les maisons de ville semi-mitoyennes semblent être le produit répondant le mieux à la demande des accédants. Mais ces produits, grands consommateurs d'espace urbain, devront être associés à des immeubles collectifs répondant aux normes environnementales nouvelles. Par ailleurs, ces unités résidentielles, pour rester attractives dans les communes du GPV, ne pourront pas dépasser un prix plafond (1 800 à 2 100 €/m²) nécessitant une bonne gestion du foncier.

3. PRENDRE EN COMPTE L'OPINION ET LE RESENTI DES HABITANTS

L'ampleur prise par le projet implique alors de réinterroger l'opinion des habitants pour tester leur adhésion ou leurs réticences vis-à-vis d'un renouvellement urbain qui va transformer en

profondeur leur quotidien.

La synthèse des différents types et niveaux d'investigation auprès des habitants, selon leur implication dans le processus, fait vite apparaître des divergences fondamentales dans les rapports au territoire et dans la perception du renouvellement urbain et des changements induits. Pour autant, certains facteurs clés du projet de territoire résonnent particulièrement dans l'opinion, ils seront plus largement pris en compte dans les projets :

- **Le tramway reste le symbole indépassable du changement territorial** A de rares exceptions près, le tramway occupe (et de très loin) la première place dans l'expression des habitants au sujet des évolutions qu'ils ont pu observer sur le territoire, au point d'occulter souvent les autres catégories. Le nouveau tracé de la branche nord qui dessert le quartier Carriet, puis les extensions vers Bassens et Floirac vont permettre de modifier radicalement les relations nord-sud interne au territoire.

- **Un changement d'image qui revalorise**

La rhétorique de l'embellissement de la ville a pour principal effet de permettre à une partie de la population (notamment parmi les plus âgés et les plus sédentaires, mais pas exclusivement) d'habiter dans la représentation qu'ils ont des lieux, dans la description qu'ils aiment en faire, en quelque sorte. Le projet n'est plus seulement un « rattrapage » légitime, mais un retour du territoire dans l'agglomération, un retour des habitants au sein de la communauté bordelaise. S'ensuivra une nouvelle politique, beaucoup plus volontariste et audacieuse, en matière d'équipements et services publics : pôle culturel plus ambitieux, médiathèques ultra-modernes, pôles éducatifs d'excellence, événements phares, communication de promotion du territoire...

- **Un lien particulièrement fort avec la commune**

L'identification à la commune est de très loin la plus revendiquée dans toutes les catégories de population, tant pour des raisons fonctionnelles (les services, les commodités) que pour des qualités territoriales spécifiques (les lieux de références, les grands espaces de nature comme l'Ermitage, la Burthe ou Palmer) ou encore pour l'attachement, sauf cas minoritaires, à la Mairie. Cela ne remet pas en cause l'importance du territoire intercommunal comme référence centrale du projet, mais la relativise. Ce projet revisité prend plus largement en compte les diverses échelles territoriales de pertinence.

Placer l'aménagement durable au cœur du projet

2007, Grenelle de l'Environnement... L'aménagement durable, inscrit dans le projet dès 2003, prend désormais une place déterminante.

Dès 2003, une charte de qualité urbaine, architecturale et paysagère venait expliciter les modalités de mise en œuvre d'un projet novateur à beaucoup d'égards. En 2007, dans le droit fil des réflexions et propositions engagées au niveau national sous le label du Grenelle de l'Environnement, de nouvelles exigences se faisaient jour qui visaient à inscrire dans le temps long et de manière coordonnée les diverses facettes du renouvellement urbain. **L'aménagement durable se devait d'être repositionné au cœur du projet.**

Les objectifs de la création et de l'animation d'un «laboratoire d'idées» tel qu'envisagé en 2008, seront de promouvoir l'aménagement durable et la très haute qualité environnementale dans la construction et l'aménagement sur le territoire des Hauts-de-Garonne. De fait, la juxtaposition d'initiatives et de projets individuels peut aboutir à une consommation peu économe de l'espace, à une mauvaise intégration des constructions dans le tissu urbain existant, à une déqualification des paysages et de l'environnement naturel, à une architecture et à des formes urbaines non maîtrisées, une voirie et des réseaux d'assainissement insuffisants par rapport aux besoins, une insatisfaction de la demande de services publics et de transports en commun, une augmentation des divers coûts d'entretien pour les collectivités... Il s'agit donc d'une volonté de prise en compte de la qualité environnementale, au sens large, dans la création et/ou la requalification des tissus urbains.

Le «laboratoire de l'aménagement durable» permet alors de matérialiser un creuset d'expériences innovantes confrontées à un chiffrage précis des surcoûts, mais également des gains, pour le maître d'ouvrage comme pour l'habitant. Il est dès lors pertinent d'articuler ces principes aux perspectives de développement de l'économie locale.

4. AVEC LE PARC DES COTEAUX, REVELER LE LIEN

Au-delà de sa fonction fédératrice locale, le parc des Coteaux, prenant place dans un grand système de parcs et de zones naturelles en étroite relation avec la Garonne, devient un enjeu communautaire.

Le parc des Coteaux dispose de deux points de contact avec la Garonne, au nord au pied du pont d'Aquitaine avec le Vieux Lormont et au sud avec le grand mail de la ZAC des Quais de Floirac. Le parc des Coteaux s'inscrit donc dans un réseau d'itinéraires piétons-cyclables qui le connecte à la presqu'île du Bec d'Ambès au nord et à la piste cyclable de l'Entre-deux-Mers au sud.

A l'origine, les espaces qui constituent aujourd'hui le parc des Coteaux avaient des points communs générés par une situation topographique liée aux coteaux de la Garonne : anciens parcs de châteaux, zones de carrière, zones à risques par essences inconstructibles, etc. L'ensemble constitue, vu d'avion, un long manteau vert qui s'accroche de part et d'autre de la rupture de pente du coteau. A l'échelle de chaque ville, les liens qui se tissent avec cette frange naturelle sont très forts. Il manquait cependant une dimension intercommunale qui fasse exister concrètement, sur le terrain, cette unité que l'avion nous révèle.

Il s'agit dès lors de préciser les actions à engager pour créer ce lien physique entre les parcs. **Le parc des Coteaux est donc abordé dans une perspective d'échanges, de mise en relation, de transversalité et d'intercommunalité.**

5. MOBILISER, INNOVER ET COMMUNIQUER

Le changement est là, bien visible, reste à briser les barrières symboliques, certainement les plus lentes à tomber.

L'action culturelle apparaît comme un fondement de l'appropriation par les habitants du renouvellement urbain, en même temps qu'elle permet de manifester le changement d'image du territoire auprès des populations extérieures. Le projet culturel est ainsi, avant tout, un processus d'intelligence collective associant des partenaires, des leaders d'opinion, des financeurs qui, tous ensemble, font la dynamique et la légitimité du projet. Cela nécessite de s'appuyer sur les réseaux existants, de coordonner et d'optimiser l'usage des ressources et des équipements et surtout d'accepter les règles du jeu, de les décoder et de les comprendre, mais aussi de percevoir les nouvelles dynamiques qui se dessinent et de s'en saisir.

Il s'agit donc de repenser les principes et les enjeux qui permettent d'envisager une nouvelle étape d'action, en lien notamment avec les nouveaux équipements dont va disposer le territoire, mais aussi avec l'émergence d'un nouveau positionnement de la Rive Droite au regard des «énergies créatives » de l'agglomération.

En 2008, les réalisations et changements opérés sur le territoire sont désormais bien visibles et l'étude de TMO Régions déjà citée démontre que ces changements sont en effet perçus par le public de l'agglomération et, qui plus est, inspirent confiance quant au développement à venir du territoire. Toutefois, l'étude confirme le sentiment des acteurs et habitants de la Rive Droite concernant le déficit

d'image dont souffre le territoire, encore trop souvent réduit à l'image caricaturée de ses quartiers d'habitat social. Les membres et partenaires du GIP orientent alors la communication du GPV dans une direction plus stratégique de marketing territorial. Il s'agit d'accompagner la réponse à l'un des objectifs majeurs du GPV : le changement durable d'image du territoire.

Pour ce faire, la stratégie de communication va s'appuyer sur les résultats des études d'image interne et externe, mais aussi sur la participation, par le biais d'ateliers thématiques, des acteurs majeurs du territoire ou agissant sur le territoire. **Le plan de communication qui en découle laisse une large place à l'image et au témoignage** pour révéler un territoire méconnu, mais riche de propositions. Le pivot de cette communication est la création de la marque de territoire J'aime la Rive Droite, symbolisée par un cœur vert embrassé par la Garonne. Cette marque, symbolisant l'attachement à un territoire et à son projet d'avenir, va susciter un engouement rapide, prouvant, s'il le fallait, que le temps de la confiance et de la prise de parole était venu.

Les outils développés font une large place au web 2.0 et aux réseaux sociaux notamment, en lien avec le **projet de Plateforme d'Innovation Numérique et Sociale** développé en partenariat avec la Fondation Internet Nouvelle Génération (FING) dès 2009. Ce projet expérimental, bénéficiant du soutien majeur de l'Union européenne et de la Région Aquitaine, vise à développer, avec les futurs usagers, les services qui demain permettront aux habitants et acteurs de ce territoire de continuer à innover et trouver de nouvelles voies de développement. Le numérique est alors un facilitateur qui permet de faire tomber les freins à l'innovation. Le projet aboutit fin 2010 à la remise d'un cahier des charges permettant, dans les années à venir, le développement d'outils innovants portés par des animateurs pour permettre la création de nouveaux services. L'aventure commence.

6. CONFORTER LES INITIATIVES ET DEVELOPPER UNE STRATEGIE ECONOMIQUE

Le volet emploi, formation et économie reste essentiel dans ce second projet de territoire tant la réussite de l'un dépend de l'efficacité de l'autre et vice versa. Le volet formation/emploi, exploré et travaillé dans la démarche « Maison de l'Emploi », fait apparaître quatre priorités qui renforcent les partenariats et confortent les initiatives sur :

- les **formations de base et l'accès au savoir** (la lutte contre l'illettrisme, les chantiers écoles et d'insertion), le développement de la culture économique et de l'entreprise. Le renforcement des initiatives passe ici par une meilleure reconnaissance et prise en compte des spécificités du territoire par la Région et le Département et l'entrée dans une démarche de programmes et d'actions, appuyée par l'Union européenne.
- la **lutte contre les discriminations**. Les fonds européens du FEDER et du FSE ont aidé à l'ingénierie du projet, à la solidification du réseau d'acteurs et à la prise en compte d'actions innovantes de l'INSUP, du PLIE ou de centres sociaux.
- la **création d'entreprises et d'activités**. Il s'est agi de favoriser la mise en réseaux d'opérateurs dont la présence s'affirme sur le territoire : Hauts de Garonne Développement en tête de réseau, Coopérative d'activité Coop'Alpha, ADIE, Gironde Initiatives, etc.
- la **réduction des freins à l'emploi** (mobilité, garde d'enfant, santé, ...), essentielle notamment pour les femmes, surtout quand elles connaissent une situation de monoparentalité.

Par ailleurs, l'esquisse d'une **stratégie économique, en coopération avec l'association Hauts de Garonne Développement**, repose sur une définition des espaces capables d'accueillir le développement économique, sur un travail d'animation de secteurs d'activité spécifiques (BTP, métiers d'arts, santé/bien être), et sur le besoin de prendre des « parts de marché » sur le secteur tertiaire.

CHAPITRE II : ET MAINTENANT...

Un chantier considérable a été entrepris durant cette décennie sur la Rive Droite. Cinq grandes opérations de renouvellement urbain, cinq opérations majeures d'aménagement, trois grands équipements de niveau d'agglomération, deux nouveaux ponts vont transformer radicalement le paysage de ce territoire. Le tramway, la zone franche et le parc des Coteaux viennent lui donner la structure qui manquait jusqu'alors. La Rive Droite est dès lors repositionnée au cœur d'une métropole en pleine mutation. Le projet touche-t-il à sa fin, a-t-il abouti ?

Non, pour deux raisons au moins :

- La Rive Droite ne fonctionne pas encore comme un ensemble cohérent. Le plateau et la plaine d'une part, le pied de coteau et l'opération Bastide l'autre part, n'ont pas fait leur jonction.
- Le renouvellement urbain du plateau laisse subsister des espaces « en creux » dont il faut rapidement envisager le traitement.

Les processus à l'œuvre doivent donc être poursuivis et repensés.

Rappelons-le, l'étude image réalisée en 2008 par le cabinet TMO Régions montre que **les Bordelais portent un nouveau regard sur la Rive Droite**. Les trois quarts des personnes interrogées ont conscience « qu'il se passe quelque chose de déterminant sur ce territoire », même si le sentiment demeure que le bout du chemin n'est pas encore atteint. Mais tous croient en la réussite de ces changements.

Par ailleurs, il faut souligner **la remarquable réactivité des marchés immobiliers**, résidentiels en particulier. Une conséquence du changement d'image certes, mais aussi de l'expression d'une demande qui se repositionne au sein de la métropole. L'accession sociale, et singulièrement la primo-accession, se positionne au cœur de la demande sur la Rive Droite alors que les logements intermédiaires de type Prêt Locatif Social (PLS) sont partiellement remis en cause. L'accession libre qui bénéficie toujours du dispositif Scellier, s'oriente sur des produits plus diversifiés et plus innovants. Enfin, la demande émanant de catégories spécifiques, les personnes âgées et surtout les jeunes, se développe considérablement : c'est là un apport très précieux aux nécessités de diversification sociale exprimées sur ce territoire en renouvellement urbain.

Si l'on ajoute à cela une relative maîtrise des coûts fonciers et de construction, on constate une mise sur le marché de logements à des prix de vente - de 1 950€/m² à 2 800€/m² - qui balayent une gamme de produits correspondant bien aux demandes.

Un autre facteur, plus conjoncturel, vient renforcer cette dynamique. Il s'agit des mouvements d'anticipation de l'ouverture de **deux nouveaux franchissements de la Garonne**, les ponts Bacalan-Bastide et Jean-Jacques-Bosc, qui **vont permettre d'organiser une relation forte entre deux rives** dont les destins tendent à se rejoindre.

On note enfin une convergence forte des volontés politiques responsables du devenir de la Rive Droite et **l'émergence du territoire comme enjeu déterminant**, aux plans économique, social et environnemental, **du développement de la métropole bordelaise**.

1. LES LEÇONS DE LA CRISE ET L'ÉMERGENCE DU FAIT METROPOLITAIN

Entre crise financière mondiale et émergence du fait métropolitain, le projet Rive Droite se profile comme

l'un des axes majeurs de réponse aux enjeux urbains, économiques, écologiques et sociaux de demain. La crise financière va relancer la demande, déjà forte, de logements locatifs conventionnés, mais ceci impacte peu le territoire qui compte déjà de nombreux logements locatifs sociaux.

Au demeurant, c'est bien dans le champ de la primo-accession que les effets quelque peu contracycliques de la crise de l'immobilier sont les plus significatifs. En effet, **la mise en place de dispositifs financiers et fiscaux** tels que la TVA à 5,5%, l'efficacité renforcée du Prêt à Taux Zéro «plus», les aides de l'ANRU, voire des collectivités locales, **sécurisent considérablement les primo-accédants à la propriété, catégorie de demandeurs particulièrement présents sur la Rive Droite**. Concrètement, plus de 12 opérations sont aujourd'hui livrées à des prix de vente situés entre 1 800 et 2 200 €/m², permettant à leurs accédants de payer des mensualités qui sont souvent inférieures à celle des logements locatifs intermédiaires de type PLS, soit 700 à 800 €.

La crise a aussi pour effet de concentrer dans les logements sociaux plus anciens les populations les moins solvables. Pour contrer cette problématique, deux types d'action sont à envisager. D'abord, **poursuivre activement la réhabilitation en profondeur des bâtiments existants** selon des modalités financières qui garantissent une bonne maîtrise des loyers de sortie. Il est également essentiel de **ne pas laisser se constituer**, là où la priorité du renouvellement urbain n'était pas fortement posée hier, **des « poches de pauvreté »** dans certains quartiers qui deviendraient alors de véritables bombes sociales à retardement.

Sur le plan de l'aménagement spatial, **l'émergence du fait métropolitain, à Bordeaux en particulier, constitue un facteur déterminant des projets à venir**. A l'échelle du territoire régional, voire national, l'idée de devoir viser à constituer une métropole millionnaire semble assez largement partagée. Et ce pour la double raison d'atteindre un seuil de représentation minimum dans le concert des villes européennes et d'éviter la poursuite de l'étalement urbain, aujourd'hui considérable à Bordeaux dans une région bénéficiant d'un taux démographique largement positif.

Ces deux raisons ont pour conséquence arithmétique l'obligation faite aux acteurs de l'aménagement de proposer une ville plus compacte, d'agir avec volontarisme pour gommer les espaces interstitiels sous-utilisés, tout en développant des qualités d'usage de la ville indispensables à l'attraction de nouveaux habitants. C'est en particulier **l'enjeu des trames vertes et des maillages de circulations douces qui devront être la marque de fabrique de la cité de demain**. Ainsi, la Rive Droite va devoir se doter très rapidement d'un projet partagé, économique, social et environnemental qui garantira à la fois une réponse adaptée à la demande et aux dynamiques actuelles et la préservation des enjeux d'une éco-cité.

Peut-elle le faire seule ? C'est bien la question des solidarités territoriales qui est posée et qui doit accompagner impérativement l'émergence d'une métropole dynamique et... apaisée. **D'un rééquilibrage économique et social des deux rives de la Garonne viendra le succès pérenne du projet de la Rive Droite**. Ce rééquilibrage a été engagé avec l'arrivée du tramway, les opérations de renouvellement urbain, l'arrivée de grands équipements d'agglomération et, plus récemment, du projet Bordeaux-Euratlantique. Il est cependant indispensable de confirmer, dans les programmes d'investissement et dans la gouvernance d'un projet partagé, cette nécessaire solidarité métropolitaine. Tout nous incite à penser qu'il en sera ainsi, puisque le cœur de cible est connu : il s'agit de la plaine rive droite.

2. LES ATOUTS DE LA PLAINE RIVE DROITE

Pour saisir le potentiel de développement qu'offre rapidement la plaine Rive Droite, il faudra savoir dépasser les cloisonnements institutionnels et administratifs.

Le cœur de l'agglomération bordelaise se définit depuis peu comme un « arc de développement durable »

associant les secteurs d'aménagement du Lac, les bassins à flot, la plaine rive droite et les secteurs sud autour de la future gare LGV par le biais de l'opération Bordeaux Euratlantique. Ces espaces mis en tension, en quelque sorte, se complètent et constituent **un ensemble organisé autour de la Garonne pour reconquérir le potentiel de développement des anciennes zones industrielles** de la fin du 19e et du début du 20e siècle. La réalisation de deux nouveaux franchissements du fleuve justifie pleinement une telle ambition.

Plus récemment encore, cette métaphore de l'arc s'est enrichie de celle de « flèches » constituées par les corridors de développement suggérés par le tramway et, d'une manière générale, par les grandes infrastructures viaires qui ont marqué, souvent de manière très brutale, l'aménagement de la plaine rive droite. De fait, à la croisée de l'arc et de la flèche, on reconnaît ce nœud stratégique de **la plaine dont la Communauté Urbaine a souhaité faire une « EcoCité », label aujourd'hui reconnu par l'Etat**. Ceci s'avère d'autant plus pertinent que ce territoire comprend plus de 300 hectares de terrains mutables très rapidement (d'importants mouvements fonciers sont d'ores et déjà réalisés), faisant de la plaine rive droite l'espace d'accueil naturel d'une large part des populations nouvelles répondant à l'ambition d'une agglomération millionnaire dans les 15 prochaines années.

Cet objectif implique toutefois de modifier en profondeur l'approche institutionnelle des processus opérationnels. Il convient tout d'abord de **dépasser les cloisonnements institutionnels et administratifs**. Institutionnels puisque 5 communes se partagent ce territoire dont la maîtrise foncière et l'aménagement relève en fait des compétences de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cette volonté est clairement actée et exprimée par un collège des maires réuni depuis début 2009. L'assemblage des parties est en cours de réalisation, les tests opérationnels sont largement positifs, les invariants sont posés. Une métaphore musicale permettrait de dire que les instruments sont accordés, la partition en passe d'être distribuée, l'orchestre prêt à attaquer, mais... **on attend le chef d'orchestre !**

Il faut aussi, et c'est la seconde condition du succès, dépasser les cloisonnements administratifs. Il ne s'agit là ni d'un vœu pieux ni d'une posture de principe, mais bien d'une **obligation de passer en « mode projet » à l'échelle de territoires vastes**, ce qui n'est, de fait, pas courant si l'on excepte l'Opération d'Intérêt National.

La plaine Rive Droite sera bien le moteur d'une reprise immobilière pour l'agglomération, à la condition que les opportunités décrites ici puissent être saisies rapidement, sans préalable opérationnel lourd et sans lourdeur administrative excessive. Ambition et cohérence constituent deux principes pour un nouveau projet de territoire Rive Droite dont le label récemment créé vient opportunément révéler le désir et la nécessité.

3. POUR UNE CITE AUDACIEUSE

Quatre axes fondateurs :

Le projet de territoire à venir se doit d'aller plus loin encore que les prédécesseurs dans le choix de l'excellence et la place donnée à l'innovation et à la durabilité.

1. Terminer et « dépasser » le renouvellement urbain du plateau

La décennie passée a consacré, de manière souvent spectaculaire, le renouvellement urbain de plusieurs quartiers de la Rive Droite. Ces efforts ont largement contribué à replacer ce territoire dans une dynamique urbaine, économique et sociale dont elle s'était éloignée au fil du temps.

Pour autant, certains quartiers restent aujourd'hui quelque peu à l'écart de ce processus vertueux. Ignorer de telles situations amènerait à reconduire un état de désaffection pour des sites qui deviendraient

progressivement de nouveaux espaces de relégation sociale. Terminer le travail engagé devient une ardente obligation si l'on souhaite rendre pérenne la requalification globale du territoire.

Il faut ainsi proposer sur chacun des quartiers encore fragiles des opérations de renouvellement urbain qui, si elles n'ont pas l'ampleur de celles de la génération présente, permettront de garantir leur cohésion et un avenir digne des ambitions nouvelles de la Rive Droite.

En première analyse, quatre secteurs semblent devoir relever de cette démarche :

- Les quartiers nord de Bassens, autour de la cité Prévert - Le quartier dit du professeur-Vincent à Lormont, en situation intermédiaire du quartier Carriet, entre l'opération de renouvellement urbain autour de la place Magendie et celle du bas Carriet et des quais. - Les opérations de requalification de l'avenue Camille-Pelletan à Cenon devront se développer sur le quartier Palmer dans son ensemble de manière à garantir le maintien d'une vie sociale apaisée et la cohérence entre les secteurs largement renouvelés de la Morlette et de la Marègue avec les franges du parc éponyme. - Le quartier Dravemont à Floirac souffre aujourd'hui de stigmates inquiétants liés à la situation « d'entre-deux » du quartier vis à vis de celui du 8 mai 1945 à Cenon et des secteurs d'habitat individuels du haut Floirac.

2. Organiser le développement de la plaine Rive Droite

Pour remplir cet objectif central du projet global, il faut tout d'abord réaffirmer quatre objectifs.

- **Affirmer la vocation de centralité** de la plaine Rive Droite. Fédérer l'identité de la métropole autour du fleuve, élément de représentation à la fois symbolique et emblématique de l'agglomération.

- **Valoriser l'identité du territoire** à travers l'émergence d'une nouvelle modernité. Participer à l'attractivité de la métropole et renouveler l'image du cœur d'agglomération en réinventant une nouvelle modernité au service du développement durable, s'appuyant sur l'idée que la nature inspire la ville et donne sens au territoire.

- **Accueillir et retenir les populations.** Construire dans l'optique d'une agglomération millionnaire des logements adaptés aux ressources et aux besoins des ménages, donc abordables et de qualité.

- **Valoriser l'attractivité métropolitaine** d'un territoire marqué historiquement par sa vocation économique. Attractif de par ses caractéristiques, ce territoire de l'hypercentre métropolitain possède un réel potentiel pour développer un projet économique, levier de développement du projet d'ensemble.

Sur la base de ces quatre objectifs, il faut **développer une programmation territoriale**. Les capacités constructibles des 300 hectares recensés comme sites évolutifs ont été évaluées à partir, d'une part, des programmations actuellement en cours sur les sites de projet identifiés tels que la ZAC Bastide-Niel ou le projet Euratlantique, et, d'autre part, sur les capacités qui relèvent du règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour l'ensemble de ces sites évolutifs, la densité brute qui en découle est comprise entre 0,9 et 1. Afin de garantir une mixité fonctionnelle sur chacun de ces sites, 60% de leur capacité constructible totale sont destinés à des programmes de logements, les 40% restants étant affectés à des programmes complémentaires. **La capacité constructible totale représente 3 000 000 de m² de SHON, soit un potentiel de 22 000 logements**, correspondant à une moyenne de 70 à 80 logements par hectare.

Par ailleurs, 30 % d'emprise au sol bâtie permettent de **conserver 70 % de l'assiette foncière du projet en espaces non construits**, dont 20 % minimum devront être affectés à des espaces publics afin de favoriser l'intensité de la vie urbaine et sociale. Les 50 % restants étant affectés à des espaces extérieurs privés – espaces communs d'ensembles résidentiels, jardins privés... où la dimension paysagère sera fortement dominante. Cela revient à considérer que sur les 300 hectares de sites évolutifs, **plus de 200 hectares seront maintenus en espaces libres, non bâtis**. Ces 200 hectares représentent d'importantes emprises destinées à la valorisation du cadre paysager et à la gestion des eaux (bassins de rétention, infiltration, noues...). **L'aménagement urbain fabrique le vert.**

Toutefois, compte tenu des objectifs de l'agglomération de maintenir son positionnement et de s'inscrire dans une perspective d'évolution jeune et dynamique, il convient, dès à présent, **d'envisager une augmentation notable des capacités de construction en logement**, de l'ordre de 30% par rapport aux estimations actuelles. Cela reviendrait à **réaliser plus de 30 000 logements sur le territoire d'ici 2030** au lieu des 22 000 estimés soit l'équivalent de 15 % des besoins en logement de la CUB. Cette augmentation globale de la densité qui permettrait d'atteindre des objectifs plus ambitieux d'accueil de population, reste compatible avec des hauteurs moyennes de bâtiment de l'ordre de R+4. Ceci devant être modulé selon les sites et les tissus existants, en particulier pour tenir compte de quatre entités géographiques :

- **la ville maritime**, quartiers quai de Brazza et quai de Queyries, qui présente une rive naturelle sur le fleuve. Il s'agit d'un territoire inondable dont l'occupation historique, à dominante industrielle, marque encore le territoire par la présence de bâtiments emblématiques (Grands Moulins, SOFERTI...).
- **La ville fluviale**, quartiers quai de la Souys et quai de Floirac. Secteur plus diversifié mêlant espaces économiques et résidentiels, le quai est constitué d'une rive construite.
- **La ville constituée**, structurée de part et d'autre de l'avenue Thiers, s'inscrit dans la typologie traditionnelle des échoppes bordelaises en pierre dont les cœurs d'îlot étaient, sur ce territoire, occupées par diverses activités.
- **La ville du pied de coteau** qui présente une épaisseur variable, du nord au sud, sur l'ensemble de la plaine, constitue la partie la plus «vernaculaire» du territoire. Elle intègre les bourgs anciens de Lormont, Cenon et Floirac et l'ensemble des quartiers à dominante d'habitat individuel qui s'y accrochent.

Il faut enfin **constituer une armature des déplacements au service de l'urbanité du territoire**. La réalisation prochaine de deux nouveaux franchissements sur le fleuve pont Bacalan-Bastide (2012) et franchissement Jean-Jacques-Bosc (2016)– va bouleverser les échanges entre les deux rives, générant obligatoirement de nouveaux itinéraires et de nouvelles proximités. Cette continuité plus affirmée et lisible du maillage urbain à l'échelle de la ville, constitue en effet la condition sine qua non du rééquilibrage du cœur d'agglomération de part et d'autre du fleuve.

Il est indispensable de constituer un réseau Transport en Commun en Site propre (TCSP) structurant et performant capable de desservir l'ensemble du territoire de la plaine **Rive Droite** et notamment les sites de projet. Trois nouvelles lignes font consensus, elles vont devoir faire l'objet d'études approfondies.

Par ailleurs, **il faut substituer au vocabulaire routier de la voirie un vocabulaire urbain** et compléter le maillage urbain d'agglomération. Enfin, il convient de **réaliser un réseau structurant de déplacements doux inscrit dans la trame verte**.

3. Structurer la trame paysagère

Le parc des Coteaux constitue l'élément fédérateur du projet depuis la mise en place de son plan guide. Aujourd'hui, il n'est plus seul ! Le parc aux Angéliques sur les berges de Garonne en rive droite se développe progressivement. Il a vocation à s'étendre vers Lormont au nord et vers Floirac au sud.

Par ailleurs, deux grandes formes vont apparaître : La « highline », comme l'a baptisée l'architecte Djamel Klouche, en lieu et place de la voie ferrée en partie désaffectée au sein de la maille urbaine entre l'avenue Thiers et le quai de Brazza, et la voie Bordeaux-Eymet, également désaffectée, à Floirac. Ces ensembles linéaires ont vocation à accueillir de futures lignes de transports en commun en site propre, mais également **des circulations douces et des animations révélatrices d'un nouvel art de vivre sur la Rive Droite**.

Enfin, l'organisation urbaine de la plaine devra s'appuyer sur de grandes continuités structurantes valorisant les circulations douces et les transports en commun et assurant la mise en tension des parcs. Cette armature « verte » devra relier notamment l'ensemble des sites de projets et **mettre « à distance**

de pantoufle» d'un espace vert chacun des habitants de la plaine.

4. Optimiser les retombées

Aujourd'hui le Rocher de Palmer, dédié à toutes les musiques du Monde ; le parc des Coteaux, ses vues imprenable et ses havres de paix ; le festival de Bande Dessinée Bulles en Hauts de Garonne ; le festival de musique des Hauts de Garonne ; Panoramas, la biennale du parc des Coteaux alliant loisirs alternatifs et art numérique ; Souffles nomades, festival littéraire de découverte des cultures étrangères. Demain, le Grand Arena, les Cascades de Garonne, le parc des Coteaux, les ponts Bacalan-Bastide et Jean-Jacques-Bosc... Autant de leviers qui font et feront émerger **une image de créativité, d'ouverture et d'innovation qui deviendra la marque de fabrique d'une Rive Droite définitivement décomplexée.** Autant d'éléments fondateurs d'une économie créative que la métropole bordelaise est en passe d'asseoir comme levier de son développement global.

Ces équipements majeurs, ces événements forts, doivent être soutenus et valorisés par une communication audacieuse et innovante, qui pense ses outils en terme de cycle de vie, qui interpelle et suscite le désir autant qu'elle invite à la contribution de chacun au renouveau de la **Rive Droite. Une communication partagée, de sa conception stratégique jusqu'à sa mise en œuvre, par les partenaires du projet. Une communication qui, utilisant les outils les plus innovants (applications mobiles, web 2.0, réseaux sociaux, réalité augmentée...) n'en oublie pas moins de développer des outils qui puissent toucher tous les publics et toutes les populations.**

Dans cette même perspective d'accessibilité, le projet culturel doit conserver son objectif premier, inscrit dans le premier projet de territoire du GPV, de **donner à tous les publics et à toutes les populations accès à toutes les formes d'expressions artistiques** actuelles et futures, par la sensibilisation, la rencontre, l'échange.

4. L'INNOVATION AU CŒUR DU PROJET

Le label EcoCités dont bénéficie la plaine Rive Droite induit la recherche de solutions innovantes dans l'approche croisée des champs sociaux, économiques et environnementaux.

Le Laboratoire de l'Aménagement Durable, initié par le GIP GPV pour les secteurs riverains des coteaux, a d'ores et déjà posé les fondations d'un processus libéré des formes urbaines « de banlieues ». Les concours et travaux d'architecture en cours portent la marque d'une qualité retrouvée. En effet, penser la ville autrement implique ensuite de construire autrement en imaginant le logement de manière plus ouverte, plus adaptée aux modes de vie contemporains, plus évolutive. On mentionnera ici l'approche expérimentale conduite par Aquitanis et la ville de Floirac pour l'opération Rosa Parks qui ambitionne de créer un nouveau quartier dans le secteur Libération, bénéficiant de la filière bois et d'un processus d'industrialisation associé au pôle de compétitivité aquitain Xylofutur.

Vivre autrement, c'est aussi échanger et communiquer autrement. **La Plateforme d'Innovation Numérique et Sociale (PINS)** en cours de constitution offrira aux habitants et aux acteurs de la Rive Droite, à partir du web 2.0 et de logiciels open source, un ensemble de services interactifs totalement nouveaux car co-produits en fonction des besoins recensés, des idées exprimées, des rencontres provoquées.

Enfin **l'innovation professionnelle sera la marque d'un territoire dont le développement** est clairement orienté vers l'économie créative : les opérations de cluster Eau et Santé autour des Cascades de Garonne, le quartier de l'éco- construction dans la ZAC des Quais à Floirac ou l'opération Darwin dans le quartier Bastide-Niel à Bordeaux, sont autant d'exemples marquant cette évolution.

Mais l'innovation doit être au service de tous, c'est pourquoi le projet de territoire poursuit ses objectifs de **formation professionnelle, d'accès à l'emploi et de lutte contre les discriminations**, en poussant plus avant la coordination des acteurs, le suivi des actions, le déploiement des réseaux d'excellence et de solidarité.

5. VERS UNE GOUVERNANCE ELARGIE ET SOUPLE

Il reste à trancher la question la plus essentielle, celle de la gouvernance du projet de territoire... Des outils ont prouvé leur efficacité.

La question de la **construction d'un référentiel projet** pour l'ensemble coordonné des actions à conduire au cours des prochaines années sur le territoire se pose désormais, logiquement. Ce référentiel devra asseoir sa crédibilité sur une ou plusieurs conventions de financements croisés : un contrat de développement territorial, de la plaine Rive Droite a minima.

Se posera ensuite la question **des outils de pilotage et de gestion du dispositif**, outils dédiés permettant de dépasser les cloisonnements institutionnels et administratifs évoqués plus haut. Ces outils ont été créés et fonctionnent depuis près de 10 ans, pour les projets de renouvellement urbain. Il appartient aux responsables et élus de fixer les modalités d'une gouvernance élargie d'un projet que tout justifie aujourd'hui.

Notons pour être complet que la réussite du renouvellement urbain est largement fondée sur le fait que **le GIP GPV, coordinateur du dispositif, intervient sur les seuls champs de la stratégie et du pilotage**, sans aucune interférence avec celui des opérations proprement dites, ces dernières étant conduites par les opérateurs traditionnels, communes, bailleurs sociaux, privés, dont les initiatives et compétences n'ont pas à être remises en cause.