



Ville de
BORDEAUX

Compte-rendu des échanges

Table ronde Tournée de la Démocratie Permanente – Bastide : le fleuve et le lien entre ancien et nouveau quartier

Lieu : Parlement mobile, quai Queyries

Date et heure : 04 juin 2025, 14h30

3 intervenants présents :

- **Claire Vendé**, Directrice de BMA et représentante de la SAS Bastide-Niel (Aquitanis, Domo France et BMA)
- **Yvan Detraz**, Directeur de Bruit du Frigo installé à la Fabrique Pola
- **Roberto de Uña**, architecte de l'agence A6A

3 élus présents :

- **Tiphaine Ardouin**, Adjointe au maire chargée de la démocratie permanente et de la gouvernance par l'intelligence collective
- **Stéphane Pfeiffer**, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et du logement
- **Françoise Frémy**, maire adjointe du quartier Bordeaux Bastide

Mission Démocratie Permanente (MDP) : Maëlle Despouys, Bertille Libault, Nicola Cayeux, Emma Vicassiau, Isabelle Burssens, Aurélie Paquignon

Autres participants Ville et Métropole : Direction de l'urbanisme, Mission inventaire et valorisation du patrimoine urbain, mairie de quartier Bastide, Direction du Développement Social et Urbain.

Au total, **25 personnes** sont présentes dans le Parlement mobile pour assister à la table ronde.

La parole aux intervenants (30 minutes)

Maëlle Despouys coordinatrice de la Tournée introduit la table ronde sur la thématique du lien entre nouveau et ancien quartier. Elle présente les intervenants, pose le contexte de la Tournée « projet urbain » et questionne Claire Vendé :

Comment résumer le principe d'aménagement du quartier Bastide-Niel ?

Claire Vendée : le quartier peut être perçu comme « bizarre » car neuf, émergent. Il ne paraît pas très rationnel. En tant qu'aménageur, on aime normalement les rues droites, pour construire des immeubles avec des plans de logement cohérents. Ce quartier est à l'inverse étrange car il s'accroche à ce qui était là avant. On avait donc cette caserne, désaffectée depuis 2005, puis une vingtaine d'hectares de friche. On a des traces de ce qu'il y a eu avant, et il a été choisi de travailler avec ce qui existe déjà. Tout ce qui est construit reste, et ce qui n'est pas construit deviendra de l'espace ouvert aux habitants. Il y a quelques constructions militaires à certains endroits.

Normalement dans la ville on a des rues, des places, des squares. Sur Bastide, c'est différent. On a des espaces à transformer.

Pour tous les logements, dans les RDC, au jour du solstice d'hiver qui est le jour le plus sombre de l'année, il est souhaité de pouvoir disposer d'au moins 2h d'éclairage naturel par jour. C'est pour ça qu'on a des pentes sur les bâtiments. C'est ce qui explique cette forme-là.

On a aussi décidé de moins imperméabiliser l'espace public sur sa partie dure, tout en respectant les contraintes de sécurité pour que les pompiers puissent passer. Ainsi on a du béton perforé pour permettre le passage, mais aussi pour que la nature puisse vivre. On a la Garonne qui fluctue à proximité, et on veut continuer à rester « polis » avec le fleuve. Sans faire des dégâts on souhaite des aménagements prévus pour les débordements de la Garonne.

Une participante : Sauf dans les écoles où tout est inondé et abîmé.

Claire Vendée : Effectivement, c'est pour cela qu'on a surélevé les écoles, on essaie d'apprendre du passé. Quand on construit ces nouveaux quartiers, on fait en sorte qu'ils puissent s'adapter, on n'est pas derrière une digue, donc on vit avec le fleuve. Sur les espaces publics, on procède au fur et à mesure, de petit espace à petit espace. On a travaillé avec les parents par exemple sur l'école Billie Holiday qui vient d'être livrée.

Maëlle Despouys : Et justement, Roberto de Uña, comment vit-on dans un de ces bâtiments ?

Roberto de Uña : Effectivement, c'est rare d'avoir un architecte qui vive dans un immeuble qu'il a conçu. Le projet du volume capable représente deux bâtiments à Brazza. C'est le 3ème projet de notre agence. Ce projet a pris du temps, on y réfléchit depuis 2014 et il a été livré en 2023. Ce qui était intéressant dans cette manière de voir comment vivre, comment y habiter, c'est de ne pas dessiner des logements finis, mais de laisser aux acquéreurs le pouvoir de les finir comme ils le souhaitent et dans les temps qu'ils veulent, avec des outils qu'on leur transmet.

La règle est que les propriétaires se doivent d'habiter au moins 5 ans dans leur logement. Ce sont des superpositions de duplex. Les volumes sont généreux, des poutres ont été installées pour que les acquéreurs puissent terminer le plancher comme ils le veulent. Le but, c'est que chaque acquéreur puisse décider eux-mêmes de ce dont ils ont envie. Certains ont des T3, des T4, d'autre garde le principe du loft avec une seule pièce.

Maëlle Despouys : Et vous avez eu le prix de l'Équerre d'argent pour ces logements, vous pouvez nous raconter ?

Roberto de Uña : Effectivement, nous avons mis 10 ans à produire ce projet, et nous avons été mis en avant pour le pas de côté proposé dans le système de conception et vente des logements.

Claire Vendé : Dans les volumes capables, ce qui est intéressant c'est que, comme quand on achète de l'ancien, on retape au fur et à mesure et à son rythme. Mais là c'est du neuf et un accès à la propriété moins cher. Il y aurait un gros travail autour de la réglementation des logements neufs (VEFA) pour permettre de développer davantage des logements comme les volumes capables.

Roberto de Uña : On a imaginé qu'en plus de la hauteur, il y ait deux entrées, pour qu'une partie du logement puisse être en travaux. De nombreuses possibilités sont apparues au fur et à mesure des réalisations inédites des habitants : une configuration avec une partie commune et centrale et deux ailes indépendantes, etc... Une fois fini, le logement coûte en effet moins cher que de l'ancien rénové.

Maëlle Despouys : L'idée aujourd'hui c'était aussi de parler des quartiers plus anciens. Par exemple les quartiers d'habitation « Grand ensemble » ou d'autres territoire de la Bastide à l'histoire industrielle. A la Benauges, en renouvellement urbain, il y existe des interventions, des événements culturels. **Yvan Detraz, comment dialogue-t-on avec les populations présentes dans ces quartiers, notamment via les interventions de Bruit du frigo ?**

Yvan Detraz : Bruit du Frigo est un témoin de la rive droite, qui est un terrain d'expérimentation. Comment on pense et on aménage différemment l'espace public, au travers d'expériences collectives de création artistique (installation de bains publics ou de cuisine dans l'espace public notamment). On aimerait bien que ces installations soient pérennisées, mais nous n'en avons pas la possibilité. Nous avons plein d'idées, mais on ne les impose pas aux habitants, on met en place du dialogue. On essaie de fédérer tous les acteurs du territoire et les habitants autour d'un projet (exemple : ring de boxe).

On est dans l'idée de se dire que ces expériences sont là pour bousculer la façon dont on fait la ville. On se dit qu'aujourd'hui c'est vraiment le moment pour pérenniser ces actions.

Du côté de la rive droite, on voit que la morphologie de quartier change. Globalement, on voit que l'espace public est le grand oublié car c'est toujours ce qui vient après. C'est le privé qui aménage d'abord. Alors que si on prend le territoire de la rive droite, on a un potentiel. On a besoin de lien « physique » pour recoudre tous ces lieux de vie, avec un vrai vécu de vie de quartier, entre ceux qui sont encore trop neufs, trop nouveaux. On a un maillage à l'échelle de la rive droite qui germe, qui est en gestation. Les gens le vivent comme un territoire fragmenté. On souhaite que les gens puissent s'identifier à un territoire commun.

Une participante : En 2019, je cherchais un appartement sur la rive droite. Mais à mon âge, c'est difficile de chercher des logements, de trouver des plans, des entreprises. Est-ce que vous connaissez des personnes âgées qui ont pu acheter vos logements capables ?

Roberto de Uña : On a plutôt des jeunes, c'est vrai. Mais aussi des familles, des enfants. Concernant les entreprises, certains se sont découvert une passion bricolage et ont fait eux-mêmes les travaux, d'autres ont fait appel à des entreprises.

Une participante : Mais on a que 32 logements en volumes capables sur des milliers de logements à la Bastide. Ce n'est pas assez !

Roberto de Uña : Même si notre opération n'est pas la seule en volume capable, il faudrait en faire plus, mais c'est aussi une expérimentation.

La parole au Parlement mobile : questions/réponses (30 minutes)

Marianne Diop, DDSU, Ville de Bordeaux : Je vois qu'on communique, qu'il y a des concertations mais comment anticipez-vous la gestion de l'attente dans ces types de projets d'aménagement et de construction que vous portez tous les trois ?

Claire Vendé : Côté aménageur, on gère très mal le temps. On planifie des choses de manière cohérente, on s'accroche au quartier existant, on le fait progressivement. On rencontre beaucoup de difficultés sur les autorisations des permis de construire, les appels d'offre, qui sont fructueux ou pas, les attributions qui prennent du temps... Ce qui fait qu'aujourd'hui on a un petit bout par-ci, par-là. On essaie, on s'adapte, on essaie d'être très pragmatique. Ce que l'on peut faire c'est donner à voir et répondre aux questions.

Yvan Detraz : L'attente et des délais des projets, c'est une vraie question. Nous, on travaille beaucoup sur l'immédiateté et l'instantané. On constate que les premiers délais annoncés dans les projets s'allongent toujours, avec l'empilement des strates (techniques, politiques, bureaux d'études, etc.). Du coup petit à petit on perd la substance de ce type d'approche d'aménagements provisoires. Il y a encore quelques contextes où on arrive à faire des choses rapidement. Dans ces cas-là, on arrive avec de la main d'œuvre, des matériaux, et on agit directement sans passer par la conception. En l'espace d'une dizaine de jours on a des installations certes éphémères mais qui sont mises en place rapidement.

Maëlle Despouys : La confrontation du temps citoyen et du temps de l'aménagement, est un vrai sujet pour les architectes également ?

Roberto de Uña : C'est vrai que la ville prend du temps. La ville de Bordeaux, c'est une ville qui a vécu. Et aujourd'hui, on doit construire des milliers de logements. C'est compliqué de faire ça dans les délais impartis et vis-à-vis des besoins. Si on essaie de faire coller ça avec le quotidien des gens, des temporalités individuelles, c'est encore plus difficile.

Claire Vendé : C'est pour ça qu'en aménagement, il faut toujours modifier les projets de départ. Si on arrive avec un projet qui n'a jamais été réinterrogé, ça ne passe pas. On passe du temps à repenser, réimaginer face aux besoins.

Roberto de Uña : Oui, la figure de l'aménageur doit pouvoir se diversifier, aller vers plus de spontanéité et d'expérimentation.

Tiphaine Ardouin : Je poursuis sur la question du changement climatique et de l'enjeu de la montée des eaux : comment accompagne-t-on les habitants dans la gestion des risques ?

Françoise Fremy : J'ai l'intention de faire une réunion publique dans le quartier sur le problème de l'eau, j'ai envie de le faire car les gens se posent beaucoup de questions. On est sur un terrain très marécageux, on a des fossés communs... Le mâchefer par ailleurs est un résidu de charbon des locomotives qui a beaucoup été utilisé pour construire des maisons car beaucoup de personnes travaillaient à la SNCF.

Une participante : J'ai un projet de vie depuis 5 ans et j'ai cherché à m'installer dans tous les quartiers, je me suis rabattue dans une résidence, où nous sommes actuellement en procédure car il y a des infiltrations de partout. J'ai l'impression qu'on nous laisse nous débrouiller tout seuls.

Claire Vendé : Cela est dû à une double conjonction : une perte des savoir-faire dans les métiers du bâtiment et le fait que le secteur de la construction est basé sur une accumulation de normes, qui complique le tout. La question du chemin de l'eau notamment est devenue très complexe. Dans les constructions neuves, c'est très normé. À la livraison, il y a une période de 2 ans où la mise en route prend du temps.

Stéphane Pfeiffer : En général, la question de l'eau se passe bien et on pointe souvent les projets quand ça ne va pas. À Bordeaux, on a eu beaucoup de constructions de bâtiments et de quartiers en développement, donc on a manqué de main d'œuvre qualifiée. Et puis, il a fallu construire très vite, et forcément les matériaux utilisés sont moins qualitatifs, les plans des architectes pas forcément aussi bien suivis par manque de temps par les promoteurs. Il suffit souvent d'une simple erreur et c'est tout le réseau d'eau qui est défectueux. Tout ça mis bout à bout, ça crée des difficultés qui prennent du temps à se résoudre. Les services de contrôle de l'État ne sont malheureusement plus assez fournis pour traiter tous les dossiers dans des délais courts. Mais dès qu'il y a des contrôles, on limite ce risque-là.