

# S E M



## Ville en renouveau

Commune atypique dans le paysage bordelais, Bègles est la seule ville de la communauté urbaine dirigée par un député-maire écologiste. Alors qu'elle s'apprête à vivre la troisième révolution de son histoire urbaine, sa politique tente de concilier les singularités locales qui font la fierté de ses habitants, la pression d'une agglomération impatiente de devenir « millionnaire » et les attendus génériques du Grenelle. Les nouveaux quartier Terres-Neuves et parc Prés Lacoste s'efforcent de relever le défi selon une démarche qui se veut éco-responsable.





Avant et après la destruction de la tour D. L'arrivée depuis Bordeaux de la ligne C du tram au pied des tours d'Yves Farge signe sa disparition au nom du renouveau béglais.

**D**évelopper l'économie et l'emploi, améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants sont classiquement deux champs d'action prioritaires des municipalités. L'intérêt pédagogique de la stratégie urbaine menée depuis l'élection de Noël Mamère en 1989 par cette commune de première couronne du sud de l'agglomération bordelaise, réside principalement dans sa démarche que l'on pourrait qualifier de « résiliente ». À Bègles, on ne part pas de rien !

### Des friches comme ressources

Dans cette commune de bord de fleuve en partie inondable, de nombreux espaces naturels et certains « esteys »<sup>1</sup> préservés de l'urbanisation constituent le ferment du projet environnemental de la ville. Industrielle avec le développement des sècheries de morue et de l'activité ferroviaire à la fin du XIX<sup>e</sup> avant de devenir cité-dortoir populaire lors de son déclin économique à la fin des années 1960, elle a hérité de friches jusque dans son cœur. Autant d'opportunités foncières marquées de la fière identité ouvrière des Béglais et porteuses de valeurs culturelles et

urbaines. Aujourd'hui, la cité retrouve enfin une attractivité résidentielle perdue depuis trente ans. Le prix abordable de l'immobilier, l'offre de maisons individuelles et de petits jardins, l'arrivée du tram et la localisation aux portes de la ville-mère ne sont pas étrangers à cet engouement. Cette troisième mue, Bègles est bien décidée à la contrôler en « remuant sa terre » : 40 % du territoire communal est en projet. Le quartier des Terres-Neuves est à la fois l'esquisse et l'emblème d'une politique d'écologie urbaine pragmatique et exigeante.

### Un concept d'action

Le projet Terres Neuves est parti du renouvellement urbain de la cité d'habitat social Yves Farge, reléguée spatialement et socialement. Il a été progressivement étendu à une friche militaire adjacente, l'Établissement central de matériel





© avril 2007

À gauche, les maisons individuelles groupées de l'architecte Bernard Bühler destinées au relogement, au second plan la friche de l'ECMM et au loin les tours récemment démolies.



© avril 2007

Vue sur la tour C avant sa démolition.





janvier 2007

Avant et après la destruction de la tour D. Dans ce paysage en mutation, les habitants conservent leurs habitudes.



avril 2007

médical (ECMM), et à deux friches industrielles : les Chantiers modernes et, plus à l'ouest, les Prés Lacoste, site d'une ancienne sècherie de morue appartenant à la commune. Le levier de la politique nationale de rénovation urbaine a été saisi dès 2003 pour repenser cette entrée nord de la ville et justifier d'y implanter en 2008 le terminus de la 1<sup>re</sup> tranche de la ligne C du tramway, à trois stations de la future gare TGV internationale de Bordeaux-Saint-Jean. Le projet des Terres-Neuves est alors devenu la tête de pont et la vitrine du renouveau béglais.

### Mixité programmatique

Cent soixante logements doivent être réhabilités et cinq cents sont programmés, dont 80 % à THPE, 20 % en BBC. Un « parc d'économie créative » propose 15 000 mètres carrés de locaux professionnels à des entreprises dans les anciens bâtiments de l'armée. Des espaces publics privilégiant les modes de déplacements doux et collectifs apparaissent et la place de la voiture est repensée dans une commune historiquement marquée par un entrelacs de voies étroites sans hiérarchie. Cette opération majeure d'aménagement nécessite la possession foncière des terrains d'assiette et une maîtrise d'ouvrage forte. Un partenariat solidaire entre la SAEMCIB<sup>2</sup>, bailleur social historique et aménageur, et son autorité de tutelle, la municipalité de Bègles, est un préalable nécessaire. Mais ce n'est pas suffisant si l'ingénierie fait défaut ! La construction d'une triple expertise créative, sociale et environnementale a donc complété le dispositif pour qu'une démarche d'urbanisme intégrée et responsable puisse être conduite.

### Créativité empathique

L'ingénierie créative est d'abord illustrée par le choix d'un projet guide amendé en continu par plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre associées à la conception du quartier. Le schéma directeur général de Michel Cantal-Dupart

**Quartier Terres-Neuves** / Un ancrage urbain dense et minéral combinant réhabilitation et constructions neuves (A, B, C, D et H) et organisation urbaine plus classique et végétalisée (G, I, J, K et L)  
**A, B2, G** : réhabilitation logements sociaux  
**B1, B3** : logements neufs + locaux professionnels  
**C1, D1, D2, D3, J2, J3** : logements avec ou sans local professionnel  
**C2, C3, K, M1-M2** : logements sociaux avec ou sans local ville  
**E, F** : maisons de ville  
**H, J1, L2** : rés. étudiantes et hôtelières / hôtel  
**I** : parking  
**L1** : bureaux

**Parc des Prés Lacoste** / Entre parcs urbains et cœur d'îlots plantés  
**A1, A2, A3, B1, B2** : logements sociaux  
**A4, A5, C** : maisons ou logements en accession sociale  
**D1** : logements PLS / Accession  
**D2** : logements

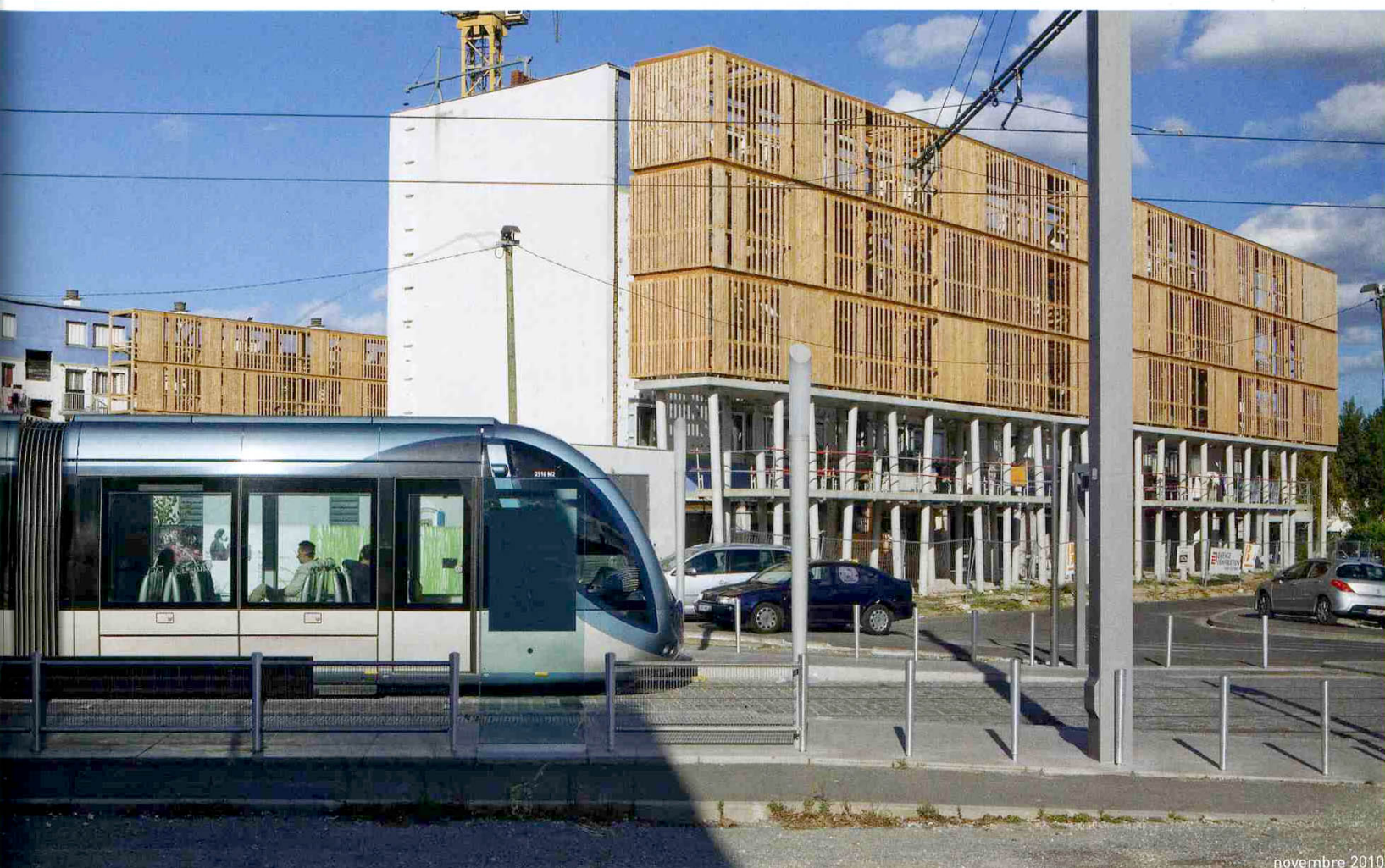
**Terres-Neuves La Tribu** / La friche militaire réhabilitée en parc d'économie créative (agence Flint)  
**BT 5-10** : Pôle Image  
**BT 6-7** : en cours  
**BT 14-16-19** : Activités créatives  
**BT 22-25** : IRFSS Croix-Rouge  
**BT 23** : BT Emploi  
**BT 35** : Cabinet musical Dr Larsène  
**BT 36-37** : ECLA  
**BT 51** : Hôtel d'entreprises créatives  
**BT 59** : Spectacles - restauration



Schéma directeur du quartier des Terres-Neuves et des Prés Lacoste (Michel Cantal-Dupart, Tania Concko et Dubus & Richez, Flint). ● ○ ⊙ ⊙ ● repères photos



« Avec 40 % du territoire communal en projet, Bègles retrouve une attractivité résidentielle perdue depuis 30 ans ». »



novembre 2010

■ Délicate opération de réhabilitation par l'agence bordelaise King-Kong d'un immeuble (B2) occupé par ses habitants.

donne dans un premier temps les directions majeures du projet global : trois axes nord/sud de déplacement, un axe est/ouest tendant le projet vers la Garonne et une porosité optimisée du quartier. Il est affiné ensuite dans le cadre d'un concours pour la zone nord par l'architecte Tania Concko et au sud par l'agence Dubus & Richez. L'élaboration des bâtiments de Terres-Neuves est élargie dans un dernier temps à des concepteurs locaux, l'architecte, Véronique Siron, étant chargée de la coordination des espaces publics. Un workshop associant les différents membres de la maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale et de la maîtrise d'ouvrage (SAEMCIB et ville de Bègles) complète le dispositif. Une concertation régulière est menée sur le projet d'espaces publics, les voiries et réseaux directs (VRD) qui permet à chacun d'intégrer les avancées de la réflexion globale dans son projet afin de rendre supportables les travaux à réaliser dans ce quartier habité.

### Ingénierie sociale

Lorsque les habitants vivent au cœur du chantier, l'ingénierie sociale devient un sujet majeur. Elle l'est ici d'autant plus que la commande politique est claire : pas de démolition sans construction préalable et reconstitution de l'offre. Une évidence que les projets ANRU ont parfois du mal à respecter... Au-delà des accompagnements traditionnels au relogement et au deuil des démolitions, qui ont mobilisé les élus et le personnel de la SAEMCIB pour s'approcher du sur-mesure, certaines démarches méritent d'être soulignées. Une « Maison de chantier », lieu d'échanges avec les habitants de la cité Yves Farge, a été mise en place. Conçue sur le modèle initié avec Patrick Bouchain, elle est animée





novembre 2010

■ Le centre de formation de la Croix-Rouge française (IRFSS) a pris place dès 2008 dans les bâtiments 22 et 25 du parc d'économie créative (architectes Daniel Berguedieu, Frédéric Brochet).

par le collectif Le Bruit du Frigo<sup>3</sup>. Elle permet aux usagers de s'approprier de façon active les changements de leur quartier. Cet accompagnement porte sur la réalisation d'aménagements extérieurs temporaires pour et par les habitants des immeubles réhabilités. André Lassansaa, directeur de la SAEMCIB, résume cette petite compensation offerte à ceux qui vivent au cœur du bruit et de la poussière des travaux quotidiens : « Il faut que nos locataires trouvent un intérêt à ce qui leur complique la vie. » Des chantiers d'autoréhabilitation de leurs logements pour ceux qui restent sur place sont suivis par des compagnons bâtisseurs et le centre communal d'action sociale (CCAS). Un atelier de gestion urbaine de proximité répond aux demandes d'entretien des immeubles. La conception du futur parc des Prés Lacoste, où l'offre de logement est reconstituée, est confiée aux habitants. Enfin, le plan local d'application de la Charte nationale d'insertion sociale a porté à 7 % (contre 5 %) l'obligation faite aux entreprises de confier des heures travaillées sur les chantiers de l'opération de rénovation urbaine (ORU) à des personnes sans emploi. Ce principe généralisé depuis six ans dans l'ensemble de la commune a valu à Bègles une marianne d'or du développement durable en 2010.

#### Les quatre objectifs de la charte communale de développement durable

- Favoriser les modes de déplacements doux : station de tramway, autopartage et stations de vélos.
- Réduire les charges des usagers par la sobriété des consommations : 80 % des bâtiments neufs devront atteindre la Haute Qualité environnementale (HQE 2005 + 10 %, soit 80 à 100 kWh/m<sup>2</sup>.an) et les 20 % restant la certification BBC (50 kWh/m<sup>2</sup>.an), l'objectif des 110 kWh/m<sup>2</sup>.an étant visé pour les appartements réhabilités.
- Concevoir des espaces publics de façon à réduire les impacts environnementaux de l'urbanisation : obligation de chantier propre et de recyclage des déchets, tri sélectif des déchets ménagers ; gestion des eaux de pluie dans les espaces publics par infiltration dans le sol ou récupération en eau d'arrosage et par végétalisation des toitures ; typologie végétale des espaces publics favorisant la biodiversité.
- Réduire les contraintes de maintenance des bâtiments en offrant de grandes qualités de confort et d'usage : appartements traversants, terrasses avec des serres froides, séjours au sud, couvertures végétales, etc.

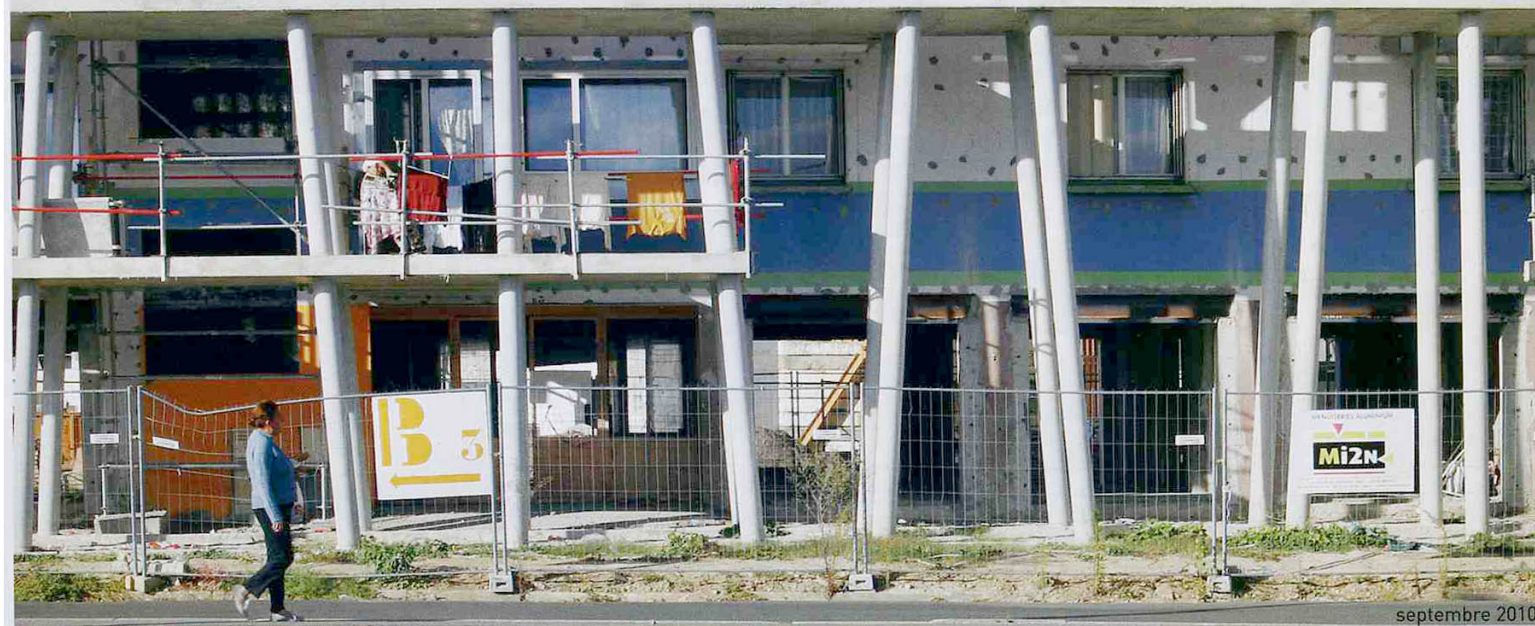




septembre 2010

■ Le relogement des habitants des tours de Yves Farge s'est principalement effectué dans les nouveaux immeubles des Prés Lacoste, à 5 mn à pieds de leur ancienne cité. Les architectes Baggio-Piéchaud (B1) proposent aux habitants une pièce libre extérieure donnant sur le cœur d'îlot. L'immeuble de Xavier Leibar (B2) leur offre le confort THPE.

■ B2 Les habitants n'ont pas attendu la fin du chantier pour s'approprier les m<sup>2</sup> supplémentaires générés par le projet de l'agence King-Kong, extension de leur ancien logement.



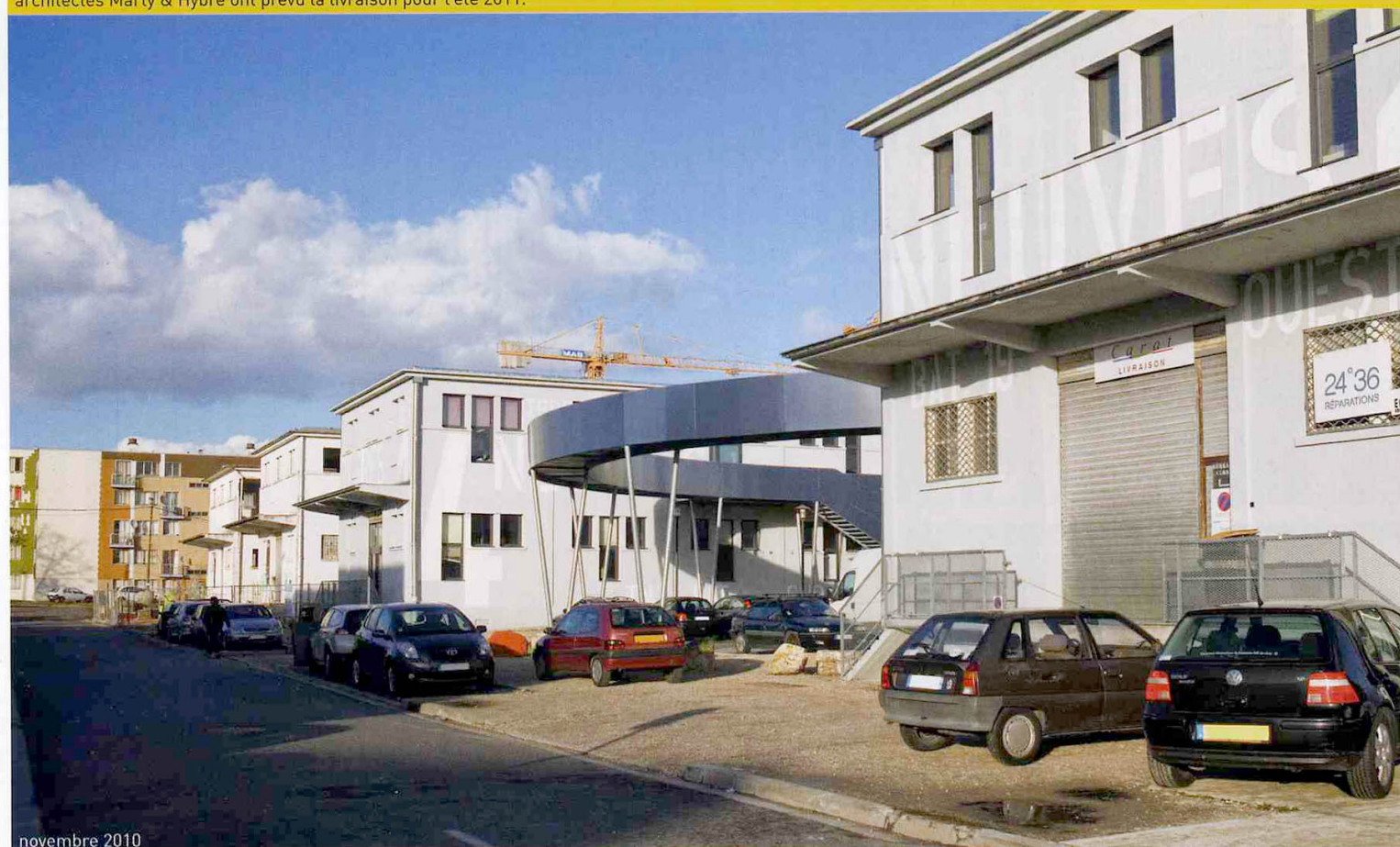
septembre 2010





novembre 2010

■ Fin 2006, les premières maisons individuelles conçues par Bernard Bühler accueillent des habitants d'Yves Farge (M1). Au fond, vue sur le BT 51 (bureaux).  
 ■ Le bâtiment des Activités créatives (B 14-16-19) réhabilité par l'agence Lanoire et Courrian, suivi des bâtiments du pôle de cinéma (BT 5-10) dont les architectes Marty & Hybre ont prévu la livraison pour l'été 2011.



novembre 2010



## Ingénierie environnementale

Elle est déclinée par une charte de la biodiversité établie par le cabinet Biotope<sup>4</sup>. Très détaillée à l'échelle communale, elle est ajustée au site de projet par un cahier de préconisations préparé par le bureau d'étude Rivière et Environnement<sup>5</sup>. Elle est complétée par une charte de développement durable à l'échelle du projet des Terres-Neuves, conçue avec le Centre d'étude technique de l'équipement (CETE), le Centre technique du bois et de l'ameublement (CTBA) et le soutien de l'ADEME et du conseil régional. Les attendus de cette charte sont intégrés dans les cahiers des charges des entreprises, des architectes et des promoteurs avec la vocation d'être appliqués par la suite à tous les projets et constructions à venir sur la commune (voir encadré).

## Retours d'expérience d'un projet-école

S'il est trop tôt pour faire un bilan, plusieurs enseignements peuvent être tirés. Le traitement des voiries et des réseaux enterrés dans les espaces publics, étudié par les bureaux d'études spécialisés et mis en œuvre par les services techniques communautaires, est parfois difficile à ajuster aux enjeux sociaux et environnementaux du projet. Tenue par des contraintes réglementaires, cette expertise se traduit encore trop souvent par une production normative et générique. Le principe d'une « gestion différenciée des espaces publics », inspirée et nourrie de l'expérience de la « gestion différenciée des espaces verts » déjà à l'œuvre, serait une perspective possible pour décroiser à terme les pratiques. De même, un chaînage des différents partenaires du projet, depuis la maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale jusqu'aux entreprises et fabricants de produits éco-responsables, permettrait une meilleure maîtrise des coûts par une remontée en amont de toutes les études. Selon André Lassansaa, ce serait une des conditions à remplir pour endiguer le surcoût d'investissement de l'éco-construction et de l'éco-urbanisme qui pèse sur les objectifs sociaux ou environnementaux. Par ailleurs, la volonté de construire avant de démolir a conduit à une accélération des temps d'étude et de réalisation des ouvrages. Le délai de dix-huit mois pour livrer des logements pour un prix inférieur à 1 000 euros HT par mètre carré (SHON), afin de tenir le prix des loyers, n'a pas permis de réaliser les premières tranches de construction en THPE. La seconde tranche tangente le BBC, la troisième va y parvenir. Ce type d'opération pilote, qui accumule les



Projet de l'îlot D de LAN Architecture. 6 500 mètres carrés SHON de logements commerces et locaux d'activité ancrés dans le socle piéton de la nouvelle vitrine de Bègles.

contraintes, se heurte encore à des savoir-faire incomplets. Il a cependant le mérite de conduire la maîtrise d'ouvrage à l'invention pragmatique de systèmes compensatoires pour atteindre, malgré tout, les objectifs fixés par des labels exigeants. La performance BBC ne pouvant être obtenue quand les loggias et les serres sont encombrées, la formation des locataires dans la prise en charge de leur logement a fait l'objet d'ateliers d'habitants animés par une chargée de mission développement durable à la SAEMCIB. L'enjeu technique et financier de la performance écologique nécessite une conception architecturale et urbaine tenant compte des modes d'occupation et d'appropriation de l'espace. Abandonnant leur condition de consommateurs passifs pour un rôle de partenaires actifs, les habitants, maillon manquant de la chaîne de production, seraient-ils de retour sur la scène urbaine ? ☒

agnès berland-berthon  
photos : bertrand renaudin

1. Cette appellation employée dans les Landes de Gascogne désigne une partie d'un cours d'eau qui, soumis au régime des marées, se trouve à sec à marée basse.
2. Société anonyme d'économie mixte de construction immobilière de Bègles.
3. Voir *EcologiK* n° 17, p. 44.
4. Bureau d'études en ingénierie environnementale et gestion de la biodiversité.
5. Bureau d'études en ingénierie environnementale.

voir carnet d'adresses p. 146