

Edito **p.2**

Un monde à parc **p.6-7**

2030, vers le grand Bordeaux **p.8**

Pessac, ZAC au centre **p.9**

Jour de marché  
à Saint-Aubin-de-Médoc **p.12**

Une journée  
comme les autres **p.13**

Rendez-vous sous le noyer **p.14-15**

De concert **p.15**

Les Aubiers dans la ville **p.16**

Le magazine d'aquitanis  
**numéro 1 - avril 2009**

# Urbanité

Dossier

## Les mots de l'Urbanité

p.3-5

## Grand ensemble, Grand remède

Lecture de site p.10-11



# Une nouvelle utopie

**P**our aquitanis, nous avons clairement affiché une volonté de construire un positionnement, sur notre territoire, en logique de Responsabilité Globale qui implique le fait de prendre en compte les enjeux du développement durable.

Cette formule a pris un caractère « magique » et il n'est pas une organisation publique ou privée qui aujourd'hui ne puisse s'en prévaloir. Il n'est pas un projet d'investissement qui ne soit, par principe, Haute qualité environnementale (HQE).

Comment ne pas se saisir d'un concept aussi riche, aussi généreux dans sa vocation de « répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures » ? Mais aussi, comment échapper à un engagement qui ne pourrait être que de principe ?

Quel engagement sincère pouvons-nous prendre pour élargir le champ du possible comme le voulait l'humaniste de la Renaissance Thomas More qui inventa le genre littéraire de l'utopie ?

Le développement durable est d'abord une tentative de réforme d'un modèle de développement structuré autour des villes. Le développement urbain est de fait au cœur du développement durable.

Opérateur urbain et social historique sur le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux, aquitanis œuvre depuis 1920 en assumant sa part de responsabilité dans la « fabrique de la ville ».

Souvenons-nous que nous sommes héritiers d'un patrimoine porteur, en son temps, des belles utopies de la modernité : le Grand Parc (la « cité verte » anticipatrice de l'éco-quartier), Carle Vernet, la Benauge (que le maire de Bordeaux fera visiter à Nikita Khrouchtchev le 26 mars 1960), les Aubiers et les grands ensembles des Hauts de Garonne (apportant l'espace et la clarté à des mal-logés, comme le soulignait le Préfet de l'époque).

Depuis, nos modes d'intervention sur la ville se sont diversifiés : reconversion du patrimoine (on garde par exemple en mémoire la transformation de la caserne Boudet en 2002), aménagement urbain (l'hyper-centre ville de Pessac ou la ZAC du Pont rouge dont la complexité exige du temps), rénovation urbaine (premier acteur engagé dans le renouvellement des Hauts de Garonne avec l'opération du quartier du Bousquet à Bassens reprise en gestion par aquitanis en 2000)...

Les modalités de gestion du développement territorial par les collectivités locales et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) évoluent elles aussi et intègrent les préoccupations du développement durable au travers de la mise en œuvre d'agendas 21 locaux.

Ainsi, la notion de ville durable s'impose actuellement comme nouveau paradigme des politiques publiques.

Entreprise publique au service de politiques nationale et locales de l'habitat, aquitanis doit effectivement prendre position et cela à au moins deux échelles distinctes qui sont celles où les élus assument des responsabilités : l'aménagement du territoire et la gestion du quotidien.

Si aquitanis par ses activités d'aménageur et de promoteur s'inscrit dans une dynamique de développement durable du territoire, il doit aussi affirmer sa co-responsabilité sociétale et environnementale dans la gestion urbaine de proximité car elle est la réponse collective à une préoccupation de fabriquer la ville « bonne et belle à vivre » aujourd'hui et demain.

Ce mode de gestion est une démarche éco-responsable qui exige une plus grande cohésion entre les acteurs et qui commence par une ouverture aux autres : l'écoute des demandes des usagers, la prise en compte de leurs usages, l'attention accordée aux gestionnaires de proximité tout autant qu'aux spécialistes et aux entreprises qui contribuent à façonner la ville, la capacité à remettre en question ses certitudes ou ses choix à un moment donné...

C'est un processus ouvert qui est requis, favorisant dans un dialogue en actes un enrichissement mutuel des différents acteurs de la ville. Il est pleinement « développement durable » car source évidente d'une économie de moyens : mieux faire ensemble durablement.

C'est une nouvelle utopie qui s'élabore dans les actes de gestion au quotidien et qui remet les compétences humaines au centre de la démarche.

Avec notre collectivité de rattachement, la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), nous nous engageons pour faire vivre une approche innovante de gouvernance urbaine.

Ce nouveau magazine va tenter, deux fois par an, de rendre compte des actions concrètes engagées par aquitanis et de multiples parties prenantes pour faire vivre notre bien commun : **l'urbanité**.



Conchita LACUEY,  
Présidente d'aquitanis  
Députée-Maire de Floirac  
Conseillère communautaire

Bernard BLANC,  
Directeur général d'aquitanis

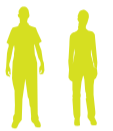
# Les *mots* DE L'Urbanité

ETTE NOUVELLE PUBLICATION A ÉTÉ IMAGINÉE EN S'ÉLOIGNANT VOLONTAIREMENT DES CONVENTIONS DES MAGAZINES D'INFORMATION D'ENTREPRISES POUR EMPRUNTER UN AUTRE CHEMIN PLUS CONFORME AU PROJET QUE SOUHAITE DESSINER AQUITANIS AVEC SES PARTIES PRENANTES INTERNES ET EXTERNES : MIEUX FAIRE ENSEMBLE DURABLEMENT LA VILLE.

Cette volonté fixe à la fois le périmètre de la ligne éditoriale -parler des autres et de soi autour des enjeux qui nous rassemblent- et la manière de le faire, ne pas se situer dans le seul champ des idées mais rendre compte du visible et du lisible.



\* **Bien vivre**  
en ville,  
**POUR VOUS ?**  
ça veut dire quoi ?



Modernité

## Grand angle

Pour ce faire, la conception de ce journal dont le titre s'est très vite imposé, Urbanité, s'est organisée autour de quelques principes et beaucoup d'enthousiasme :

- proposer une publication qui fasse lien et qui sorte des clivages communication interne et externe, en faisant le pari que le contenu peut intéresser un large public (partenaires, salariés, locataires, prestataires...) dont le dénominateur commun est d'être acteurs de la ville.
- accueillir dans nos colonnes une grande diversité de contributeurs sans critère de statuts mais dans un esprit de métissage, de mise en perspective qui permet de faire se succéder, de superposer les témoignages d'élus, les réactions de citoyens anonymes, les regards d'experts, les mots des chercheurs.

À ce kaléidoscope de textes aux registres variés, accessibles ou exigeants, devait correspondre un traitement illustratif et graphique adapté. Un vaste espace accordé à la photographie, aux cartes, aux schémas... pour donner à voir et à comprendre.

## Focus

Pour ouvrir ce premier numéro d'Urbanité, il était important de poser la toile de fond de ce langage commun de l'urbanité que nous allons faire vivre au fil des rubriques du journal, comme autant d'illustrations de ce « faire la ville » selon aquitanis et ses partenaires.

Nous avons pour cela réuni plusieurs regards : ceux de deux administrateurs (Agnès Berland-Berthon, universitaire, et Francis Cuillier, directeur général de l'agence d'urbanisme a-urba), ceux des parties prenantes qui ont été mises à contribution ces derniers mois par aquitanis dans le cadre des ateliers de gouvernance urbaine et enfin, ceux pris au hasard de la rue.

Et au final, chacun s'entend à exprimer à sa manière, avec ses mots, une même quête d'urbanité.



Sophia

« Les lieux de vie comme les petites places avec cafés et terrasses ainsi que les petites ruelles fermées à la circulation automobile où il est possible de se promener en toute tranquillité. Des rencontres variées dans des espaces favorisant la convivialité, des espaces de discussion, un grand espace vert public et un programme culturel intéressant. »



Simon

« Il faut d'abord un bout de ciel et de la verdure. Des arbres avec des petits oiseaux. Plutôt le « piou piou » des oiseaux que le « pouet pouet » des klaxons ! »

HÉRITAGE Mixité



Stéphanie

« Bien vivre ensemble en ville, c'est la possibilité d'accueillir des amis chez soi mais également de se retrouver à l'extérieur dans la rue, dans un café. Ce sont aussi des espaces qui rassemblent plusieurs générations (marché, jardin-public), des événements culturels forts, des commerces, des espaces verts - pas forcément publics - et des balcons fleuris. »

Mouvement

Effervescence

Densité



Diversité

# Les mots DE l'Urbanité

(suite)

## Faire la ville

**FAIRE LA VILLE, C'EST ORGANISER L'ESPACE DE FAÇON À MULTIPLIER ET FACILITER LES RELATIONS ENTRE TOUS CEUX QUI Y VIVENT.**

Depuis cinquante ans, aquitanis, en construisant des immeubles de logements sociaux et en aménageant l'espace urbain, est un acteur local majeur de cette activité concrète de production du cadre de vie.

Ses constructions et ses projets ont suivi les priorités de chaque époque dont ils ont accompagné les ambitions. Office public municipal HLM, Office public d'aménagement et de construction (OPAC) communautaire, aujourd'hui Office public de l'habitat (OPH), son patrimoine est l'héritage de tous, un bien commun des habitants de la ville, des élus et de ceux qui contribuent à cette mission marquée du sceau de l'intérêt général au sein même de l'entreprise.

Aujourd'hui, **le projet de la ville contemporaine est le même que celui d'hier, il s'agit encore et toujours d'offrir un cadre de vie permettant à chacun de vivre son histoire intime et à tous, de participer à une aventure humaine et sociale collective respectueuse des valeurs républicaines de notre société.**

Aujourd'hui comme hier, aquitanis est présent au cœur de ce projet alors qu'un vrai défi est à relever pour mettre en œuvre ce contrat urbain et social. Il s'agit, à défaut d'être à même de prédire quelles seront les attentes et les besoins en matière d'espace habité dans les trente prochaines années, d'inscrire l'héritage reçu comme les productions nouvelles dans leur temps et dans leurs lieux.

Les compétences acquises par aquitanis sont marquées par une vision technicienne, performative, de l'activité de bailleur et d'aménageur. Cette efficacité patrimoniale et sociale est reconnue et quantifiable. Mais suffit-elle à garantir à aquitanis une légitimité d'acteur urbain ?

Il ne s'agit pas seulement d'avoir *besoin* d'aquitanis, cela est acquis, sa raison sociale et ses savoir-faire étant incontestables, il s'agit d'avoir *envie* d'aquitanis. En quoi le fait, pour un Office public de l'habitat, d'afficher une politique de pensée et d'action en termes d'*urbanité* peut-il permettre de répondre à cet enjeu ?

**L'urbanité qualifie le caractère positif de la relation existant entre un espace et ceux qui y vivent. C'est une des attentes de ce projet de la ville contemporaine. Pour y parvenir, il s'agit selon le sociologue et urbaniste François Ascher de mettre en adéquation les relations sociales d'une société urbaine et les espaces collectifs et publics par lesquels et au sein desquels ces relations se nouent et s'inventent.** Il ne s'agit plus alors seulement de *faire la ville*, en développant une attitude de production experte dominée par les savoirs techniques et les enjeux urbains macro-locaux mais de *faire ville par et pour l'urbanité*.

**La ressource principale d'aquitanis en ce domaine est sa situation particulière au carrefour de l'intime (la cellule habitée) et de l'intérêt général local (la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat).**

*Faire ville* consisterait alors à engager une démarche d'intégration de ces deux niveaux de responsabilité, des acteurs qui y participent, dans un même système d'action collective dont la production des matérialités ne serait plus sectorisée (bâtiments, voiries, éclairages, espaces verts, etc...) et les enjeux séparés en échelles spatiales et niveaux de compétence (tour d'échelle, communes, communauté urbaine).

Le dépassement de ces clivages, dont les mécanismes ont trop souvent comme corollaire une reproduction de recettes éprouvées tendant à mécaniser et déspatialiser l'action, est une nécessité pour réussir le pari de l'urbanité.

*Faire ville* conduit alors à adopter une posture de double humilité. En considérant, d'une part, que chaque lieu est unique et mérite une attention, un traitement particulier, que toute action menée peut devenir l'occasion d'une critique inventive des solutions connues et néanmoins incomplètes (peut-on intervenir à La Benauge comme à Floirac ?), et d'autre part, qu'il n'y a pas d'un côté des grands projets et de l'autre de petites actions secondaires.

L'enjeu de la prise en compte des valeurs d'usage et de proximité (entretien, aménagement d'un parking, plantation d'arbres pour ombrager un espace public, etc.), et celui, communautaire, consistant par exemple à construire des logements aidés dans des communes qui en sont dépourvues, acquièrent alors une même valeur, nul n'étant plus noble que l'autre, nul ne devant se faire au détriment de l'autre.

*C'est cette démarche de conception, collective par essence, de multiples projets uniques et intégrateurs, que nous pouvons appeler de nos vœux.*

Proximité



par Agnès Berland-Berthon  
administratrice d'aquitanis

Maître de Conférences en Aménagement de l'Espace et Urbanisme, à l'Institut d'Aménagement, de Tourisme et d'Urbanisme de l'Université Michel de Montaigne Bordeaux 3.

Architecte DPLG

Responsable scientifique du programme de recherche du Plan Urbanisme Construction Architecture 2006-2008 "Renouveler et recomposer les quartiers".

Liberté

Solidarité

Vitalité





« Le civisme, des espaces de détente, de la verdure afin de combattre le stress, une belle architecture, de chouettes bâtiments et des sourires. »

« C'est l'aménagement équitable des lieux de vie - sans distinction de classes sociales - afin d'éviter des « ghettos ». »



Alexandra



Clément



Bouchra

## Un défi à relever

**L'ENJEU DE L'HABITAT SOCIAL EST ENCORE PLUS CONSIDÉRABLE AUJOURD'HUI**, en raison de la crise économique et sociale qui nous frappe et dont la durée sera probablement de 5 à 10 ans.

En effet, notre société française n'a pas été capable d'offrir des conditions de logements et d'habitat adaptées pour répondre à une demande très forte qui va subir une accélération à laquelle nous ne savons pas comment répondre aujourd'hui et demain.

Un organisme tel qu'aquitanis, de par sa mission de producteur de logements et de morceaux de ville, de par sa vocation d'aménagement, se doit d'être au rendez-vous, en s'efforçant de résoudre ces questions complexes, tant quantitatives que qualitatives.

**Intégrer ces nouvelles conditions économiques, sociales et financières, tout en répondant aux exigences de développement durable, représente un challenge difficile mais passionnant, et aquitanis se doit de le relever.** Pas seulement par l'application de normes techniques mais surtout par la création de quartiers agréables et de grande qualité urbaine, dotés des services permettant sur le long terme une vraie ville de proximité.

- Faire face à tous les enjeux sociaux et de mode de vie que représente la production de logements répondant à des besoins multiples, que ce soit des jeunes, des seniors, des familles mono-parentales, recomposées ou classiques,
- permettre un habitat multi-générationnel et diversifié du point de vue de la composition sociale, tels sont les objectifs simples à formuler, mais complexes à réaliser, dans une société en crise, où il faut en plus slalomer entre les obstacles bureaucratiques dont beaucoup s'efforcent de jaloner le parcours à emprunter.

**Cela implique un travail d'équipe autour de projets partenariaux et partagés, au sein duquel le savoir-faire ne doit pas être seulement technique, car il nécessite aussi une sérieuse culture urbaine permettant de travailler ensemble de manière solidaire et dans le respect mutuel.**



Philippe Escher

par **Francis Cuillier**  
**administrateur d'aquitanis**

Directeur général de l'a-urba  
Agence d'urbanisme  
Bordeaux Métropole Aquitaine

Grand prix de l'urbanisme 2006

## Chemins de transverse

La ville est un territoire où interfèrent un grand nombre de besoins émergents et d'enjeux à plus long terme pour la société, de protection de l'environnement au sens strict et, plus largement, de développement durable : mobilité, aménagement urbain, gouvernance, risques, construction, protection de l'environnement... **La ville durable reste encore largement à inventer et pour un opérateur urbain et social comme aquitanis**, c'est là une extraordinaire opportunité. L'approche territoriale doit nous permettre de surmonter quelques clivages, pour le coup durables ceux-là, qui caractérisent nos modes d'action. De fait, la complexité de cette problématique nous oblige à réarticuler ces derniers dans une logique plus systémique, plus transversale, une sorte de ressourcement de nos manières d'agir dans et pour la ville. Il faut accepter de ne pas céder à une pensée simplifiante et comme nous y invitait A. Machado, poète espagnol, de « cheminer sans chemin », de « faire le chemin dans le cheminement ». Le terme de transversalité peut nous guider sur ce chemin : **transversalité entre acteurs de la ville, transversalité dans l'organisation d'aquitanis.**

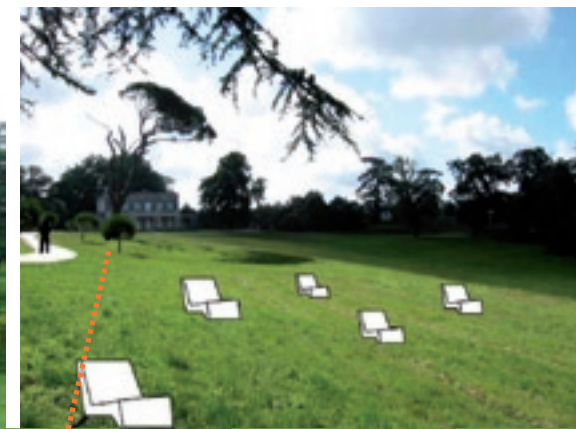
**Transversalité entre acteurs** qui œuvrent à la « fabrique » de la ville, car si, peu à peu, la division des statuts s'estompe : public/privé, expert/profane, concepteur/usager... dans un désir de vivre la ville ensemble, nous pouvons très opérationnellement mieux articuler nos modes d'intervention, rendre complémentaires nos efforts avec les collectivités locales et les EPCI\*. Nous nous sommes accordés sur le fait qu'il est, certainement, plus facile de faire l'apprentissage du chemin de la transversalité, de la complémentarité d'action avec notre collectivité de rattachement : la CUB.

**Transversalité dans l'organisation** même d'aquitanis et en particulier entre nos deux grandes « activités » que sont la conception-production d'une offre d'habitat et la gestion de celle-ci. Notre organisation traditionnellement fonde un clivage, une césure entre ces deux moments-clés de notre production. L'approche développement durable l'accentue davantage par un encadrement normatif très précis de l'activité de conception-production : labellisation « Habitat et Environnement » de tous les programmes neufs et mise sous contrôle du management du processus même de conception-production, prise en compte d'une réglementation de plus en plus exigeante en termes de respect de normes HQE notamment, requalification du patrimoine existant encadrée par le « Grenelle de l'environnement ». A l'inverse, s'agissant de l'activité aval, celle de la gestion de l'habitat, force est de constater la quasi absence de prescription en logique de développement durable. Peut-être parce qu'il s'agit là d'un champ que l'on a l'habitude de considérer comme moins « technique », comme plus « relationnel » ! En fait, cette grande activité relève de la prestation de service et peut-on imaginer qu'elle puisse échapper à l'impératif de développement durable ? Il y a là un champ à explorer, cela nous apparaît clairement. Plus complexe certainement !

■ Bernard Blanc, Directeur général d'aquitanis

\* EPCI : Établissements Publics de Coopération Intercommunale





Respiration

# Un monde...à parc



**Etienne Parin dirige le Groupement d'intérêt public des Hauts de Garonne** qui fédère toutes les énergies en vue de la mise en place d'un projet concerté et cohérent, le Grand Projet de Ville (GPV), pour le territoire de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac. Il explique comment le parc des Coteaux s'est imposé comme un levier de qualité pour un territoire qui cherche à changer son image.

## Quelle est l'histoire du parc des Coteaux ?

Au 19<sup>e</sup> siècle, les coteaux n'étaient pas urbanisés et de riches négociants en vin bordelais y possédaient des petits châteaux. C'était un lieu de villégiature très prisé et il y avait toute une ligne de propriétés, les chartreuses, entourées de grands parcs. Bien évidemment, une vraie distance sociale existait avec la Bastide qui a accueilli des populations ouvrières quand le Pont de Pierre et la gare ont été construits. Petit à petit, ces négociants ont vendu leurs domaines sur lesquels a été réalisée la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité).

## Comment est venue l'idée que le parc des Coteaux pouvait participer au changement d'image de la rive droite ?

Il fallait donner une cohérence au territoire. Les quatre communes du GPV partagent une histoire, une géographie et des problèmes sociaux. Il fallait partager les solutions.

Bien sûr, le tramway est un déclic énorme pour le territoire, un vrai point de cohérence entre les communes, mais il ne va pas partout et nous ne devons surtout pas en rester là. Nous avons donc cherché ce qui pouvait constituer un élément de cohérence allant dans le sens de la qualité. C'est le parc des Coteaux, fruit de l'histoire et de la géographie du territoire, qui s'est imposé.

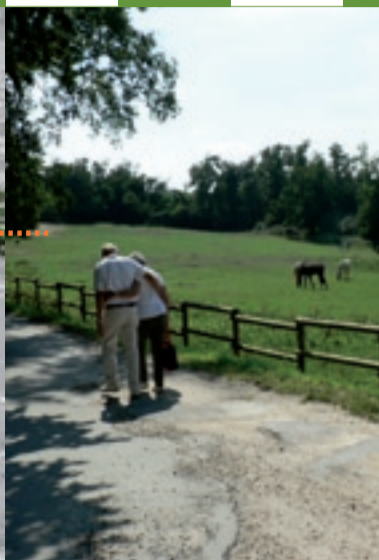
## Comment le Parc des Coteaux participe-t-il de la qualité de la rive droite ?

Dès le début, nous avons fait réaliser une étude qui a démontré que le parc des Coteaux était un parc d'agglomération. Cette étude a également révélé qu'il pouvait être fréquenté par des usagers n'habitant pas la rive droite et que ce parc devait irriguer les quartiers. La nature devient le lien entre tous les quartiers, entre la ville haute et la ville basse, entre le Nord et le Sud, de Bassens à Floirac. Le parc des Coteaux est l'une des qualités reconnues de la rive droite, de même que le tramway, et plus globalement la jeunesse et le dynamisme économique.

## Comment valoriser cet espace et encourager sa fréquentation ?

Outre les actions de mise en valeur des espaces verts, des équipements culturels, comme le Rocher de Palmer et la médiathèque Bois Fleuri, vont ouvrir au sein même du parc. Des manifestations emblématiques vont le faire vivre. C'est déjà le cas avec les concerts gratuits et en plein air du Festival de musique des Hauts de Garonne. En juin 2009 sera également lancé le Festival des Jardins avec des activités de découvertes scientifiques et des manifestations le soir autour de la culture et des arts numériques. Nous avons lancé un processus concerté avec des ateliers qui nous permettront de définir un plan de communication autour de la nature, la trame verte et le Parc des Coteaux. ■■





LE DOMAINE DE LA BURTHE



➔ **Trois questions à Christophe Bouriette et Marion Vaconsin,** architectes urbanistes qui ont réalisé pour le Grand projet des villes une étude sur la mise en œuvre du « lien vert » entre les communes de Bassens, Lormont, Cenon et Floirac et sur l'animation du parc des Coteaux.

|| **Quelle est votre mission lorsque vous travaillez sur un projet paysager au milieu d'opérations de renouvellement urbain ?**

À notre grande surprise, les bordelais ne soupçonnent pas les émotions paysagères que peuvent procurer certains des espaces de la rive droite, qui ont la réputation de n'être constitués que de tours et de barres. Il suffit pourtant de regarder la rive opposée depuis le miroir d'eau pour s'apercevoir de sa richesse naturelle. Notre travail est de nous occuper du vide autour de tous les projets de renouvellement urbain. C'est parfois un peu compliqué parce que ces projets impliquent énormément de partenaires.

Le paysage et la nature ne sont pas qu'un élément marketing, il nous faut proposer une vision qui soit à l'échelle des quartiers de la rive droite. À quoi peut ressembler un paysage pour les grands ensembles ? Dans l'idéal, il faudrait même réfléchir à un paysage avant de fabriquer le bâti puisque le regard ne s'arrête pas à la limite des bâtiments. On oppose souvent la nature et la ville alors que le paysage fait de la médiation entre les projets.

|| **Quelle est la spécificité du parc des Coteaux ?**

Il n'y a pas de véritable itinéraire sur l'ensemble du parc. Sur 26 kilomètres, le parc des Coteaux est une somme de lieux très différents desquels il tire sa valeur. Chaque lieu est porteur de spécificités et de qualités propres. En fait, c'est un système de parcs entre lesquels il faut faire du lien. Il faut inventer une histoire sur ce que vont y vivre les gens.

Certains y vont pour courir ou pour faire gambader les enfants, d'autres s'y arrêtent pour bouquiner... Nous proposons par exemple de révéler la dimension géographique du parc des Coteaux en mettant en place un jalonnement de belvédères et de balises qui se répondraient les uns aux autres (cf. vignettes ci-dessus).

|| **Quels sont vos parcs préférés sur la rive droite ?**

C'est vraiment compliqué de choisir ! Ce serait sans doute : la délicate simplicité des chants de grenouille du parc de l'Ermitage à Lormont, le bois du parc de la Burthe à Floirac et ses biches, les instruments à la Tintin du parc de l'Observatoire de Floirac et les hautes herbes du parc Panoramis à Bassens.

✿ **Photorama avec Valérie Téchené,** Responsable du service espaces extérieurs

Deux exemples, deux prises en compte de la qualité paysagère sur des sites de logements sociaux, depuis la phase d'étude à la gestion en passant par la conception et la réalisation par le service espaces extérieurs d'aquitanis.

✿ **Résidence Kergomard à Cenon**

architecte : Thierry Dufon



Ici les façades des maisons sont ouvertes sur le domaine public, des jardins privatifs se dessinent à l'arrière. Sur cette bande végétale, la circulation se fait douce le long d'une promenade aux courbes apaisantes. C'est ouvert, décroché. On chemine devant ces habitations, on devine les parfums des rosiers et des lavandes plantés devant les maisons.

La conception se veut simple, la topologie du site est respectée. L'œil glisse naturellement, il n'y a pas de haie ou de barrière qui vient fermer l'espace. La conservation des arbres présents sur le site – essences locales typiques telles qu'érables et chênes – participe à l'intégration parfaite du bâti dans son nouvel environnement. La voie de circulation se trouve éloignée des façades afin de préserver l'intimité et la sécurité du site.

✿ **Square Paul Bert à Bassens**

architectes : Jean-Denis Rossi / Jesus Alonso



C'est un square, un jardin partagé. C'est un lieu qui se veut de promenade, de repos et de rencontre. On peut s'y croiser ou se retrouver sur la placette centrale où est plantée une essence noble : un sage olivier.

Ce lieu a été pensé comme un jardin méditerranéen. Les essences utilisées le soulignent : olivier, graminées, phormiums, pins parasols, chênes verts. Ce savant dosage de végétaux caducs et persistants limite les vis-à-vis tout en reliant les bâtiments qui se font face. Le minéral a également sa place avec les bancs et les gabions\* qui permettent de se poser un instant pour profiter des lieux. Les circulations douces en revêtement calcaire perméable sont balisées par un éclairage bas aidant à la circulation nocturne. La voiture est maintenue à l'écart de ce square.

\* cages d'acier remplies de galets de Garonne

➤ **Service espaces extérieurs**  
Responsable : Valérie Téchené

**12 salariés** dont 1 responsable de service, 1 technicien ingénieur Espaces Verts, 1 secrétaire et 9 jardiniers qualifiés

**320 arbres** plantés en 2008

**10 100 arbustes** plantés en 2008





## Nature et patrimoine

Figures historiques du patrimoine d'aquitanis, les Aubiers et la Cité Carle Vernet sont situés aux deux extrémités du nouvel arc urbain de développement durable de Bordeaux et de son agglomération (Quartier du Lac/Quartier Belcier-Gare Saint Jean). Avec la Cité de La Benaugue - implantée à mi-chemin de cet arc - ces ensembles vont faire l'objet d'une réflexion destinée à renforcer leur identité afin de les réinscrire durablement dans la nouvelle dynamique urbaine.

Pour aquitanis, l'enjeu est de prendre en compte l'exigence environnementale formulée par le Grenelle de l'environnement (diminution des émissions de gaz à effet de serre et réduction de la facture énergétique pour nos habitants). Mais également, il s'agit de s'inscrire dans le projet urbain « Bordeaux 2030 » dont deux des objectifs majeurs sont : « installer la nature au cœur de la ville /partager les espaces verts communs » et « mettre durablement en valeur notre patrimoine ».

Qu'est-ce qui durablement confère de la valeur à des lieux urbains ? Le fait de « faire patrimoine » et de « faire place » à la nature. Construire l'identité de nos ensembles peut donc s'articuler autour de ces deux notions. Les sites concernés - représentatifs de deux époques différentes de l'habitat social - partagent tous le même atout : la présence indéniable d'espaces verts. Livrée en 1959, la cité Carle Vernet et son petit parc arboré constituent ainsi l'idéal de la « cité-jardin ». Et en 1971, les Aubiers, de l'avis de leur concepteur Xavier Arsène-Henri, devaient être « le "jardin" de cette fin de siècle »... S'agissant de la dimension patrimoniale, il semble plus facile de la reconnaître à Carle Vernet et à La Benaugue qu'aux Aubiers ! Si les deux premières renvoient à un régionalisme encore accepté de nos jours (cf. les murs en pierre de taille), le dernier évoque un modernisme rejeté. Soit, mais ce modernisme peut « faire patrimoine » comme nous l'avons déjà affirmé avec la Ville de Bordeaux dans le cadre du projet La Berge du Lac-Les Aubiers-Cracovie. Il nous appartient donc de travailler ensemble - Ville de Bordeaux, habitants, aquitanis - afin de mettre en valeur les dimensions patrimoniales et naturelles de ces sites. Ainsi, nous aurons contribué à les réinscrire durablement dans cette nouvelle perspective contemporaine.

Interview de Michèle Larüe-Charlus, directrice générale de l'aménagement à la ville de Bordeaux



En quoi consiste le deuxième projet urbain de Bordeaux ?

Le premier projet urbain a permis de changer l'image de la ville grâce au tram et à l'aménagement des quais. La Rive Gauche a enfin découvert la Rive Droite. Tout le travail accompli a également fait apparaître que les quartiers qui n'étaient pas situés sur cet axe Nord-Sud avaient également besoin d'un vrai projet.

L'arc violet que vous voyez sur cette carte est un arc de friches qui présentent un réel potentiel. Grâce aux ponts à venir et à un système de transport en commun le long de cette boucle, nous pourrions enfin relier deux quartiers aussi éloignés que la gare et le quartier du Lac. C'est ainsi que la Rive Droite pourra devenir le cœur de l'agglomération, au même titre que le centre historique. Il faudra un jour qu'on ne sache plus jamais sur quelle rive on est. En réalisant cet arc, nous pourrions créer deux polarités nouvelles à cheval sur les deux rives : Bassins à flot/Brazza et Saint-Jean/Deschamps/Floirac. C'est ça la grande révolution : les habitants des bassins à flot iront promener leurs enfants au parc aux Angéliques, juste de l'autre côté de la Garonne.

Aujourd'hui, on ne fait plus d'urbanisme en faisant table rase du passé, on part de la culture et de l'héritage pour définir chaque projet. Mais il faut également permettre l'acculturation entre les habitants, les élus et l'administration. Il faut d'abord se construire un vocabulaire commun pour être certain que tout le monde se comprend, ce qui n'est pas le plus facile ! C'est pour cette raison que nous avons créé les « rencontres de la Bastide », pour définir le projet tous ensemble. Cette méthode, nous l'appliquons désormais aux Bassins à flot et bientôt à Saint-Jean.

Le nouvel arc de développement durable de Bordeaux et de l'agglomération



Et l'habitat dans tout ça ?

Au total, nous allons bâtir 15 000 logements sur cet arc de développement durable. Ce que nous voulons, c'est que chaque quartier ait une personnalité très forte, qu'ils soient très différents les uns des autres et chacun, suivant ses goûts, pourra choisir d'habiter un quartier plutôt qu'un autre (un quartier plus nature aux Berges du Lac, un quartier plus urbain aux Bassins à flot...). Pour nous, le choix du quartier et donc du confort de vie doit primer sur le choix du logement.

Quant aux grands quartiers d'habitat social déjà constitués, ils ont été construits hors-la-ville, là où il y avait de la place. Les nouvelles constructions tout autour leur permettront de se fondre dans la ville qui va les rejoindre. Grâce aux transports en commun, les habitants de ces quartiers pourront en sortir mais il faut également y implanter des équipements susceptibles de faire venir des gens d'autres quartiers. C'est ainsi qu'aux Aubiers, nous plaçons pour la construction d'un collège avec une section internationale qui accueillera des enfants de tous les quartiers. La ville, c'est aussi la mobilité et donc la diversité et la rencontre.



Accompagnant l'arrivée du tramway, la restructuration du centre-ville de Pessac illustre la politique de « densification des centres » que soutient la Communauté urbaine de Bordeaux.

Pessac a beau être la troisième commune de Gironde, elle ne disposait pas d'un centre-ville à la hauteur d'une localité de cette importance.

Bien que très étendue, la commune s'apparente à une mosaïque de quartiers évoluant chacun de manière indépendante. La ville s'est développée essentiellement en lanière le long d'un axe est-ouest : l'avenue Pasteur. Les quartiers positionnés au nord et au sud de cet axe, se comportent comme des électrons libres, sans liaison organisée et structurante entre eux.

Cependant au fil des années, le visage de Pessac change. Aquitanis recrée un véritable cœur de ville à la fois vivant et dynamique, accessible à tous les pessacais, mais également en totale connexion avec le reste de l'agglomération.

### Restructurer pour animer

Cet ensemble s'est vu complété d'un pôle culturel, puis de logements et de locaux d'activités commercialisées par aquitanis sur l'îlot 1 de la Zac. À l'heure actuelle, la mission se poursuit sur les îlots 2 et 3, tous deux porteurs d'enjeux majeurs en matière d'animation du centre ville. Leur restructuration accompagne l'aménagement d'une place urbaine au cœur de l'îlot 3, dans le prolongement de la place de la V<sup>e</sup> République. Les deux îlots accueilleront 1 700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ainsi que 61 logements allant du studio au cinq pièces.

Sur l'îlot 2, côté rue, de nouvelles constructions accueilleront des commerces en rez-de-chaussée tandis que l'arrière affichera un caractère résolument intimiste avec patios, jardins intérieurs, grands balcons et terrasses.

Rencontre avec  
**Ariane Tréguer,**  
Responsable du service  
aménagement urbain d'aquitanis



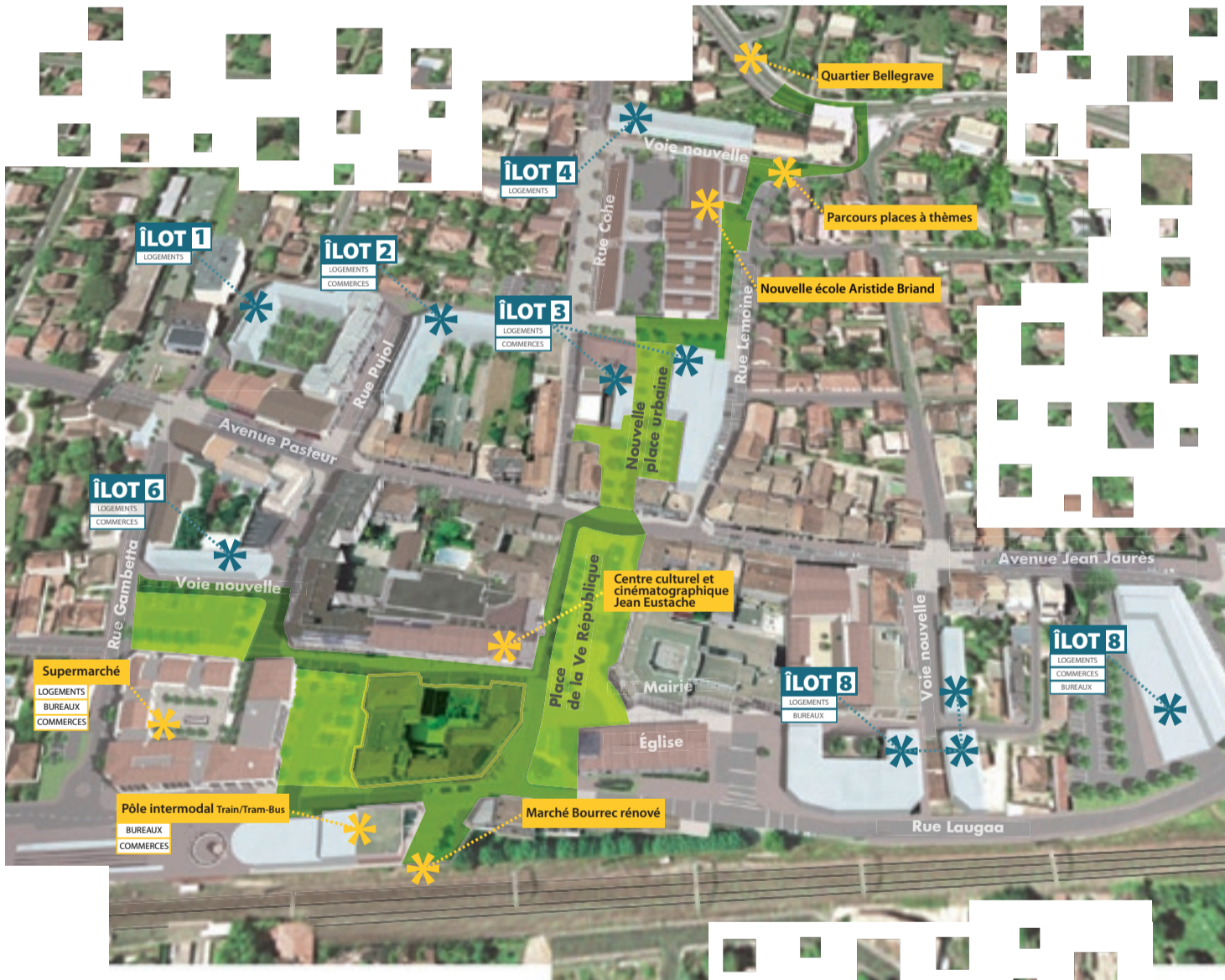
### Quelle est votre définition d'un centre-ville ?

Un centre-ville est un lieu multifonctionnel. Toutes les fonctions (culturelles, administratives, commerciales ainsi que l'habitat) se retrouvent en associant espaces privés et espaces collectifs. C'est un lieu qui doit répondre aux attentes de tous les habitants car c'est surtout un lieu de vie ! Un endroit de rencontres et d'échanges qui donne la part belle aux piétons et aux cyclistes et qui laisse également entrer la nature dans la ville. C'est aussi le point de ralliement de tous les quartiers.

### Quel est le rôle d'aquitanis sur le centre-ville de Pessac ?

aquitanis est missionné par la Communauté urbaine de Bordeaux en qualité d'aménageur de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Pessac. Notre rôle consiste à concrétiser la mise en œuvre d'un projet urbain contractuellement validé par la Ville de Pessac et la CUB et conçu en concertation avec les pessacais. Aquitanis a acheté les surfaces foncières nécessaires au projet et a procédé ensuite à la libération des terrains occupés : démolition et dévoiement des réseaux (eau, gaz, électricité...). De nouveaux espaces publics, de nouvelles voies mais aussi des places urbaines ou des espaces verts, véritables lieux d'échanges et de convivialité ont été ou seront construits. Enfin, aquitanis est chargé de la cession des terrains constructibles à des promoteurs. Nous nous assurons également que ces derniers respectent les critères programmatiques et environnementaux du projet défini dans un cahier des charges précis.

# Pessac, ZAC au centre



### De l'ancien et du neuf

Cette volonté se manifeste par une Zone d'aménagement concerté (ZAC) de 9 hectares qui a pour objectif de densifier un centre-ville dont la population est paradoxalement moins importante qu'en périphérie et de relier les quartiers entre eux. Toutefois, la création de ce nouveau centre, de cette nouvelle ville, ne se fait pas totalement ex-nihilo. Aquitanis prend en effet pour base le centre historique actuel (secteur de la mairie) puis « tricote » un tissu urbain tout neuf dont le fil conducteur n'est autre que l'axe convivial nord-sud reliant plusieurs quartiers pessacais (de Bougnard à Bellegrave en passant par Le Pontet). Au niveau du centre, cet axe traverse le nouveau pôle multimodal situé à la croisée du tram et de la ligne de chemin de fer.

De par sa situation stratégique, l'îlot 3 quant à lui favorisera le développement et la redynamisation commerciale du centre-ville de Pessac.

Les bâtiments prévus bénéficient d'une architecture urbaine associée à des matériaux nobles soulignant les hiérarchies ou usages entre espaces publics et espaces privés. Ainsi, le choix de la pierre facilitera l'insertion des nouveaux édifices à l'existant.

Des parkings souterrains viendront enfin compléter les stationnements en surface. Les travaux de ce vaste chantier devraient démarrer à la mi-2010 pour s'achever fin 2011.

### Service aménagement urbain Responsable : Ariane Tréguer

**10 salariés :** urbanistes, architectes, juristes, ingénieurs VRD (Voirie et Réseaux Divers)

**5 concessions d'aménagements :** Cenon Pont Rouge, Bègles quartier Mairie, Pessac Centre, Ambarès centre-bourg, Le Taillan-Médoc

**12 opérations d'aménagement** dont 3 sur les sites de renouvellement urbain.



# Grand ensemble ... grand remède

C'est en 1960 que la création de la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) Hauts de Garonne va marquer profondément le destin des trois communes sur lesquelles elle est implantée : Lormont, Cenon, Floirac. Le programme est très ambitieux : 15 737 logements pour 60 000 habitants, 36 écoles maternelles, 18 écoles primaires, 5 lycées d'enseignement général, 3 collèges d'enseignement technique, 2 lycées techniques, un stade, une piscine, des centres culturels, des foyers de jeunes etc. Ce seront quand même 13 900 logements qui seront aménagés en 1977 dans des barres et des tours. A Lormont les HLM composent 70 % du parc immobilier.

« Il y a désormais deux villes, la ville d'en bas, et les plateaux, sillonnés de longs immeubles et ponctués de hautes tours. En bas, précise le préfet Gabriel Delaunay, les gens pourrissent dans les taudis dans des conditions infectes. Il fallait les faire sortir pour les mettre au grand air... Au moins là-haut on pouvait voir la Garonne. C'était clair, c'était l'espace »\*.

Si le projet d'aménagement à l'origine du site de Gécicart a déployé des îlots résidentiels, le langage courant les a repérés en G1, G2 et G3. Car le temps a transformé l'utopie généreuse en ensemble à problèmes. Grand ensemble, grands problèmes, puis grand remède avec le très ambitieux projet de rénovation urbaine engagé dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) en 2004.

\* Coustet, R et Saboya, M, Bordeaux. « La conquête de la modernité », Mollat, 2005.

"L'atout, c'est le Bois Fleuri qui ferait le lien avec le bourg doyen, classé. C'est un enjeu de taille que de réussir le lien paysager, végétal, entre le site du Bois Fleuri et celui du tram."

"Conjuguer des petits lieux de convivialité pour les résidents et des espaces ouverts à l'ensemble des lormontais permettant par des cheminements doux d'aller aisément du tram vers le nouveau pôle culturel."



## Lecture de site

avec Jean Touzeau, maire de Lormont, Vice-Président de la CUB

Jean Touzeau est un homme de convictions et il affirme d'emblée : « Mon objectif, en tant que maire, est que l'on ne parle plus de Gécicart 3 ».

Or aujourd'hui les habitants continuent de parler du G3 pour le site de « Gécicart Bois Fleuri ». « Il s'agit d'un des quartiers les plus difficiles de l'agglomération, expression d'un mal être, d'une difficulté de vie qui symbolise le mieux notre volonté de changement, de transformation ». Changer les mots ne change pas la vie et à ses yeux, c'est la construction de l'immeuble Plantagenêt d'aquitanis, sur l'Avenue de la Libération, à la hauteur de la station du tram, qui concrètement engagera la transformation physique du site et amorcera son changement d'identité.

« Bien sûr que chacun voit les tours se vider et le relogement avancer. Mais ce sont des projets de vie qui se jouent ailleurs et ceux qui restent attendent un signal de transformation de leur quartier ».

### Petit à petit

Le maire se plaît à évoquer que le projet Gécicart a pris corps dans « des allers retours successifs, des va-

et-ient entre la ville, aquitanis et l'ANRU ». Il n'y a pas eu dès l'origine « une vision partagée, un regard immédiat sur le quartier tel qu'on le rêvait ». Les débats ont été nombreux sur la création d'une nouvelle voie pour ouvrir le quartier, sur le fait de démolir deux tours puis trois ...

C'est petit à petit que s'est forgée une vision d'ensemble dans un dialogue constant entre les différents acteurs du projet. Un dialogue pas toujours facile, avec des interrogations, des remises en question des positions et de certaines propositions d'aquitanis, mais toujours constructif, avec le souci d'avancer, de concrétiser le projet.

### Mise en lumière

A ce stade de l'entretien, Jean Touzeau souligne un changement notable « ces derniers mois, qui s'inscrit dans une démarche qualitative plus poussée de la part d'aquitanis », avec la remise en perspective des interventions programmées de requalification et de résidentialisation du patrimoine existant et la proposition de relire le projet en prenant du recul.

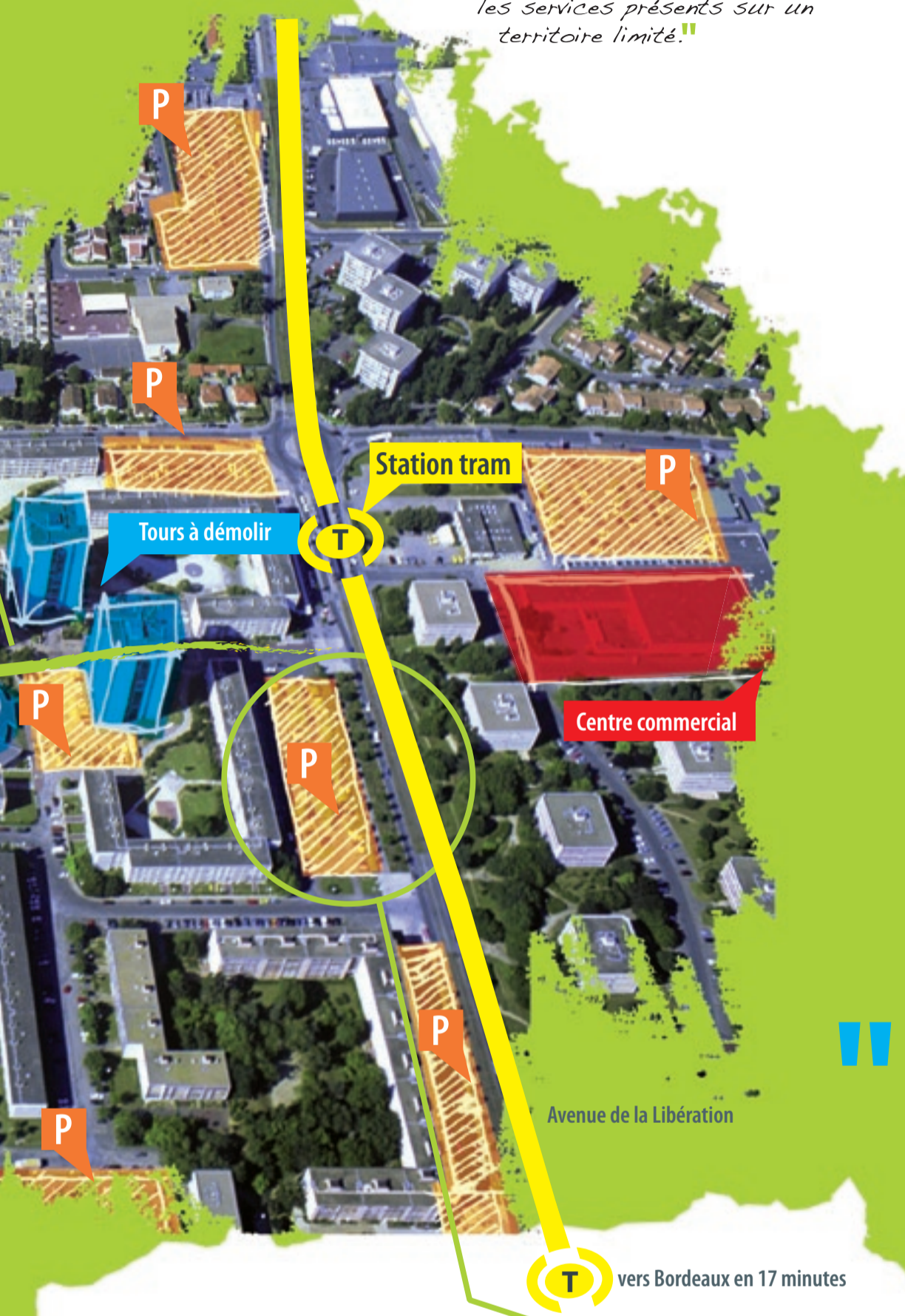
Avec ce changement d'échelle de nouveaux éléments à prendre en compte sont mis en lumière.

En premier lieu, la nécessité d'assurer une certaine perméabilité de l'îlot favorisant une liaison entre l'avenue de la Libération et le nouveau pôle culturel dont le maire se plaît à souligner avec énergie qu'il s'agit là de « la plus belle médiathèque de la rive droite ». Jean Touzeau évoque son souci d'une démarche de résidentialisation qui ne crée pas « d'espaces fermés » mais qui, pour autant, permette pour les habitants la création « d'espaces à eux, favorisant le lien entre les familles ».

Le maître mot est « concilier » ces deux besoins, « rendre complémentaires ces deux volontés, de laisser ouverts des espaces et favoriser le repliement sur l'intimité ». Si l'approche n'a rien d'évident a priori, le maire est confiant car, à ses yeux, c'est « le projet global du quartier qui réglera ces complémentarités ». La continuité paysagère proposée par aquitanis entre le parc et l'avenue de la Libération et le fait de favoriser les déplacements doux rencontre sa pleine adhésion.



**P** "Il faut s'atteler à trouver des espaces de partage pour éloigner un peu la voiture des espaces de vie. Dans un quartier situé au cœur de la ville, on n'a pas besoin de la voiture pour bénéficier de tous les services présents sur un territoire limité."



### Changer de regard

On évoque ensuite le terme d'éco-quartier pour ne pas faire l'impasse sur la question clé de la voiture et du stationnement. Car si la nouvelle utopie est d'incarner pleinement le nom de « Bois Fleuri », il faut prendre en compte la question de la place de la voiture. Pour autant, celle-ci reste difficile à traiter si l'on ne veut pas pénaliser les résidents dans leur besoin de mobilité hors quartier. La question du stationnement est délicate, on le sait et nécessite un dialogue avec les usagers. C'est pourquoi, Jean Touzeau se félicite de la démarche de projet engagée par les équipes d'aquitanis associant les résidents, même s'il souligne que c'est « un projet complexe et difficile que de recomposer un territoire avec ses habitants ».

Et c'est en pensant à eux, que Jean Touzeau souhaite achever cet entretien en affirmant que la réussite du projet de transformation de G3 se lira dans « le regard des habitants », car « à un moment, dans les regards, va être engagé le processus de la réussite ».

**Projet Plantagenêt :**  
49 logements, commerces et bureaux

"Les habitants vont ressentir que le processus de transformation de leur lieu de vie est réellement engagé avec cette construction."

## QUALIRésidence(s)

Démarche d'amélioration de la qualité de la gestion résidentielle

Avec Qualirésidence(s), aquitanis s'engage dans une démarche innovante destinée à améliorer la qualité du service rendu aux habitants. Cette initiative - la première du genre en Aquitaine - s'accompagne d'une certification délivrée en fonction des résultats obtenus mais aussi du mode de management du projet qualité.

Lormont-Génicart fait partie des sites sélectionnés par aquitanis pour mettre en œuvre la démarche Qualirésidence(s). Délivrée par Certivéa, organisme de certification du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), le label qui accompagne cette démarche certifie la capacité d'une équipe de gestion de proximité à concevoir et accompagner un projet d'amélioration des modes de gestion. Ce dernier recouvre des domaines très variés comme l'amélioration des parties communes et des logements afin d'accroître l'attractivité, la sécurité ou l'accessibilité, la gestion sociale, le traitement paysager...

À la différence des certifications ISO classiques, Qualirésidence(s) prend non seulement en compte les résultats obtenus mais surtout, le mode de management du projet et la cohérence des actions retenues.

Programmées à moyen terme (trois ans environ), celles-ci sont combinées et non plus juxtaposées afin d'obtenir un meilleur résultat. Enfin, cette démarche fait largement appel à l'implication des habitants et à la concertation avec les partenaires de la gestion urbaine intervenant sur le site. Sa réussite repose sur le suivi régulier de l'avancement des actions et des effets du projet sur la vie du site.



### Une promenade constructive

Le « diagnostic en marchant » de Lormont-Génicart est une expérience originale réalisée dans le cadre de Qualirésidence(s). Explications avec Céline Léone, responsable de l'agence Lormont Cenon et Francis de Mota, gestionnaire de site à aquitanis.

#### Qu'est-ce que le diagnostic en marchant ?

Comme son nom l'indique, le diagnostic en marchant consiste en une visite approfondie d'un site d'habitat, en l'occurrence Lormont-Génicart. Une sorte de « promenade-état des lieux » au cours de laquelle un groupe sillonne à pied la résidence et ce, jusque dans ses moindres recoins, afin d'évaluer de visu son état. Nous relevons systématiquement tout ce qui peut attirer le regard, les aspects qui méritent des améliorations comme les points positifs qu'il faudra valoriser.

#### Qui fait partie de ce groupe ?

Le groupe de visite constitue en quelque sorte un échantillon des métiers d'aquitanis. Il comporte des gestionnaires en charge du site, mais aussi des spécialistes des réhabilitations ou des espaces extérieurs. Ces derniers portent un regard différent sur la résidence, ce qui est très constructif. De par leurs compétences, ils proposent en effet une vision technique, esthétique ou architecturale du patrimoine qui vient compléter l'approche plus fonctionnelle des gestionnaires de site.

#### Quels sont les avantages de cette méthode ?

Cette démarche génère de nombreux échanges entre les participants et un partage d'expériences. Ceux-ci forment la base d'une réflexion collective sur ce que nous devons faire ensemble pour améliorer la qualité du site. Enfin, du point de vue professionnel, il s'agit là d'une expérience pluridisciplinaire très enrichissante qui fait évoluer notre perception du bâti.

credit: photo G3



# JOUR DE MARCHÉ

## à Saint-Aubin-de-Médoc

Chez aquitanis, la production de logements s'inscrit dans une logique globale de l'habitat. L'Office public de l'habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux se préoccupe ainsi de l'installation de commerces de proximité destinés à renforcer le « bien vivre ensemble » en ville. À Saint-Aubin-de-Médoc, c'est un ensemble à vocation commerçante parfaitement intégré à son environnement qui est venu améliorer les services proposés aux habitants.



Sur la place de l'église, tout près des stands des marchandes des quatre saisons, un ours imposant mais inoffensif indique aux passants les spécialités proposées par son maître, propriétaire des Gourmandises de l'ours. Le « repaire » de ce sympathique plantigrade en peluche est une alléchante épicerie fine-fromagerie installée dans un ensemble de cinq locaux commerciaux livré en 2008 par aquitanis.

En bordure de la place, elle côtoie une boulangerie-pâtisserie, un fleuriste, une pizzeria et, dans un autre registre, mais tout aussi utile au quotidien, un bureau de poste. « Nous ne voulions ni banque, ni agence immobilière, explique Christophe Duprat, maire de Saint-Aubin-de-Médoc. La vie d'un centre-ville tient au dynamisme et à la qualité de son commerce local ». Les jours de marché, comme en semaine d'ailleurs, les habitants de la commune se retrouvent nombreux pour faire leurs petites courses dans l'une de ces nouvelles boutiques. « C'est tellement pratique, déclare une dame âgée venue acheter sa baguette de pain. Et puis c'est l'occasion de rencontrer du monde, de discuter, de prendre des nouvelles ».

### Dynamique et intégré

L'implantation de cet espace commercial par aquitanis marque une nouvelle étape dans la requalification du centre-ville de Saint-Aubin-de-Médoc. L'objectif général de l'opération est de renforcer la convivialité du quartier, de favoriser la fréquentation piétonne et d'améliorer les services proposés aux habitants des logements actuels ou à venir\*. Habitat, commerces, services de proximité, réaménagement de l'espace... tous les ingrédients générant le « bien vivre en ville » prennent place au sein d'un territoire bien spécifique.

En raison de la présence d'une église du XII<sup>e</sup> siècle, aquitanis, les Bâtiments de France et la mairie de Saint-Aubin-de-Médoc ont travaillé de concert à la



réalisation d'un ensemble parfaitement intégré à cet environnement situé en secteur classé. Conçu par l'architecte Alain Triaud, le bâtiment à l'architecture discrète respecte les constructions alentours et l'identité du centre-ville. « Un joli mariage de l'ancien et du nouveau », comme le soulignèrent les intervenants présents lors de l'inauguration de l'ensemble.

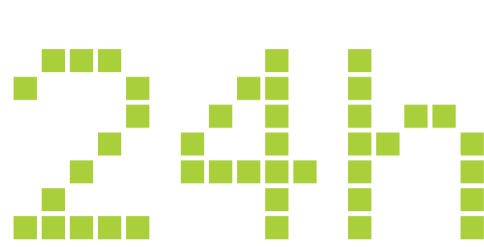
Ce programme à vocation exclusivement commerçante constitue une première pour l'Office public de la Communauté urbaine de Bordeaux qui gère par ailleurs près de 200 locaux commerciaux, implantés majoritairement en pied d'immeuble. « Elle démontre que l'on peut dépasser les contraintes et faire les choses de façon intelligente en prenant en compte la spécificité des lieux, conclut Bernard Blanc, directeur général d'aquitanis. Au final, la réalisation doit apparaître comme une évidence naturelle ».

\* Aquitanis s'apprête d'ailleurs à lancer un nouveau programme de logements sur le secteur. A noter que l'Office public de l'habitat de la CUB est déjà propriétaire de la résidence Les Magnolias située à proximité du centre-ville.

Luc Arsène Henry et Alain Triaud - architectes

Inauguration en janvier par Christophe Duprat, maire de Saint-Aubin-de-Médoc, Yves Petitjean, Président de la Chambre de métiers et de l'artisanat de la Gironde, et Bernard Blanc, Directeur général d'aquitanis.





# Une journée comme les autres

Alors que certains habitants dorment encore, ils sont déjà sur le terrain. Halls d'entrée à nettoyer, travaux d'entretien dans les communs, containers à déplacer et bien sûr relations avec les résidents... ce sont là quelques-unes des missions réalisées tout au long de l'année par les 78 gardiens d'aquitanis. Reportage sur le terrain dans une résidence de Mérignac pour suivre heure après heure celui qui contribue, à sa manière, à créer de l'urbanité.



## Tôt le matin...

Sur le parking du Clos Montesquieu à Mérignac, quelques enfants emmitouflés prennent le chemin de l'école pendant que leurs parents partent travailler. Deux personnes âgées discutent en promenant leurs chiens. Driss Fouia, gardien de la résidence, entame ce qu'il appelle « son tour ». « C'est comme ça tous les matins ! Je vérifie les abords des cinq bâtiments, les entrées et les espaces verts ». Quelques minutes plus tard, il a déjà salué une dizaine de personnes, ramassé des papiers gras qui s'étaient envolés et demandé des nouvelles de la petite dernière de l'une des locataires et de la maman d'un autre.



## Un peu plus tard...

Une jeune fille appelle Driss pour lui annoncer qu'elle n'arrive plus à ouvrir sa cave. Puis c'est au tour d'un locataire dont le volet roulant montre des signes de fatigue. Il va sans doute falloir changer le mécanisme. Ces demandes constituent une occasion de discuter un peu avec les habitants.



...Et le téléphone de Driss n'arrête pas de sonner. « Aquitanis, bonjour, j'écoute »... Pendant ce temps, le service des espaces extérieurs passe dans la résidence pour entretenir ses abords.

## Fin de matinée...

« Et maintenant, voyons voir les problèmes techniques ! ». Des ouvriers ont entamé le réaménagement des halls d'entrée. Cette fois, ils s'attaquent à des travaux d'électricité. Aussi faut-il bricoler un système pour qu'ils puissent brancher leur matériel. Driss part ensuite vérifier que la fuite sur la conduite d'eau du bâtiment 14 a bien été réparée. Il appelle le plombier et le gestionnaire de site pour leur confirmer la réparation. Reste maintenant à résoudre un autre problème de fuite lié à la construction du supermarché situé juste à côté de la résidence. Entretien avec le chef de chantier. Ce dernier - encore désolé des désagréments occasionnés - explique comment il a réparé la canalisation que ses ouvriers avaient endommagée.

## Dans l'après-midi...

Sortie des poubelles, nettoyage du local et des halls d'entrée. « C'est à ce moment que je me rends compte que certaines personnes ont déposé des encombrants », explique notre gardien. Un locataire a ainsi abandonné dans un couloir une table démontée. Après avoir constaté qu'il n'était pas chez lui, Driss laisse un petit mot pour lui demander de descendre l'objet dans sa cave. De retour à son bureau, notre gardien salue un tout jeune papa qui va chercher sa femme et son fils à la maternité. « Ce serait bien maintenant qu'ils bénéficient d'un plus grand appartement », pense-t-il. Une voisine arrive pour dire qu'elle passera les voir ce soir : elle a un petit cadeau pour le bébé.



## Début de soirée...

Les locataires confrontés à un problème peuvent appeler le service qui les renverra sur le gardien d'astreinte du secteur. Celui de Driss comprend Mérignac, Caudéran et Saint-Médard-en-Jalles. Ce soir, il est justement d'astreinte. La nuit tombe sur le parking du Clos Montesquieu. Driss est prêt à partir au cas où... ■





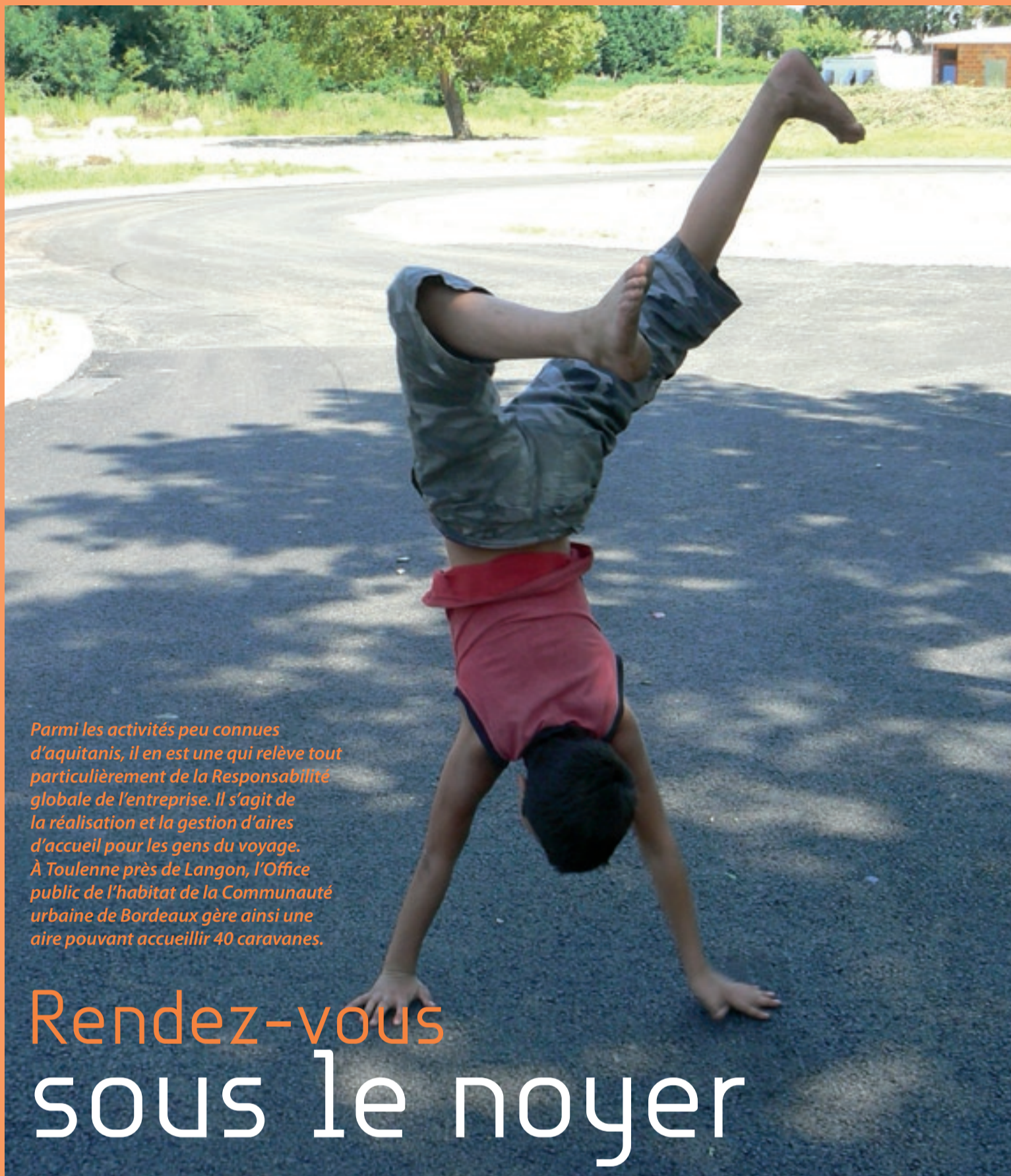
### Service habitats spécifiques

Hébergement des gens du voyage et habitat adapté  
Responsable : Dominique Careil

**16 salariés** dont 10 gestionnaires et 1 responsable des aires

**9 aires d'accueil permanentes** soit 107 emplacements pour 214 caravanes : Marmande, Tonneins, Saint-Médard-en-Jalles, Gujan-Mestras, Toulence, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-André-de-Cubzac, Castelnaud-de-Médoc et Sainte-Hélène.

**3 aires d'accueil de grand passage** : La Teste-de-Buch, Andernos, Le Porge



*Parmi les activités peu connues d'aquitans, il en est une qui relève tout particulièrement de la Responsabilité globale de l'entreprise. Il s'agit de la réalisation et la gestion d'aires d'accueil pour les gens du voyage. À Toulence près de Langon, l'Office public de l'habitat de la Communauté urbaine de Bordeaux gère ainsi une aire pouvant accueillir 40 caravanes.*

## Rendez-vous sous le noyer

Depuis 2000, la Loi oblige les communes de plus de 5 000 habitants à se mettre en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Avec la mise en service du site de Sèves à Toulence, le Syndicat intercommunal pour l'accueil des gens du voyage de la région de Langon qui regroupe 32 communes, est désormais en règle.



Jean-Pierre Dutilly

**V**ue d'avion, l'aire de Sèves à Toulence (photo ci-dessus) ressemble à une jeune pousse. Occupant une vaste parcelle entourée de pins, ses trois « feuilles » constituent des entités distinctes où s'installent les familles et leurs caravanes. Ces espaces d'accueil entourent une place sur laquelle veille un grand noyer, symbole d'une ancienne aire créée en 1979 à l'attention de travailleurs agricoles saisonniers. Ouverte en juillet 2007, l'aire actuelle a une capacité d'accueil de 20 places, soient 40 caravanes. Aujourd'hui encore, les familles de passage travaillent majoritairement dans les vignes et à l'élagage. Et nombreux sont les anciens qui

ont connu cet arbre dans ses vertes années.

Dans la communauté des gens du voyage présente sur le site, chaque famille dispose généralement de deux caravanes. La petite sert souvent à faire la cuisine et à manger. Il ne s'agit pas en effet de salir celle dans laquelle on dort ! À Toulence, chaque famille bénéficie d'un local douche, de toilettes individuelles et d'un abri équipé d'un évier et de branchements pour la machine à laver le linge. « Ici, nous sommes bien, déclare satisfait l'un des habitants. Nous avons tous l'eau et l'électricité et en plus, nous ne sommes pas très loin de la ville pour faire nos courses ». Le séjour sur l'aire est fixé à trois mois renouvelables deux fois.

### Gérer et accompagner

Abdelkader (ancien de la métallurgie) et Lionel (ancien de la Marine Nationale) sont gestionnaires de ce site depuis son ouverture. Ils connaissent chacun des habitants par leur petit nom. Comme dans un logement « classique », ils s'occupent de l'entretien des installations, de l'état des lieux, de la collecte de la caution

(60 €) et de la redevance (2 € par jour payables à la semaine et d'avance). Ils ont également en charge les facturations d'eau et d'électricité. Ici, les familles payent d'avance les fluides qu'elles vont consommer. Depuis l'ouverture, deux familles seulement ont quitté l'aire avec une dette de 30€.

À côté de ces missions, le rôle des gestionnaires est également de permettre l'inscription des familles dans le tissu local. C'est la raison pour laquelle ils cultivent des relations avec le plus grand nombre d'acteurs possibles : mairie, école, services sociaux, médecins... Sur l'aire de Sèves intervient régulièrement l'ADAV (l'Association des amis des voyageurs) qui accompagne les familles dans leurs démarches administratives. De plus en plus de familles aspirent à une forme de sédentarisation. C'est ainsi que certaines louent par la suite une maison ou achètent un terrain pour y garer les caravanes. Après être passées par l'aire de Sèves, nombreuses sont celles qui iront s'installer sur une autre aire, gérée ou non par aquitans. Mais elles n'oublieront pas le grand noyer sur la place...





# Une maison en dur

Image de synthèse du Petit Lacanau - B. Bouzou- architecte DPLG



**Rencontre avec Jean-Louis Bariat**, élu en charge du commerce, de l'artisanat, de la vie des quartiers et des gens du voyage et **Franck Bouillon**, directeur du service aménagement de la ville de Blanquefort.

*Comment la ville de Blanquefort a-t-elle choisi de travailler à la sédentarisation des gens du voyage ?*

**Jean-Louis Bariat** : Au départ, il y avait une volonté politique forte de prendre en considération une situation d'habitat qui perdurait depuis 30 ans : des familles étaient sédentarisées au Petit Lacanau et vivaient dans des conditions d'insalubrité et de très grande précarité. Nous avons donc mis en place une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui est un outil permettant à tous les partenaires\* d'établir un diagnostic social partagé, de croiser les regards de tous les intervenants et de faire des propositions.

**Franck Bouillon** : Ces réunions ont permis de mettre en évidence la nécessité d'accompagner la sédentarisation de ces familles blanquefortaises en prenant en compte les particularités de leurs modes de vie avant de fermer définitivement le Petit Lacanau.

*Comment aquitanis et son service habitats spécifiques ont-ils été impliqués dans le projet ?*

**Franck Bouillon** : À l'issue du travail de la MOUS, nous avons réalisé une consultation pour trouver un opérateur désireux de s'impliquer à nos côtés en concevant le lotissement puis en le gérant. Nous avons retenu la proposition d'aquitans dont l'expertise était déjà reconnue en la matière. Nous travaillons réellement main dans la main, de même qu'avec tous les intervenants. Rien ne peut se faire sans un partenariat étroit.

**Jean-Louis Bariat** : Le comité de suivi de l'opération se réunit deux fois par mois. C'est l'occasion de gérer toutes les questions techniques et sociales et surtout de communiquer. Le travail est vraiment régulier et méthodique. Chacun fait ce qu'il sait faire en collaboration avec les autres.

*Quelles sont les conditions de réussite de l'opération ?*

**Jean-Louis Bariat** : Nous avons tellement travaillé tous ensemble que le chantier, qui est en cours, se gère au final comme un chantier tout à fait comme les autres.

**Franck Bouillon** : Par rapport aux logements classiques, nous avons ensemble proposé de petites adaptations : 3 portes fenêtres en rez-de-jardin et un sas entre le salon et les toilettes qui doivent être cachés des visiteurs. Aujourd'hui, les maisons sortent de terre mais nous savons bien que nous ne sommes qu'au milieu du gué. Proposer une maison ne suffit pas, il faut créer de l'habitat, c'est délicat.

**Jean-Louis Bariat** : Nous avons choisi de proposer une solution aux familles sur leur lieu de vie, là où les enfants sont scolarisés. Nous mettons tout en œuvre pour intégrer ces familles dans la ville. Mais même si les familles ont autant que nous envie de tourner la page « Petit Lacanau », le passage de la vie en caravane à la vie dans une maison va nécessiter un temps d'adaptation, nous le savons déjà.

**Franck Bouillon** : C'est la raison pour laquelle le partenariat avec tous les acteurs va se poursuivre. Nous faisons un pari sur l'avenir. D'ores et déjà, les enfants disent qu'ils sont ravis et qu'ils ont hâte de pouvoir inviter leurs amis dans leur maison.

\* La Ville et ses services sociaux, la Communauté urbaine de Bordeaux, le Conseil général de la Gironde, la Direction Départementale de l'Équipement, la Caisse d'Allocations Familiales, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, la Gendarmerie et les associations qui travaillent au quotidien avec les gens du voyage.

Ouverture

# De concert

Il est 18 heures à Bordeaux et une heure de moins à Bamako. Dans le couloir du 9<sup>e</sup> étage de la résidence Les Aubiers résonnent des accords de guitare.



Mais d'où vient cette mélodie virtuose ? De l'appartement 920 où le Malien Djélimady Tounkara, un des maîtres de la guitare africaine est venu - entre 2 concerts et avec la participation de l'association Mana - offrir ses notes à une quinzaine de personnes réunies pour l'occasion.

Voisins, voisins, cousins, cousines, enfants, parents, personnes connues où parfois tout simplement croisées dans les rues du quartier, se sont retrouvées dans le cadre du « **Concert chez l'habitant** ». Ecouter la musique, rencontrer l'artiste et tout simplement partager un moment exceptionnel entre voisins, tel est le principe de ce rendez-vous que proposent aquitanis, la ville de Bordeaux et l'association Musiques de nuit.

Une occasion de se rencontrer, de se parler - parfois pour la première fois - d'échanger, bref, de se connaître pour mieux s'apprécier.



Un partenariat va être signé prochainement entre la ville de Bordeaux, Musiques de nuit et aquitanis afin de proposer 9 nouveaux concerts chez l'habitant et en pied d'immeuble au cours de l'année 2009.

Ainsi, deux musiciens de la fanfare québécoise Pourpour de passage à Bordeaux dans le cadre du Carnaval des 2 rives se sont invités dans un appartement de la Benauge.



Musiques de nuit



**Service ingénierie sociale**  
Responsable : Grégory Larcher

**250 actions en 2008**  
dont 100 à l'initiative d'aquitans et 150 en partenariat, soit :

- 103 actions sportives
- 67 actions culturelles
- 62 actions festives
- 18 actions environnement

**En pied d'immeuble**

Devant un public plus nombreux, des concerts sont aussi organisés en pied d'immeuble. Autour d'un jus de fruit offert par le service ingénierie sociale d'aquitans, les habitants viennent écouter l'artiste, à l'image de German Diaz. Il s'est installé dans la cour intérieure de la résidence HautePierre à la Benauge pour faire sonner sa vielle à roue devant une cinquantaine de personnes.



Rémy - 31 ans  
Concierge au Grand  
Théâtre de Bordeaux  
Départ : Bordeaux-centre  
Destination : Les Aubiers  
Va voir une amie  
Durée du trajet : 15/20 mn

Alyssa - 18 ans  
Etudiante en bac pro  
services de proximité  
et vie locale  
Départ : Bordeaux-  
Quartier Saint-Bruno  
Destination : Les Aubiers  
Vient faire son  
stage aux Aubiers  
Durée du trajet : 30 mn



Après le travail, le tramway c'est ma soupape de décompression !

Maurice - 72 ans  
Agriculteur à la retraite  
Départ : St-Laurent-du-Médoc  
Destination : Bordeaux-Centre  
Va voir son petit-fils  
Durée du trajet : 1 h

Charlotte - 28 ans  
Travaille dans la communication  
Départ : Quartier St Michel  
Destination : Blanquefort,  
Se rend sur son lieu de travail  
Durée du trajet : 35/45 mn  
(selon la circulation)



Patrick - 53 ans  
Sans emploi  
Départ :  
Résidence Les Aubiers  
Destination :  
avenue Emile Counord,  
A rendez-vous avec un ami  
Durée du trajet : 10 mn

Christelle - 20 ans  
Agent de propreté  
Départ : Libourne  
Destination :  
Bordeaux - les boulevards  
Se rend sur son lieu de travail  
Durée du trajet : 1 h

## LES AUBIERS dans la ville

Grâce au tramway, je me remets à bouquiner !

C'est un quartier dans lequel je n'étais jamais venue. Il constitue désormais une étape incontournable de mon quotidien

**Ce qui m'a le plus frappée lors de l'inauguration, c'était l'esprit de fête présent sur les Aubiers. Toutes les associations avaient la volonté de faire de l'arrivée du tramway un événement.**

En fait, c'était un peu comme quand on attend son premier enfant. Tout le monde vous dit que ça vous change la vie mais, avant de l'avoir eu, on ne peut pas savoir ! Les associations des Aubiers ont donc créé un événement comme on prépare une chambre d'enfant. Au départ, tout le monde disait aux habitants des Aubiers « vous allez pouvoir rejoindre le centre de Bordeaux » et ils répondaient « mais on va surtout pouvoir venir nous rendre visite ! ».

Et, de fait, il ne faut pas oublier que l'arrêt de tramway des Aubiers dessert un des plus gros bassins d'emplois de Bordeaux. Il y a également sur le quartier des écoles et un pôle de formation continue. J'encourage d'ailleurs toujours les personnes qui ont des idées reçues sur le quartier à venir voir ce que sont les Aubiers. Le tram est un bon moyen pour cela et aujourd'hui il fait partie de la vie du quartier et du quotidien des habitants.

En 2013, le tramway ira jusqu'au Parc des Expositions, en passant par le futur quartier des Berges du Lac. La station des Aubiers ne sera donc plus le terminus et deviendra une station d'un parcours dans la ville. Au-delà d'une réponse partielle à la saturation du parc-relais causée par l'énorme succès du tramway, ce prolongement de ligne marquera le fait que les Aubiers ne sont pas la fin de la ville mais bien un quartier de la ville.

Thomas Sanson, Maire de Bordeaux



Témoignage de Nathalie Delattre, maire-adjointe du quartier de Bordeaux-Nord