



EXPO les villes en mouvement – 1^{ère} édition

« BORDEAUX : LA VILLE REINVENTEE »

Débat du 08 mars 2007
Salle Capitulaire – Cour Mably – Bordeaux

Avec la participation exceptionnelle de **Alain MAUGARD**, Président du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Et avec la présence de

- **Michel DUCHENE**, Adjoint au Maire de Bordeaux, en charge de l'urbanisme, les espaces publics, l'habitat, les transports, la démocratie locale
- **Patrick BAGGIO**, Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de l'Aquitaine
- **Alain de CHILLY**, Directeur Général de la SEM InCité
- **Jean TUFFIERE**, Délégué Régional ANAH Aquitaine Poitou-Charentes
- **Pascal GERASIMO**, Directeur Général de la SEM Bordeaux Métropole Aménagement

Animé par **Hedwige de PENFENTENYO**, Directeur-Fondateur de Fimbacte

PARTIE I : BORDEAUX SON DEVELOPPEMENT

Michel DUCHENE

Bordeaux est d'une certaine manière une ville nouvelle. Avec les aménagements et le renouveau apportés nous avons perturbé cette ville ; nous avons en l'espace de quelques années :

- réalisé un réseau de tramway de près de 25 km, 3 lignes en attente,
- requalifié l'ensemble des espaces majeurs

Le combat pour requalifier cette ville a été un combat de tous les instants, cela a été aussi un combat social. Il faut constater, même si l'on nous critique sur le plan social, aujourd'hui toutes les catégories sociales peuvent vivre dans cette ville.

Nous n'avons pas encore complètement gagné, il y a un deuxième projet urbain. Nous avons franchi une étape assez extraordinaire parce que la ville est complètement transformée.

Nous avons de nouveaux axes à développer, par exemple ces terrains en friche qu'il faut réaménager sur la rive droite. La première étape du projet urbain terminée, une deuxième étape s'ouvre et elle sera aussi intéressante et aussi valorisante que la précédente.

Alain de CHILLY

« Il faut permettre au centre historique de retrouver sa triple vocation, résidentielle, touristique et patrimoniale et sa vocation de cœur d'agglomération » - Alain Juppé

LE PROJET DE RENOVATION DU CENTRE HISTORIQUE

Offrir un habitat contemporain dans un patrimoine réservé

Un territoire qui représente :

30 000 Habitants dont 80% de résidents locataires
203 hectares
23 500 logements

Diagnostic :

- ✓ Dépeuplement progressif de ces quartiers
- ✓ Paupérisation
- ✓ Dégradation de l'état du bâti

Mais

- ✓ Un patrimoine exceptionnel, une architecture 18^{ème} de très grande qualité
- ✓ Une dynamique sociale et culturelle
- ✓ Une diversité sociale fragile à renforcer

Pour toute information

Fimbacte – 12 rue Albert Fririon – 92220 BAGNEUX – Tél : 01 40 92 15 39
expo@fimbacte.com – www.fimbacte.com



LE BATI ANCIEN : CONSTATS

- ❑ Forte vacance entraînant un état d'abandon et une déqualification des quartiers

Entre 10 et 20% de logements vacants avant l'opération de réhabilitation, pour différentes raisons : des problèmes de succession, de personnes qui ne souhaitent pas louer, de personnes qui ne connaissent pas leur propriété, leur patrimoine

- ❑ Offre immobilière en inadéquation avec la demande, notamment des familles avec une forte proportion de petits logements
- ❑ Patrimoine déqualifié par des réhabilitations médiocres ou inadaptées
 - perte des qualités d'usage du bâti ancien
 - dégradation accélérée du bâti
- ❑ Non traitement des situations les plus critiques

(AFUL en déshérence, immeubles en quasi abandon) qui dévalorisent les réhabilitations réussies

MISSIONS ET OUTILS

Missions

- Préparer une offre foncière restructurée, c'est-à-dire acquérir, remembrer
- Déclencher l'initiative Privée
- Définir et animer l'OPAH

Outils

- d'incitation : Subventions
- de veille et d'encadrement en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France, avec la DDE et la ville de Bordeaux
- de contrainte : Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), DUP

4 EXIGENCES MAJEURES

Objectif : favoriser le retour des habitants dans le centre ville qui, depuis quelques années, avaient été incités à s'installer en périphérie, convaincus par les édiles que la ville allait se déplacer à la campagne.

- ▶ Une logique d'îlots et d'aménagement global (on déconstruit, on aère, je crois qu'il est plus facile pour un opérateur public de prévoir des petits jardins, des espaces partagés dans une opération de cette importance)
- ▶ Diversifier les programmes immobiliers (soutenant l'accession à la propriété, mais aussi la production de logements locatifs (en loyers libres, intermédiaires ou sociaux))
- ▶ Assurer une qualité des prestations résidentielles
- ▶ Respecter et valoriser les éléments du patrimoine

LE RELOGEMENT

Lorsque l'on réalise une opération d'aménagement, c'est une opération qui produit de la transformation urbaine dans toutes ses dimensions, dans toutes ses composantes, c'est-à-dire à la fois spatiale, économique et sociale.

Une offre de logements locatifs dans le Centre Historique alimentée par:

- ✓ une prospection permanente et active
- ✓ le patrimoine immobilier maîtrisé par Incité avec notamment des immeubles achetés en vue du relogement
- ✓ le patrimoine des organismes de logement social
- ✓ les logements restaurés dans l'OPAH.

Un diagnostic individualisé des besoins des ménages réalisé par des travailleurs sociaux dédiés à l'opération.

Un accompagnement social individuel possible pour chaque situation spécifique.

Aujourd'hui nous avons relogé 71 ménages, 76% sont relogés dans le centre historique et 96% à Bordeaux.

DES RESULTATS EN 4 ANS

	TOTAL	Objectifs à fin 2010
Nombre de logements restaurés ou en cours de restauration	1067	1903
Activités économiques	2 345 m²	5 000 m²
Stationnement	62 u	330 u

Jean TUFFIERE

Sans une ville centre pertinente avec des fonctions retrouvées, il n'y a pas de développement urbain harmonieux, donc il faut refaire la ville sur la ville.

L'ANAH travaille sur les centres anciens dégradés et dévalorisés mais également sur les copropriétés en difficulté.

Il existe encore beaucoup de logements inconfortables en France : 400 000 logements « résidence principale » sont insalubres, concentrés en majorité en centre ville.

En Aquitaine : (RP : résidence principale)

- Un parc locatif privé très représenté (25 % des R.P.) et, a contrario, un parc locatif social public très faible (11% des R.P.)
- 90.000 demandeurs potentiels de logement social
- 236.000 logements du parc privé au confort médiocre, en 2001
- Le parc privé loge 79 % de ménages défavorisés (ressources < 30% plafonds HLM) en Aquitaine (56.628 ménages en locatif et 53.945 en propriétaires occupants), le parc locatif social public 21 %.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (**OPAH-RU**), les OPAH et les Plans de sauvegarde visant la requalification des copropriétés en difficulté, sont le cadre adéquat de ces interventions.

Une opération programmée peut être décidée pour mettre en œuvre un **projet global, social et urbain** « porté » par une collectivité locale. Cette opération programmée fait l'objet d'une **convention d'objectifs et de moyens** entre la collectivité locale, maître d'ouvrage du projet, l'État et l'ANAH, accompagnée d'une mission de suivi-animation (conduite d'opération).

Cette opération est généralement précédée d'un **diagnostic préalable** et/ou d'une **étude pré-opérationnelle**.

La question essentielle est celle du choix et de l'utilisation coordonnée de procédures opérationnelles en se référant à une stratégie urbaine et sociale préalablement définie.

L'OPAH de renouvellement urbain vise des quartiers confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux (notamment crise immobilière, paupérisation, présence d'insalubrité forte, de friches urbaines, forte vacance)

Elle prévoit des actions fortes sur une durée de 5 ans :

- Un programme de travaux de sortie d'insalubrité
- L'accompagnement technique et social des propriétaires
- Le relogement des occupants et leur suivi social

A Bordeaux, un ensemble d'opérations sur :

- ✓ La lutte contre l'habitat insalubre
- ✓ La création d'accès aux logements vacants au-dessus des commerces
- ✓ Les travaux d'intérêt architectural
- ✓ Les hôtels meublés

dans le respect de la mixité sociale et donc l'engagement des propriétaires bailleurs à pratiquer un loyer maîtrisé

La qualité des opérations programmées dépend d'une bonne connaissance du territoire et d'une programmation adéquate de ces opérations et également de l'implication des élus, des partenariats, notamment financiers, de la qualité de l'équipe chargée de son animation et de la communication.

Pascal GERASIMO

La situation privilégiée de cet emplacement en plein cœur de l'agglomération a permis de développer une stratégie qui ne posait pas les grands problèmes auxquels sont confrontés InCité. Ce quartier était surnommé « Hiroshima », « Beyrouth »... il avait subi des avatars immobiliers, il n'avait plus beaucoup d'habitants.

Donc, le but a été de tenir compte des grands éléments importants du projet urbain, notamment l'effet tramway et les stations de tramway de la place Stalingrad, de l'Eglise Sainte Marie sont de puissants vecteurs de développement. L'implantation du cinéma, qui a ouvert avant le démarrage de la ZAC en 1998, a été la première réalisation sur la rive droite qui a amené les bordelais à prendre conscience de ce que devenait la rive droite.

Dans la stratégie que nous avons développée en 2001, nous avons réalisé la totalité des équipements publics, la ZAC ayant été créée en 1999. Il y avait urgence urbaine, urgence sur le secteur défavorisé, il fallait donner un signe fort de la volonté de la communauté urbaine et de la ville de Bordeaux de s'investir dans ce secteur. Aucun promoteur au départ n'y croyait ou très peu, il fallait donner au secteur privé le signe fort que ce quartier était un quartier où l'équipe municipale et l'équipe de la communauté urbaine s'investissaient fortement et sur lequel un des avatars de Bordeaux était en train de se réaliser.

Patrick BAGGIO

Lorsque l'on a un projet urbain qui s'organise d'une façon très organisée, et que l'on sort de la friche un grand nombre de quartiers, il y a des dangers parce que ce n'est pas facile de faire passer la ville du perçu, du vécu et de l'appropriable. Je crois que le grand travail à faire est celui de l'appropriation des habitants, de manière à trouver dans la ville et dans le cœur de ville de véritables habitants. Dans toutes les villes contemporaines qui sont en train de muter, par exemple des grandes capitales comme Londres, on est un peu surpris de la façon dont ils sont en train de les faire vivre, parce ces villes se vident le soir à 17h. Le challenge de l'avenir, c'est de pouvoir faire vivre ces cœurs de ville. Il y a des espaces publics, encore beaucoup de logements, de bâtiments et d'équipements à construire. Nous avons une ville qui s'appuie sur son histoire, les architectes d'aquitaine et les bordelais sont prêts à la faire passer dans le 21^{ème} siècle. Maintenant il va falloir rajouter dans tous les quartiers de l'audace, de l'innovation, intégrer le développement durable qui doit être plus qu'innovant et pas uniquement du marketing.

Il y a tout un travail de partenariat à faire avec les architectes, l'école d'architecture, les écoles d'ingénieurs qui vont fabriquer la ville de demain.

Maintenant nous sommes prêts, l'école d'architecture forme de futurs architectes très doués. La ville de Bordeaux est reconnue pour sa culture architecturale, pour son ambition mais aussi pour toute la qualité culturelle et innovante qu'il peut y avoir.

Alain MAUGARD

D'après ce que l'on entend c'est la ville qui redémarre. D'après ce qui a été dit les villes s'endorment et redémarrent, cela me paraît une idée importante.

On a trop l'impression que la ville ça ne bouge pas, c'est pour ça que l'EXPO parie sur une idée : désormais, la façon dont on mettra nos villes et nos agglomérations en mouvement peut vraiment changer la face du dynamisme d'un pays, le dynamisme de l'Europe par rapport à d'autres grandes parties du Monde. La ville est devenue d'une certaine façon le thermomètre de la vivacité, de la dynamique d'un certain nombre de pays. Désormais dans le monde, on peut raisonner ETAT, mais vous pouvez aussi dire que le monde moderne c'est un monde dans lequel il y a des multinationales qui sont globalisées avec des PME, plus ou moins à côté ou dépendantes d'elles ; ce sont de grandes mégapoles. Ceux qui sont pour l'Europe constatent que l'échelle de l'état va progressivement basculer au niveau européen et que c'est l'échelle des régions et des grandes mégapoles, des grandes villes en Europe qui est en train de monter. Donc il peut y avoir un schéma dans lequel on dit que le monde du futur, c'est un monde de villes et de grandes entreprises économiques. Désormais la question des villes c'est une question de dynamisme, de développement des villes compatibles avec le développement durable.

Ici la bascule est très claire : elle se fait en 95 avec la bataille du val et du tramway, sur une question de transport en commun, c'est-à-dire sur une mutation. C'était la fin de la voiture individuelle et le début de la reconstruction d'une ville. Dans toutes les villes en France, la création des tramways c'est

l'occasion de faire de la reconstruction urbaine. Par exemple, à Paris le prix de la construction du tramway c'est la moitié du budget et le prix de l'urbain c'est-à-dire ce que cela a changé c'est l'autre moitié.

Les deux moteurs de la ville de Bordeaux dans son renouvellement sont la redécouverte du centre ville avec sa rénovation et vous avez une ville neuve, une ville du 21^{ème} siècle de l'autre côté. Toutes les villes n'ont pas cette chance, elles se retrouvent tout de suite avec la périphérie. Vous avez la chance d'avoir l'autre rive, après avoir eu un Bordeaux du 18^{ème} siècle il pourrait y avoir un Bordeaux du 21^{ème} siècle, cela pourrait être un laboratoire d'architecture contemporaine, il ne faut pas se contenter d'un patrimoine du 18^{ème} siècle.

Je trouve qu'il y a des manques : vous n'avez pas parlé de l'agglomération.

Or, même si l'on est à 300 km de Bordeaux, on est tous bordelais. L'organisation de l'agglomération est une des difficultés que nous avons à l'heure actuelle dans toutes les villes : le dilemme pouvoir de l'agglomération ou pouvoir des communes. Ce problème d'agglomération est lié au problème de la densification, car il n'y a pas d'homogénéité. En effet, les communes périphériques n'assument pas forcément la densification, qui est affirmée par la ville centre.

Or, quel va être le problème du futur ? Le problème du futur, c'est la compatibilité d'une ville avec ses consommations d'eau, d'énergies, de ressources naturelles.

Si l'on regarde pour toutes les villes du monde leur empreinte écologique, elle est plus élevée que les ressources de la planète. Or la civilisation urbaine continue de croître avec la Chine qui s'agrandit. Comment construire des villes qui soient compatibles avec les ressources de la planète ?

Donc pour construire ces villes, il faut en partie les densifier et forcément il faudra étendre les lieux de transports en commun. Donc la densification est posée, elle n'est pas taboue. Cela ne veut pas dire qu'il n'y aura plus de maisons individuelles, mais des réponses doivent être apportées.

On aura aussi un autre problème : la maîtrise du foncier, le prix du foncier c'est à la fois une magnifique source d'information qui vous dit que le terrain a pris de la valeur, mais à partir du moment où il a pris cette valeur, il repousse aussi les populations tellement loin pour trouver des terrains pas chers.

2^{EME} PARTIE

Michel DUCHENE

Un projet urbain c'est un projet qui concerne l'agglomération. En 95 c'est un projet qui ne concernait pas uniquement Bordeaux mais l'ensemble de l'agglomération. Quand je parlais de ville centre locomotive, c'est une locomotive qui tire derrière elle des wagons qui se trouvent à Pessac, à Marignan, à Gravignan ou autre.

Je suis très surpris parfois qu'un certain nombre de maires se sentent beaucoup plus dans une sorte de syndicat intercommunal que véritablement dans une structure d'agglomération. La force d'Alain Juppé, dès 95, c'est d'avoir convaincu les maires de l'agglomération qu'il était porteur avec eux d'un projet d'agglomération, je ne suis pas sûr que ce soit toujours le cas aujourd'hui. J'ai l'impression qu'en 95, on avait la volonté quelle que soit les sensibilités politiques de porter un projet concernait l'ensemble de l'agglomération et de se dire, si ça marche bien dans la ville centre, le chef d'entreprise qui va venir ici de passage, va venir dans la ville centre et ensuite va se promener dans cette agglomération qu'il ne connaît pas. Et parfois il faudra oublier un peu les communes qui composent l'agglomération et se considérer véritablement comme une seule et unique agglomération. La force d'Alain Juppé a été de dire : "le tramway va déjà démarrer en périphérie, surtout sur la rive droite et ensuite venir vers le centre ville". Et ça c'est un signal politique fort, de la volonté de créer une agglomération, de penser la ville comme un tout et non comme un ensemble de petites communes.

Pour ce qui est du développement durable et de l'étalement urbain, nous sommes en France très en retard; on a parlé de développement durable, sous le nom d'écologie urbaine, il y a près de 30 ans. On est en train de réaliser, tout à coup, que l'on peut construire des maisons autonomes, des panneaux solaires... ce que l'on aurait du faire il y a 30 ans et maintenant il faut aller vite, mais ce sont les professionnels qui peuvent porter ce projet là.

Si l'on continue comme ça, on aura à Bordeaux une ville ininterrompue bientôt entre Arcachon et Bordeaux. Il faut donc resserrer la ville sur elle-même, nous sommes arrivés aux limites de l'étalement urbain, il faut convaincre les maires de périphérie, pour eux la modernité c'est la maison individuelle. Lorsque vous parlez avec la majorité de personnes sur ces problèmes de maison individuelle, la plupart vous répondent que leur rêve, c'est d'acquérir en périphérie pour le jardin...

Pourquoi ?

Peut être parce que le logement en France a une image très négative, symbole du logement social où l'on habitait dans un logement collectif parce que l'on ne pouvait faire autrement ; d'un autre côté,

lorsque vous allez en Espagne ou dans les pays nordiques vous vous rendez compte qu'il y a du logement collectif de très bonne qualité où l'on vit dans de bonnes conditions et où l'on est finalement dans des villes un peu moins étalées, encore qu'en Espagne cela commence petit à petit à changer.

En tout cas notre culture de la maison individuelle a fait qu'aujourd'hui nos villes s'étendent et qu'il faut les resserrer, mais pour les resserrer il faut convaincre les élus, la population. La population pense qu'une tour dans une ville comme Bordeaux ça commence à faire tache et cela devient difficile de convaincre les habitants. Je constate que chaque fois qu'une demande de permis est déposée pour la « ville de pierre » on est confronté à des recours. Il va falloir que les professionnels se mobilisent et que l'on ait un vrai débat culturel sur la notion de logement collectif : comment peut-on y vivre de manière confortable ? Et comment peut-on, peut-être pas faire revenir ceux qui sont en périphérie, mais inciter ceux qui viennent vivre dans les villes à habiter en priorité dans du logement collectif sans avoir l'envie automatiquement d'aller habiter à l'extérieur.

Par rapport à l'action que nous avons menée sur la requalification de la ville, c'était aussi donner envie aux habitants de rester dans leur ville. Avant les années 90, la volonté des bordelais était de fuir cette ville qui étouffait sous la voiture.

Il a fallu transformer la culture de cette ville pour que la voiture ne soit plus considérée comme prioritaire, faire admettre que l'on pouvait se déplacer en vélo et que ce n'était pas socialement dévalorisant.

Conclusion : il faut resserrer la ville sur elle-même, il faut développer le logement collectif de qualité et convaincre les habitants d'y vivre.

Patrick BAGGIO

Nous avons un challenge formidable : nous sommes très en retard en ce qui concerne le développement durable. On ne peut pas continuer de déposer des permis de construire avec peu de solutions "développement durable", il faut que l'on aille plus loin, il faut que l'on arrive à développer des éco quartiers, à développer une ville plus aimable, plus agréable à vivre.

Alain de CHILLY

Nous avons évoqué la mixité des logements, nous allons parler maintenant de la mixité des activités, car si le centre historique doit être actif, convivial et habité puisque c'est le souhait que nous avons tous, il faut que l'on améliore un certain nombre de conditions (le stationnement, la circulation...).

Une restauration n'aura toute sa valeur que si les espaces publics sont également restaurés. InCité intervient sur les activités économiques du centre historique, l'objectif étant de conforter certaines activités qui existent : InCité se rend propriétaire de certains pieds d'immeubles pour y installer des activités artisanales et commerciales (objectif de 5000 m² sur le projet du centre historique).

Nous travaillons également sur des parkings résidentiels pour vélos et des parcs de stationnement de véhicules.

Un autre challenge qui se présente à InCité : on souhaite conserver l'identité de ce centre historique, c'est-à-dire sa forme urbaine, sa grande qualité architecturale, mais il n'est pas question pour nous de figer ce centre historique, c'est de pouvoir y faire rentrer de la modernité et de la création architecturale, en distillant de temps en temps de l'architecture contemporaine.

Pascal GERASIMO

Entre le moment où a démarré l'opération « cœur de Bastide », où nous étions en plein cœur de cible, les appartements étaient proposés à 11 500 F du m² ce qui correspondait à des budgets de classe moyenne, aujourd'hui nous sommes autour de 3 000-3 700 € le m², d'une certaine manière c'est la rançon du succès. Nous avons créé de la valeur et nous avons ramené la rive droite, qui était déshéritée, au niveau du cœur d'agglomération.

Notre métier est de proposer à l'équipe composée d'un architecte et d'un promoteur, des m² de SHON à réaliser. Pour l'opération Cœur de Bastide c'est 200 000 m², avec un objectif économique fixé par la mairie de Bordeaux de recréer un cœur d'agglomération et un centre d'affaires. Nous avons une mixité avec 71 000 m² de logements, 78 000 m² de bureaux et de services et environ 40 000 m² de services publics (par exemple une université). Nous avons une ville qui fonctionne 16h sur 24, 7 jours sur 7 avec 2 500 à 3 000 personnes qui travaillent, 2 500 à 3 000 qui résident et 2 500 à 3 000 étudiants qui étudient. Cela fait un quartier de 10 000 habitants avec des services qui ont démarré en même temps que l'arrivée du logement.

Cette opération répond bien aux objectifs. Notre principal objectif était de faire revenir les familles qui s'étaient éloignées de Bordeaux et de leur offrir la même qualité d'environnement que ce qu'ils trouvaient à la campagne, une gestion collective de cet espace et de l'habitat collectif.

Il reste une centaine d'hectares qui sont libres à 15 min à pied du centre ville, il s'agit de l'opération Bastide 2.

Patrick BAGGIO

Il va falloir repenser l'économie de la construction pour pouvoir réaliser ce que les villes souhaitent.

Alain MAUGARD

Le projet centre ville continue, on lui donne de la force, vous avez toutes les possibilités, quand je vois le nombre d'hectares que vous possédez sur la rive droite, il y a plein de villes qui doivent vous envier. Parce qu'aussi près du centre ville, aussi près du tramway, vous avez de grandes possibilités. Vous pouvez établir une charte de développement durable, cela va vous conduire à faire un peu plus de transports en commun pour continuer à faire le maillage.

Quand on voit les grandes villes, elles commencent aussi à faire des maillages de transports en commun de la périphérie à la périphérie. Cela signifie dire que l'on change d'échelle dans les agglomérations en mettant les transports en commun dans la périphérie ce qui justifie une certaine densification. Mais lorsque l'on est dans cet enjeu, il va falloir repenser nos mécanismes de fabrication des prix dans nos villes. C'est insensé que la valeur que vous avez donnée aux terrains, qui est dû à un urbanisme volontaire, qui crée de la richesse, qui crée du dynamisme, soit confisquée par les propriétaires fonciers. On est en train de se dire « comment peut-on construire des logements à 1 200 € du m² le prix du bâtiment qui soient plus performants : par exemple en mettant 100 à 200 € de plus au m²? En faisant la RT2005 c'est-à-dire les performances thermiques, on produit de la valeur ajoutée sur le bâtiment, tandis que lorsque l'on va tous payer le m² 100€ 200€... voire 1000€ dans le logement qui sont les mêmes logements, on aura surtout payé le foncier. Vous vous rendez compte qu'une partie de la richesse du pays, parce qu'il y a une richesse, parce que l'on a eu la capacité d'emprunter, d'allonger les prêts, est versée dans le foncier. Vous me direz qu'est ce que l'on peut faire, je n'ai pas de solutions, on n'a sans doute pas trouvé les outils à l'heure actuelle qui permettent aux villes d'être en mouvement.

Elles ont envie de se mettre en mouvement, elles sont capables de créer de la richesse, il faut que cette richesse, on la consacre à plus d'espace, à une meilleure architecture, à un urbanisme et non pas à de la rente foncière. En comparant avec le secteur économique privé, cela correspond à une confiscation de l'argent.

La richesse a été créée par la ville donc il faut la retrouver dans les villes et dans cette capacité. Cela veut dire que dans le futur, il faudra dire aux gens « vous savez les terrains, ils ne valent pas ce que vous croyez, parce que sur ces terrains là, les bâtiments doivent avoir des caractéristiques qui vont coûter un peu plus cher (énergie positive, par exemple) donc le terrain ne vaut pas plus cher a priori », c'est comme ça qu'il faut raisonner.

Sur les mêmes terrains, une proportion de logements sociaux doit être construite, je ne peux pas faire payer la charge foncière aussi forte donc le terrain vaut moins cher.

En fait, pourquoi le raisonnement est inversé depuis le début ? Parce que le mécanisme de fixation des prix du foncier se fait sur des grandes tendances, avec un côté assez irréversible où il faut du temps pour baisser les prix. Pour ne pas rebaisser les prix, les gens se mettent à ne plus vendre du tout puisque l'on n'a aucun moyen d'obliger à vendre, et nous, nous sommes toujours coincés par un prix du foncier qui a été complètement fixé et des ambitions de valeur ajoutée que l'on veut mettre dans le bâtiment que l'on ne peut plus se payer.

Donc il faut que l'on inverse, il faut que l'on trouve des mécanismes qui soient compatibles avec les ambitions données aux villes.

Lorsque l'on fait une opération d'aménagement aussi vaste que la vôtre, il y a plus de moyens. Je me suis occupé de la Défense, cela n'a rien coûté aux contribuables, cela a même rapporté de l'argent à l'Etat puisque que c'était un établissement public, parce que l'on a récupéré les plus-values de l'investissement du départ.

Lorsque l'on fait des tramways, il faudrait presque faire des zones d'aménagement autour des tramways et récupérer toutes les plus-values que l'on donne au bâtiment, ce sont des choses comme cela auxquelles il faut réfléchir.

Il faut éviter que dans la période où les terrains pourraient baisser, il y ait rétention des terrains pour qu'ils ne baissent pas.

Il faut que l'on évite de se bloquer par ce foncier qui est une valeur artificielle qui empêcherait d'avoir une dynamique des villes.

REPONSES AUX QUESTIONS :

Michel DUCHENE

Dans le quartier de Mériadec, il existe déjà une partie de bâtiments qui sont chauffés grâce à la géothermie et dans le projet de la charte d'écologie urbaine, l'un des actes est de chauffer la mairie avec cette eau chaude qui vient de cette nappe.

Sur le prix du foncier, en réalité nous sommes confrontés à une opération qui a tellement bien marché, Bastide 1, que maintenant les propriétaires du foncier (l'Armée, SNCF, RFF...) veulent vendre au meilleur prix leurs terrains et lorsque l'on évoque l'état de ces terrains et les friches, ils nous répondent que l'on va faire une opération extraordinaire et ils veulent récupérer une part de cette opération de valorisation. Donc au bout du compte ce sera une décision politique qui peut se régler seulement à un haut niveau. On ne pourra pas la régler localement, il faut qu'il y ait une décision à haut niveau de telle manière que le prix soit acceptable pour la collectivité et pour l'aménageur.

Alain MAUGARD

On va vers un monde dans lequel il y aura des solutions décentralisées de production d'énergie, à l'échelle des villes, à l'échelle des quartiers, à l'échelle des bâtiments. Pour certains bâtiments, cela a un sens de produire sur le bâtiment, les énergies renouvelables comme le soleil, le vent sont décentralisées, il n'y a pas de raison de les redistribuer en réseaux, c'est donc une modification assez profonde dans la notion d'énergie. Actuellement, nous sommes dans un système où nous fabriquons de façon centralisée l'énergie que l'on distribue. On va vers un monde dans lequel les villes, les quartiers, les bâtiments vont produire aussi de l'énergie, cela change complètement notre logique.

Quant à l'idée que la terre est de dimension finie ; avec la croissance démographique, le prix du foncier va augmenter mais il y a le problème de l'effet de serre ; il y a deux solutions, on consacre l'argent que l'on a sur la terre à faire monter le prix de la terre et cela explose et conduit à la révolution ou bien on arrête de payer la terre qui est un bien collectif, on décide de le « collectiviser » et l'on consacre la valeur ajoutée à du confort, à plus de surface et à régler l'effet de serre.

Il y a des pays comme la Hollande qui arrive à mieux maîtriser le foncier que nous et pourtant il y a plus de densité. En Chine ils commencent à se poser des questions également.

On va y arriver, je suis optimiste.

CONCLUSION IMAGINONS BORDEAUX DANS 25-30 ANS :

Patrick BAGGIO

Lorsque l'on est urbaniste, penser une ville à 30 ans c'est extrêmement compliqué donc pour un élu ce ne doit pas être simple non plus. Je pense que c'est un problème de confort, il va falloir que toutes nos villes n'imitent pas, quand on regarde très rapidement autour de nous les villes qui ont muté un peu plus vite que les nôtres, pour éviter de faire des erreurs. Je pense qu'il y a des quantités de villes qui sont en train de muter avec des objectifs qui sont la sécurité, tous ces éléments là et qui sont en train de détériorer complètement la notion d'urbanité. Il nous faut des villes intenses, des villes dans lesquelles on a envie de vivre, qui ne soient pas des musées, qui soient des villes pour tous.

La ville a une grande capacité à se "refabriquer" sur elle-même si elle n'est pas bloquée. Donc je crois qu'il faut lui faire confiance, faire confiance à tous les acteurs. Je pense que l'on est à un moment clé de la ville. En 6 ans, on peut transformer une ville donc maintenant il faut que l'on regarde les outils, que l'on repense l'économie de la construction pour éviter de faire des énormes erreurs que l'on ne pourra pas récupérer après.

La ville va toujours s'adapter, elle va muter évidemment.

Pascal GERASIMO

Il y a un certain nombre d'enjeux, et nous avons beaucoup de chance aussi car nous avons commencé à certains égards plus tard mais l'on voit avec les difficultés de certaines villes que tous les 20 ans environ, on repart à zéro.

Nous sommes dans une européanisation du marché immobilier, il y a un enjeu très clair, nous avons intérêt à regarder à côté, il y a l'Europe du Sud qui bouge, l'Espagne, le Portugal.

Une ville comme Bordeaux, avec le TGV prochainement à 2h de Paris, nous sommes une ville qui doit pouvoir profiter de son aspect historique, aux portes de l'Espagne, il y a un grand nombre d'ouvertures, de développement, de tertiaire.

Du côté de l'Europe du Sud, nous avons un rôle à jouer.

Michel DUCHENE

Une ville douce à vivre, aimable, où l'on soit heureux et surtout accueillant, une ville pour tous. Et très franchement une ville qui soit écologique, qui fasse référence, parce que la crise écologique est telle que les grandes métropoles doivent donner l'exemple, et je pense que c'est le seul moyen pour que l'humanité survive.

Alain MAUGARD

Les villes européennes consomment en moyenne deux fois moins d'énergie que la ville américaine et pourtant est-ce que leur confort, leur qualité de vie ne sont pas aussi bons, voire supérieurs à la ville américaine. Or 2/3 de l'effet de serre c'est dans les villes et les 3/4 de la consommation d'énergie c'est dans les villes. Donc cette question des pénuries d'énergie éventuelles, de l'effet de serre c'est dans les villes. Le modèle européen est à l'heure actuelle un modèle de qualité de vie et de qualité de ville. Donc l'Europe a sa place comme étant sur la question des villes et le lieu qui a le mieux réfléchi, mieux équilibré transports en commun et transports individuels.