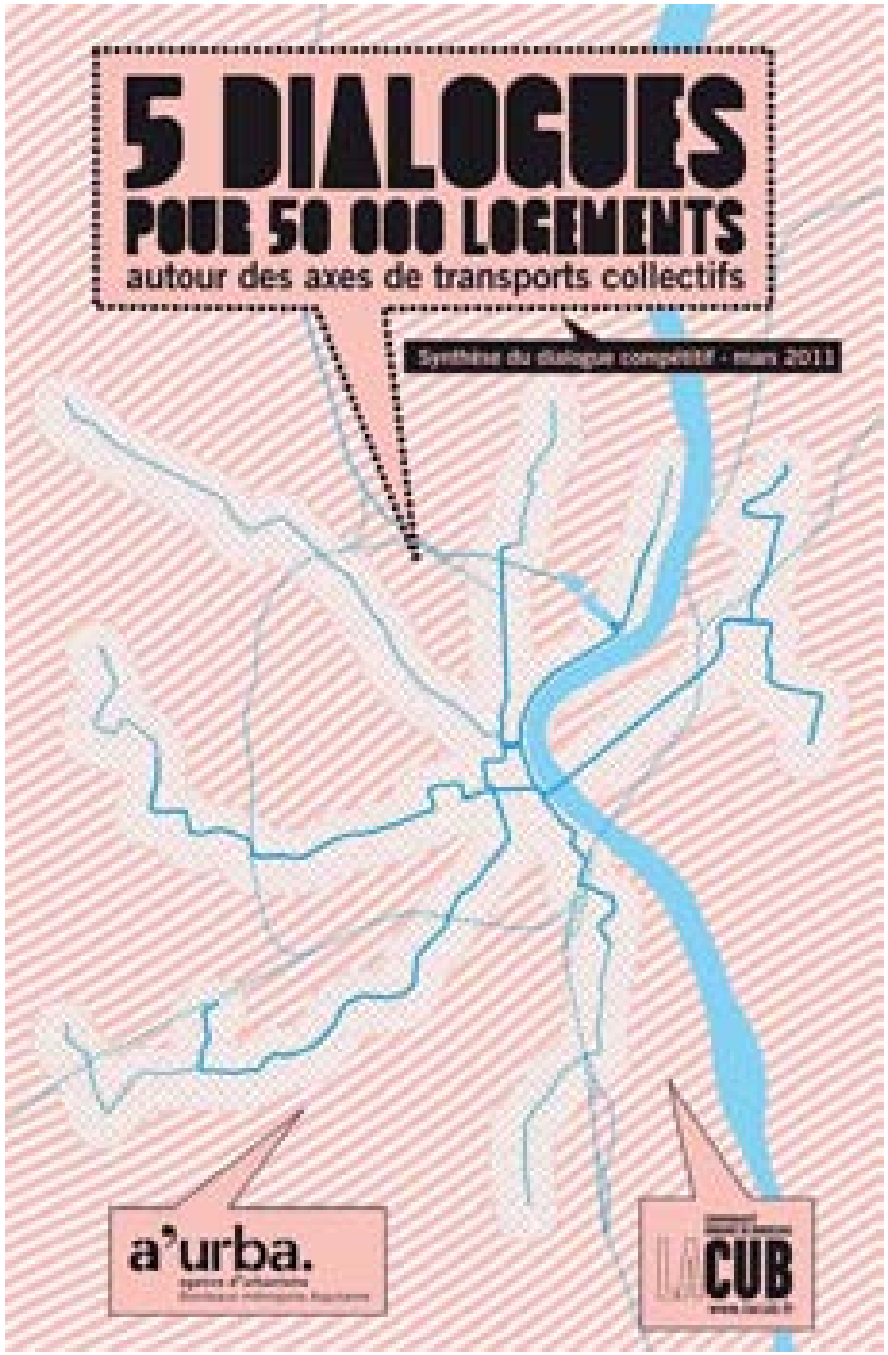
50000 LOGEMENTS

JB. RIGAUDY 22 novembre 2011

LA CUB

L'appel à projets 50.000 logements

Synthèse du dialogue compétitif



a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

LA CUB

Conseil de Communauté urbaine - 25 mars 2011

1. pourquoi cet appel à projet

2. Les grandes étapes du processus

3. La synthèse du dialogue compétitif

4. La poursuite de travail

1. Pourquoi cet appel à projet

> Depuis dix ans, plus de 25.000 logements construits dans les corridors d'influence du tramway mais ...

… ce sont essentiellement des produits investisseurs, pas toujours adaptés aux besoins et aux moyens des populations,

… dans le même temps, on a constaté une poursuite, voire une accélération de l'étalement urbain, amenant certains ménages modestes à vivre de plus en plus loin de Bordeaux.

> D'où l'idée directrice de l'appel à projets 50.000 logements, celle d'accompagner autour des extensions du réseau de transport la production de logements innovants, accessibles économiquement et économes d'espaces.

2. Les grandes étapes du processus

> Juin 2010 :
Lancement d'un appel à projets auprès d'équipes internationales pour accompagner la démarche, dans le cadre d'un « dialogue compétitif ».

> Septembre 2010 – Février 2011 :
Tenue du dialogue compétitif associant les cinq équipes retenues.

> Mars 2011 :
Synthèse du dialogue compétitif.

> Avril 2011 :
Enclenchement du travail par lots avec les cinq équipes.
Territorialisation des projets et rencontres avec les communes.
Mise en place des groupes partenariaux avec les opérateurs.

> Septembre 2011 :
Définition des sites de projets test
Enclenchement des études de faisabilité et des premiers montages du programme.

> Début 2012 :
Démarrage des premières opérations.

3. Synthèse du dialogue compétitif

Trois questions posées :

> **La stratégie métropolitaine** :
quel rôle des 50.000 logements pour participer à construire un projet identitaire pour agglomération ?

> **Se loger dans la Communauté urbaine de Bordeaux** :
comment faire évoluer le produit logement ?

> **Le processus opérationnel** :
comment enclencher les opérations ?
sur quels fonciers ?
sur quels contextes urbains ?

4. Les acteurs du dialogue

Les cinq équipes retenues :

Groupement OMA,
architectes urbanistes, mandataire

Groupement Lacaton-Vassal,
architectes urbanistes, mandataire

Groupement A. Chemetoff et associés,
mandataire

Groupement 51N4E,
architectes urbanistes, mandataire

Groupement l'AUC,
architectes urbanistes, mandataire

La maîtrise d'ouvrage :

Elus communautaires :
groupe de travail associant 11 élus

Service mandataire :
Pôle Dynamiques Urbaines
Communauté Urbaine de Bordeaux

avec l'appui de
la Direction de l'Action Economique
la Direction des Marchés Publics et
la Mission Prospective et Evaluation

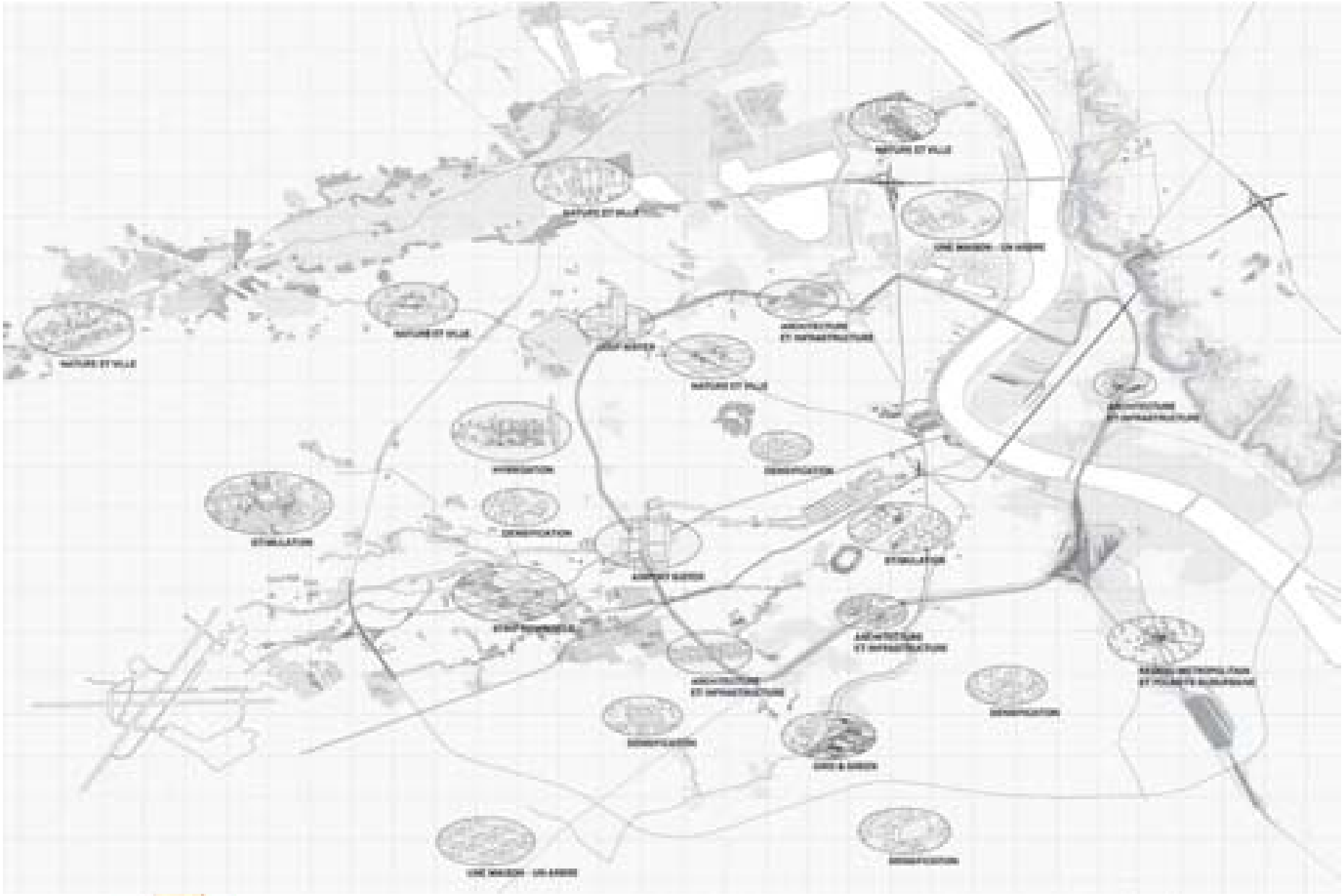
Conseil et expertise :
A'urba
Arc-En-Rêve
Une Fabrique De La Ville

Une “équation métropolitaine” pour la métropole millionnaire

Groupement l'AUC

Lot 2 : évolution et structuration des nouveaux pô

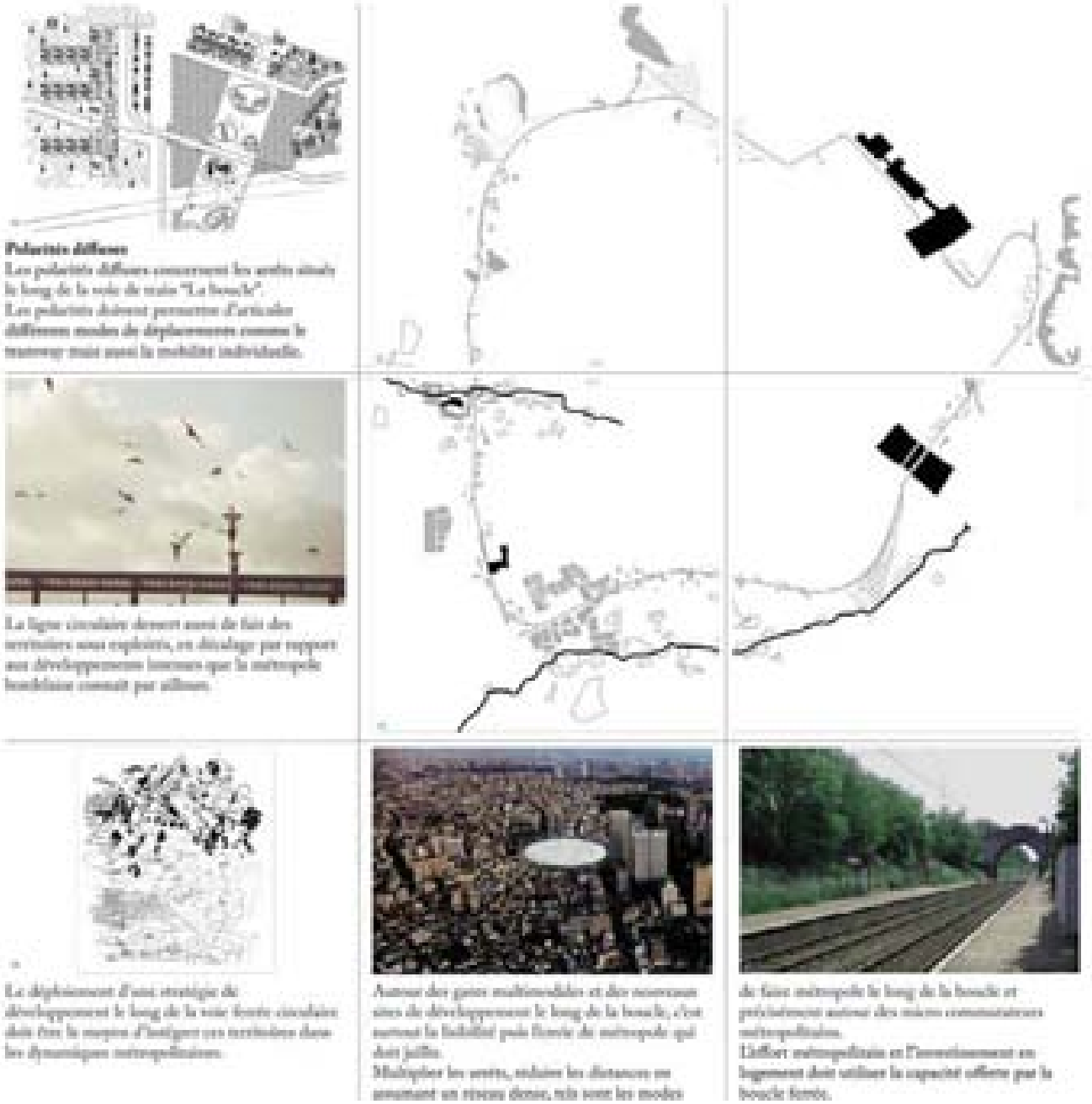
Actes millionnaires et petites actions homéopathiques



Groupement l'AUC

Lot 2 : évolution et structuration des nouveaux pô

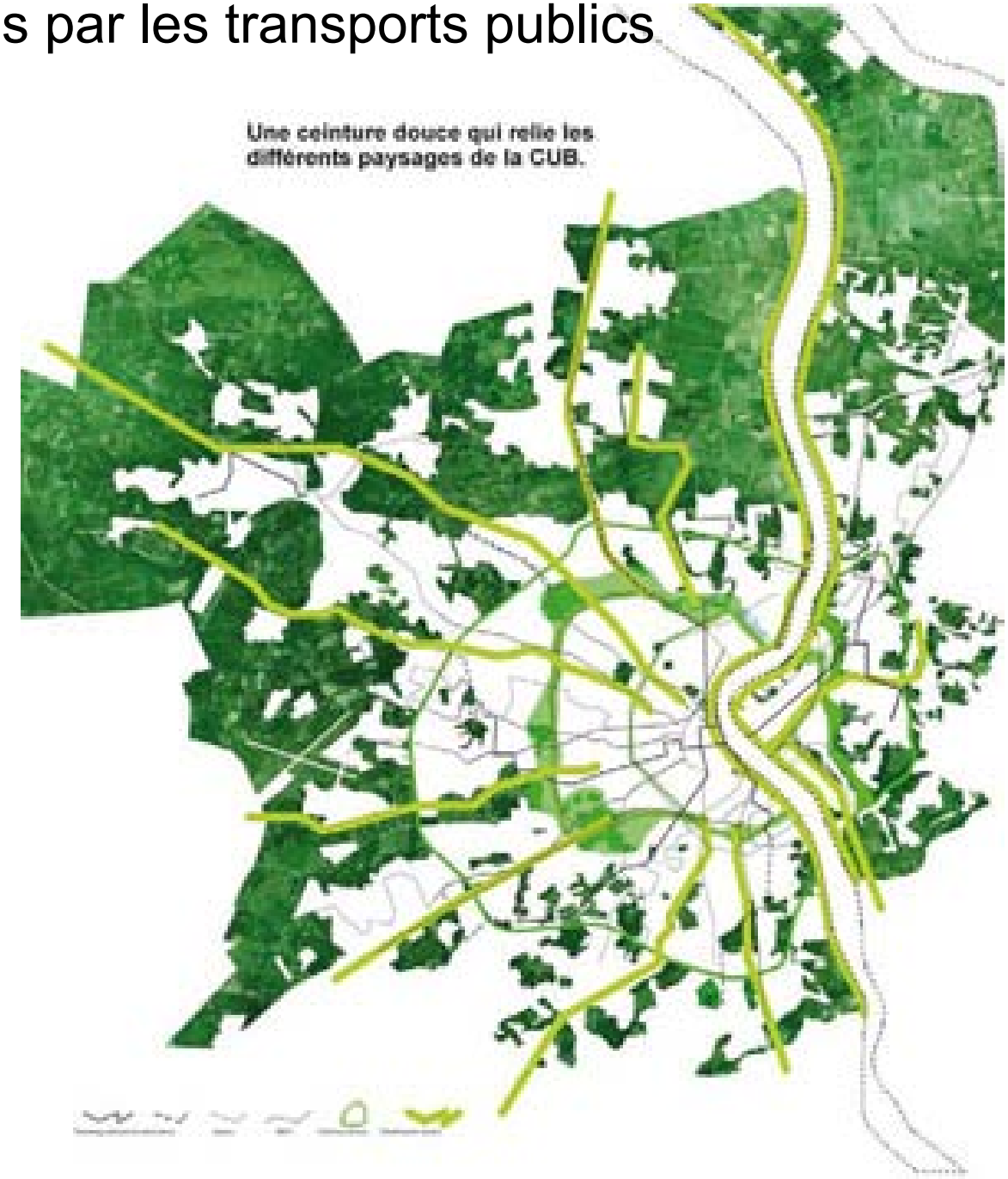
Développer de nouvelles polarités suburbaines
le long des réseaux métropolitains



Groupement OMA

Lot 5 : évolution et restructuration des grands sites desservis par les transports publics

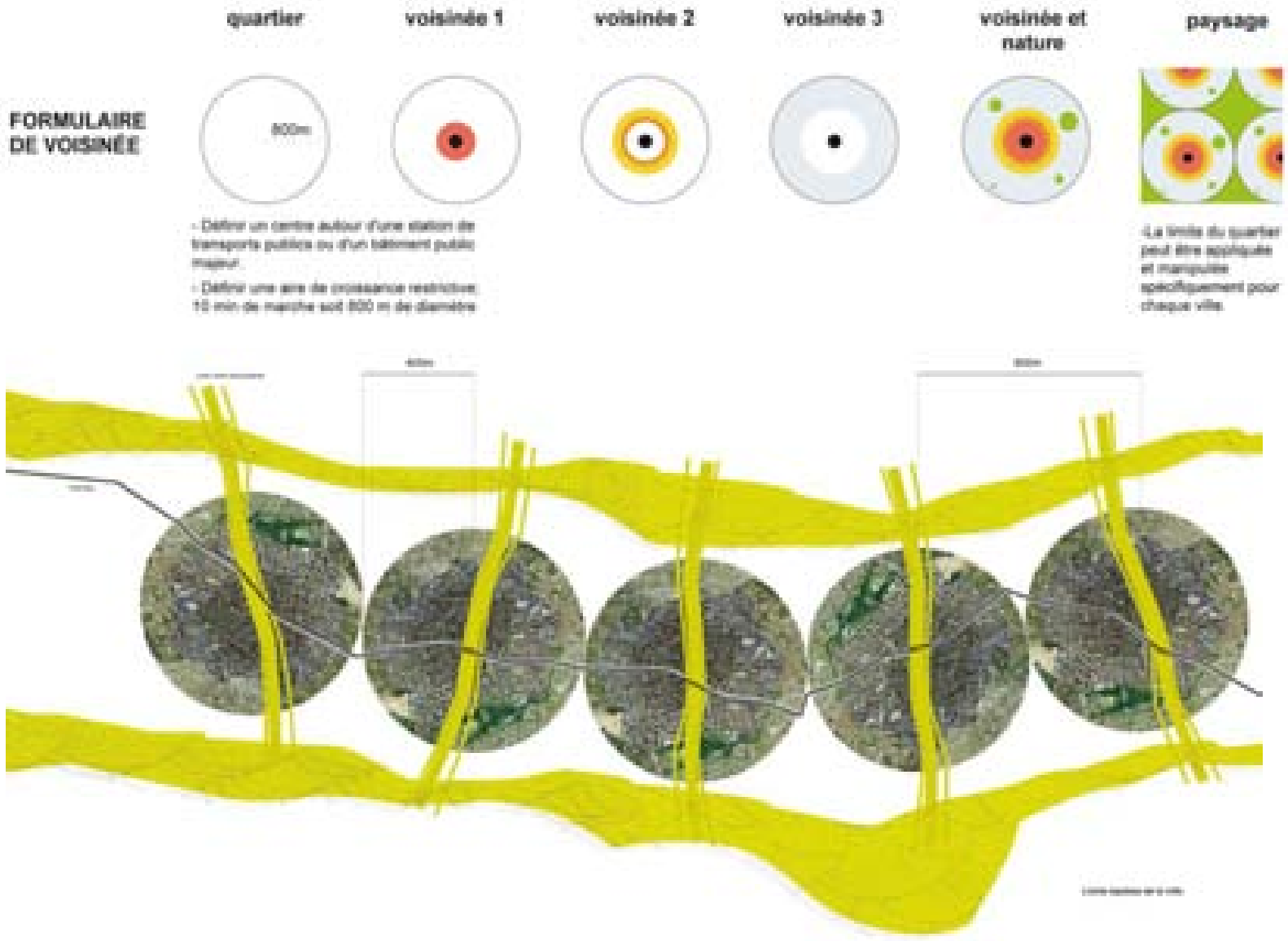
La boucle verte ferroviaire,
armature de la croissance métropolitaine



Groupement OMA

Lot 5 : évolution et restructuration des grands sites desservis par les transports publics

Plusieurs niveaux d'intensification urbaine au droit des pôles de transport

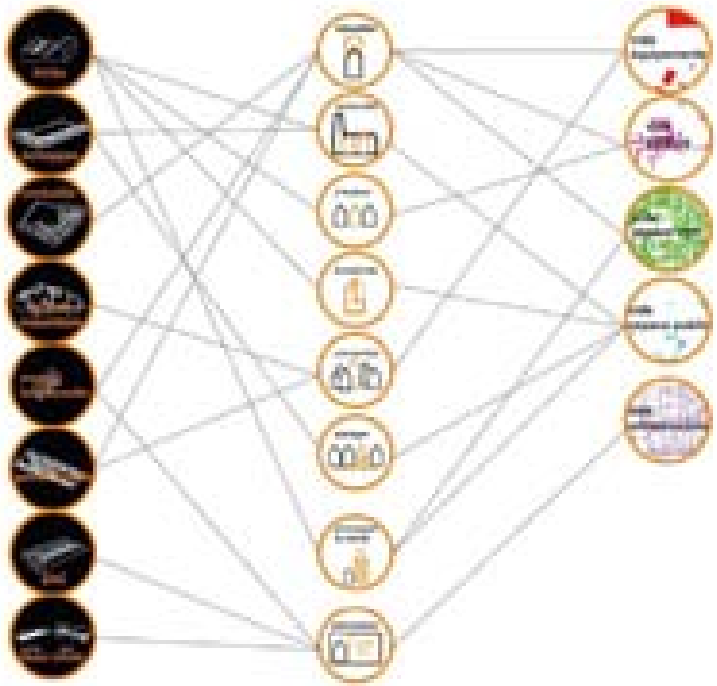


Groupement OMA

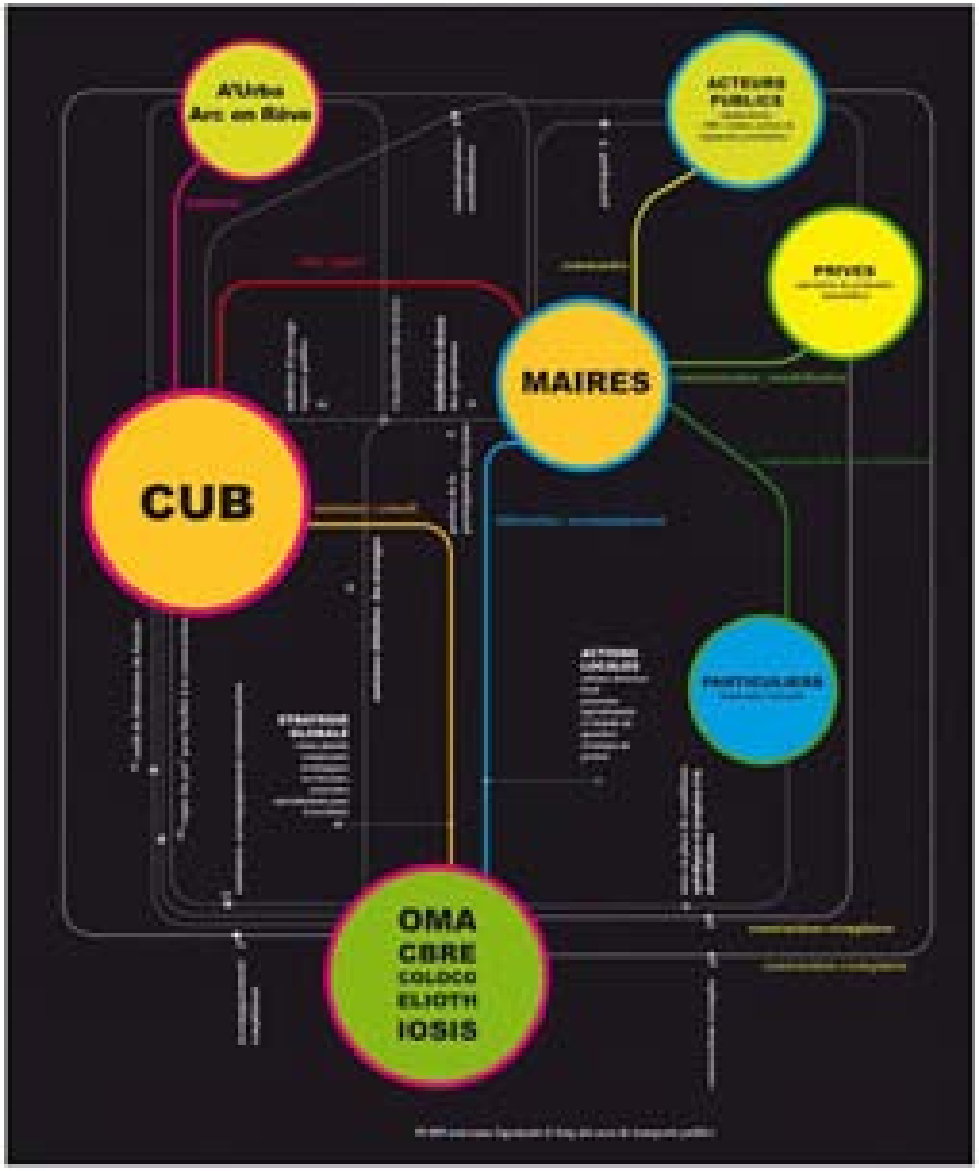
Lot 5 : évolution et restructuration des grands sites desservis par les transports publics

Questionner tous les outils en mobilisant l'ensemble des acteurs

LES OUTILS DE LA DENSIFICATION



LA MOBILISATION DE TOUS LES ACTEURS



a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

LA CUB

Groupement A. Chemetoff et associés

Lot 3 : devenir et traitement des franges et lis connectées au transport public

La métropole diffuse

THÈMES DE RECHERCHE AUTOUR DES PROBLÉMATIQUES DU LOT

1/ Hyper-proximité : construire la station

2 / Hyperdensification à proximité immédiate de la station

3/ Espace public structurant

4/ Utiliser les nappes de stationnement et parkings relais comme foncier invisible

5/ Regrouper et mutualiser le stationnement

6/ Mixité des typologies : insérer du logement collectif dans les tissus de logement individuel, et inversement

7/ Améliorer les logements existants : jardins, balcons, toitures actives, isolation...

8/ Créer des pôles d'échanges entre les transports (tramway, train, vélo, bus, piétons, voiture...)

9/ Mutualiser les opérations : une grosse opération pour financer une plus petite

10/ Créer un parcours urbain pour travailler dans l'épaisseur du terrain

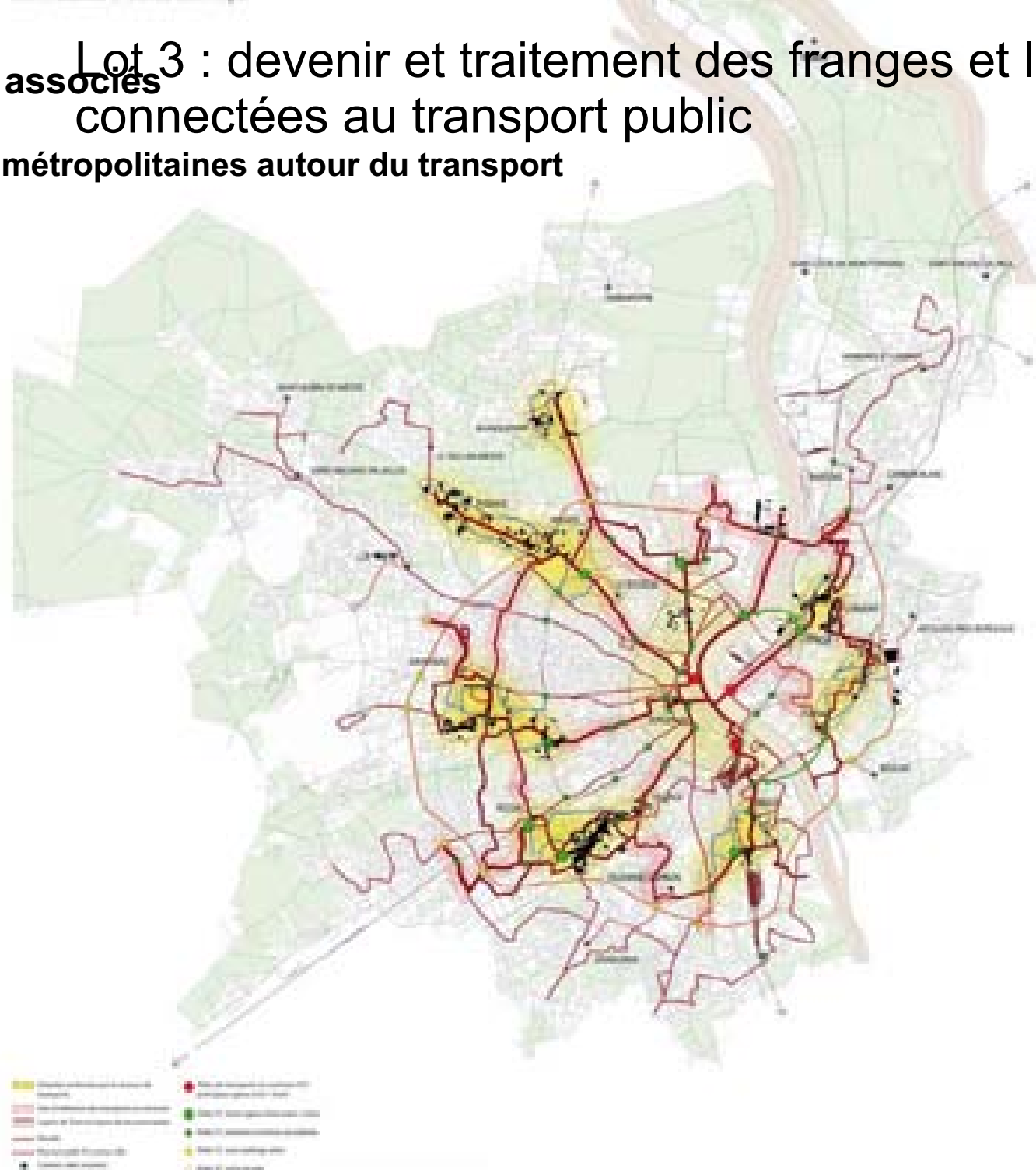
11/ Profiter des vues sur l'espace naturel du site

12/ Un jardin pour tous : jardins partagés

Groupement A. Chemetoff et associés

Lot 3 : devenir et traitement des franges et lis connectées au transport public

Aller vers de nouvelles polarités métropolitaines autour du transport



Groupement A. Chemetoff et associés

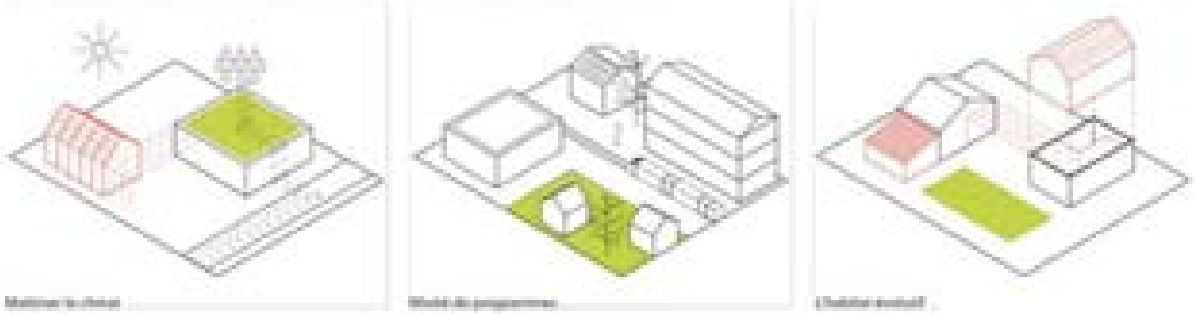
Un urbanisme du réemploi et de l'ajustement

Lot 3 : devenir et traitement des franges et lis connectées au transport public

LES EMPRISES CONSTRUCTIBLES POSSIBLES

Superficie des emprises constructibles : 5,9 ha

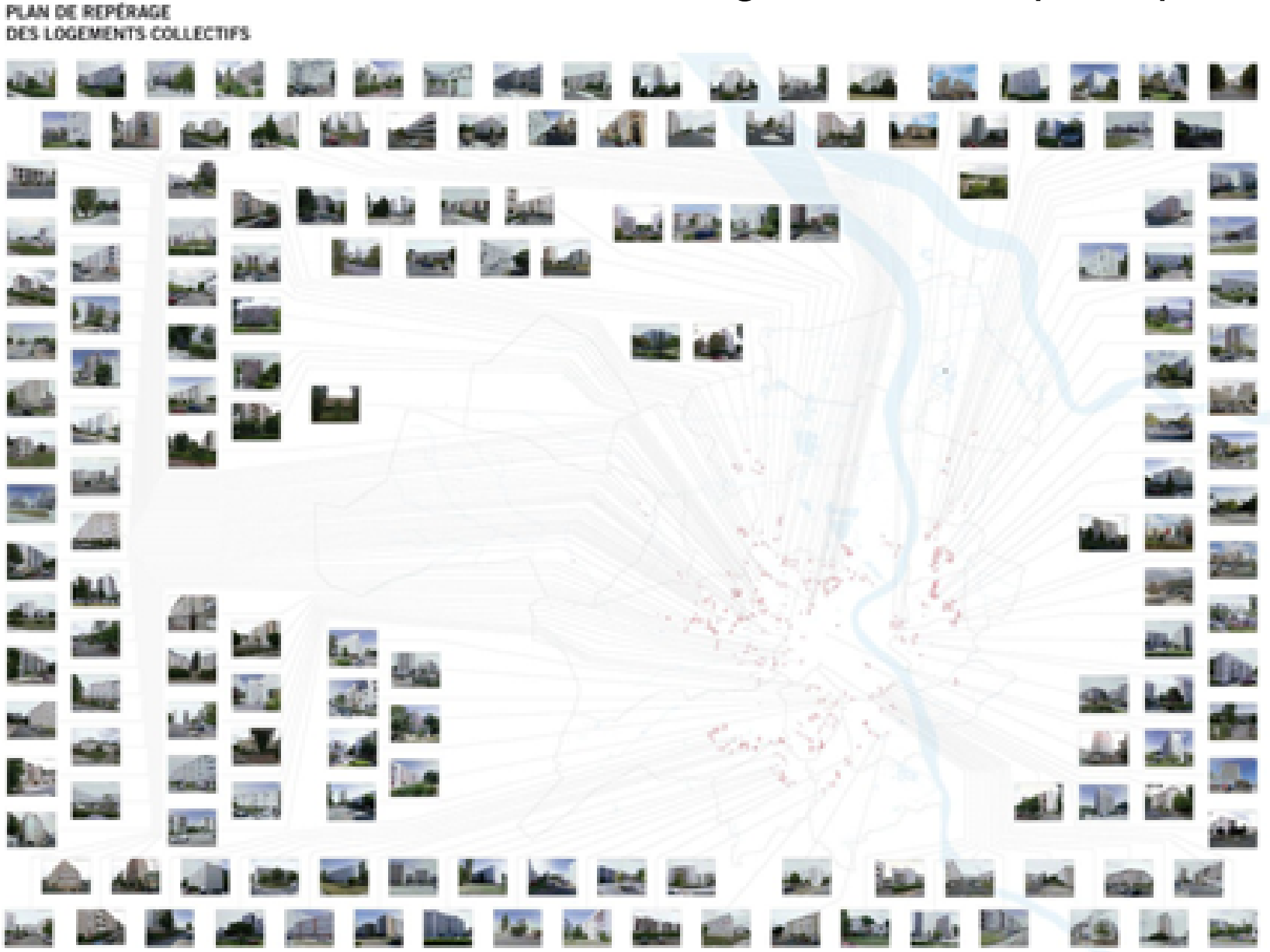
DES OUTILS POUR LE LOGEMENT



Groupement Lacaton-Vassal

Explorer les potentialités des tissus résidentiels existants

Lot 6 : densification des tissus résidentiels et aux abords des lignes de transports publics



Lot 6 : densification des tissus résidentiels et aux abords des lignes de transports publics

Groupement Lacaton-Vassal

Des priorités d'intervention sur le résidentiel collectif et ses espaces ouverts

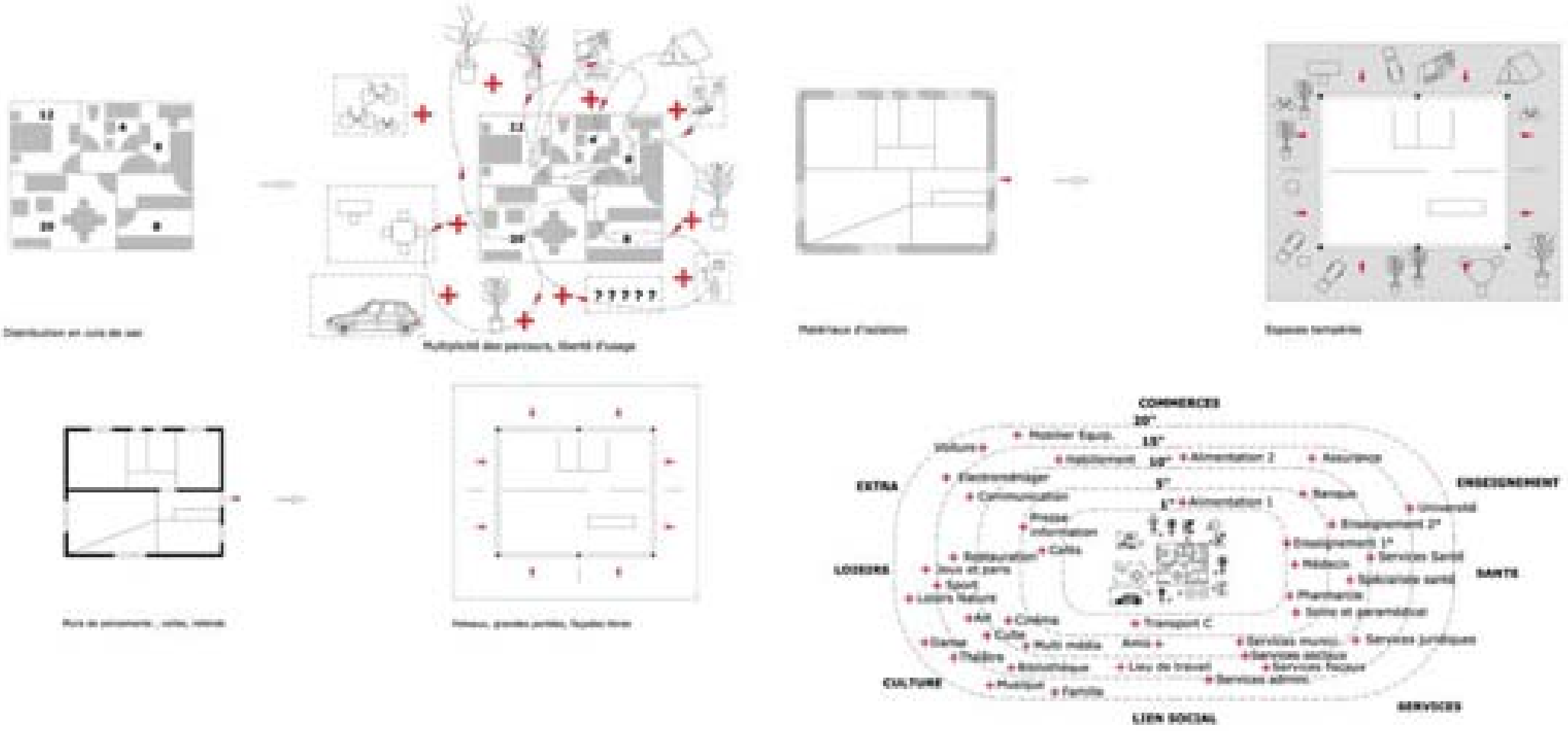
« Chaque situation peut être évaluée en termes de priorité d'action. Nous classons ces priorités en 4 niveaux :

- **Niveau 1** : action immédiate à engager.
  Immeubles destinés à la démolition et/ou immeubles et environnement dans un état de salubrité indécent
- **Niveau 2** : action urgente à engager.
  Immeubles et environnement présentant des conditions sociales complexes
  (conditions de sur occupation par exemple), un entretien dégradé, une exiguïté flagrante
- **Niveau 3** : action à programmer dans un délai court.
  Immeubles et environnement capables d'une générosité très supérieure des conditions de confort
- **Niveau 4** : action sans urgence, à programmer sur le long terme.
  Immeubles et environnement capables d'une amélioration certaine. »

Groupement Lacaton-Vassal

Lot 6 : densification des tissus résidentiels et aux abords des lignes de transports publics

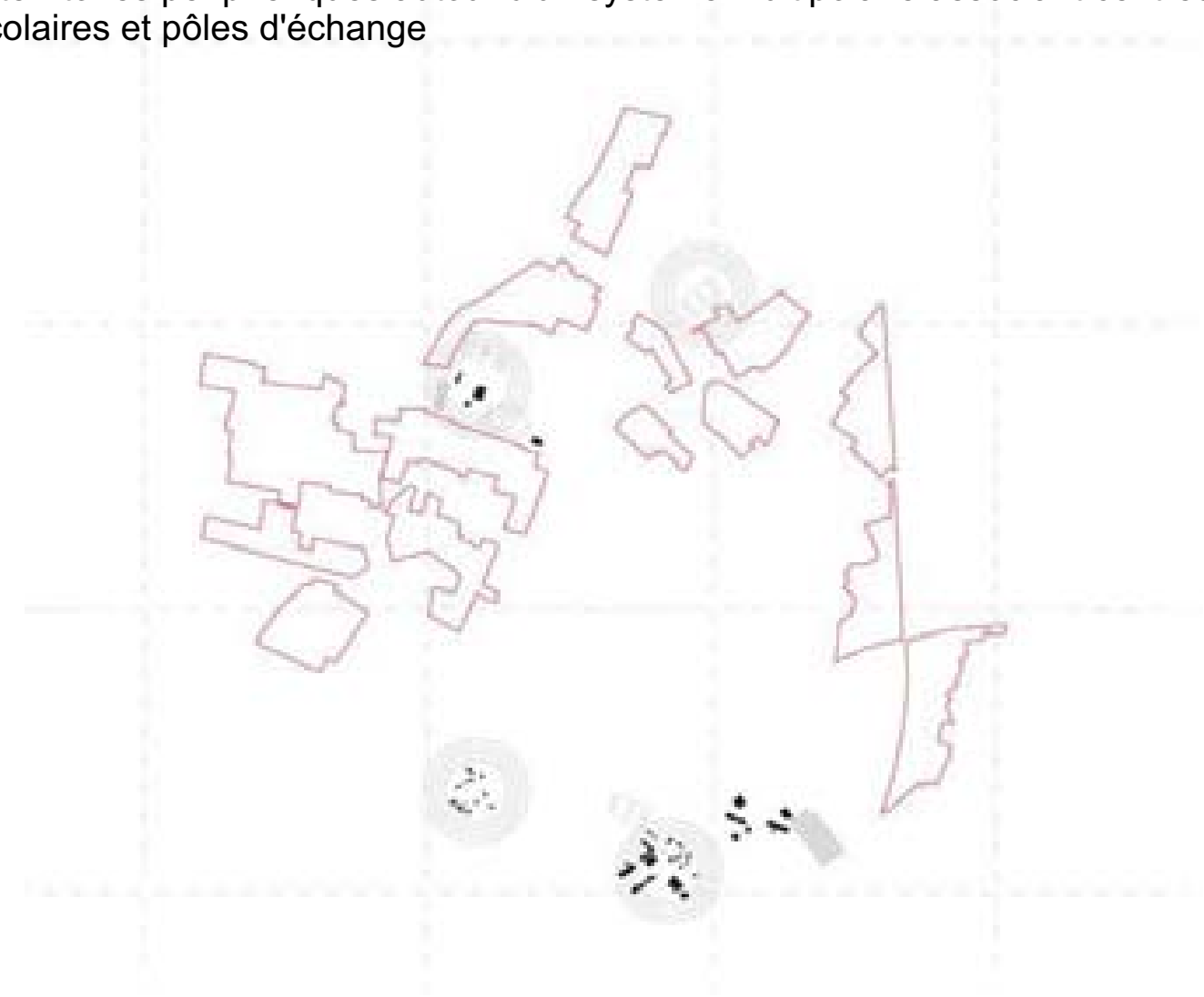
Repenser le logement et ses prolongements sur la ville



Groupement 51N4E

Lot 1 : évolution et densification urbaines le long des axes de transports publics en ti

Le concept de « grappe » :
organiser l'urbanisation des territoires périphériques autour d'un système multipolaire associant centres de services, équipements scolaires et pôles d'échange

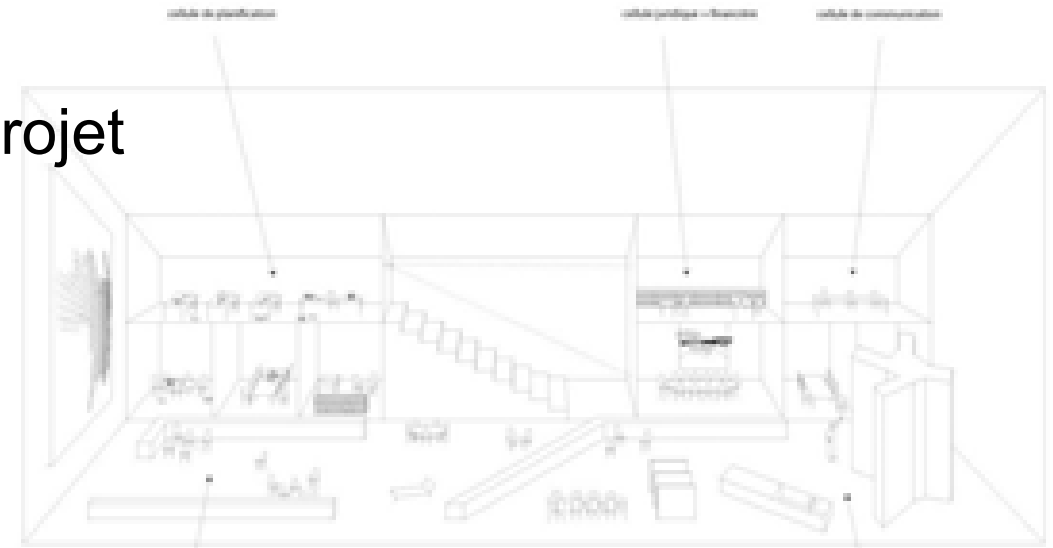


Groupement 51N4E

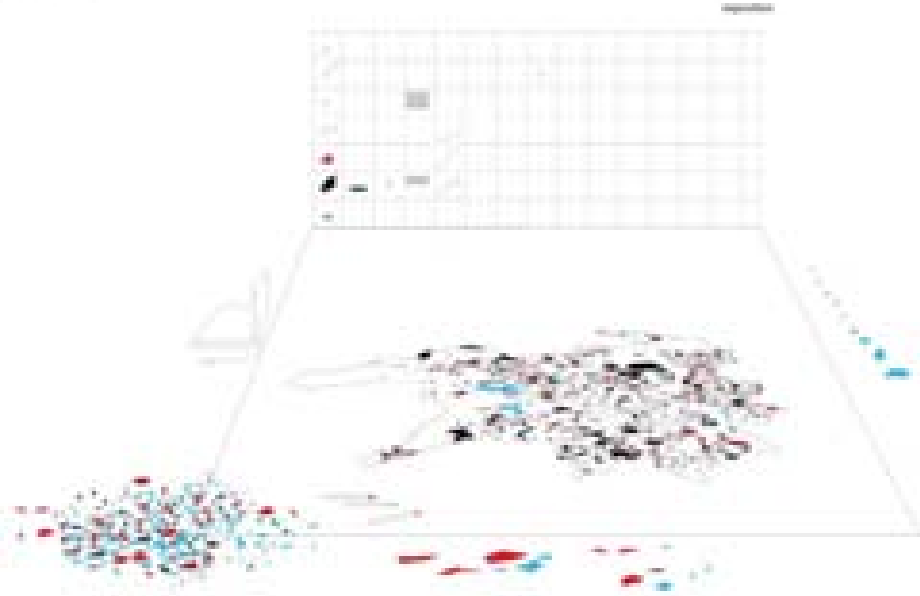
Permettre au projet d'avancer à plusieurs mains

Lot 1 : évolution et densification urbaines le long des axes de transports publics en ti

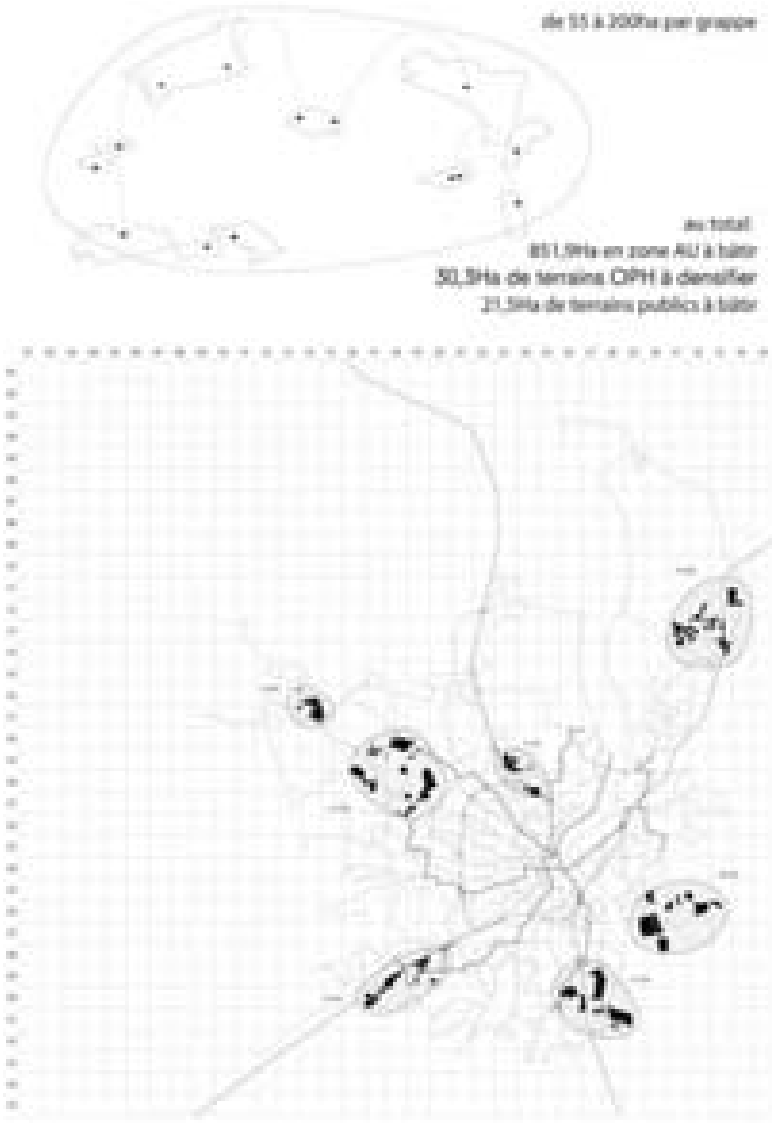
Le bureau de projet



modérateur et le cartographe



Groupement 51N4E

De nouveaux concepts de projets pour la "ville territoire"

Lot 1 : évolution et densification urbaines le long des axes de transports publics en ti