

PLAN DE SAUVEGARDE  
ET DE MISE EN VALEUR DE BORDEAUX

PSMV

BORDEAUX MÉTROPOLE



## COMPTE-RENDU DES BALADES DU PSMV DE BORDEAUX

### Balade du 5 juillet 2018 : Habitat en projet

Le secteur sauvegardé de Bordeaux a été créé en 1967 et approuvé en 1988. Il couvre un périmètre d'environ 150 hectares et compte près de 3500 immeubles.

Sa révision est engagée depuis 2013 par convention entre la Ville, la Métropole et les services de l'Etat. Une équipe dédiée est chargée de faire l'inventaire des immeubles qui sert à établir un règlement plus précis avec une bonne connaissance du terrain. Cet inventaire s'achève en 2018 et la fin de la procédure est prévue pour 2019-2020.

Il s'agit, à travers ce nouveau Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, de réviser un document ancien qui n'est plus conforme notamment aux exigences du développement durable et de notre conception du patrimoine actuelle.

Les objectifs de cette révision ne sont pas de tout protéger ou figer mais de trouver les conditions d'habiter ce patrimoine pour le faire vivre en ayant une bonne connaissance de son niveau d'intérêt.

Ces balades sont organisées par Bordeaux métropole dans le cadre de la concertation légale afin de permettre aux habitants et usagers de ce secteur d'échanger et de s'exprimer sur le projet et ses évolutions possibles au regard de leurs manières de « vivre et pratiquer cet espace au quotidien » et en se projetant à moyen terme (10-20 ans).

Contrairement aux rencontres précédentes qui s'attachaient à parcourir les quartiers du site patrimonial remarquable en évoquant des thématiques variées, en 2018 six promenades thématiques ont été organisées sur quatre thèmes dans différents quartiers à partir d'un questionnaire adapté. Des personnalités extérieures ont également été conviées pour animer ces visites.

22 personnes ont participé à la balade du 5 juillet 2018 et 17 questionnaires ont été récupérés. Ce compte-rendu a pour objectif de rendre compte des avis et remarques des participants. Cette balade a été filmée par Jean-Marie Blanc pour Bordeaux Métropole avec l'accord des participants.

## Résumé de la visite

### Introduction

Présentation au CIAP des objectifs de la révision générale du plan de sauvegarde et des objectifs de ces balades urbaines thématiques de concertation, par le chef de projet de Bordeaux Métropole.

### Présentation des intervenants extérieurs

- Anne Boyer, responsable des activités opérationnelles, In Cité
- Julier Debonne, chef de projet centre historique, In Cité
- Antoine Ragonneau, architecte, A6A



Distribution des questionnaires au CIAP.

Anne Boyer introduit le propos. In Cité est une société d'économie mixte (SEM) à double casquette puisqu'elle est également bailleur social. Elle a été missionnée par la Ville de Bordeaux depuis 2002 pour un projet global de revitalisation du centre historique qui démarrait alors. Un premier contrat d'objectifs a été fixé par une convention publique d'aménagement de 2002 à 2008 qui a été prolongée jusqu'en 2014. Un nouveau contrat est en cours jusqu'en 2020 qui sera certainement prolongé lui aussi car il y a encore beaucoup à faire.

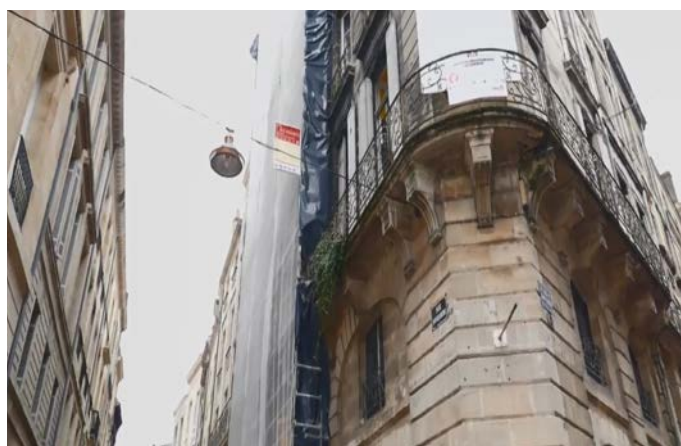
Les choses ont beaucoup évolué depuis 2002. Il s'agissait alors d'offrir des logements pour des familles dans un contexte où les T1 et les T2 étaient les plus nombreux. Avec un taux de vacances important et le départ des petits commerces, voilà les trois principaux objectifs fixés à la SEM. Un autre était de reloger prioritairement les personnes concernées par des réhabilitations lourdes menées sur des immeubles pour la plupart insalubres. Enfin un objectif de 30% de logement social accessible fut fixé pour toute opération (publique ou privée). Depuis le début de l'opération environ 300 logements sociaux publics ont été produits, c'est parmi eux que la visite va se dérouler. Il s'agit de concilier le patrimoine avec la production du logement et il ne faut pas seulement voir l'aménagement des logements mais tout ce qui l'accompagne : les espaces extérieurs, les locaux de services, les parties communes ou encore des bicycletteries... L'activité d'In Cité qui s'est d'abord portée dans le quartier Saint-Pierre puis celui de Saint-Eloi s'étend aujourd'hui considérablement au sud, à Saint-Michel mais aussi dans le secteur Marne-Yser et autour de la gare, ainsi qu'à La Bastide à présent dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés nommé Recentre(s) à Bordeaux.



Anne Boyer présente l'activité d'In Cité.

### Balade urbaine

- 1-3 rue Bouquière : Il s'agit d'un immeuble en travaux et en cours de ravalement. Il a été revendu à Mésolia qui est un bailleur social de la région. C'est une opération de 9 logements donc relativement importante : un studio, quatre T2 et quatre T4. Les plus grands logements ont un double éclairage dans l'angle et le commerce de rez de chaussée a été préservé et l'on a négocié avec lui quelques mètres carrés pour trouver des locaux d'usage. Il s'agit en réalité de l'assemblage de deux immeubles jumelés. Les intérieurs ne présentent pas d'éléments remarquables, en revanche la façade est remarquable et les 62 menuiseries extérieures pour certaines du XVIIIe siècle avec une serrurerie remarquable ont été examinées une par une par l'architecte des bâtiments de France pour arbitrer lesquelles conserver ou changer.



1-3 rue Bouquière en cours de ravalement

- 11-17 rue Saint-James : Il s'agit d'un ensemble d'immeubles qui étaient entièrement en ruines. In Cité a acheté patiemment et lot par lot l'ensemble. Il s'agit d'une grosse opération de 18 logements, les deux cages d'escalier restantes ont été mutualisées et un ascenseur posé pour les personnes à mobilité réduite (9 logements accessibles PMR en tout). Une petite cour commune a été créée par curetage. Un bow-window a été créé pour apporter de la lumière à l'arrière. Les cheminées, les menuiseries intérieures et les parquets qui pouvaient être conservés l'ont été.



Petite cour jardinée par les occupants, 11-17 rue Saint-James



Cour du 26 rue Buhan



Immeuble du 11-17 rue Saint-James



Cour du 26 rue Buhan

- 10 rue Saint-James : Historiquement il s'agit d'un immeuble symbolique pour l'histoire de Bordeaux puisque c'est ici que Michel de Montaigne a fait imprimer la première version de ses Essais, c'est la maison de Simon Millanges. Les intérieurs ne présentent guère d'intérêt à part un escalier et comme de nombreux immeubles souffrant d'abandon, ils sont souvent squattés. In Cité a fini par racheter cet immeuble lot par lot et un programme de restauration verra bientôt le jour ici.



Devant la maison de Simon Millanges



Immeuble du 26 rue Buhan vue depuis la cour

- 34 cours Victor-Hugo : il s'agit de l'un des immeubles qui s'inscrit dans une très belle séquence de maisons construite au début du XVIII<sup>e</sup> siècle sur les fossés du rempart de la ville du XIII<sup>e</sup> siècle et derrière lequel subsiste encore des vestiges dans l'impasse de la fontaine Bouquière.

- 26 rue Buhan : il s'agit de plusieurs immeubles, mais le n°26 est une opération de logement social public réalisée par In Cité avec de grosses démolitions sur l'arrière. Il a fallu trouver des solutions ingénieuses pour éclairer et ventiler la cage d'escalier et les démolitions ont dû s'assortir de consolidations des murs mitoyens. En effet le paysage des cœurs d'îlot est très fragile et les démolitions délicates entre des constructions très solidaires les unes des autres.



34 cours Victor-Hugo : le premier lotissement à programme de Bordeaux

Il s'agit de six logements sociaux publics dans un immeuble aux prestations de second œuvre remarquables, notamment au deuxième étage (ferronneries, plancher marqueté, boiseries, cheminées, gysperies...) qui ont été conservées et restaurées. Au final cinq logements seulement ont été proposés par l'agence d'architecture retenue : deux T2 dont un très grand, un autre T2 en duplex, un T3 au premier étage et enfin un T4 en duplex au dernier niveau.

L'appartement du deuxième étage qui a la surface d'un T3 n'a pas été divisé pour respecter au maximum les deux pièces de réception (salon côté rue et salle à manger côté cour) qui le composent.



Julie Debunne et Antoine Ragonneau expliquent le projet de restauration du 34 cours Victor-Hugo



Les participants terminent leur visite en remplissant le questionnaire dans un superbe appartement Directoire.

## Les contributions des participants suite à la visite

Les questions et les réponses qui furent posées aux participants afin d'obtenir leurs réactions suite à ces visites furent les suivantes.

### La qualité des restaurations

Parmi les qualités de projets présentés, les participants soulignent :

- La volonté de faire des projets d'ensemble, qui respectent le patrimoine et le pérennise (qualités des matériaux, des ravalements de façades) et accordent beaucoup d'importance à la qualité des parties communes, l'adaptabilité aux normes actuelles
- Des logements lumineux et un habitat de qualité, la volonté de réintroduire des logements en centre-ville en conservant « l'âme des lieux », la finesse du traitement des détails, l'aménagement de patios, de jardins intérieurs, le mélange d'une architecture contemporaine et ancienne
- L'amélioration de la mixité sociale, la mutualisation de plusieurs bâtiments pour faire des appartements traversant et accessibles.

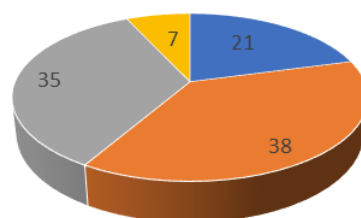
Huit participants ne soulignent aucun défaut. Les autres notent les difficultés inhérentes à l'ancien, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, quelques espaces verts peu ou mal entretenus, des opérations qui restent confidentielles et marginales car peu nombreuses, l'ampleur de l'investissement public pour des réhabilitations peu nombreuses, un plafond peu esthétique, les difficultés liées au raccord des planchers et des marches, quelques détails de réalisations peu réussis.

### Le confort et l'habitabilité des immeubles

Le graphique suivant montre les priorités accordées par les participants lors de la restauration des parties communes d'un immeuble.

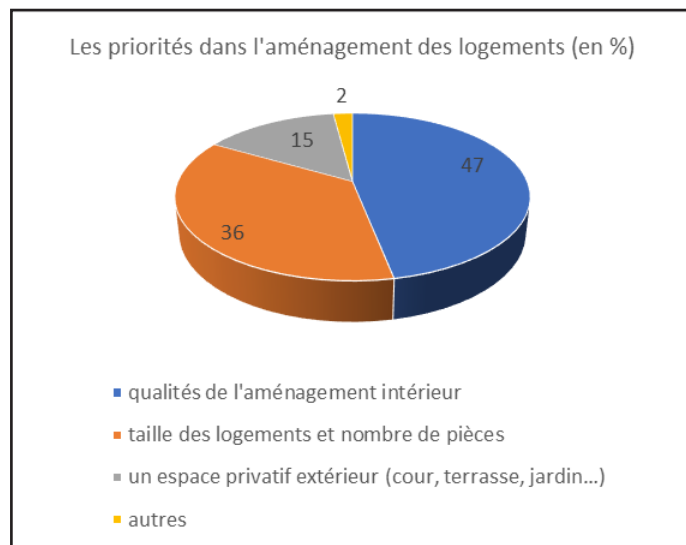
- 38 % accordent la première place au dégagement des cours et des cages d'escalier
- 35% donnent la priorité à l'aménagement de locaux d'usages (vélos, poubelles, poussettes...)
- 21 % accordent de l'importance à l'installation d'un ascenseur et à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite
- Trois participants relèvent l'importance (7%) de disposer d'un jardin, de maintenir des règles de voisinage qui permettent le bon entretien des immeubles, et d'assurer la diversité sociale de leur occupation.

Les priorités d'aménagement dans les parties communes (en %)



- installer un ascenseur, favoriser l'accès PMR
- dégager les cours et cages d'escalier
- installer des locaux d'usages (poubelles, vélos...)
- autres

Le graphique suivant montre que pour près de la moitié des personnes interrogées (47%) la qualité d'un logement passe d'abord par sa bonne distribution, son aération, l'éclairage et le chauffage devant la taille elle-même du logement ou encore son nombre de pièces (36%). La présence d'un espace privatif extérieur (cour, jardin, terrasse...) n'apparaît pas prioritaire (15%) et une seule personne note l'intérêt de disposer d'une cuisine facilement aménageable.



## La mixité sociale des rénovations

### a. Un logement social ou conventionné sur 3 ?

70% des personnes interrogées sont favorables à la règle instaurant un logement social ou conventionné pour trois logements restaurés ou créés dans le site patrimonial remarquable : « chacun doit trouver sa place dans un respect mutuel », « cela permet de maintenir la diversité sociale », « la règle d'un tiers est un bon équilibre », « le prix plafonné évite que Bordeaux s'embourgeoise, c'est une ville étudiante, la mixité sociale doit être conservée », « la pression foncière rend nécessaire la régulation du logement », « 30% de logement aidé donne un objectif atteignable ».

Certaines remarques sont plus mitigées : « il faut espérer avoir des garanties sur la pérennité de cette règle dans le temps », « que le bailleur social ne prenne pas le pas sur le propriétaire privé », « cela dépend du nombre de logements sociaux déjà existant », « je suis toujours mitigé entre le prix des réhabilitations de ces logements et la mixité nécessaire en secteur ancien ».

Trois participants sont opposés à cette mesure :

- « Les efforts financiers faits par la collectivité pour redonner de l'attractivité au centre ancien dégradé doivent être « rentabilisés » sur le long terme par l'utilité publique des bâtiments rénovés ce que permet le logement social. »
- « Il est difficile d'évaluer la population qui habite ces logements. »
- « Je n'ai pas l'impression d'observer une mixité sociale dans ces quartiers Saint-Pierre ou Saint-Eloi. »

### b. Parc social public et privé

Un seul participant estime que la construction de logement social public n'est pas nécessaire pour maintenir la diversité sociale des quartiers du SPR : « le parc privé doit également y participer. » Tous les autres participants reconnaissent l'utilité du parc public : « le logement privé est trop cher », « les loyers sont plus modérés que dans le privé », « à condition que le bailleur social fasse respecter le confort de tous », « les loyers modérés et encadrés

sont la seule possibilité d'habitat pour les foyers modestes », « c'est le seul moyen de faire du nombre », « il faut qu'acteur privé et public œuvrent afin de maintenir cette diversité sociale et ralentir cette gentrification galopante. »

### c. Diversité d'usages au sein d'un même immeuble ?

Quatorze participants interrogés estiment qu'il faut maintenir une diversité d'usages au sein d'un même immeuble : « pour permettre le développement d'une vraie vie de quartier », « pour le lien social et la facilité de vie », « il faut maintenir une activité économique (commerce de proximité) dans le centre sinon ce dernier « meurt » et ne devient plus que simple dortoir », « la mixité fonctionnelle est le garant de la dynamique « vie urbaine » d'un quartier », « oui pour la qualité de vie et l'attraction mais attention aux nuisances », « il faut maintenir emplois et logements en centre-ville pour garantir la qualité du cadre de vie et diminuer la place de la voiture ».

Trois participants ne sont pas favorables à cette mesure, dont un n'explique pas pourquoi : « Si le loyer est élevé après restauration, ils ne restent que les bureaux : fin de la vie du quartier », « A court terme, la cohabitation peut très vite dériver en anarchie. »

### d. Des logements dans les rez-de-chaussée ?

Parmi les sept participants estimant que des logements ne sont pas souhaitables dans les rez-de-chaussée, les arguments principaux qui sont avancés sont la priorité à accorder aux commerces, bureaux et activités ; un participant souligne que cela pose des problèmes de sécurité ; un autre que si cela est souhaitable en périphérie, ce ne l'est pas du tout en centre-ville.

Huit participants que cela est possible sous conditions : « selon les rues, les bâtiments », « ça dépend de l'humidité, de l'aération, de la luminosité », « s'ils ne donnent pas directement sur la rue », « si c'est un accès à un espace vert », « en fonction de la luminosité et de la sécurité ».

Les remarques, suggestions et interrogations des participants

Trois personnes déposent des remarques particulières :

- « Est-ce qu'une dimension écologique a été également intégrée au projet ? »
- « Y-a-t-il des gens ou sociétés qui spéculent ? »
- « Je suis conscient de manque de moyen personnel et financier pour cette révision ainsi que les équipes (ABF, ingénieur) mais certains travaux posent question dans la conception (couleurs, PVC...)

Une personne demande s'il a fallu recourir à l'expropriation pour l'opération des 11-17 rue Bouquière. Il a fallu exproprier deux lots dans cette opération mais en réalité il s'agissait de lots « fantômes » qui étaient détruits, qui n'avaient plus de véritables propriétaires, et encore moins d'occupants.

