

CHIFFRES-CLÉS

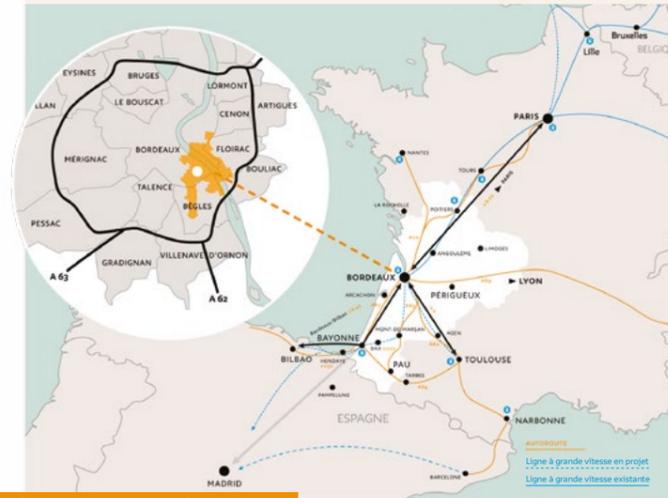
- Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- + de **20 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2023

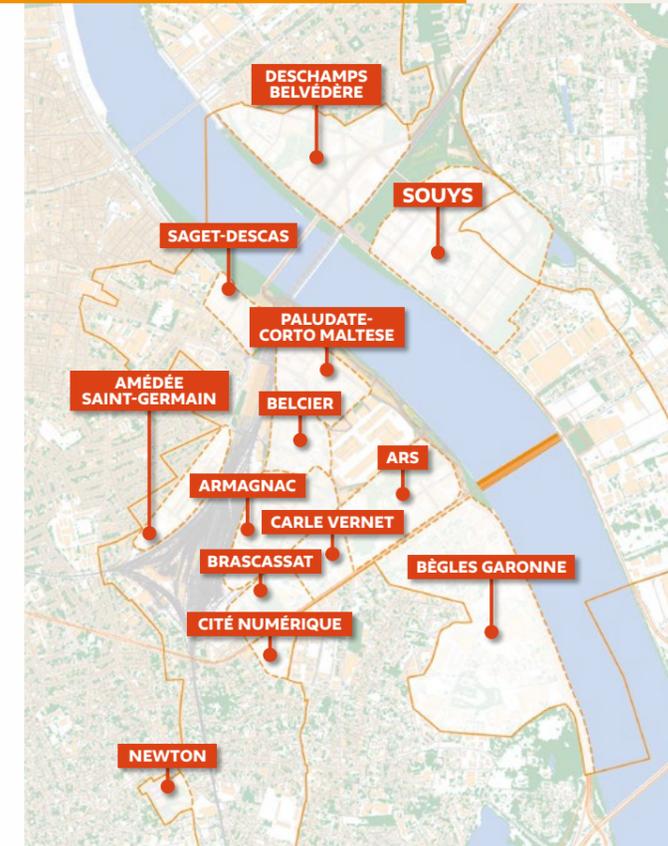
- + de **220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- + de **200** entreprises
- 6** polarités de commerces de proximité engagées
- 1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- 2** groupes scolaires livrés
- 1** collège livré

à terme

- 50 000** habitants
- 25 000** logements dont + d'1/3 abordables
- + de **60 ha** d'espaces publics de pleine terre
- 30 000** emplois sur le territoire de l'OIN
- 600 000 m²** de bureaux
- 50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- 50 000 m²** de locaux d'activité
- 55 000 m²** de commerces



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun



Cahier thématique sur la transition environnementale

TRANSFORMER DURABLEMENT LE TERRITOIRE



Place d'Armagnac © Anne-Laure Boyer

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

AMÉNAGER la ville bas carbone

Bordeaux Euratlantique porte une vision affirmée de la ville post-carbone face aux enjeux climatiques et énergétiques. Pour répondre à la croissance démographique de la métropole tout en limitant l'étalement urbain, ce territoire hors norme développe un urbanisme des courtes distances où tout se situe à portée de main.

▷ UN ADN environnemental

L'ambition environnementale de Bordeaux Euratlantique est de s'inscrire dans l'histoire industrielle et ferroviaire de Bordeaux pour composer un **territoire bas carbone adapté au changement climatique**. Cette vision d'avenir passe par des règles et labels de construction spécifiques, mais aussi par l'intervention d'acteurs immobiliers de toute taille. En tant qu'aménageur, l'EPA peut agir sur 50% de l'empreinte carbone des futurs usagers :

- ▷ en limitant la place de la voiture,
- ▷ en rapprochant les logements, commerces, bureaux et services urbains,
- ▷ en misant sur la performance énergétique des bâtiments, la réversibilité des usages, l'emploi de matériaux bas carbone, la valorisation des terres et déchets des chantiers,
- ▷ en permettant un approvisionnement énergétique des bâtiments fondé sur les énergies renouvelables, de récupération, ainsi que sur une électricité décarbonée.

À elles seules, les ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel sont une alternative à l'artificialisation de **450 hectares** de sols naturels, agricoles ou forestiers. Grâce au développement de transports en commun décarbonés et des mobilités actives, plus de **150 000 déplacements** quotidiens en voiture sont évités.¹

¹ Indicateur Mepart 1217, Bordeaux Euratlantique.



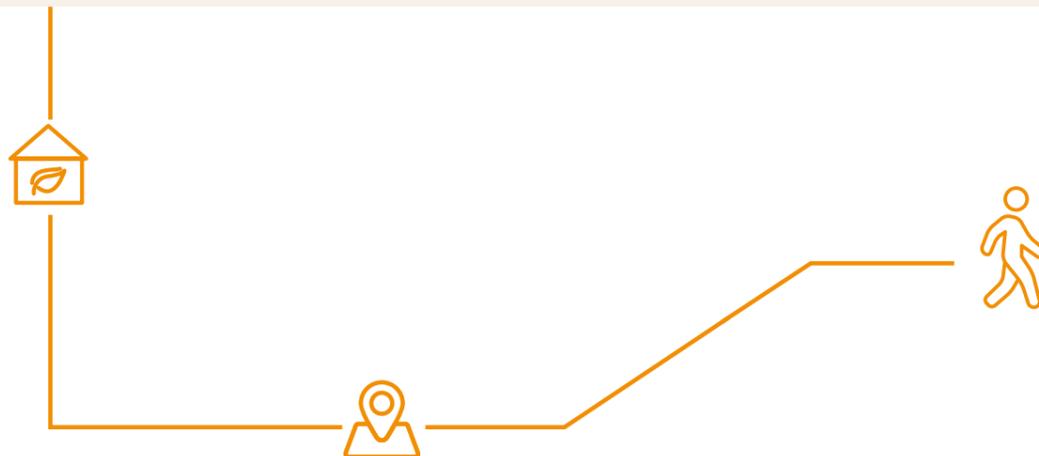
Plancher bois du futur programme Greenside © Nicolas Lambert

▷ EXPLORER les bonnes pratiques

Le renouvellement de secteurs déjà artificialisés est l'un des principes d'aménagement de Bordeaux Euratlantique. Tout en constituant un levier d'amélioration du cadre de vie, l'éco-construction des bâtiments et des espaces publics alimente un cercle vertueux : elle contribue à la structuration de filières locales, réduit les distances d'acheminement, favorise la mixité et la réversibilité des usages, limite les nuisances de chantier...

SOMMAIRE

- 3 ----- Aménager la ville bas carbone
- 4 ----- Des outils pour (bien) faire
- 6 ----- Des espaces publics de grande qualité
- 7 ----- Construire autrement
- 9 ----- Le bois, matériau de tous les défis
- 11 ----- Des quartiers à vivre
- 12 ----- Chiffres-clés



Bordeaux Euratlantique

En 2023

- ▷ 2 ZAC engagées, de plus de **270 ha** prévoyant
- ▷ **50 ha** d'espaces publics de pleine terre

En 2040

- ▷ 5 territoires de projet sur environ **400 ha**
- ▷ **50 000** habitants accueillis, soit
- ▷ **25 000** logements construits
- ▷ **30 000** emplois



Collège Belcier © Anne-Laure Boyer

DES OUTILS pour (bien) faire

▷ REDONNER son sens à l'existant

La valorisation du « déjà-là » s'applique aux berges de la Garonne, au bâti industriel ancien (halles SCNF, centres de tri postaux...) ou encore à l'habitat existant des secteurs Belcier, Carle Vernet, Franc Sanson et Marcel Sembat. Au renouvellement des résidences d'habitat social s'ajoutent plusieurs dispositifs métropolitains dont l'EPA est partenaire, comme les OPAH² (secteur Belcier) et les PIG³ (ZAC Garonne Eiffel, ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier). Conjuguant amélioration de l'accessibilité et performance énergétique des logements, ces mesures aident les propriétaires modestes à rester dans leur quartier tout en profitant de sa transformation.



² Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
³ Programme d'Intérêt Général

▷ CONCEVOIR des règles sur mesure

L'EPA a pensé l'architecture de ses exigences environnementales en l'appuyant sur trois piliers : **le confort d'usage, la renaturation et l'ambition énergie / carbone**. Associée à l'abaissement des émissions carbone, en cohérence avec les stratégies et orientations des collectivités et de l'État, cette méthode partenariale resserre les liens entre l'EPA, les acteurs locaux, les architectes, bailleurs sociaux et promoteurs.

Une série d'outils contractuels pour un pilotage des projets au plus près des ambitions et engagements environnementaux est ainsi déployée :

- ▷ Demande de **certifications** de niveau « Excellent » (NF Habitat HQE, BREEAM, LEED...),
- ▷ Recours à la **construction bois**, aux **matériaux biosourcés, géosourcés** et issus du **réemploi**,
- ▷ Mise en œuvre de **performances énergétique et bioclimatique** accrues,
- ▷ Suivi du **confort des logements**,
- ▷ **Renaturation des constructions** (pleine terre, toitures, façades, continuités des trames...),
- ▷ Choix d'un axe d'**innovation** pour chaque maître d'ouvrage.

À ces objectifs sont adjointes des mesures en faveur de l'**insertion** par l'activité économique (clause prescrivant au moins 5% des heures travaillées), de la limitation des nuisances de chantier et de l'utilisation de la maquette numérique (BIM).

Participant à la qualité de vie dans les quartiers, un **cahier des charges architectural** est également mis en œuvre. Il vise notamment à assurer l'harmonie architecturale et paysagère des quartiers résidentiels de Floirac et Bègles, secteurs les plus éloignés du centre historique de Bordeaux.

Des règles de conception et de gestion des projets confèrent à l'architecte une mission complète de maîtrise d'œuvre et **limitent la sous-traitance** au rang 2. La sélection des lauréats des projets immobiliers intègre les **critères environnementaux** de l'EPA.

▷ ANTICIPER l'avenir

Impact carbone, énergie, cycle de vie et confort des bâtiments... les opérations immobilières accompagnées par l'EPA Bordeaux Euratlantique sont **en avance sur les réglementations environnementales** et cherchent à anticiper les prochaines. Ainsi, l'EPA, fort de son expérience de territoire bas carbone sur les premiers projets

engagés, se dote désormais d'une véritable trajectoire de décarbonation de son activité. Elle permet de quantifier son impact, d'identifier les leviers à mobiliser et de piloter son intervention en vue de réaliser des **quartiers bas carbone** d'ici 2050 en se fixant des étapes intermédiaires ambitieuses et crédibles. Cette ambition cible en priorité les actions de la chaîne de valeur de l'aménagement sur lesquels l'EPA a un impact direct tout en définissant également les moyens de promouvoir les actions hors de son champ de compétences.

Accélérateur de la **transition énergétique et écologique**, l'EPA étend déjà sa vision exigeante à l'aménagement urbain : lauréat du programme « ÉcoCité - Ville de demain », du programme d'investissements d'avenir et du « Fonds verts » pour la transition écologique des territoires, l'EPA est engagé avec les collectivités et l'ensemble des acteurs de la ville dans la labellisation EcoQuartier des quartiers du Belvédère et de la Souys Richelieu Nord (ZAC Garonne Eiffel).

À titre volontaire, l'EPA Bordeaux Euratlantique a contribué à l'élaboration de la feuille de route nationale sur la décarbonation de l'aménagement en tant que rapporteur du groupe de travail « Infrastructures et espaces publics ». Ces travaux ont permis de raisonner à l'échelle des quartiers et d'identifier, au-delà des seuls projets immobiliers, tous les leviers mobilisables à court et moyen terme par les aménageurs pour décarboner les territoires.



Quartier Deschamps - Belvédère © Atelier Caumes

DES ESPACES PUBLICS de grande qualité

▷ LA NATURE EN VILLE, premier acte de la transformation durable du territoire

100% des interventions de l'EPA Bordeaux Euratlantique se font sur des sites artificialisés et délaissés. Pour créer une alternative désirable à la ville extensive et énergivore, ses équipes définissent prioritairement les usages des quartiers.

Le retour à des sols fertiles, la renaturation et la dépollution sont des préalables de tout projet d'aménagement. Sont d'ores et déjà prévus **12 m²** d'espace vert par nouvel habitant sur la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et **17 m²** sur la ZAC Garonne Eiffel. **50%** des espaces publics réalisés dans le cadre de ces opérations sont végétalisés et en pleine terre. Leur diversité fera écho à celle des logements et des programmes commerciaux et tertiaires.

- ▷ Le prolongement du **jardin de l'Ars** jusqu'au bois de Gattebourse en fera le plus grand parc du sud de Bordeaux (**8 hectares**).
- ▷ Le **parc Descas** s'étendra sur **2,3 hectares** en lieu et place de l'ancien nœud routier du pont Saint-Jean.
- ▷ Le **jardin sportif Suzanne Lenglen** propose depuis 2021 **4,2 hectares** d'équipements en plein air.
- ▷ Le futur **parc Eiffel** d'ampleur métropolitaine fera **14 hectares**.

▷ ACCÉLÉRER le retour de la biodiversité

La multiplication d'espaces de nature publics et privés participe à la qualité de vie au maintien et au développement de la biodiversité, comme c'est le cas avec la zone humide du jardin sportif Suzanne Lenglen. Concrètement au sein des projets urbains, cela se traduit par la **préservation du patrimoine végétal existant et la création d'espaces de pleine-terre** dans les lots immobiliers comme dans les espaces publics.

- ▷ Les strates, les espèces et la densité des plantations sont étudiées avec Bordeaux Métropole. Il en résulte une forte diversité de végétaux, issus majoritairement du label « Végétal Local ».
- ▷ Les espaces de pleine terre, noues, bosquets arbustifs et prairies forment une mosaïque de milieux naturels. C'est cette hétérogénéité des milieux qui permet de proposer des refuges pour de nombreuses espèces d'oiseaux, insectes et amphibiens et plus largement accueillir une grande diversité d'espèces.
- ▷ Transformer des fonciers artificialisés en sols fertiles permet également l'amélioration des connexions entre les espaces de nature urbaine. Pour suivre l'évolution des surfaces favorables à la biodiversité, l'EPA travaille en collaboration avec le CEREMA⁴ qui fournit des images satellites révélant des coefficients⁵ spécialement créés par Bordeaux Euratlantique.

⁴ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
⁵ Coefficient de Biotope de Surface enrichi

DES QUARTIERS ADAPTÉS au changement climatique

À l'échelle locale, la désimperméabilisation des sols et le développement de la nature en ville modèrent les effets des événements climatiques (inondations, épisodes caniculaires...) C'est pourquoi l'ensemble des trames vertes et bleues du territoire a été repensé.

- ▷ Le **jardin de l'Ars** et ses ouvrages de rétention participent déjà à une gestion plus naturelle des eaux pluviales et au développement des îlots de fraîcheur.
- ▷ Au sein de la **ZAC Garonne Eiffel**, les projets de la **Souys** et du **parc Eiffel** joueront un rôle particulier en matière de reconstitution des milieux et de gestion naturelle du risque inondation.



Préfiguration hydraulique, futur parc Eiffel © Elsa Alfonsi

CONSTRUIRE autrement

▷ Bordeaux Euratlantique, enraciné et innovant

Les premières opérations de l'OIN s'inscrivent dans le patrimoine local du territoire.

- ▷ À une enjambée de la gare Saint-Jean, les anciennes citernes ferroviaires sont le totem du **quartier Amédée Saint-Germain**.
- ▷ La transformation du tri postal de Bègles a permis l'émergence de la **Cité Numérique**.
- ▷ La **Halle 47** à Floirac, et le pont roulant seront restaurés et s'inscrivent dans la même démarche.
- ▷ Demain, la rue centrale du programme **Canopia** sera bordée d'immeubles aux façades de pierre réemployées, évoquant celles du centre-ville de Bordeaux.

▷ DÉCARBONER la construction neuve

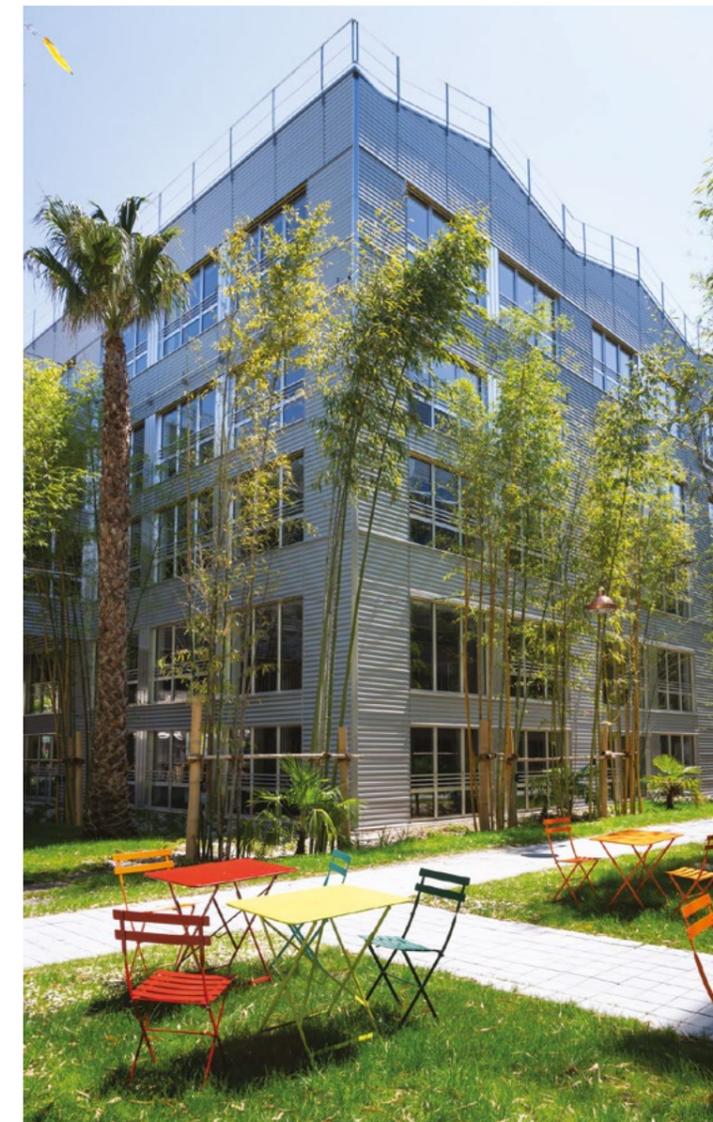
De la phase chantier jusqu'à la déconstruction en passant par l'exploitation, la décarbonation se situe au carrefour de tous les enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

Reproductibles et industrialisables hors site, les **systèmes constructifs bois** ou **mixtes bois-béton** offrent un débouché complémentaire à la filière bois, dont la ressource est particulièrement représentée en Nouvelle Aquitaine (Landes de Gascogne, massif du Limousin...).

Les **matériaux biosourcés** (chanvre, paille, lin...) et **géosourcés** comme la terre crue ou la pierre de taille sont favorisés. Dans le quartier Deschamps-Belvédère, la pierre massive porteuse issue de carrières françaises donnera leur caractère aux **121** logements dont **38** logements sociaux du programme porté par Elieth & Lehman et 1001 vies Habitat.

L'**évolutivité des bâtiments** entre elle aussi dans le champ de l'éco-construction. Elle évite l'accumulation de programmes monofonctionnels et de bâtiments inoccupés.

- ▷ Grâce au **Permis d'Innover**, initié en 2018, un bâtiment de 9 étages conçu par Canal Architecture et Elithis a obtenu en 2023 un permis de construire sans affectation prédéterminée. Il accueillera des bureaux, des logements ou toute autre activité sans passer par le dépôt de permis spécifiques.
- ▷ L'opération Woodstone, comprenant des logements et un parking silo en ossatures bois (MOA Icade, architecte COSA), prévoit la **réversibilité** d'une partie du parking en locaux de bureaux.



Cité Numérique, 2019 © Olivier Ouadah

▷ PRÉSERVER les ressources

Les économies de matières premières et le réemploi dans l'aménagement et la construction font partie des prescriptions de Bordeaux Euratlantique.

Dans les espaces publics, le **réemploi** des terres excavées, des pavés et des bétons issus des démolitions - si leur qualité est suffisante - est systématiquement recherché. La réutilisation d'argiles profondes issues de travaux est expérimentée pour réaliser des matériaux de construction (briques), des tests sur la fertilisation des sols pour obtenir des terres végétales sont en cours directement sur le site du futur **parc Eiffel**.

Des pavés réemployés sont utilisés sur deux places emblématiques, rive gauche, sur la **place des Citerne** et rive droite, sur la **place Marie de Gournay**, tandis que des voiries provisoires sont stabilisées par des matériaux concassés issus de démolition dans le cadre des travaux de réaménagement des circulations.



Parc de Eunice Newton © Ivan Mathie

▷ CAP SUR la performance énergétique et le bioclimatisme

Applicable depuis le 1^{er} janvier 2022, la réglementation RE2020 sur la performance énergétique et carbone des constructions neuves était appliquée par l'EPA Bordeaux Euratlantique avant même son entrée en vigueur. Elle a depuis été réévaluée pour anticiper les seuils fixés en 2025 concernant les matériaux de construction. Pour ce qui relève de la performance énergétique, l'EPA Bordeaux Euratlantique rend obligatoire le raccordement des projets aux **réseaux de chaleur urbains** (RCU), qui comprennent une part très importante d'énergies renouvelables ou de récupération (plus de 90%). La production de froid renouvelable à partir du réseau de chauffage urbain et/ou de la Garonne est également à l'étude.

Pour vérifier les performances réelles des bâtiments neufs, l'EPA Bordeaux Euratlantique impose des dispositifs de **suivi des consommations énergétiques** de certains bâtiments durant les premières années d'utilisation.

Pour limiter au maximum le besoin de rafraîchissement en été, la **conception bioclimatique** et le développement d'**îlots de fraîcheur végétalisés** sont mis en avant. Au sein de la Cité Numérique, projet « démonstrateur » du programme ÉcoCité, les brumisateurs associés aux bambous de haute tige sont un exemple évocateur : la température à l'intérieur des bureaux est suivie pendant 5 ans pour vérifier l'efficacité la démarche et sa répliquabilité pour assurer le confort d'été aux occupants.

Enfin, pour faire face à l'augmentation des usages électriques et en lien étroit avec les objectifs de Bordeaux Métropole, l'EPA a engagé une réflexion pour le développement du **photovoltaïque** sur le territoire de l'OIN.



Parc de l'intelligence environnementale Eunice Newton © Ivan Mathie

▷ PROMOUVOIR l'intelligence environnementale

En lieu et place d'un ancien site pétrochimique anciennement occupé par l'entreprise Esso, est développé par l'EPA un parc de l'intelligence environnementale baptisé Eunice Newton. Les partis-pris de reconversion du site permettent :

- ▷ La création d'environ **1 000** emplois sur plus de **25 000 m²** construits ou réhabilités.
- ▷ La **dépollution** de cette ancienne friche de l'industrie pétrolière (du fait de l'activité passée, en résulte un sol profond très pollué et des contraintes de gestion et d'usage instituées par arrêté de Servitude d'Utilité Publique) avec un nouveau traitement paysager avec un jardin central et une ceinture végétale tout en diversifiant le patrimoine arboré déjà présent.
- ▷ La réactivation d'un **réseau de géothermie** avec Engie pour réaliser une chaufferie et un réseau de chaleur et de froid à destination des programmes du parc.
- ▷ La mise en œuvre de **solutions innovantes** comme un procédé d'éclairage solaire autonome, la création d'une ombrière solaire développée par Valorem et un objectif d'autoconsommation électrique.
- ▷ Si le jardin central du site Eunice Newton reste enclavé et donnera lieu à la création d'une association syndicale libre pour la gestion de ses espaces extérieurs communs, le projet prévoit la création de deux parvis publics assurant le lien entre Newton et la voie publique et d'un **espace vert public** remis à la ville de Bègles.

Il y a 150 ans, c'est Eunice Newton Foote qui découvrait les gaz à effet de serre et leurs conséquences sur les variations climatiques. Elle a pourtant été longtemps oubliée de l'histoire des sciences.



LE BOIS, matériau de tous les défis

▷ UNE RÉPONSE EFFICACE au défi climatique et environnemental... et plus encore

La Nouvelle Aquitaine est le premier massif forestier exploité d'Europe. La filière bois de Gironde compte à elle seule **2,8** millions d'hectares, 15 essences principales de bois et **41 000** emplois non délocalisables.

Troisième secteur le plus émissif de gaz à effet de serre (GES) derrière le transport et l'agriculture, le bâtiment tire avantage du bois issu de forêts durablement gérées. Le doublement de son emploi permettrait de réduire les émissions de **30%** par an, soit une économie de **11 millions** de tonnes de CO₂ chaque année.

Au-delà de ses excellentes performances énergétiques et carbone, la généralisation de la construction bois apporte la visibilité qui pouvait manquer aux entreprises locales pour développer les compétences et les outils industriels. Elle contribue directement à l'amélioration des techniques, des conditions de travail et du cadre de vie des habitants.

- ▷ **5 à 3 fois plus léger** qu'un bâtiment en béton⁶, un bâtiment en bois nécessite moins de fondations. La préfabrication hors site améliore les conditions de mise en œuvre par les opérateurs du BTP et leurs équipes.
- ▷ Le bois répond aux **certifications les plus exigeantes** (NF Habitat HQE, BREEAM...). Bordeaux Euratlantique démontre qu'il est également adapté aux architectures complexes, de moyenne et de grande hauteur.
- ▷ La construction bois permet de **limiter la pression sur la ressource** en sable et en eau pour la fabrication de béton. Dans les quartiers habités, elle produit peu de nuisances et de déchets de chantier.

⁶ Association ADIVbois



Chantier IKKSO, Armagnac © Anne-Laure Boyer

▷ GARDER un temps d'avance

Pour bien articuler performances environnementales et exigences architecturale, l'EPA Bordeaux Euratlantique propose des outils d'évaluation. Il encourage l'association du bois, des matériaux biosourcés, géosourcés et des bétons bas carbone.

La réglementation sur la sécurité incendie étant inadaptée à ces nouveaux procédés constructifs, une doctrine départementale a été mise au point en 2020 avec les services de secours départementaux (SDIS 33), en partenariat avec les acteurs de la construction, pour définir des règles applicables aux constructions neuves intégrant du bois en structure. En parallèle, l'EPA participe aux travaux interministériels sur le sujet.

De la forêt à la scierie, de l'usine de transformation à l'atelier de préfabrication, la traçabilité du bois mis en œuvre au sein de l'OIN Bordeaux Euratlantique est un sujet essentiel. Pour contribuer à la visibilité des différentes marques et labels, l'EPA Bordeaux Euratlantique a contribué en 2020 aux travaux du Lab'2051⁷ pour le développement de la construction bois.

⁷ Le Lab'2051 est un incubateur de projets urbains innovants lancé par le Ministère de la Transition écologique dans le cadre de la démarche Habiter la France de demain.

Depuis 2021, 100% des opérations immobilières de l'OIN visent une structure bois majoritaire et une labellisation Bâtiment Biosourcé de niveau 3. Les matériaux sont issus en priorité de massifs locaux ou nationaux et transformés localement.



Bois du chantier Greenside © Nicolas Lambert

Une ambition bien engagée

- ▷ En 2017, l'immeuble Perspective était le plus haut bâtiment tertiaire en bois de France. Les tours Hypéon (livrée) et Silva (en chantier) se sont ensuite imposées comme une référence de niveau mondial pour la construction de bâtiments de logements de moyenne et grande hauteur.
- ▷ Des acteurs français comme Piveteau ou Pyrénées Charpente ont réalisé les investissements qui faisaient défaut à la filière dans le domaine du lamellé-croisé et du CLT (lamellé-croisé).
- ▷ En 2018, un appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la réalisation de 16 immeubles en bois dans le quartier Armagnac Sud / Ars Gattebourse (150 000 m²), a confirmé le passage du « bâtiment bois » au « quartier bois ».

Du local à l'international

L'EPA Bordeaux Euratlantique soutient la chaire BioForTer (Bioéconomie, forêt et territoires) de la fondation Bordeaux Université.

En soutenant l'institut technologique FCBA, l'EPA Bordeaux Euratlantique a participé à la création du congrès Woodrise, rendez-vous international de référence de la construction bois de moyenne et grande hauteur.

▷ DES RÉALISATIONS en cours ou à venir

Sur le quai de Brienne, en entrée du jardin de l'Ars, le **bâtiment Perspective** (Pichet) était en 2018 le plus haut immeuble tertiaire en bois de France.



Immeuble Perspective, quartier de l'Ars © Anne-Laure Boyer



Hypérion, quartier Armagnac © Alban Gilbert

Sur la place d'Armagnac, à 500 mètres de la gare Saint-Jean, la structure bois de l'immeuble **Hypérion** (Eiffage immobilier) combine bois local et modules préfabriqués.

À la croisée entre les quartiers de l'Ars et Armagnac, l'îlot mixte en bois **Silva** (Kaufman & Broad) est certifié NF Habitat HQE 9 étoiles et BREEAM « very good ».



Tour Silva, quartier Armagnac © Studio Bellecour pour Kaufman and Broad

Au cœur du quartier Armagnac, le programme **IKSSO** (Bouygues Immobilier) combine bois et maille métallique extérieure avec un Label Bâtiment Biosourcé niveau 3 et une certification NF Habitat HQE 9*.



IKSSO, quartier Armagnac © COBE

Les trois bâtiments en bois et béton de l'opération **Greenside** (Domofrance), dans le quartier Deschamps, témoignent d'une performance environnementale reconnue (certification NF Habitat HQE 9*, labels E+C- niveau E2C1 et Bâtiment biosourcé) et développent, sur l'un des immeubles, l'innovation PhyteUp, système de phytoépuration des eaux grises en toiture.



Greenside, quartier Deschamps © Naska Studio



Jardin de l'Ars © Anne-Laure Boyer

Parc aux Angéliques © Sébastien Sirdéu

DES QUARTIERS à vivre

▷ UNE NOUVELLE VILLE, ici et maintenant

Bordeaux Euratlantique démontre que la ville peut être à la fois dense, habitée, animée et sobre, mais aussi plus verte, moins consommatrice d'espaces et accueillante pour les nouveaux habitants comme pour les anciens résidents. Lorsque cela est possible, les espaces publics et groupes scolaires sont livrés avant les programmes de logements. L'inauguration des quartiers est l'occasion de rendez-vous festifs faisant largement appel aux associations et commerces de proximité.

▷ LE CHOIX de l'amélioration continue

Depuis 2023, l'EPA a mis en œuvre une enquête pour évaluer la qualité de vie dans les quartiers aménagés et renouvelés. La première édition, portant sur les secteurs autour de la gare Saint-Jean sera suivie d'une seconde édition portant sur les quartiers Deschamps et Belvédère sur la rive droite de Bordeaux.

Politique foncière volontariste, blocage des prix de sortie, promotion de modèles alternatifs de propriété... ces recommandations sont déjà appliquées par l'EPA. En période d'inflation et de hausse du prix des matières premières, le maintien de l'équilibre des opérations passe par un travail permanent avec les partenaires.

Des solutions complémentaires sont recherchées :

- ▷ **Le financement** (appels à projet, finance verte, modulation de la charge foncière...),
- ▷ **La définition d'objectif ambitieux** et atteignables en matière d'éco-construction, d'équipements et de services,
- ▷ **L'innovation réglementaire et technique** (BIM, filières locales d'approvisionnement...).

Dans le cadre de sa nouvelle feuille de route, est réaffirmé le rôle clé de l'EPA. En tant qu'aménageur, lui est confiée la responsabilité de penser et réaliser les quartiers de demain, adaptés au contexte de centre métropolitain.

Des quartiers :

- Qui préparent la société post-carbone à 2050 et ménagent une place plus importante à la biodiversité,
- Qui répondent aux besoins de logement, d'emploi et de mobilité d'une métropole ouverte et en croissance tout en veillant au développement équilibré des territoires,
- Qui sont agréables aujourd'hui et demain en proposant à leurs usagers apaisement, espaces de nature et services du quotidien.

Prolongée jusqu'en 2040, l'Opération d'Intérêt National réaffirme son rôle de catalyseur des politiques publiques. L'ambition est que l'EPA, dans son action et dans les quartiers qu'il aménage, soit un exemple, un précurseur du futur des politiques urbaines, pour la métropole bordelaise et plus largement.