

Passe-moi le sel !

Intensité et intimité dans les nouveaux quartiers bordelais

CÉCILE DE MARCHI-RASSELET

Que n'a-t-on pas dit sur les nouveaux quartiers bordelais ! Ils seraient « trop » denses, pas « assez » qualitatifs, « mal » conçus... un peu comme dans une publicité de La Vache qui rit où les candidats au titre rivalisent d'ingéniosité pour séduire, sans jamais parvenir à égaler l'originale. Mais pourquoi suscitent-ils autant de critiques et de doutes ?

Objets de curiosité pour les uns, lieux de vie pour les autres, ces immeubles nouvelle génération sont souvent décalés par rapport au rêve qu'ils étaient censés incarner. Ce décalage n'a pas toujours une portée négative. Il peut être aussi une force créatrice de liens et de ruptures, de conciliation et de réconciliation, de tout ce qui fait l'intérêt d'un lieu, de l'intensité d'une ville. Deux études récentes de l'a-urba sur les opérations bordelaises Ginko et Bassins à flot¹ viennent à leur manière éclairer cette dimension du rapport entre l'intensité d'un projet et l'intimité des lieux. L'objectif de ces études était d'aller à la rencontre des habitants pour comprendre leur quotidien et mesurer la distance entre ce qu'on dit de ces projets notamment dans les médias locaux et les réseaux sociaux et ce qui se vit réellement. À travers leurs mots, leurs pratiques, les habitants et usagers disent quelque chose de l'évolution de la ville contemporaine tiraillée entre le souci de garder la cadence pour tenir son rang métropolitain et celui de prendre le temps de s'installer pour donner une âme à ces quartiers.

Construire intensément au risque d'avoir vu (trop) grand

160 hectares pour les Bassins à flot, 32 pour Ginko. Ces deux opérations qui couvrent 4 % du territoire communal de Bordeaux cumulent à elles seules pas moins d'1 million de m². À terme, plus de 15 000 habitants y seront installés, soit 5 % de la population bordelaise. Ces chiffres pourraient donner le vertige.

¹ | *Vivre à Ginko*, a'urba, juin 2018, 183 p.

Vivre aux Bassins à flot, a'urba, 2019, 195 p.

Seulement, vue du ciel, avec ses 260 000 habitants et ses 160 000 logements, Bordeaux reste une petite ville. En volume, elle se classe toujours loin derrière Paris, Lyon, Marseille et même Toulouse. Mais ce qui a changé pour Bordeaux, c'est le rythme. Bordeaux a eu le vent en poupe. Sa croissance démographique en atteste. En moins de dix ans, la population a progressé de 9 % quand, au niveau national, cette augmentation était deux fois moins forte. Rapidement, les grandes opérations d'aménagement qui ont soutenu la poussée ont été estampillées « métropole millionnaire ». Un slogan qui est revenu comme un boomerang quand un balcon du quartier Ginko s'est effondré. Cet accident a fait la une des journaux. Il a été vécu comme un coup de canif aux plaquettes immobilières qui vantaient les mérites d'une opération labellisée premier écoquartier bordelais et récompensée de plusieurs prix. La confiance rompue, l'amalgame est facile. Si à Ginko, les balcons s'effondrent, il est à craindre que cela se reproduise quelques mètres plus loin. Comment avait-on pu ériger aux portes de la ville un château de cartes ?

Une densité discutée surtout par les autres

Le retard de Bordeaux était tel en matière de grandes opérations d'aménagement que le rattrapage s'est fait à marche forcée. L'effondrement du balcon à Ginko aurait pu asséner le coup de grâce d'une politique déjà critiquée. Il faut se rappeler qu'au moment de la livraison des premiers bâtiments de Ginko, sa réputation était déjà faite. Il se disait même que « les immeubles étaient tellement proches qu'on pouvait passer le sel à son voisin ». À mots à peine couverts, c'est le nouveau visage de Bordeaux qui était visé. Il est vrai que par leur forme et leur volume, ces opérations cassent les codes du tissu d'échoppes et des grandes façades XVIII^e siècle. Elles sont denses, les chiffres peinent à le démentir, même s'il faut aussi les nuancer. En effet, en prenant un ratio du nombre d'habitants à l'hectare, la densité potentielle de Ginko



Sente des gabarres dans le quartier des Bassins à flots.

est de 220 quand elle n'est « que » de 80 pour les Bassins à flot contre 50 pour la ville de Bordeaux et 15 pour la métropole ! Si on ajoute à cela que le pourcentage d'investisseurs, c'est-à-dire qui achètent des logements pour les louer à des fins de défiscalisation, est rarement en deçà des 60 %, cela suffit pour beaucoup à considérer que décidément cet urbanisme « négocié » produit une ville de passage plus que d'ancrage. Mais en va-t-il de la densité comme de la température ? Est-ce que la sensation de surchauffe dépend des personnes ? À distance, si pour les observateurs, Ginko et Bassins à flot c'est un peu le même combat, qu'en pensent ceux qui y vivent ?

Des « quartiers » créateurs de surprise

Eux, ils ont passé le cap des préjugés. À propos de Ginko, un habitant confiait : « ...les bâtiments étaient très rapprochés, j'en avais une vision plutôt bof... et quand j'ai commencé à m'y intéresser (...) j'ai été agréablement surpris ». Idem aux Bassins à flot : « La toute première fois que je suis passé en voiture, je me suis dit : je ne vivrai jamais là¹ ! » Et finalement, ils s'y sont installés et de l'aveu de tous : « C'est mieux que ce que l'on croit. » En effet, les deux enquêtes menées par l'agence, sans masquer les problématiques de ces chantiers, concluent à un niveau de satisfaction élevé. Toutefois, ce niveau de satisfaction semble en première lecture, moins relatif aux attributs « urbains » de mixité et de sérendipité² pour reprendre Levy, que du bien-être chez soi. Ce qui fait la « qualité de vie » au quotidien

des habitants c'est qu'ils se sentent bien dans leur logement. Ils en apprécient le confort, la conception, l'agencement, les vues...

Mais d'où qu'ils viennent, les habitants de ces opérations ont le sentiment d'appartenir à un quartier. Ginko et Bassins à flot bénéficient d'une identité propre. À Ginko, cette identité est forte. Ses premiers habitants se définissent comme des « pionniers ». Ils ont choisi d'être là et se sentent appartenir à une même communauté de valeurs autour de l'écologie et du développement durable. Aux Bassins à flot, c'est la notion de repère qui l'emporte. C'est le quartier de la Cité du Vin, des grandes écoles. C'est un quartier de passage et de brassage. S'il n'est pas possible à partir des résultats de ces études d'évaluer la densité et l'intensité des relations sociales, des liens de voisinage se tissent. Plus de 70 % des habitants disent connaître quelques-uns de leurs voisins, certains en connaissent beaucoup et moins d'un quart ne connaît personne. Dans ces quartiers, on se croise et on se reconnaît. Ce qui les unit aussi ce sont les tracas du quotidien, des malfaçons aux actes d'incivilité dans les espaces publics et privés. Cette communauté de « tracas » est sans doute une spécificité propre aux opérations neuves.

Et puis, il y a les mixités. Elles sont au cœur des pré-occupations habitantes. Si sur le papier tout le monde est d'accord, en pratique c'est moins évident. Cette sensibilité est sans doute renforcée par le voisinage de quartiers « populaires », avec d'un côté les Aubiers et de l'autre Bacalan. Une part de 30 à 40 % de logements sociaux à proximité de quartiers d'habitat

1 | Ces verbatims sont des extraits des études *Vivre à Ginko* et *Vivre aux Bassins à flot* de l'a-urba.

2 | « Ce mot anglais désigne à la fois la faculté de faire des trouvailles par hasard, la réalité de ces découvertes ainsi que le dispositif les rendant possibles », Jacques Lévy, *Serendipity*, Espacestems.net



Place Jean-Cayrol dans le quartier Ginko.

social fait craindre à certains habitants un risque de précarisation, en particulier à Ginko. S'ils veulent de l'animation, de la vie, des petits commerces aux devantures éclairées, des marchés, des lieux pour se rencontrer, ils ne veulent pas de chahut, des gamins qui zonent... Les espaces verts, quand ils sont là, ne sont pas les lieux de rassemblement espérés, mais des zones de frictions quand ils ne sont pas délaissés. Et puis parfois, l'intensité des lieux nuit à leur intimité. C'est le cas en particulier pour les Bassins à flot. Ici se jouent des tensions et des conflits d'usage typiques de secteur de centre-ville. Un conflit permanent qui oppose la ville qui dort à celle qui danse : « c'est atroce quand on veut dormir la nuit » ; « il est invivable d'habiter ici et je suis coincée, désespérée, à bout de nerfs » ; « les travailleurs, les touristes amènent de la diversité (...) moi les seules personnes qui ne me respectent pas c'est les noctambules ». La densité souhaitée pour animer les lieux, créer de l'intensité n'est donc pas complètement payante. Et il en va de même à Ginko, où la densité réelle dépasse celle de Paris, mais où il ne se passe pourtant plus rien ou presque après 20h. Il n'y a donc pas de ratio, ni même de recette toute faite ; il n'y a que des projets modelés au fil du temps par les usages.

Olivier Guichard, ministre de l'Équipement, disait en 1973 pour défendre les villes nouvelles contre la politique des grands ensembles : « Le grand ensemble échappe au centre, la ville nouvelle recrée un centre. Le grand ensemble est sans amarres. La ville nouvelle devient le nœud d'un réseau de

liaisons¹. » Cinquante après, il serait tentant de faire un parallèle. Pourquoi ? Parce que d'une certaine manière, les politiques des grands projets anciennes ou contemporaines trouvent leur justification dans la critique de ce qui a été fait par le passé et se réclament toutes du « droit à la ville » d'Henri Lefèvre et du pouvoir de l'usage sur la construction de l'espace. Seulement ces opérations récentes, figurant la ville de demain, sont moins perçues comme l'expression de ce droit que comme la réplique d'un urbanisme d'après-guerre, symbole d'une ville reconstruite à la va-vite, en quantité sans qualité, pour répondre à une crise du logement sans précédent et « caser » les classes populaires. Les grands ensembles ont certes représenté une forme de progrès, mais l'histoire retient qu'ils sont désormais les quartiers « politique de la ville ». Ils sont aussi accusés de produire des ensembles urbains lénifiants. La critique est valable à condition d'y apporter un peu de nuance. Ce que font justement les habitants de Ginko et des Bassins à flot. S'il y a de la répétition, ce n'est sans doute pas la même ville ici et ailleurs, car derrière des apparences dont les ressemblances sont troublantes, résonnent des sons de cloche différents. Les dynamiques sociales ne sont jamais vraiment les mêmes. C'est ce qui fait le sel de la ville, qui pimente le quotidien, qui fait du grand espace du dehors la raison d'être dans nos plus petits espaces du dedans. Même si les habitants peuvent se passer le sel par le balcon, ils ont plutôt envie qu'il assaisonne les plats du repas de leur « quartier ». Une intensité savoureuse. —

1 | O. Guichard, « Déclaration sur les orientations de la politique urbaine », Assemblée nationale, séance du 17 mai 1973, Journal officiel, n° 354, p. 8-9.