

Mérignac Soleil

Habiter la zone commerciale

JÉRÔME GOZE

Le programme des 50 000 logements le long des axes de transports collectifs, lancé en 2010 par Bordeaux Métropole, visait à accompagner l'extension des lignes de transports collectifs, tramway, bus express, RER métropolitain, par une transformation profonde des modes d'habiter. Il ne s'agissait plus seulement de bâtir des logements, mais de construire de l'habitat dans une approche systémique, intégrant la nature, les services, l'économie locale et la qualité de vie.

Parmi les 13 sites pilotes engagés en 2013, Mérignac Soleil est sans doute l'un des plus emblématiques : un ancien site monofonctionnel commercial de près de 70 ha, digne héritier de la séparation des fonctions (travailler, se loger, consommer...) typique du zoning urbain des années 60. Comment le faire muter vers un quartier plurifonctionnel, et lui redonner de « l'urbanité » ? L'équipe OMA-Rem Koolhaas¹ est alors retenue dans le cadre d'une consultation, et propose une stratégie de transformation progressive fondée sur la triple régénération de la nature, de l'urbain et de l'habitat. Cette stratégie préfigure les différents programmes d'aujourd'hui, qu'ils soient nationaux ou internationaux : adaptation, transformation, modification du déjà-là. Autant de concepts qui trouvent une traduction concrète dans Mérignac Soleil.

Cette transformation repose sur trois volets. Tout d'abord la régénération de la nature, avec la volonté de création d'une canopée globale. Il s'agit non seulement de créer des aménités naturelles pour les nouveaux logements, mais aussi de rafraîchir l'un des principaux îlots de chaleur observés sur le territoire métropolitain. Ensuite, la régénération urbaine, qui s'exprime concrètement par l'extension du tramway et le développement des mobilités douces sur une zone dont le développement avait été orienté par

l'usage de l'automobile. Enfin, la régénération de l'habitat, avec plus de 3 000 logements attendus, se concrétise par la construction d'immeubles mixtes et l'intégration des services et commerces nécessaires à la vie dans un quartier.

La superposition des fonctions, en libérant des emprises aujourd'hui dédiées à la voiture et en compactant les grandes surfaces, doit « recréer du sol ». Il faut noter que cette opération repose sur l'idée que l'on peut réaménager ce site sans acquérir le foncier, sauf pour réaliser les équipements publics comme les parcs par exemple.

Aujourd'hui, une nouvelle équipe d'architectes-urbanistes et paysagistes² prolonge ce projet qui est entré dans sa phase de réalisation : plus de 800 logements et une partie des espaces publics sont livrés ou en cours de livraison.

L'opération Mérignac Soleil illustre parfaitement les possibilités de mutation des zones commerciales, ces espaces aménagés initialement comme des zones urbaines prioritaires et pour lesquels on n'avait pas anticipé leur transformation : les réseaux techniques sont peu denses, les domanialités floues, et la zone se retrouve enchâssée dans l'urbanisation périphérique. Certes, les enjeux de la transformation sont bien identifiés : mixité des fonctions, ouverture en termes d'usages en lien avec le dérèglement climatique. Mais le processus se heurte à des freins, d'ordre différent, mais qui, mis bout à bout, changent la promesse du mieux en un véritable chemin de croix.

En premier lieu, les questions de gouvernance de ce type de projet. La construction d'une gouvernance publique du projet, confiée à la SPL La Fab, a nécessité un engagement politique fort. Les élus ont

1 | Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine initiale au complet : OMA / MDP / ALTO / 8'18.

2 | Équipe de maîtrise d'œuvre urbaine aujourd'hui : MDP / LIST architecture & urbanisme / ALTO / 8'18.





Mérignac Soleil en transformation en 2024, la mutation d'une ancienne zone commerciale monofonctionnelle en quartier plurifonctionnel.

accepté de faire passer le tram au cœur de la zone commerciale, ce qui a été le préalable au montage d'un projet d'une telle envergure. Le tramway a été une sorte de « ticket d'entrée » indispensable pour ouvrir les négociations avec les grands acteurs de la zone, et déclencher l'opération d'aménagement.

En second lieu, le décalage fort entre une culture publique de la construction de la décision, avec ses temps longs obligés de concertation, de débats, d'analyses croisées, de procédures, et une culture économique et financière basée sur des cycles courts, à vues courtes aussi parfois, avec des lieux de décision souvent lointains et déconnectés des enjeux locaux, n'aide pas la co-construction rêvée d'un projet de territoire.

En troisième lieu, la régénération de la nature, au départ vue simplement comme la végétalisation de la zone, s'est progressivement transformée en une approche beaucoup plus complexe inspirée du métabolisme urbain. Dans une optique de transition écologique et de sobriété, l'idée s'est vite imposée de réemployer les matériaux de construction issus des opérations de destruction/reconstruction. Une démarche novatrice, qui a nécessité d'inventer un modèle et de monter une filière de A à Z.

En quatrième lieu, la question de la boîte à outils réglementaire à la disposition de telles opérations

de régénération. L'aménageur travaille aujourd'hui avec des outils créés dans les années 1970, alors que les questions à traiter sont devenues terriblement complexes. Les questions foncières, par exemple, sont imbriquées entre opérateurs (celui qui possède les sols n'est pas celui qui possède les murs, qui n'est lui-même pas celui qui exploite l'activité, etc.). De même, les outils réglementaires traitant des questions environnementales méconnaissent le processus de construction d'un projet urbain : définir des scénarios pour aboutir ensuite sur un scénario retenu qui sera développé de manière linéaire est à contre-courant d'une pensée d'aménageur qui fonctionne par itération. Le projet d'aménagement s'adapte aux changements de contexte, évolue sans cesse sous l'impulsion d'études de plus en plus précises qui affinent les connaissances... Le propos n'est pas de dire qu'il faut moins d'outils, il s'agit de pouvoir faire mieux au service de l'intérêt général.

Enfin, pour les collectivités qui soutiennent depuis son origine ce projet, la question du partage de la valeur, entre acteurs publics et privés, entre propriétaires et opérateur, est absolument centrale. Cette question, très politique, dépasse certes le périmètre de l'opération d'aménagement. Elle est cependant posée dès lors que l'on s'engage à améliorer la vie des habitants, ceux qui y résident déjà et ceux à venir. L'aventure continue ! _