

Logements sociaux, végétalisation, solaire... Braza où la mairie veut « donner l'exemple »

Bien avancée, la première phase du quartier Braza est sur le point d'être bouclée. L'occasion pour la municipalité écologiste de présenter ses efforts pour augmenter les surfaces en pleine terre d'un côté, et les logements, notamment sociaux, d'un autre.



« Le bois rudéral de 2ha (à gauche) a été préservé, ce qui a conduit à dédensifier le projet et à offrir un espace de respiration »
selon Pierre Hurmic

Entre deux zones encore en travaux, dans l'allée qui sépare la résidence Harmony (Villogia) de la résidence Graphik (Kaufman & Broad), Sylvia se presse pour rentrer chez elle en fin de journée. Elle fait partie des premiers à avoir aménagé ici en octobre 2023.

« Pour l'instant, je n'ai rien à redire. Les aménagements sont très agréables, les passages entre les résidences sont larges, on a une vue et de la lumière... On verra comment ça se passe quand tout est terminé et quand tout est plein. Car pour l'instant, la plupart des appartements sont vides. »

Et c'est justement dans l'un de ses appartements vides, d'une centaine de m² mis en vente à 500 000 €, au 5^{ème} étage de la résidence Harmony, que Pierre Hurmic, maire de Bordeaux, rencontre la presse pour faire « un point d'étape sur la transformation du quartier ».

40% en pleine terre

« J'étais inquiet par le fait que, à l'origine du projet, ce n'était pas un quartier très végétalisé, qui ne remplissait pas tellement les critères de notre projet Bordeaux grandeur nature. Nous avons donné des consignes et nous avons été écoutés. Et nous avons surtout donné l'exemple puisque nous avons acquis le bois rudéral qui fait 2,2 ha », avance Pierre Hurmic.

Une acquisition qui a conduit « à dédensifier le projet et à offrir une connexion avec la Brazzaligne », un projet de promenades paysagères sur plus de 3 kilomètres de la voie ferrée en friche reliant Bordeaux-Brazza, Cenon et Lormont, soit un linéaire vert de 10 ha. A côté de cette « coulée verte », le maire comptabilise 40% d'espaces en pleine terre (sur un site de 53 ha initialement artificialisé et fortement pollué), 5 650 plantations, et 20 ha d'espaces publics dépollués.

« Les négociations ont permis d'augmenter la surface en pleine terre de 10 à 15% par rapport au projet initial. Ça comporte à la fois les espaces publics et les jardins collectifs privés », précise Pauline Deslous, directrice du projet Brazza, qui prévient cependant que les potagers sont à proscrire.



Pierre Hurmic et Pauline Deslous, directrice du projet Brazza

Logements et artisanats

Mais le maire se targue surtout d'avoir amélioré l'offre de logements avec notamment une « augmentation à 40% de Logements Locatifs Sociaux (au lieu de 35%), soit + 197 logements » et une « augmentation à 20% de l'accession sociale et non abordable (au lieu de 10%), soit + 459 logements ».

Cette marge a été possible avec les permis de construire restant et la renégociation des PC de la phase 1 accordés (80%) avant l'arrivée de la nouvelle mandature.

« Les derniers ilots ont été traités en intégrant les exigences du Label Bâtiment Frugal Bordelais et à l'occasion de PC modificatifs, certains projets sont réorientés (par exemple, projet de 22 maisons individuelles sur Cardinal Promotion qui va passer en ossature béton bas carbone avec granulats recyclés + fort usage du réemploi) », détaille une communication.

La première phase de l'opération est donc bien avancée avec plus de 1393 logements livrés dont 475 sociaux (4700/4800 à terme) et l'arrivée de 2600 à 2900 habitants (9000 à terme). Des commerces et des espaces de santé ont ouvert et généré 250 emplois actuellement. 5000 emplois sont prévus à terme sur l'ensemble dont 500 dans le secteur de l'artisanat.

« Il y aura peu de bureaux, contrairement à d'autres quartiers, complète Pierre Hurmic. Il y aura des espaces dédiés à l'artisanat. Les artisans ont besoin de locaux à des prix abordables et Brazza va leur offrir ce type d'espaces. Donc c'est gagnant-gagnant pour les professionnels et également pour les habitants et futurs habitants. »

Phase 1 pour 2026

Un premier pôle d'équipements publics sera livré en septembre 2024 comprenant un groupe scolaire, une crèche et une structure d'animation. Sur ses bâtiments, la mairie entend donner à nouveau l'exemple :

« Ils vont être équipés de panneaux solaires en toiture. Notre objectif, c'est d'encourager les promoteurs à les intégrer », précise Pierre Hurmic qui veut « atteindre 60 000 m² de panneaux solaires à Bordeaux en 2026 ».

Démarré en opérationnel depuis 2019, sous l'ancienne mandature, un bilan financier de 2021 prévoit un coût global de 188 Millions d'€ dont 108 M€ de participation des collectivités (16 M€ pour la ville, 92 M€ pour Bordeaux Métropole).

La fin de la phase 1 est attendue en 2026. Quant à la phase 2, elle dépend du dépôt de la Déclaration d'utilité publique pour permettre à la métropole de réaliser tous les espaces publics, et surtout négocier avec les propriétaires toujours sur place, comme bon nombre d'entreprises privées. Une négociation est en cours avec les Domaines sur l'évaluation des terrains et un lancement à partir de 2025 est espéré.

« Une des caractéristiques de ce quartier, auquel Youssef Tohmé [architecte aménageur, NDLR] est très attaché, ce sont les volumes capables, souligne Pierre Hurmic. C'est-à-dire des volumes qui sont livrés bruts et qui sont aménagés par les occupants. Je note que ça permet une accession à la propriété à des prix défiant toute concurrence par rapport au marché bordelais. J'espère que les phases 2 et 3 permettront également ce dispositif. »

Publié le 18/04/2024 – Rue89 – Walid Salem