

La Jallère : le futur quartier de Bordeaux qui espère valoriser chaque tonne de carbone évitée

Dernière grande opération d'aménagement à Bordeaux, La Jallère, au nord de la ville, devrait changer drastiquement de visage et de fonction d'ici 2030. Les parkings et bureaux vieillissants laisseront la place à 2.500 logements tandis que six hectares seront remis en pleine terre. Une démarche bas-carbone que la ville et Icade cherchent à valoriser financièrement dans le cadre d'un projet urbain partenarial expérimental.



2.500 logements seront édifiés tandis que 9 hectares artificialisés seront remis en pleine terre dans le quartier de La Jallère, au nord de Bordeaux, qui sera livré entre 2027 et 2033. (Crédits : Icade / Urbain des Bois)

C'est rare pour un projet d'aménagement de cette ampleur mais à La Jallère il n'y a pas d'habitants et peu de riverains. Mais ce secteur de 35 hectares entre le stade Matmut Atlantique, le parc des expositions et les zones d'activités du nord de la ville pourrait en compter plusieurs milliers d'ici dix ans. On y trouve aujourd'hui que de grands propriétaires institutionnels dont plusieurs ont déjà quitté le quartier au profit de Bordeaux Euratlantique : Groupama, [la Caisse des dépôts](#), Gironde Habitat et la Caisse d'épargne. La Carsat et Domofrance sont encore sur place au milieu de bureaux à l'abandon et d'immeubles accueillant des [activités transitoires](#).



Les 35 hectares de la Jallère, déjà très végétalisés, sont situés au nord de Bordeaux entre le stade Matmut Atlantique et le parc des Expositions (crédits : Bordeaux Métropole - JB Mengès).

Transformation de bureaux en logements

Pour fédérer tout ce petit monde, c'est le promoteur Urbain des Bois qui a pris la tête du groupement d'entreprise chargé de piloter la transformation de ce secteur tertiaire appelé à devenir un nouveau morceau de ville. Cette filiale d'Icade, spécialisée dans la ville durable, est notamment chargée du plan guide, qui vient d'être acté, et pilote les demandes d'autorisations administratives préalables, notamment sur le plan environnemental.

Car, alors que le bâtiment pèse 16 % des émissions de CO₂ en France, le volet environnemental et climatique occupe une place centrale dans ce projet. Et son plus gros atout est de travailler sur du bâti existant et des sols déjà artificialisés :

« 60.000 m² existants seront rénovés avec un changement d'usage vers le logement et le commerce tandis que 100.000 m² de nouvelles surfaces seront édifiées sur les actuels parkings. Au total, nous remettons six hectares en pleine terre, en plus des 19 hectares non imperméabilisés existants qui seront préservés », avance Anne Fraisse, directrice d'Urbain des Bois, filiale d'Icade.

De quoi permettre la construction de 2.500 logements dont 40 % de chambre étudiantes et de foyers pour jeunes travailleurs ainsi qu'une palette de services : un groupe scolaire, des locaux d'activité et commerciaux, des locaux dédiés à l'économie sociale et solidaire, un établissement d'enseignement supérieur et un espace de restauration collective.

Pleine terre et quota carbone

« Le changement d'usage d'un immeuble existant est le levier le plus efficace pour diminuer les émissions carbone », souligne Anne Fraisse. Mais ces opérations vertueuses ont un coût qu'il faut arriver à équilibrer au sein d'une opération qui s'élève à une centaine de millions d'euros.

Urbain des bois et la mairie de Bordeaux souhaitent donc se servir du [label national « Territoires engagés pour le logement »](#) et des fonds associés pour résoudre cette équation. Chaque territoire peut espérer récupérer jusqu'à cinq millions d'euros auprès de l'Etat.

« L'idée est de valoriser chaque tonne de CO2 évitée par les choix retenus pour ce projet en les compensant financièrement pour les promoteurs grâce à ces aides nationales, esquisse Stéphane Pfeiffer, l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme résilient. C'est un moyen de les inciter à être encore plus vertueux tout en contribuant à l'équilibre économique de l'opération. » Ce dispositif expérimental n'est pas encore arrêté mais il pourrait prendre la forme d'un projet urbain partenarial (PUP) carbone permettant de valoriser financièrement la réduction des émissions carbone. *« Grâce cet outil, on souhaite fixer dès le début de l'opération la liste des équipements publics à financer grâce à une participation des promoteurs pour chaque m2 créé. Et cette participation pourrait ensuite être diminuée pour chaque tonne de CO2 évitée grâce à la compensation financière de l'Etat »,* poursuit Stéphane Pfeiffer.

« Habiter un parc »

[Contrairement aux autres grandes opérations qui étaient déjà lancées en 2020](#) lors de l'arrivée des écologistes à la mairie de Bordeaux, le quartier de La Jallère portera la marque de l'équipe de Pierre Hurmic. Et la municipalité sera attendue au tournant sur ce programme tant en matière de ville durable que d'équipements publics et de [qualité du bâti](#).

« Cette labellisation de l'Etat apporte une reconnaissance et un élan à ce programme dont les équilibres économiques restent fragiles compte tenu de la crise de la construction neuve. Mais le positionnement que nous avons avec des marges réduites et des ambitions climatiques revues à la hausse est soutenu par les collectivités et par l'Etat », se félicite Anne Fraisse.

À La Jallère, elle invoque ainsi l'image « *d'habiter dans un parc* ». Les voitures seront bannies de ce quartier qui sera irrigué de pistes cyclables et de cheminements piétons entre des bâtiments qui grimperont jusqu'à une trentaine de mètres de hauteur avec entre trois et huit étages. La livraison des différentes parcelles s'étalerait de 2027 à 2033. D'ici là, le secteur devra se trouver un nom de baptême. Une consultation publique a été organisée dans ce but au mois de mars.

Publié le 22/04/2024 – La Tribune – Pierre Cheminade