



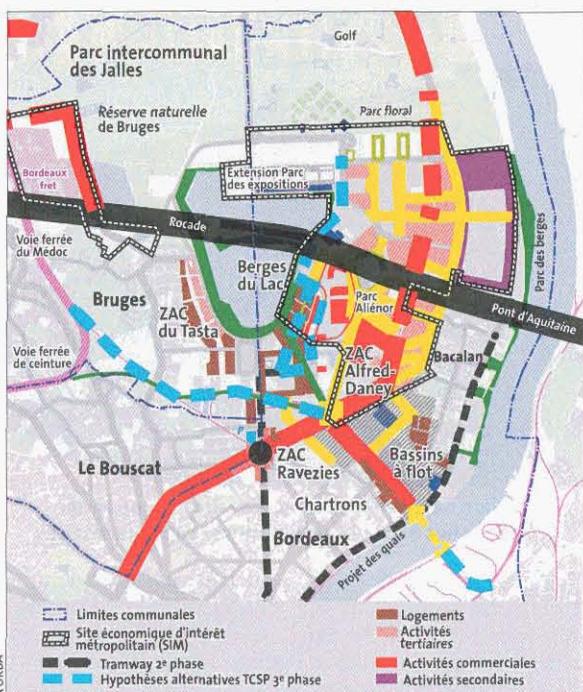
2004

«Bordeaux pousse au nord»

Le Moniteur n° 5254, 6 août 2004. Page 28

Bordeaux pousse au nord

Composé de quatre entités, Chartrons, Ravezies, Bassins à flot et Lac, Bordeaux Nord offre de fortes perspectives de développement. La zone est riche de réserves foncières et dotée d'un pôle économique et logistique fort, sa mutation se cale sur le plan-guide d'aménagement présenté en 1996 par l'A'Urba (Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine). Conforté par la reprise du marché de l'immobilier et l'effet tramway, Bordeaux Nord s'affiche comme l'une des portes d'entrée majeures de l'agglomération. L'aménagement de la zone Alfred-Daney, dernière opération lancée par la vente récente par le Port autonome d'un terrain de 22 ha au promoteur Apsys, confirme cette croissance urbaine.



Bordeaux Nord s'appuie sur quatre pôles de développement : Ravezies, les Chartrons, le Lac et les Bassins à flot.

Les ZAC, leviers de la mutation

Avec le transfert des activités portuaires, le Port autonome possède au nord de la ville des emprises foncières sur lesquelles un aménagement global dessiné par l'architecte Antoine Grumbach est envisagé. Le secteur des bassins à flot Bacalan bouge avec le projet de ZAC dont le périmètre de concertation a été délimité et qui doit s'inscrire en continuité du quartier des Chartrons. Dans ce quartier traditionnel des négociants en

vins, la ZAC aménagée par la société DomoFrance sera achevée cette année. L'opération mêle sur 9 ha logements locatifs ou en accession, bureaux, commerces et services. Au milieu des années 90, le prix plancher du foncier a conduit les bailleurs sociaux comme Gironde Habitat à s'intéresser à ce quartier. Entre 1976 et 1990, l'agence d'urbanisme a enregistré 21 permis de construire (774 logements, dont 77 logements

sociaux) et 60 entre 1991 et 2003 (1716 logements, dont 681 logements sociaux). Avant 1990, le quartier Ravezies, proche du boulevard de ceinture, marqué par le long démarrage du lotissement Haussmann (opération Socacé/Eiffage), ne séduisait pas les investisseurs. Aujourd'hui le quartier est en plein essor. La ZAC multisite Ravezies (12 ha) lancée en 2000 s'achèvera en 2007. Elle décline un important volet logements

(5730 logements sociaux) et d'immobilier de bureaux, une activité plus que jamais dynamique dans la perspective de l'arrivée du tramway en 2007. La place Ravezies, avec son pôle intermodal à proximité de la rocade, sera un point de communication parmi les mieux desservis de l'agglomération.

Investissements privés

Des opérations privées contribuent à booster le secteur des Chartrons, mais avec un revers : la flambée des prix qui s'est accentuée en 2000. Les quartiers des Chartrons et de Ravezies ont aujourd'hui besoin d'équipements publics. La société Clairsienne, filiale du CILG et gestionnaire d'un parc de 5 000 logements, y a installé son siège et lancé des opérations : 44 et 32 logements en locatif et en accession à Ravezies sud, 60 logements aux Chartrons. «C'est un site porteur qui sort de la relégation. D'autres quartiers dits "chics" n'ont pas les mêmes atouts en termes d'espaces, de commerces et avec une trame urbaine complète proche du centre», livre son directeur général Philippe Dejean, à l'affût d'autres opportunités.

Cette image positive est partagée chez Bouygues Immobilier, installé depuis un an dans le quartier des bassins à flot. «La politique de réaménagement des quais et l'arrivée du tramway sont des vecteurs essentiels. La qualité de vie permet de croire à un développement à court terme du secteur des bassins à flot», estime Emmanuel Desmaizères, directeur de Bouygues Immobilier Aquitaine, qui souhaite y poursuivre son développement, dans la lignée de la construction de logements en cours côté Chartrons livrés au premier semestre 2005, et côté Ravezies où 5 400 m² de bureaux seront à commercialiser l'été prochain.

FLORENCE BORD ■

Le Lac, un gisement d'espace

Le plus gros enjeu foncier se situe à Bordeaux-Lac, fort d'une réserve de 300 ha. Dans le cadre de sa nouvelle politique économique, la Communauté urbaine de Bordeaux a classé cette zone «site d'intérêt métropolitain» et s'engage à la dynamiser. Déjà, la ZAC du Tasta à Bruges bénéficie de l'intérêt des investisseurs pour son programme de bureaux, puisque six mois avant la livraison, 60% des surfaces sont commercialisées. Par ailleurs, l'aménagement du futur parc intercommunal des Jalles, véritable poumon vert

de 200 ha, doit encore trouver son financement. L'extension du centre commercial sur un terrain de 8 ha mitoyen des Berges du Lac est à l'étude. En effet, un vaste projet se dessine entre Les Aubiers et le centre commercial. L'enjeu porte sur le renversement d'image de ce quartier de logements sociaux dévalorisés, avec la création sur 24 ha d'un ensemble de plus de 1 000 logements. Le programme de développement des Berges du Lac devrait être prochainement lancé par un concours promoteur-constructeur.