

## B. une ville attractive au potentiel mutable étonnant

par Cécile Gabarrou

---

Ce voyage a été l'occasion de découvrir comment des villes fortement attractives utilisent des espaces mutables pour répondre à leurs besoins urbains. **Barcelone** et **Bordeaux** témoignent de cette dynamique à différentes phases de ce réaménagement, avec leurs quartiers respectifs 22@ et Bordeaux-Euratlantique.

### Une ville attractive

Il s'agit de deux villes attractives et dynamiques. A la sortie du franquisme, **Barcelone** s'est épanouie, stimulant son développement dans le cadre des JO et entreprenant divers projets à grande échelle. De son côté **Bordeaux** est une ville attractive géographiquement, attractivité renforcée par les projets de lignes à grande vitesse.

Les ambitions démographiques de ces villes (Bordeaux, métropole millionnaire) se traduisent par un besoin en infrastructures, pour accueillir logements et activités, dans des espaces proches du cœur de la ville pour en limiter l'étalement urbain.

### Un potentiel mutable conséquent

Ces deux villes ont la chance de disposer d'anciennes zones industrielles qui constituent des espaces mutables centraux et accessibles : la Manchester Català de **Barcelone**, des terrains ferroviaires non utilisés ou aux activités délocalisables à **Bordeaux**.

Ces espaces constituent le patrimoine industriel de la ville (Bordeaux, patrimoine mondial de l'Unesco), et ne sont donc pas destinés à être rasés mais réaménagés. Certains bâtiments et structures sont conservés et inclus dans le projet de réaménagement, pour une bonne intégration urbaine.



Universit des médias du quartier 22@ :  
conservation du patrimoine industriel

### Aménagement durable

Pour un aménagement durable, le projet doit être viable économiquement. Les collectivités dessinent l'urbanisme de ces espaces, installent les infrastructures, et rendent attractifs ces espaces fonciers (en modifiant notamment le coefficient d'occupation du sol). Ce mécanisme est en route actuellement à **Bordeaux**, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux-Euratlantique, menée par un Etablissement Public d'Aménagement en lien avec les collectivités concernées. Malgré la revente des terrains revalorisés, un déficit de 100 millions d'euro est à prévoir, réparti entre l'Etat, la Communauté Urbaine de Bordeaux et les communes.

D'un point de vue social, les deux villes travaillent sur une grande mixité fonctionnelle et sociale. A **Barcelone**, tout entrepreneur qui investit sur une certaine surface dans le quartier 22@ doit 10% de cette surface en équipements, 10% en zones vertes, et 10% en logements sociaux. Il doit en gérer l'aménagement, ce qui permet de financer les besoins urbains du quartier.

Enfin, une forte attention est portée à la composante environnementale de ces infrastructures (centralisation du chauffage, exploitation de la chaleur dégagée par les centrales d'incinération alentour). **Barcelone** a particulièrement travaillé dans ce domaine : que ce soit pour limiter l'impact environnemental (collecte automatique des déchets triés) ou pour améliorer l'environnement direct des usagers (limite de la pollution visuelle avec des réseaux enterrés, trottoirs larges et fonctionnels). L'aménagement du quartier 22@, dont la réalisation est déjà bien avancée, témoigne que pour un fonctionnement durable, tout est pensé jusque dans le détail.

### Conclusion

Barcelone et Bordeaux sont donc deux exemples de villes déjà très développées et bien équipées, dont l'attractivité entraîne un besoin urbain conséquent. Elles ont la chance de disposer d'espaces mutables bien situés, leur permettant de réaliser un réaménagement qui s'inscrit dans leur dynamique urbaine tout en répondant aux exigences du développement durable.

Paris (et sa couronne) dispose elle aussi d'espaces mutables, tel l'espace de stockage de Renault du Port de Gennevilliers (que Renault serait prêt à délocaliser). La capitale ne manque donc pas de foncier, mais il reste aujourd'hui, dans le cadre du projet du Grand Paris, à mettre en œuvre ces aménagements.



Espace de stockage des voitures Renault au Port de Gennevilliers