

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 25 mars 2011  
(convocation du 14 mars 2011)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Mars Deux Mil Onze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick,  
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard,  
Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas,  
M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max,  
Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise,  
M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE  
FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita,  
M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal,  
M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas,  
M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric,  
M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine,  
M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL  
KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette,  
M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques,  
M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck,  
M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques,  
M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude,  
M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel,  
M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole,  
M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 11 h 40  
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude  
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard  
M. LAMAISSON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 11 h  
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre  
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard  
Mme BONNEFOY Christine à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 11 h  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme FAYET Véronique  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier  
Mme CHAVIGNER Michèle à M. QUERON Robert  
Mlle COUTANCEAU Emilie à Mme BOST Christine  
M. DAVID Yohan à M. SOLARI Joël  
Mme DESSERTINE Laurence à Mme PIAZZA Arielle

M. DUCASSOU Dominique à Mme TOUTON Elisabeth  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick à partir de 12 h 15  
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain  
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck  
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole  
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick à partir de 11 h  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne  
M. RESPAUD Jacques à Mme DIEZ Martine  
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda  
M. SENE Malick à Mme FAORO Michèle  
M. SIBE Maxime à M. GAÜZERE Jean-Marc

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Marchés Publics - Elaboration de stratégies urbaines opérationnelles en vue de la production de 50 000 logements nouveaux sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux (27 communes, 710 000 habitants, 55 000 ha), en lien avec les axes de transports publics (6 LOTS)**

☐ **Dialogue compétitif - Autorisation de signature**

☐

☐

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

▪ **Le rappel des enjeux**

La Communauté urbaine de Bordeaux a posé de nouveaux objectifs de développement pour l'agglomération qui visent à conforter l'attractivité du territoire de la CUB et des objectifs ambitieux de développement durable. Parmi ceux-ci, sont ciblées en particulier la limitation de l'étalement urbain et l'offre de vraies opportunités de trouver un logement à une distance raisonnable de son emploi pour toutes les catégories sociales.

L'objectif de la procédure lancée le 21 mai 2010 par la CUB est d'engager de nouveaux processus opérationnels visant à produire 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics.

Ceci en confrontant ces objectifs aux conditions d'évolution du territoire et aux moyens de réalisation.

Devant la complexité du projet et conformément aux articles 36 et 67 du Code des Marchés Publics, la Communauté Urbaine de Bordeaux n'a pas été en mesure de définir seule et à l'avance les moyens techniques pour répondre à ses besoins.

En conséquence, la procédure adoptée a été celle du dialogue compétitif.

Dans le cadre de ce dialogue, la phase d'échange vise à aboutir à :

- la proposition d'une stratégie urbaine globale dédiée à la construction de 50000 logements nouveaux autour des transports publics.

- la déclinaison des processus opérationnels permettant la mise en œuvre de cette stratégie dans des contextes urbains spécifiques, objets des 6 lots " thématiques " décrits ci-après. Cette déclinaison opérationnelle inclura la proposition de sites opérationnels d'intervention permettant de valider et d'enclencher le processus.

A l'issue du dialogue, le ou les candidats se verront attribuer un ou plusieurs des lots

"thématiques ". La phase d'exécution du marché consistera en une mission d'accompagnement visant à engager la mise en œuvre de la stratégie globale sur la base des processus opérationnels préconisés.

Il s'agit de proposer des modes d'intervention urbaine sur des sites à identifier, contribuant à :

- faire émerger et investir de nouveaux fonciers,
- décliner des propositions innovantes et ouvertes à l'expression contemporaine, en matière de formes urbaines et d'espaces publics, en phase avec les principes du développement durable et l'évolution des modes de vie et des pratiques urbaines,
- créer les conditions de la qualité et de l'innovation architecturale,
- proposer des montages innovants et faire intervenir de nouveaux acteurs,
- proposer des formes de suivi voire de soutien aux opérations portées par le privé de l'amont jusqu'à la réalisation,
- proposer de nouveaux outils plus rapides, plus participatifs.

## ■ Le contenu et les étapes de la procédure

La procédure a été décomposée en deux phases : une phase de sélection des 5 candidats admis à participer au dialogue compétitif et une phase de dialogue avec l'ensemble des candidats sélectionnés.

### I - Sélection de 5 candidats :

Le 21 mai 2010 un avis d'appel à candidatures a été envoyé au BOAMP et au JOUE, et publié le 27 mai 2010 au BOAMP sous le N° 101B annonce n°317 et le 26 mai 2010 au JOUE sous le N° 2010/S 100-152520. La date limite de réception des candidatures a été fixée au 28 juin 2010 12h00 dernier délai.

Au terme de la date de remise des candidatures, 27 plis ont été déposés au guichet de la Direction Centrale des Achats et marchés et 1 pli est parvenu par voie dématérialisée.

Cette consultation était destinée à des équipes constituées autour d'un mandataire urbaniste, architecte-urbaniste ou paysagiste-urbaniste.

Les critères de sélection des candidatures étaient les suivants :

1- QUALITE DES CANDIDATS jugée sur :

- a) la structure de l'équipe et la complémentarité des compétences présentées,
- b) l'expérience professionnelle de l'équipe ainsi constituée et notamment sur des interventions de même nature et ses capacités à appréhender des démarches innovantes,
- c) la capacité technique et financière

2- APPREHENSION GENERALE DE LA PROBLEMATIQUE, jugée sur la pertinence et la qualité rédactionnelle de la note synthétique et de la note de présentation de l'équipe.

Le 9 juillet 2010, après examen et classement des candidatures reçues, et conformément aux critères de sélection, le représentant du pouvoir adjudicateur a annoncé au Conseil de la Communauté urbaine son choix des cinq équipes admises à dialoguer.

Ces équipes, classées dans l'ordre du rapport d'analyse des candidatures, sont les suivantes

- Alexandre Chemetoff, en qualité d'architecte - urbaniste - paysagiste, associé à OASIIS, MDETC, De Pardieu-Brocas-MAFFEI, ETC P Massé et REP,
- Lacaton et Vassal, architectes-urbanistes, en association avec les architectes F. Druot et C. Hutin, Cyrille Marlin (paysagiste), Rivière environnement, VPE et associés,
- L'AUC (Djamel Klouche), en qualité d'architecte-urbaniste, associé à BBS Paysage, Tribu Energie, Gilly, NFU, Icade aménagement, Etude Chevreux, Arup,
- OMA (Rem Koolhaas), en qualité d'architecte-urbaniste, associé à Coloco Paysagistes, Elioth, Iosis Ingénierie,
- 51 N4E (Peter Swinnen), architecte-urbaniste avec CVA, Agence Laverne, 3E, IDEA Consult, Dominique Boudet.

## II - Déroulement du dialogue compétitif :

Le déroulement de la procédure s'est conformé au calendrier prévisionnel décrit dans l'avis d'appel à candidatures et au Règlement de la Consultation:

Une rencontre préalable, hors dialogue compétitif, s'est tenue le 19 juillet 2010 afin de préciser les objectifs et les attentes de la Communauté Urbaine sur ce dossier.

### **Fin septembre 2010 :**

- **1<sup>er</sup> temps du dialogue** (du 28/09 au 01/10/2010) avec chaque équipe reçue individuellement par la maîtrise d'ouvrage technique d'une part, par la maîtrise d'ouvrage politique d'autre part, concernant la 1<sup>ère</sup> approche de stratégie urbaine globale des candidats remise par les candidats pour le lundi 20 septembre 2010 12h00 dernier délai

- Les équipes ont été invitées à l'issue de cette rencontre à remettre, pour les 6 lots et dans un délai qui leur a été indiqué par écrit, leur première version de la stratégie urbaine globale incluant leur réflexion relative aux produits logements. Cette première version pouvant faire l'objet de précisions lors de la rencontre suivante.

#### **Novembre 2010 :**

- **2<sup>ème</sup> temps du dialogue** (du 02/11 au 5/11/2010) avec chaque équipe reçue individuellement, sur la base de la première version de la stratégie urbaine globale
- L'objectif de cette rencontre était d'échanger sur la première version de la stratégie urbaine globale, incluant leur réflexion relative aux « produits » logements remise par les candidats.
- Les équipes ont été invitées à l'issue de cette rencontre à remettre, pour les 6 lots, leur première version du cahier des processus opérationnels incluant la proposition de sites opérationnels d'intervention, dans un délai qui leur a été indiqué par écrit. Cette première version pouvant faire l'objet de précisions lors de la prochaine rencontre.

#### **Décembre 2010 :**

- **3<sup>ème</sup> temps du dialogue** (du 7/12 au 10/12/2010) avec chaque équipe reçue individuellement, sur la base de la première version du cahier de processus opérationnels incluant la proposition de sites opérationnels d'intervention.
- L'objectif de cette séance de travail portait sur le contenu de la première version des cahiers des processus opérationnels incluant la proposition de sites opérationnels d'intervention remis par les candidats pour les 6 lots de la consultation.

#### **Janvier 2011 :**

- **4<sup>ème</sup> temps du dialogue** (11/01 au 14/01/2011) avec chaque équipe reçue individuellement, sur la base de leur proposition d'accompagnement et la méthode de mise en œuvre proposées ainsi que sur le périmètre des offres finales.

A l'issue du dialogue, les candidats ayant participé à toutes les séances du dialogue ont été informés par le pouvoir adjudicateur du terme du dialogue fixé au 20 janvier 2011.

Toutes les équipes ont alors été invitées à remettre par écrit et pour le 14 février 2011 12h00 dernier délai, l'offre finale par lot, résultat des étapes du processus de dialogue, de leur stratégie urbaine et de leurs propositions de processus opérationnels.

Une prime unique de 100 000 € est versée au(x) titulaire(s) et constitue une avance sur le montant du ou des marchés obtenu(s).

La procédure comporte 6 lots thématiques faisant référence aux divers contextes urbains du territoire communautaire croisant les thématiques urbanisme et déplacement, et dont la durée d'exécution de chacun d'eux est fixée à 9 mois à compter de la date de notification.

Lot 1 : Evolution, qualité et densification urbaines le long des axes de transport publics en tissu constitué (voies de faubourg et infrastructures délaissées ou en mutation)

Lot 2 : Evolution, structuration, qualité et intensité urbaines des nouveaux pôles d'échanges et nouvelles centralités concernés par le réseau de transports publics

Lot 3 : Identité, qualité, devenir et traitement des franges et lisières urbaines aux abords des grands espaces naturels ou corridors de biodiversité, connectés aux transports publics

Lot 4 : Evolution urbaine, investissement et mutation de sites monofonctionnels d'activités, d'enseignement et recherche

Lot 5 : Mixité, fonctionnalités et valeurs urbaines des grands sites commerciaux desservis par les transports publics

Lot 6 : Evolution et densification des secteurs pavillonnaires aux abords des lignes de transports publics

Le montant estimatif de chacun des ces lots a été fixé par les services communautaires à 500 000 € HT.

#### ▪ **Les conclusions de la Commission d'appel d'offres**

Une Commission d'appel d'offres spécifique a été mise en place pour ce dossier lors du conseil de Communauté du 11 février 2011.

Elle a été constituée sous la Présidence de M. Labiste des 10 élus (5 titulaires et 5 suppléants) ayant participé aux phases du dialogue compétitif.

Cette commission s'est réunie le mercredi 16 mars et a procédé à l'analyse des offres.

Les dossiers de chaque équipe, pour chacun des lots, présente une offre se décomposant en trois temps :

- une présentation de la stratégie qu'elle souhaite développer pour atteindre les objectifs de 50 000 logements autour des axes de transport public : à cette occasion les candidats ont exposé l'analyse qui leur est propre, leur parti pris et leurs engagements.

- un exposé sur les processus opérationnels c'est-à-dire un choix de méthode et d'outils appliqués à des sites précis pour enclencher la dynamique de premiers projets conformes à la stratégie d'ensemble.
- une offre de prix correspondant au détail de la mission devant se dérouler pendant les 9 mois du marché et mobilisant l'ensemble des membres de l'équipe.

A la lecture analytique des documents produits, il a été constaté que les 5 stratégies produites répondaient toutes de manières originales et pertinentes à la question posée. De plus ces 5 options parce qu'elles comportent entre elles des points de convergence, de complémentarité et de synergie sont compatibles entre elles et peuvent tout à fait se développer toutes sur le territoire de l'agglomération.

Il a ensuite été procédé à une analyse détaillée des processus opérationnels proposés par les équipes pour chacun des 6 lots. Cette analyse a été confrontée à l'offre de prix.

Au vu des éléments, la CAO s'est prononcée sur le choix suivant dont les motivations au regard des critères d'analyse retenus vont maintenant être détaillées ci-après.

|                                                                                           |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Lot 1 (voies de faubourg) : équipe 51 N4E pour un montant de                              | 552 700      |
| €                                                                                         |              |
| Lot2 (gares et pôles multimodal, nouvelles centralités) : équipe l'AUC pour un montant de | 600 000      |
| €                                                                                         |              |
| Lot 3 (lisières et franges urbaines) : équipe A. Chemetoff pour un montant de             | 582 950      |
| €                                                                                         |              |
| Lot4                                                                                      | déclaré sans |
| suite                                                                                     |              |
| Lot 5 (centres commerciaux) : équipe OMA pour un montant de                               | 784 050      |
| €                                                                                         |              |
| Lot 6 (tissu pavillonnaire et résidentiel) : équipe Lacaton Vassal pour un montant de     | 546 450      |
| €                                                                                         |              |
| TOTAL :                                                                                   | 3 066 150    |
| €                                                                                         |              |
| Tous les montants sont en HT                                                              |              |

## ▪ La stratégie et les processus opérationnels retenus pour chacun des lots

Le rapport d'analyse détaille le contenu de chacune des offres et motive au regard des critères de la consultation le classement des offres.

Les critères retenus sont :

- pour 70% de la note : la qualité des orientations stratégiques proposées décomposées en stratégies urbaines d'une part, processus opérationnels d'autre part
- pour les 30% restant le prix

### LOT 1 Equipe 51 N4E

#### - Les stratégies urbaines,

Cette équipe fonde sa stratégie sur deux hypothèses qu'elle se propose d'approfondir :

- d'une part que l'accumulation des logements (denses) et des transports (en réseaux) peuvent ensemble faire ville. Cette hypothèse n'exclut pas catégoriquement l'idée d'une ville de proximité mais elle tend à relativiser la pertinence de son systématisme. Avec un réseau de transport isotrope, qui combine transports publics (bus, tram) et les mobilités individuelles (marche, vélo, voiture), est offerte sur l'agglomération une forte flexibilité et des vrais choix aux habitants. Cette flexibilité, combinée à une offre de logements diverse, peut offrir un vrai paysage métropolitain à ses citoyens, une métropole faite d'intensités urbaines diverses et multipliées.
- d'autre part que dans la perspective de développement métropolitain, le territoire doit prendre une place aussi importante que celle jouée par la ville centre ; c'est-à-dire que le territoire devient un référent culturel et spatial dans la manière de faire la ville.

A l'appui de cette réflexion, l'équipe analyse avec finesse le territoire, les mécanismes qui le fabriquent comme les potentiels de sa transformation en décrivant 7 conditions bordelaises : le grand territoire au-delà des limites de l'agglomération (le méta territoire), le vin, l'urbanisme horizontal, la nature, le climat océanique, les émergences collectives, la mobilité.

L'équipe insiste sur l'intérêt de développer une stratégie territoriale décomposée en trois étapes :

- le recensement du foncier de manière systématique
- la définition de plusieurs concepts opérationnels : grappes, aménités, pôles et micro opérations
- des scénarios de répartition de logements et un travail sur les échelles de la mixité.

Par ailleurs elle propose simultanément de travailler sur une stratégie architecturale.

La stratégie de cette équipe donne ainsi une réponse jugée très pertinente à la question posée en proposant un modèle de développement urbain fondé sur une relation renouvelée mobilité / habitat et en articulant les échelles depuis l'intimité du logement jusqu'à l'espace de la métropole.

#### - Les processus opérationnels

Concernant les processus opérationnels, l'équipe fait des propositions très précises sur l'organisation de la mission en suggérant notamment la mise en place d'un bureau du projet. Ce lieu est un espace de travail mais aussi un lieu d'échange et de capitalisation des données accumulées pendant la phase du dialogue qui vont s'enrichir pendant les 9 mois de la mission et qui pourraient être mis à disposition des acteurs du logement au-delà de la période des 9 mois.

En terme de concepts opérationnels, c'est celui de la grappe qui apparaît comme le plus opérant. Il propose un modèle qui lie étroitement les nouvelles opportunités/proximités offertes par les fonctionnalités du réseau de transport avec un système urbain redéfini à cette échelle nouvelle. Le rapport à la nature, la distribution des équipements, les échelles de densité, le montage économique des projets sont ainsi repensés à cette échelle intermédiaire de la grappe qui permet de proposer un nouvel équilibre fondé sur les qualités et spécificités du territoire.

Cette approche apparaît parfaitement adaptée au lot 1 « voies de faubourg ». En effet ces territoires demandent justement cette approche fondée sur la définition d'une échelle pertinente, allant au-delà de celle de l'îlot mais essayant également de dépasser le seul linéaire de façade pour s'intéresser à l'épaisseur et l'articulation avec les arrières.

#### - Le prix : 552 700 € HT

Concernant les propositions des autres équipes, elles ont été jugées moins pertinentes au regard des enjeux de ce lot. L'ensemble de cette analyse intégrant le critère prix est résumé dans le tableau joint en annexe.

### Lot N° 2 Equipe L'AUC

#### - les stratégies urbaines,

L'approche de cette équipe face à la question posée par la maîtrise d'ouvrage est de privilégier une réponse à l'échelle métropolitaine.

La stratégie proposée repose sur le parti pris que pour atteindre les objectifs fixés en termes de logements cela passe nécessairement par une évolution de la forme de la ville en travaillant « avec agilité » sur les processus de fabrication, « avec délicatesse » sur les choix des territoires et des espaces, dans une relation privilégiée avec les acteurs de la métropole et « avec détermination » sur l'identité métropolitaine.

Le candidat dessine sept territoires qui composent l'équation métropolitaine qu'il propose de mettre en tension pour les intégrer dans une dynamique d'ensemble: la substance c'est-à-dire le tissu bâti en diffus, la boucle ferrée, l'axe Jalles côteaux, airport city soit l'axe depuis l'aéroport jusqu'au centre de l'agglomération et qui se prolonge rive droite avec l'avenue Thiers et le vis-à-vis des rives de la Garonne.

L'équipe introduit également l'idée d'actes millionnaires sous forme de « grands gestes » correspondant à l'ambition métropolitaine mais sans laisser de côté « l'homéopathie » au sens d'une intensification de l'ensemble du territoire de réalisations qualifiées de métropolitaines.

Pour tenir ces différentes échelles au service d'une ambition, l'équipe détaille des modalités de mise en œuvre des principes évoqués ci-dessus :

- modes de gouvernance adaptés,
- nécessaire travail à mener sur les documents de planification et les outils opérationnels (foncier, financement des équipements publics, etc.)
- processus de participation de la population (4P)
- recherche typologique sur le logement.

L'ensemble de ces éléments vise à travailler sur ce que l'équipe appelle la « condition habitante » correspondant à une nouvelle culture du logement, vue du point de vue de celui qui l'habite, culture placée au cœur du projet de la nouvelle ville.

L'approche proposée par cette équipe est extrêmement riche, elle multiplie les perspectives et les références tirées de situations souvent étrangères à l'agglomération. Elle ouvre ainsi un champ de nouvelles pistes pour le développement de l'agglomération. Mais elle sait également caractériser certains territoires dans une géométrie renouvelée.

#### - les processus opérationnels

Concernant les processus opérationnels, cette équipe illustre sa démarche en détaillant deux dispositifs opérationnels : la boucle et Airport City.

- La boucle qui correspond à la voie ferrée de ceinture est identifiée comme un levier de développement important. En effet, ce tracé circulaire d'échelle métropolitaine porte, selon cette équipe, les germes d'une articulation productive entre projets de logements et les points d'articulation du réseau de transport existant ou en devenir. Cette infrastructure dessine par ailleurs une limite franche qui pourrait qualifier une première couronne intense rentrant dans une relation équilibrée avec l'attractivité de l'hyper centre.
- Airport city est une seconde déclinaison opérationnelle fondée sur le dessin de l'axe reliant l'aéroport au centre qualifiée de « ligne d'enjeux ». Sont identifiés des potentialités de projet autour des polarités singulières (aéroport, espaces commerciaux, grands équipements, éléments patrimoniaux) mais aussi dans le tissu diffus (« la substance ») jugé particulièrement flexible et stratégique. L'ambition fixée est de développer une nouvelle façon d'habiter la ville autour de ce corridor de mobilité en « stimulant » ce vaste territoire.

Cette équipe présente une analyse resserrée de territoires de projets permettant d'illustrer et de poser les conditions de mise en œuvre de sa stratégie (gouvernance, outils juridiques et fonciers, concertation avec les acteurs). Elle réussit ainsi à bien articuler la dimension métropolitaine qui

caractérise son approche et des territoires de projets sur lesquels elle a d'ores et déjà identifié des potentiels.

Cette approche apparaît comme la plus adaptée à ce lot n°2 « gares, pôles multimodaux, nouvelles centralités ». En effet elle ouvre de véritables perspectives pour articuler à différentes échelles les lieux dédiés aux transports et une nouvelle urbanisation. L'axe Airport city permet ainsi de prendre en compte une diversité de sites possibles où les occasions de croisement entre différents modes de transport sont multiples ouvrant ainsi des situations de projets différentes. D'autres concepts territoriaux comme Jalles coteaux propose aussi une nouvelle lecture du territoire où les nouveaux tracés d'infrastructures : pont, Tram train... rentrent en interaction avec des paysages en transformation et peuvent porter en germe une urbanisation nouvelle.

- Le Prix : 600 000 € HT

Concernant les propositions des autres équipes, elles ont été jugées moins pertinentes au regard des enjeux de ce lot. L'ensemble de cette analyse intégrant le critère prix est résumé dans le tableau joint en annexe.

#### Lot N° 3 Equipe A. Chemetoff :

##### - Les stratégies urbaines,

L'approche de cette équipe consiste à porter toute son attention sur des situations particulières existant souvent au sein du tissu urbain et dans lesquelles des potentialités de projet ne demandent qu'à être exploitées en s'attachant à des principes de simplicité et d'économie.

Ces opportunités sont analysées dès le départ en prenant en compte les conditions de montage possible, les moyens disponibles et pour qui on construit.

La stratégie proposée repose donc sur cette mobilisation imaginative sur de multiples situations de projets possibles.

Le dossier présenté illustre avec une grande précision cette méthodologie faite d'un grand pragmatisme. Il rend visible la démarche en détaillant déjà sur des sites possibles, l'analyse qui permet d'identifier les potentialités du territoire. Il retrace le cheminement intellectuel proposé qui se fonde sur une série de questions qui permet d'interroger le territoire.

##### - Les processus opérationnels

Sur les processus opérationnels, les propositions de l'équipe reposent sur les axes suivants :

- une analyse très pertinente sur les différentes échelles de proximité avec le tram qui distingue 4 niveaux qui chacun justifie une intervention particulière. A partir de cette réflexion, l'équipe défend des modalités de montage de projets qui reposent sur une

coopération étroite entre maîtrise d'ouvrage du tram et celles des projets urbains.

- un travail de relecture du PLU est identifié comme nécessaire avec la proposition de mise en place à échéance rapide d'une zone spécifique aux projets issus de la démarche 50 000 logements. Cet élément fait le lien à juste raison entre les objectifs opérationnels et le cadre réglementaire, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, cadre qui peut parfois apparaître comme un frein aux projets.
- enfin l'équipe précise le contenu de la mission qu'elle souhaite articuler entre éléments de cadrage territoriaux sous forme de plans guides et identification et montage de premières situations pionnières permettant la réalisation d'environ 500 logements.

Toute l'approche de cette équipe se concentre sur la relecture des espaces de la ville à travers un recyclage des délaissés, une juste utilisation du patrimoine, une économie générale des projets permettant un réinvestissement créateur de nouveaux îlots urbains de qualité. La notion de frange et de lisière est donc au cœur de leur approche. Il ne la situe pas seulement aux limites extérieures de la ville agglomérée mais bien dans chaque tissu déjà constitué qui produit ses franges et limites. Cette attitude apparaît comme la plus riche de potentialités de projets concernant le lot n°3.

- Le prix : 582 950 € HT

Concernant les propositions des autres équipes, elles ont été jugées moins pertinentes au regard des enjeux de ce lot. L'ensemble de cette analyse intégrant le critère prix est résumé dans le tableau joint en annexe.

#### Lot N° 4

Compte tenu de l'évolution du dossier Campus qui a vu, au cours de l'année 2010, se structurer sa maîtrise d'ouvrage, la CUB estime que son intervention sur ce site se déroulera de manière privilégiée dans le cadre de nouvelles études urbaines lancées en co-maîtrise d'ouvrage avec l'Université de Bordeaux. En conséquence ce lot largement dédié au site du campus est déclaré sans suite.

#### Lot N° 5 : Equipe OMA :

- Les stratégies urbaines,

L'approche de cette équipe repose sur une analyse très pertinente du mode d'occupation actuel du sol caractéristique de notre agglomération et des tendances constatées. Au regard des évolutions en cours et des mécanismes locaux de production du cadre bâti, elle pointe des risques de

dégradation du cadre de vie contradictoires avec les objectifs de la consultation.

Sur cette base l'équipe développe une stratégie fondée sur deux axes complémentaires :

- la réutilisation du foncier, une densification des vides et des espaces sous exploités délaissés et la définition de limites à l'urbanisation.
- le principe d'une limitation de l'extension urbaine en créant des limites franches appliqué à plusieurs échelles.

Plusieurs concepts sont déclinés et illustrés qui vont mettre en œuvre ces axes stratégiques :

- la ceinture douce : l'équipe s'appuie sur cette infrastructure ferroviaire existante pour matérialiser une limite justifiant à l'intérieur une densification plus systématique. Mais au-delà de cette fonction, elle montre aussi l'opportunité de développer sur cette même base un « système paysager de ceinture et de pénétrantes » permettant de requalifier les espaces et de leur donner une dimension métropolitaine en les inscrivant dans un rapport équilibré ville / nature.
- la voisinée qui permet d'expliquer que l'enjeu de densification se joue à différentes échelles et qu'il s'agit de redéfinir autour des nouveaux réseaux de nouvelles proximités.

La force de cette approche est de bien articuler les différentes échelles, de rendre extrêmement explicite la dimension du territoire et de proposer des stratégies d'intervention adaptées. Le concept de ceinture douce est ainsi particulièrement opératoire depuis l'échelle métropolitaine jusqu'à la nécessaire prise en compte de la richesse de chaque lieu.

L'ensemble de ces éléments qui font le lien entre les objectifs et la manière de faire correspond bien à une approche stratégique de la question posée

#### - Les processus opérationnels

En termes de processus opérationnels les propositions de cette équipe mettent en avant les dispositifs suivants :

- d'une part elle insiste sur la nécessité de traiter simultanément plusieurs échelles : celle du territoire, du quartier, puis du logement. En effet, c'est dans la mise en place de solutions cohérentes à tous ces niveaux que les objectifs des 50 000 logements pourront être atteints,
- elle développe à ce sujet l'idée d'un label « AOC » sur la qualité du logement ; celui-ci décline 11 objectifs sur les principes constructifs (matériaux, énergie déchets, eau) la mobilité, la flexibilité et la place de la nature,
- par ailleurs elle déroule de manière assez systématique une typologie des différentes implantations de logement riches de potentialités,

- sont évoquées en complément de cette dynamique d'innovation la nécessaire adaptation de la réglementation à travers le travail sur le PLU et la mise en place d'outils juridiques notamment une fiscalité incitative.

Sur ce lot s'intéressant aux espaces commerciaux, l'ensemble des orientations stratégiques développées par cette équipe trouve à s'appliquer: réutilisation du foncier délaissé au regard de la sous utilisation de l'espace (nappe de stationnement et bâtiment bas), structuration paysagère pour trouver des accroches à l'échelle de ces sites (au-delà des seules plantations de parkings), concept de voisinée là encore pour permettre de ré articuler les échelles propices à l'introduction du logement. Sur ces bases, l'offre détaille une mobilisation du mandataire et de son équipe adaptée à la complexité de ces sites (taille, fonctionnement, système économique en place) et à la diversité des acteurs et démontre une capacité à soutenir la maîtrise d'ouvrage dans la négociation à mener avec les acteurs de la grande distribution intéressés tant par les enjeux de fonctionnement de leur centre de distribution que par la valorisation immobilière de leur bien. La complexité de ces sites et des acteurs à mobiliser présentés ci-dessus expliquent le montant élevé de cette offre au regard des autres candidats.

- Le prix : 784 050 € HT

Concernant les propositions des autres équipes, elles ont été jugées moins pertinentes au regard des enjeux de ce lot. L'ensemble de cette analyse intégrant le critère prix est résumé dans le tableau joint en annexe.

#### Lot N° 6 : Equipe Lacaton Vassal :

##### - Les stratégies urbaines,

La position de principe adoptée par cette équipe est de lier la réalisation de logements nouveaux et la transformation en simultané des logements existants les plus fragiles. Ce parti pris multiplie de manière très significative les possibilités d'augmentation de la production de logements ce qui correspond bien à la commande de la CUB tout en apportant une réponse « sociale » en offrant également aux populations en place une amélioration de leurs conditions de vie. Cette position affirme également la nécessité de faire masse et de faire porter l'effort sur l'ensemble du territoire. Cette approche est donc une bonne réponse aux enjeux que la maîtrise d'ouvrage avait identifiés.

Ce parti pris nécessite un certain systématisme dans l'analyse des sites existants. Ainsi cette équipe met au cœur de sa stratégie un travail, qu'elle a d'ailleurs d'ores et déjà bien engagé, d'inventaire. Derrière ce mot, elle propose d'inventorier non seulement des sites mais aussi de s'intéresser aux besoins, aux données, aux états qui

caractérisent ces lieux. Cette équipe puise la dynamique des projets qu'elle propose non pas dans une image rêvée mais dans une prise en compte très attentive de l'existant et des potentialités de ces situations vivantes.

Elle développe sa stratégie en s'appuyant sur l'identification de nombreux ensembles de logements collectifs sur l'agglomération mais aussi en détaillant, dans ses dimensions techniques et financières, un exemple réussi de transformation d'un immeuble en région parisienne. Cette démonstration de la pertinence de l'application de cette stratégie à notre agglomération et de son efficacité sur d'autres territoires est intéressante.

Cette approche systématique centrée sur le logement présuppose deux attitudes :

- une attention particulière portée à la conception des logements, notamment sur l'augmentation des surfaces et la flexibilité,
- un refus des démolitions considérées comme anti-économique et générant plus de difficultés que de solutions.

Il faut ainsi remarquer la cohérence et la force de la démarche proposée qui s'appuie tant sur une identification déjà très aboutie des sites possibles d'application que sur des exemples hors agglomération bordelaise.

#### - Les processus opérationnels

Concernant les processus opérationnels, ils découlent naturellement de la stratégie puisque celle-ci est fondée sur une démarche déjà très opérationnelle.

Le travail sur les logements collectifs est ainsi extrêmement détaillé dans ses dimensions architecturales, techniques et financières.

Une réflexion complémentaire est menée sur les dimensions réglementaires et fiscales au service de cette stratégie.

Enfin une attention très particulière est apportée à la mobilisation des propriétaires privés. Par un mécanisme d'incitation, il est proposé, en libérant les droits à construire, que ce patrimoine fait de maisons individuelles prenne toute sa part dans la production de logements en favorisant la réalisation sur place, dans le tissu existant des mutations du bâti. Ceci évitant un désintérêt pour cet habitat au profit d'une nouvelle construction, perçue comme plus attractive mais consommatrice d'espace et souvent réalisée hors agglomération.

Cette équipe a choisi de privilégier une approche se fondant sur les capacités des sites de logements existants pour développer une offre nouvelle. C'est une stratégie qui se déploie largement sur le parc de logements collectifs. Mais l'équipe a choisi également de travailler dans le détail ce tissu du pavillonnaire objet de ce lot n°6. Il y applique les mêmes principes : une grande attention apportée à la qualité de la cellule logement et une adaptabilité aux différents

cycles de la vie. Cette équipe raisonne également, comme elle le fait pour le logement collectif, sur le modèle économique appliqué au logement individuel. Elle démontre qu'en redonnant des droits à construire aux parcelles individuelles, on peut rentrer dans une spirale vertueuse de valorisation sur place évitant l'étalement urbain. De plus cette équipe applique des « recettes » du logement individuel au logement collectif notamment la pièce supplémentaire, accrochée aux immeubles de logement, qui offre un espace vital supplémentaire et joue un rôle de confort thermique. Cet intérêt simultané pour le collectif et pour l'individuel permet de déplacer un clivage trop simple et de se concentrer sur les « valeurs » du logement qui sont à travailler quelle que soit la forme de celui-ci.

- Le prix : 546 450 € HT

Concernant les propositions des autres équipes, elles ont été jugées moins pertinentes au regard des enjeux de ce lot. L'ensemble de cette analyse intégrant le critère prix est résumé dans le tableau joint en annexe.

#### ▪ **Les suites à donner**

La mission attribuée à chacune des équipes selon les choix présenté ci-dessus se déroulera sur une durée de 9 mois.

La mission se décomposera en deux temps :

- d'avril à juillet : il sera demandé aux équipes de présenter et d'affiner leur stratégie en relation avec les villes et les acteurs du logement. Cette phase permettra également de choisir les sites sur lesquels sera mise en œuvre cette stratégie.
- De juillet à décembre : les équipes travailleront sur la mise en place des conditions opérationnelles pour des premières opérations de logements. Ils détermineront, sur des sites précis, le montage des projets en lien avec les opérateurs et les communes pour assurer leur réalisation à compter de 2012.

La maîtrise d'ouvrage technique sera assurée par les services de la CUB avec la mise en place d'une mission spécifique pour le suivi de ce projet. Le comité de projet 50 000 logements composé de 10 élus d'ores et déjà constitué pour la phase de dialogue compétitif, poursuivra le pilotage de ce projet.

En avril, un séminaire sera organisé à la CUB. Les 5 équipes lauréates viendront y présenter leur approche, partager avec les élus leurs réflexions sur les stratégies proposées. Ainsi un dialogue, cette fois élargi à l'ensemble des maires puis à nos partenaires, pourra se nouer sur l'engagement concret de ce projet 50 000 logements autour des axes de transport public.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le conseil de communauté,**

Vu l'article L5211-69 du Code Général des collectivités territoriales,

Vu le décret n°2006-975 du 1<sup>er</sup> août 2006 portant sur le code des Marchés Publics,

Vu la délibération du conseil de communauté n° 2011/0069 en date du 11 février 2011

Vu la décision de la Commission d'Appel d'Offres en date du 16 mars 2011 attribuant les marchés à :

- l'équipe 51 N4E pour le lot 1
- l'équipe L'AUC pour le lot 2
- l'équipe A. Chemetoff pour le lot 3
- l'équipe OMA pour le lot 5
- l'équipe Lacaton Vassal pour le lot 6

**ENTENDU le rapport de présentation,**

**CONSIDERANT** l'intérêt, pour la Communauté urbaine de Bordeaux,

Et que par sa décision en date du 16 mars 2011, la commission d'appel d'offres a attribué les marchés portant sur l'accompagnement stratégique en vue de créer « 50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics » aux 5 équipes citées précédemment,

Qu'il y a lieu d'autoriser M. le Président à signer les marchés avec ces entreprises.

**DECIDE :**

**ARTICLE 1:**

Monsieur le Président est autorisé à signer les marchés avec :

- l'équipe 51 N4E pour un montant de 552 700 € HT (soit 661 029.20 € TTC),
- l'équipe AUC pour un montant de 600 000 € HT (soit 717 600 € TTC),

- l'équipe A. Chemetoff pour un montant de 582 950 € HT (soit 697 208.20 € TTC),
- l'équipe OMA pour un montant de 784 050 € HT (soit 937 723.80 € TTC),
- l'équipe Lacaton Vassal pour un montant de 546 450 € HT (soit 653 554.20 € TTC),

**ARTICLE 2:**

Les dépenses résultant des présents marchés seront imputées sur les crédits ouverts au budget en cours, chapitre 20, article 2031, fonction 72. CRB UG00, Prog HC58.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

M. DELAUX ne prend part au vote

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 mars 2011,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
25 MARS 2011

PUBLIÉ LE : 25 MARS 2011

Mme. CHRISTINE BOST