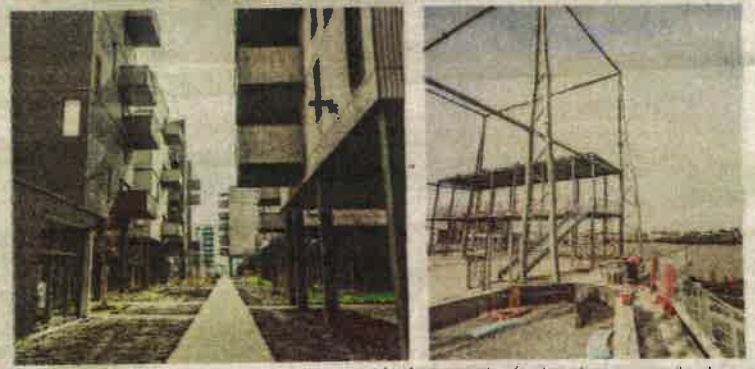
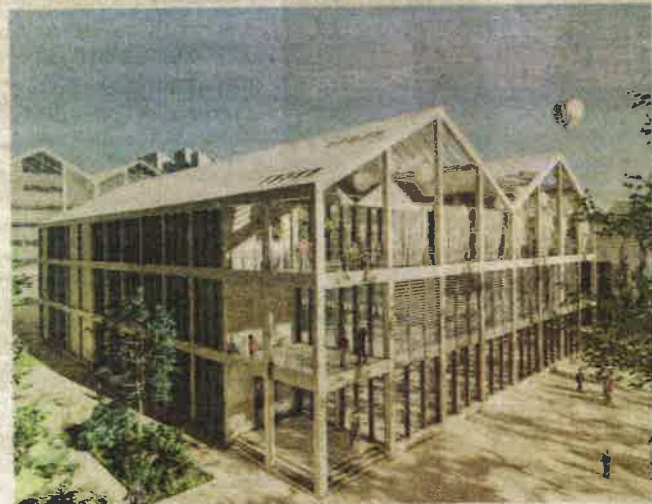


BORDEAUX

Rive droite, l'imposant quartier



Seule une petite partie du futur quartier Brazza est déjà sortie de terre, il reste encore beaucoup de travaux pour construire logements, écoles et gymnase, tout en

Au nord-est de Bordeaux, au débouché du pont Chaban, 450 premiers logements sont habités et un seul commerce a ouvert au milieu d'une forêt de grues et d'encore plusieurs années de travaux



Yannick Delneste
ydelneste@sudouest.fr

Au pied d'une résidence devant la Garonne et le pont Chaban-Delmas, l'enseigne a ouvert en décembre 2021. « J'avais acheté pour installer mes bureaux », explique Grégoire Vigan. Ce commercial en tonnerie a eu l'idée d'y adjoindre un espace dégustation de vins italiens notamment. Brazza vino est le premier commerce du nouveau quartier Brazza, sur la rive droite de Bordeaux. « Un quartier auquel je crois en raison de son offre diversifiée. Malgré deux ans et demi de retard et les mois encore difficiles qui s'annoncent, je suis confiant. »

Au sud de Brazza, près des Grands Moulins de Paris, les pre-

miers habitants ont emménagé à l'été 2021 dans des appartements ou villas sur pilotis abritant garages à vélos ou parkings. En lisière, Vinci construit 250 logements. À l'arrière, la nouvelle majorité métropolitaine a récemment préservé 3,7 hectares de bois.

1000 nouveaux logements

Déjà sous l'ère Juppé, le Brazza nouveau était vanté en vert, avec ses trois grandes lanières le traversant entre quai et rue des Quevries, avec son boulevard vert arrivant de Bastide-Niel et filant vers la rue Chaigneau et l'entrée de Cenon au nord-est. Avec la « Brazzaligne », faisceau de voies ferrées reconverti en promenade, avec la rue des Quevries enfin réhabilitée. Pour tout ça, horizon 2026 minimum. « 40 % d'espaces non artificialisés », souligne Pauline Deslouis, chef de projet Brazza à Bordeaux Métropole. « Deux hectares de plus que le projet initial » piloté par l'urbaniste Youssef Tohmé et le paysagiste Michel Desvigne.

Un millier de logements seront construits en 2022. CDC Habitat et Elifage au sud-est, Domofrance et villogia à l'est ; ces chan-

tiers sont en cours. Celui d'un premier groupe scolaire de 18 classes va démarrer, suivi d'un gymnase à deux pas. La première phase d'aménagement fait le tour de 15 hectares où Bordeaux Métropole et promoteurs se heurtent à des entrepreneurs qui font valoir leur activité et leurs emplois.

Lien intergénérationnel

Quai de Brazza, on passe devant la propriété Descas puis les transports Pèchavy : une grande emprise sur laquelle Bordeaux Métropole vient de lancer une (longue) procédure de déclaration d'utilité publique. Même problématique sur les 6 hectares à l'est, de l'autre côté des voies ferrées.

Sur le quai de Brazza plus au nord, d'autres pionniers sont là depuis août 2021, dans l'îlot où voisinent trois résidences : Elifage, 20 maisons du bailleur social le Col et 35 appartements Aquitains pour cet automne. « Nous avons fait appel à Réciprocité pour créer du lien intergénérationnel entre les habitants de l'îlot », explique Marion Santi, la directrice régionale d'Elifage, aménageur de la parcelle.

Dans un QG-appartement, la structure propose ateliers, repas partagés. « La majorité des habitants sont des jeunes couples de moins de 40 ans. On compte 50 % de propriétaires-occupants », renseigne Anne-Sophie Hay, animatrice. Marion Candau a acheté son T2 (235 000 euros) « au 5^e étage avec vue sur les coteaux », se réjouit la femme de 34 ans qui rejoint la gare de Cenon pour aller travailler à Saint-Jean. « On attend des commerces. » Une pharmacie arrivera en juin.

La cathédrale UCPA

Au bout du quai, le mastodonte impressionne : dans l'îlot Adim-Vinci, l'UCPA Sport station impose son architecture. Sur 15 000 m² livrés au printemps 2023, l'association sportive va mixer sur quatre niveaux dans un même lieu décloisonné un pôle d'escalade, des sports de raquette (neuf terrains de squash, sept de padel), des sports connectés, plus fitness et golf avec un practice sur le toit ouvert sur la ville. « Avec des tarifs accessibles (abonnements de 34,90 € à 60 euros par mois), un bar, un restaurant, des salles de réunion, nous voulons faire de cet endroit

BRAZZA EN CHIFFRES

- 53 En hectares, la surface de l'opération d'aménagement Brazza pilotée par Bordeaux Métropole.
- 4 700 Le nombre de logements prévus à terme, dont 40 % de logements sociaux.
- 53 405 Le nombre de mètres carrés dédiés aux espaces de loisirs, restauration et commerces.
- Par ailleurs, 24 531 m² de locaux artisanaux et 13 433 m² de bureaux sont programmés.
- 18 Le nombre d'hectares occupés par des activités et qui vont faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).
- 57 Le nombre de permis de construire accordés aujourd'hui dans le secteur.

un lieu de vie et de rencontre », vante Mathieu Olivier, directeur immobilier chez UCPA.

Du haut de ce toit, la Garonne à l'ouest, le coteau à l'est et, juste en bas, se dessinent les 6 000 m² de la place André-Chénédé faisant le lien avec l'îlot de la halle Sojéri, dont l'aménagement va démarrer. Brazza est sorti de terre mais ça ne fait que commencer.

Brazza prend vie petit à petit



gardant quelques traces du passé. PHOTOS GUILLAUME BONNAUD / SUD OUEST - AGENCE KING HONG ET BORDEAUX METROPOLE

L'entrepreneur Denis Merlaut fait de la résistance

À la tête de sept hectares au cœur du projet d'aménagement au débouché du pont Chaban, Denis Merlaut n'entend pas déménager au pied levé

Depuis deux ans, l'aménagement du quartier Brazza a commencé au sud et au nord des 53 hectares de l'opération. Les immeubles poussent mais, au cœur du secteur, une douzaine d'hectares n'ont pas muté : des entreprises de transport, de logistique ou encore de recyclage poursuivent leur activité. Comme si presque rien n'était.

Gestion en père de famille

En face du pont Chaban, un grand terrain. Au fond, les modestes locaux de Descas abritent un des plus gros opérateurs dans le vin et l'immobilier d'entreprises de Gironde. Du négoce pour 30 millions d'euros de chiffre d'affaires, près de 400 000 m² de locaux d'activité dans le département et les limitrophes, une holding comprenant le groupe Bernard-Taillan (une vingtaine de vignobles du Médoc au Sauternes jusqu'au Rhône et à la Loire), la maison de négoce Ginestet (100 millions d'euros par an), les magasins Cash vins...

À 83 ans, Denis Merlaut gère tout cela en père de famille et en-

Denis Merlaut possède toujours 7 hectares clés au débouché du pont Chaban... v. d.

trepreneur efficace. « Nous sommes arrivés à Brazza en 1999 en provenance du château Descas, que nous possédons toujours, rappelle-t-il. Et avons accueilli une douzaine d'entreprises locales que je ne veux pas abandonner. » Les promoteurs ont défilé dans son bureau sans succès. Les discussions avec Bordeaux Métropole, maître d'ouvrage du quartier, sont aussi très serrées : « Ils sont d'abord allés voir tous mes locataires mais pas moi », déplore celui qui confie avoir divisé en dix lots un bâtiment rue Lajaunie en guise de dissuasion.

Depuis 2017, cela discute sans succès, la seule avancée concernant un triangle près du pont pour y aménager (enfin) une rue. « C'est de l'intérêt public, d'accord », dit Denis Merlaut... qui négocie quand même. On en serait à 3,3 millions d'euros. Le discret nabab ne cache pas attendre une expropriation. Qui se profile : lors du conseil métropolitain du 25 mars, une procédure de déclaration d'utilité publique pour les 12 ha de Brazza mais aussi les 6 de la rue des Vivants, à l'est du quartier, a été initiée. **Y. D.**



Hôtel, halle culturelle, locaux d'activité et logements en vue

À la tête désormais des 3,1 hectares de l'îlot Soferti, le groupe Cardinal déploiera ses projets pour un investissement de 140 millions d'euros

La vente a été signée le 14 mars par le maire de Bordeaux, Pierre Hurmic, et Stéphane Rubi, directeur général du groupe Cardinal. Pour 4,57 millions d'euros, la société immobilière a acquis les 3,1 hectares au nord-est du quartier Brazza, dont le réaménagement des friches industrielles a démarré il y a deux ans. Cardinal avait remporté le lot lors d'une consultation en 2014, avant huit ans de discussions et études en raison de la pollution des terrains et des soucis de réseaux.

« Nous allons exercer sur cet îlot nos trois métiers de gestionnaire, investisseur et promoteur », explique Jean-Christophe Larose, président du groupe. « Après le Mama Shelter, les deux sites de l'ancienne et de la nouvelle clinique du Tondu, Brazza est une nouvelle opération d'envergure pour nous à Bordeaux. » Le site sera divisé en sept lots

« Écologie sociale »

La construction la plus emblématique sera l'hôtel où Cardinal retrouve son partenaire du Mama Shelter en centre-ville, Cyril Aouizerate, initiateur d'un autre concept, le MOB Hôtel. « L'écologie sociale » y est avancée comme le maître-mot, et il travaille avec des artisans locaux pour équiper et animer un établissement de 29 chambres sur 5 906 m². Ce cousin des deux premiers hôtels déjà ouverts à Lyon et Saint-Ouen prendra place dans la partie principale de l'ancienne halle Soferti, dont une partie des matériaux seront réutilisés pour une construction rappelant son architecture.

À côté de l'hôtel, le deuxième projet novateur est encore emmené par des Lyonnais : cuisines des rues du monde et événementiel vont se décliner au fil d'une halle culturelle et d'un forum à l'arrière. « Nous avons amené à Lyon une cuisine festive, ouverte », explique Thomas Zimmermann, un des deux associés de Nomads Kitchen qui a importé le projet d'une première vie à Hong Kong, San Fran-



Perspective du MOB Hôtel vu de la place publique. KING HONG

cisco et New York. « À Brazza, on pourra manger avec un ticket resto le long de grandes tables. » Il fait équipe avec Philippe Liucci de l'agence Ivanhoé (et Cardinal dans l'investissement) pour décliner un forum et une salle de 1 400 places.

205 logements sociaux

Salons, conventions, concerts, cuisine raisonnée au fil de « food courts » éphémères, chefs en résidence, vide-dressing, animations vintage, marchés et événements engagés : « Nous voulons travailler avant tout avec les associations et collectifs locaux », assure Philippe Liucci, qui vante un équilibre financier entre accueil d'entreprises et propositions culturelles. Dans ce rayon, la scène émergente est ciblée.

Un des autres lots comprendra 22 maisons individuelles et trois locaux artisanaux en volume aménageable pour l'occupant. Le reste est plus « classique » : 135 logements en accession libre, 205 sociaux (101 logements et 104 d'une résidence étudiante) et un immeuble tertiaire de 6 349 m². Commerces et locaux artisanaux se déploieront sur les rez-de-chaussée. L'îlot Soferti va d'abord faire l'objet d'une grande dépollution pour un démarrage des travaux en 2023. Les livraisons de programmes sont prévues entre novembre 2024 et mars 2025. **Y. D.**



Perspective aérienne de l'îlot Soferti : sept lots dont le MOB Hôtel au centre, devant la place publique rectangulaire. APA ET KING HONG