

TOUT EST BON DANS LE
LANGON



01 RETOUR VERS LE FUTUR
DE LANGON

p. 22

04 LA VILLE LUDIQUE

p. 38

07 REACTIVATION DESPACES
PUBLICS TRANSITIONNELS ET
DE PARTICIPATION CITOYENNE

p. 52

02 A BABORD TOUTE!

p. 26

03 LA NOUVELLE MORPHOLOGIE DE LANGON

p. 32

05 L'IMPORTANT EST DE VRAIMENT PARTICIPER!

p. 40

06 LA PLACE JEAN PORSAIN

p. 46

08 LA PARTICIPATION A L'ECHELLE DE LA RUE

p. 60

09 LE RENOUVEAU A TOUS LES ETAGES

p. 68

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Vous êtes sur le point de lire un portrait amusé de Langon en 2050 derrière lequel se cache une réflexion sérieuse autour des enjeux urbains propres aux villes petites et moyennes en France. Aujourd'hui, Langon est loin de remporter le titre «destination de rêve 2018» : commerces fermés, vie de quartier morose, parc de logements peu attractifs et pour certains insalubres, dépendance à la voiture...

«Tout est bon dans le Langon » est notre message d'espoir divertissant en réponse à cette situation. Dans ce projet, nous avons voulu explorer l'univers des possibles futurs des villes petites et moyennes en créant notre propre utopie urbaine, résolument optimiste et engagée afin de transformer les logiques urbaines actuellement à l'œuvre. Mobilités, participation citoyenne à la fabrique de la ville, enjeux numériques et climatiques... Pendant un an, nous avons formé une «dream team» d'architectes-urbanistes en herbe nommée la «Pork'équipe» pour tenter de répondre à ces enjeux à bord de notre capsule de translation temporelle qui nous a propulsé à l'aube de notre cinquante-cinquième année.

La fabrique urbaine est si complexe et interconnectée que nous avons forcément dû faire des choix parmi les thèmes nous paraissant essentiels à la revitalisation de Langon et son centre-ville. Nous avons donc créé notre «Top 10 des méga enjeux pour Langon»

Nous imaginons Langon en 2050 à travers 9 épisodes répondant aux «méga enjeux» identifiés. Nous vous accueillons dans notre capsule 2050 en commençant par la présentation de 5 nouveaux Langonnais, anciennement Bordelais, qui vous parleront de leurs modes de vie dans le nouveau Langon qui a retrouvé toute son attractivité.

TOP 10 DES MEGA ENJEUX POUR LANGON

- 1 PARTICIPATION CITOYENNE
- 2 NUMÉRIQUE ET OPEN DATA
- 3 ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE
- 4 URBANISME TEMPORAIRE
- 5 GRANDES SURFACES ET COMMERCE LOCAUX
- 6 LOGEMENTS MODULABLES
- 7 MIXITÉ DES USAGES DES ESPACES PUBLICS
- 8 CHANGEMENT CLIMATIQUE
- 9 BÂTI
- 10 CRÉATION D'UN LIEN SOCIAL



ANDY, JEUNE FEMME FRANCO-GRECQUE, 27 ANS

Andy n'évoque jamais son travail quand elle se présente car ce n'est plus le critère social qui définit une personne en 2050. Il faut dire que notre rapport au travail aujourd'hui a bien changé ! Ni ses parents, ni ses professeurs au cours de ses différents temps d'apprentissage ne lui ont dit qu'elle devait faire un seul métier à la fois et pour longtemps. Les CDI n'existent plus et ne sont plus un critère de confiance pour l'accès au logement ou à des prêts bancaires. Ses 27 ans d'existence comptent déjà trois métiers différents dont un au Costa Rica pendant deux ans, parsemés de temps de formation en fonction de ses envies et ses passions du moment. «Bac + quoi ?», Andy n'arrive pas à croire que ses parents comptaient les nombres d'années après le baccalauréat comme condition d'accès à un poste ou comme reconnaissance sociale. Grâce à des formations variées, Andy possède une belle diversité de compétences et d'expériences à son arc. Au détour de plusieurs rencontres, elle s'est passionnée pour l'informatique et le

design graphique. Elle a pu suivre une formation à l'Ecole Nationale de Design de Bordeaux, ville où elle travaillait jusqu'à très récemment en tant que designer graphique mais qu'elle souhaitait quitter car... c'est plus comme avant. Plus de 87% des logements dans le centre-ville sont occupés par des personnes âgées de 75 ans et plus. Un appel d'offre de la Ville de Langon pour créer une application dédiée aux partages de données pour améliorer la ville, le «LangoNet», est parvenu jusqu'à son bureau et c'est à ce moment qu'elle a découvert Langon. Andy cherchait une ville plus agréable et dynamique dans laquelle elle puisse partager des moments avec ses voisins et amis dans des espaces publics conviviaux.

Andy s'est toujours engagée dans diverses associations et a entendu parler d'une politique municipale abaissant le loyer des logements langonnais contre un investissement de 15h de son temps pour la communauté langonnaise. Déjà conquise par l'ambiance de Langon, elle est allée visiter un appartement à Langon. Elle a rencontré des producteurs locaux qui vendent leurs produits fraîchement cueillis sur la ceinture maraîchère entourant la ville et a entendu parler «d'économie mixte et partagée» au détour de conversations sur le marché. Elle décide de suivre la formation proposée par des habitants déjà qualifiés afin de pouvoir y prendre part activement.



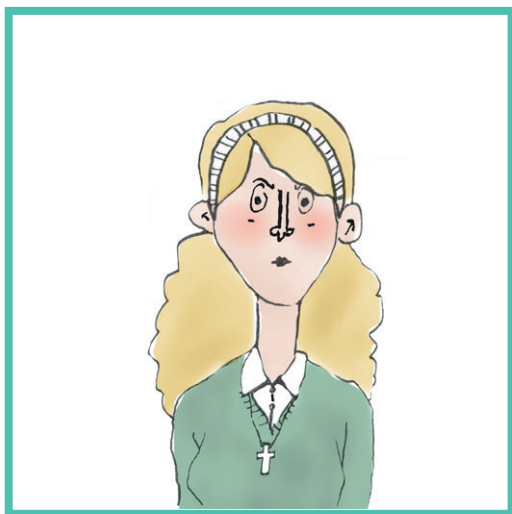
GERY, PÈRE DE FAMILLE, 41 ANS

Ce père de famille travaille depuis 13 ans dans le domaine des «Green Jobs» au sein d'une coopérative du bâtiment et de la construction bioclimatique.

Son job consiste à identifier et rechercher des méthodes de constructions et d'assemblages des nouveaux matériaux durables, pour construire des villes adaptées aux transformations profondes du climat de la région bordelaise (submersion de terres par les eaux au Parc des Jalles par exemple). Il voyage énormément avec TSI (Transports Souterrains Internationaux), compagnie qui a développé son hyperloop, lui permettant de parcourir le monde à la recherche d'idées et de solutions alternatives pour l'édification de bâtiments durables. Comme on disait il y a 30 ou 40 ans, ce monsieur serait un «technico-commercial» alors qu'aujourd'hui il fait partie des héros qui sont prêts à sauver la ville.

Lui et sa famille se sont installés à Langon dans les années 2030 car ils ont hérité d'une ancienne maison de famille dans le centre-ville. Lorsqu'il est arrivé à Langon avec sa famille, il était ouvrier dans une entreprise générale du bâtiment (dont il a été licencié pour des raisons économiques, peu avant son arrivée). Depuis, il a suivi des formations et s'est intéressé à la question des nouveaux matériaux de construction.

C'est alors qu'il a pu commencer à restaurer la bâtisse familiale en utilisant ces nouvelles méthodes de constructions, en essayant d'y intégrer les enjeux du changement climatique. Grâce à la mise en place des "systèmes participatifs" de la ville, Gery et sa famille ont pu être aidé par leurs voisins et des citoyens de Langon dans ce chantier de réhabilitation.



**STÉPHANIE, SECRÉTAIRE
MÉDICALE, 3 ENFANTS,
MÈRE CÉLIBATAIRE, 36 ANS**

Stéphanie est une femme active et mère de trois enfants venue s'installer sur Langon il y a quelques mois maintenant. Depuis son divorce, Stéphanie a eu envie de changer d'air et de trouver une ville plus agréable pour ses enfants, étant donné qu'elle est régulièrement absente de la maison.

Au début, Stéphanie ne s'intéressait pas trop à la politique, «tous des pourris» selon elle. Puis le déclic est venu lorsque son loyer à Bègles a explosé à cause de l'inondation à Bordeaux qui a fait augmenter drastiquement les prix des loyers. Prise au dépourvu et se retrouvant parfois à cumuler les petits jobs comme coursière à trottinette la nuit pour pouvoir nourrir ses enfants, elle en a eu marre et a décidé de rejoindre le MMC (le Mouvement des Mères en Colère) pour forcer le gouvernement à faire un geste pour les plus démunis. Le mouvement ayant eu peu d'écho, Stéphanie en a nourri une grande

frustration et a décidé de changer radicalement son mode de vie et de quitter Bordeaux. Stéphanie ne savait pas vraiment où aller. Ce qui est sûr c'est qu'elle était contrainte de rester dans la région Bordelaise car le père de ses enfants avec lequel elle partage la garde de ses enfants, habite Marmande. C'est ainsi que le 23 avril 2050, Stéphanie décide d'aller visiter un petit appartement au rez-de-chaussée avec une petite cour arborée, dans le centre de Langon, près du marché des Carmes.

Ce qu'elle préfère dans sa vie est passer du temps à jouer avec ses enfants, mais elle est aussi très investie dans sa vie de quartier. Les rapports de voisinages sont indispensables pour elle et elle apprécie être entourée d'amis pour faire des apéritifs et se détendre après une grosse journée de travail. Le dimanche, Stéphanie se rend à l'église avec sa mère, qui habite toujours la région. Elle trouve ça important, en tant que catholique, de trouver un temps calme pour pratiquer sa foi en compagnie de sa mère.



**DANIEL, INFIRMIER AU CHU
DE LANGON, PÈRE VEUF ,
36 ANS**

Depuis que sa femme est morte d'un cancer foudroyant des poumons, Il est un parent célibataire. Militant altermondialiste depuis sa jeunesse, la mort de sa femme l'a bouleversé et il ne veut plus vivre dans une métropole saturée par la pollution et les ilots de chaleur. Il a grandi à Bordeaux dans le Grand Parc avant que ce quartier ne se gentrifie dans les années 2035. Aussi, Il ne voulait plus habiter dans cette ville de riches retraités et de touristes qui a décidé de suivre la voie de Venise et de se disneylandiser. En fait, même s'il avait voulu rester malgré tout dans son 45 m², il ne l'aurait pas pu. Les loyers ne cessent de grimper et la pollution accumulée de la sur-utilisation de la voiture durant les cent dernières années continue d'être mortelle. Comme 30% des enfants nés après 2040 en France, son benjamin de 7 ans est asthmatique. Il ne peut pas lui payer une greffe d'un système respiratoire artificiel comme la majorité des grand-parents Bordelais aisés se le font faire. Quand il était habitant du nord de Bordeaux, il

appréciait le fait d'être en 30 min à la plage de Castelnau-Océan mais les tempêtes et les inondations ne cessent de se répéter et rendent impraticable l'ensemble du littoral et donc des rues du nord de la Métropole sans accès aux Canocub (stations de canoés libres d'utilisation permettant de se déplacer lors d'inondations) à proximité.

Il a désiré venir à Langon car les Bordelais ont fait face, depuis près d'une décennie, à des problèmes de crues intempestives. De plus, sa spécialité dans la maternité de l'Hôpital Super Pêche-Bordeaux Nord, était de moins en moins recherchée alors que la zone urbaine de Langon, les berceaux ne désemplissent pas grâce à la politique pro-natalité et la population de jeunes adultes du centre-ville. Même si la proximité avec les grands équipements sportifs et culturels de la Métropole lui manque, il se sent en sécurité et peut envisager un avenir pour ses enfants dans Langon.



**BONNIE, FEMME ENCEINTE,
ÉDUCATRICE SPÉCIALISÉE,
27 ANS**

Les portes de Langon s'ouvrent devant Bonnie comme l'opportunité d'un nouveau départ. A 27 ans, la jeune éducatrice spécialisée veut échapper à l'air vicié que respire maintenant tous les vieux habitants de Bordeaux. Car si Bonnie veut s'installer à Langon, c'est autant pour échapper aux conditions de vie dégradées de Bordeaux Métropole depuis l'invasion des touristes, que pour préparer dans les meilleures conditions possibles la venue de son bébé. D'ailleurs, ce petit être n'était pas planifié dans le calendrier physiologique de Bonnie mais, maintenant qu'il s'est installé, elle compte bien s'en occuper et lui offrir la meilleure vie possible!

Toute son enfance, la jeune femme a vu ses parents lutter pour lui offrir le meilleur cadre de vie sans pourtant réellement y parvenir. En les voyant rêver toute leur vie d'acheter cette petite échoppe, à deux pas de Barrière Saint-Genès - alors que les propriétaires bordelais se

gardent bien de céder leur précieuse maison qu'ils se transmettent de génération en génération - elle s'est promis qu'elle n'aurait des enfants que lorsqu'elle aurait sa maison et sa situation professionnelle bien en main.

Cependant, l'arrivée imminente de son bébé l'oblige à accélérer son plan de vie. Langon, qui connaît un nouvel essor depuis son programme d'expérimentation urbaine. D'autant plus que les équipements et programmes pour les personnes handicapées à Langon lui permettent d'obtenir un nouvel emploi sans problème, toujours en tant qu'éducatrice spécialisée. Bien sûr, elle ressent un certain pincement au cœur en pensant aux élèves qu'elle aide à l'École élémentaire de Carbon-Blanc qu'elle va abandonner, mais l'idée de changer de ville pour participer, à son échelle, à l'élaboration des projets et au développement de Langon la conforte dans sa décision.

Ce sont finalement ces valeurs qui ont fait pencher la balance en faveur de sa résolution de changement de vie. La proximité, la participation, la sécurité des rues, l'accessibilité et tous les aspects qui s'opposent en général à l'image rigide et contrôlée de Bordeaux présentent pour Bonnie tous les critères rêvés et adaptés à son nouveau mode de vie. Maintenant, il ne reste plus qu'à trouver un logement, mais ça ne devrait être qu'une formalité. La ville s'est concentrée sur une nouvelle politique de gestion de l'habitat qui promeut des logements modulables et cogérés par un club regroupant tous les habitants de sa rue. A l'évidence, Bonnie n'a pas à s'inquiéter pour trouver un appartement plus que convenable pour une jeune femme célibataire, qui attend un nouvel habitant langonais.

EPISODE 1

RETOUR VERS LE FUTUR DE LANGON

SUD OUEST

LANGON AGGLO

Vendredi 12 avril 2050

A l'occasion des célébrations des 20 ans des premiers pas d'un Langonnais Jean Porsain sur Mars, notre reporter préféré Phil Emignon a retrouvé la doyenne de la ville, Jeanne Reydeport, 86 ans. Voyagez avec elle au fil de ses souvenirs dans Langon d'antan, et revivez à ses côtés la renaissance de la ville :

22 h : quais de la Garonne à Langon. Les festivités ne font que commencer autour du premier Marsionaute français et qui plus est langonnais, Jean Porsain. Les lampions et les danseurs se reflètent sur les eaux sombres du fleuve, enfin calmes après le mois de fortes crues désormais traditionnelles dans la vallée de la Garonne. A l'écart, sur un petit banc, une vieille dame à la veste à capuche azur se repose et reprogramme sa hanche bionique sur le mode économiseur de batterie. Cette dame, c'est Jeanne Reydeport qui vient de souffler sa 86ème bougie quelques jours auparavant. Nous l'abordons pour connaître son point de vue sur le nouvel aménagement anti-inondation des quais de Langon.

« Oh c'est assez efficace à vrai dire ! Les crues de la Garonne doivent être très fortes pour complètement envahir les quais. Cependant c'est assez moins joli que les quais dans les années 2020 qui étaient



plus près des eaux. Mais bon, aux grands maux les grands remèdes ». Nous en profitons pour la lancer sur les différences entre le Langon de sa jeunesse et celui où nous sommes ce soir-là.

« Eh bien mon petit monsieur, Langon il y a 30 ou 40 ans n'avait rien à voir avec la ville que vous voyez aujourd'hui. Au moment où mon fils est né en 2018, on peut même dire qu'on était dans de beaux draps. Surtout le quartier où nous sommes là maintenant le centre-ville. »

Intrigué, je lui demande de continuer. « Je me rappelle j'avais accouché une semaine avant la finale de la Coupe du Monde et ces quais venaient juste d'être

refait pour la première fois. Mais en dehors de ces bonnes nouvelles, la vie à Langon était assez morose, pour tout vous dire mon cher monsieur. Moi j'ai grandi dans un petit pavillon de lotissements près de la gare. Mon grand-père, était électricien et avoir une maison et deux voitures pour toute sa famille était son objectif de vie. A son époque (il y a presque 100 ans rendez-vous compte !), Langon était une ville où on trouvait facilement du travail. C'était une sous-préfecture aux alentours de Bordeaux, il y avait beaucoup de passage, il y avait même des pêcheurs en bateaux qui accostaient le long des quais. »

Nous lui demandons si son grand-père lui a parlé du vieux Langon qu'il avait connu.

« Bien sûr, les Langonais de l'époque comme mon grand-père étaient fiers de vivre dans cette ville ancienne amenant la modernité au cœur de la verdure de la vallée de la Garonne. Quand il est arrivé dans les années 1970 à Langon, il a acheté ce pavillon dans un lotissement loin du centre, car à l'époque tout le monde se déplaçait en voiture à essence. Pour aller faire ses courses, pour aller à l'école, ou pour aller jouer au foot au stade. On pouvait se garer partout, c'était très compliqué et dangereux de se balader à pied dans le centre. Mais face à cette insouciance et la liberté de la voiture, la réalité est peu à peu revenue. Les usines autour de Langon ont commencé à fermer les unes après les autres. C'était un coup dur pour nos voisins dont la majorité étaient des ouvriers. Les services publics comme les hôpitaux, les services de l'Etat tel que la sous-préfecture recrutaient de moins en moins d'employés. L'essence a commencé à coûter de plus en

chère.

De plus, la ville de Bordeaux a commencé à partir des années 1980 à attirer toutes les entreprises et les nouveaux emplois. Pour beaucoup d'habitants de Langon il fallait désormais aller travailler là-bas. Pour aller faire ses courses, pour aller au cinéma on allait désormais à Bordeaux.

Si bien qu'on passait de moins en moins dans le centre. Le supermarché E.Leclerc est arrivé et c'était beaucoup plus pratique pour faire ses courses puisqu'on se déplaçait tout le temps en auto. Même pour acheter une baguette on y allait plus à pied ! Et donc, les maisons du centre comme celle où on habite avec mon mari maintenant, ont déperî, les commerces avaient de moins en moins de clients et beaucoup ont fermé. Quand j'ai grandi ici avec mes amis on s'ennuyait ferme et on n'avait rien à faire à part aller à Bordeaux le week-end. Rien n'était ouvert le soir ou le week-end pour les jeunes et on était obligé de se réunir chez nous pour faire la fête. Tout le monde attendait 18 ans pour passer son permis de conduire et pouvoir partir à Bordeaux ou autre part. C'est d'ailleurs ce que j'ai fait et je suis partie pour aller étudier l'Histoire à l'Université de Bordeaux. Et c'est là-bas que j'ai rencontré mon mari.

Dans le centre, il ne restait que des vieilles personnes ou des gens pas assez riches pour avoir le choix de vivre autre part. Quand nous sommes revenus en 2016 avec mon mari, nous voulions nous rapprocher de ma famille et lui, avait trouvé un emploi comme pâtissier.

La Mairie ne faisait pas grand-chose à l'époque tout comme les habitants de la ville. Elle ne faisait que très peu de pistes cyclables par exemple. Elle a implanté le cinéma où travaillait la fille de mon voisin loin du centre, obligeant tout le monde à y aller en voiture. Ils ont construit la Halle du Midi à l'époque pour chercher à ressembler à Bordeaux, mais personne n'y allait.

Bref, à cette époque quand mon premier enfant est né, pas grand monde était fier de dire qu'il habitait à Langon et si cela n'avait pas changé peu après, je crois que nous aurions envisager de déménager à Mérignac dans un petit appartement. On nous pointait même du doigt comme la "France-périphérique" où tout le monde ne se déplaçait qu'en voiture, ne pensait pas à la planète. Les gens du coin ont dans les années 2000 et 2010, commencé à déprimer, il y a même eu des meurtres dans le centre-ville la nuit. Le vote pour le parti d'extrême droite de l'époque, le Front National a atteint des proportions très inquiétantes. Je ne reconnaissais plus la ville que mon père avait choisie pour m'élever mes frères et moi.»

Article de Phil Emignon.

EPISODE 2

A BABORD TOUTE!

Après le témoignage édifiant de Jeanne Reydeport, le portrait de Langon ne fait pas très envie. Comme beaucoup de villes petites et moyennes à son époque Langon, faisait les frais de la métropolisation. Les métropoles étaient l'échelon local le plus pertinent et concentraient de nombreux atouts territoriaux. Même si Langon était bien connecté à la métropole, la ville avait peu de marges de manœuvre. Elle manquait de moyens, souffrait d'une mauvaise image, perdait des habitants et rencontrait des difficultés pour conserver des services publics élémentaires.

Pour faire face à cela, plusieurs possibilités s'offraient à elles. Les villes petites et moyennes pouvaient faire le choix de se développer en corrélation étroite avec les métropoles à proximité, ou bien, tenter de trouver une stratégie de développement territorial qui leur soit propre. Dans le cas de Langon, la stratégie qui a fait consensus était celle d'un développement indépendant des métropoles. Cependant, même s'il est facile de clamer son désir d'autonomie, le mettre en œuvre est plus compliqué. Le Langon d'aujourd'hui, en 2050, ne s'est pas construit en toute tranquillité. L'aventure a été semée d'embûches, de confrontations politiques et de luttes pour finalement aboutir à l'émergence d'un nouveau modèle local Langonnais. Un vrai scénario de série télé.

CHAPITRE 1 : ATTIRER LES CLASSES CRÉATIVES POUR SAUVER LANGON

Avant, Langon ressemblait un peu à la carrière de Maître Gims : super tendance et désirée dans les années 2000, puis, totalement "has been" à l'époque de Jeanne Reydeport. C'est vrai que comparé à Bordeaux, avec ses échoppes et ses concept stores, Langon faisait pâle figure avec ses Galeries Lafayette. A cette époque, le discours d'un expert alors en vogue, Richard Florida, était présenté comme la solution miracle pour sauver les villes en perte de vitesse. Il préconisait d'attirer les classes créatives seules détentrices du capital économique et culturel capable de donner à la ville un nouveau souffle.

C'est en lisant [Richard Florida](#)¹ que Gontran De-Lotruie, maire de Langon, élu en 2026 à la tête de la coalition «mon projet apolitique pour Langon» a décidé en 2027, d'initier un vaste programme de valorisation de Langon. Dans son programme, le maire avait promis de rendre Langon plus attrayant pour les jeunes cadres dynamiques qui avaient fui les métropoles pour s'installer dans des cités numériques créés par leurs entreprises.

Le programme de Mr.De-Lotruie comprenait plusieurs étapes assez simples à comprendre et qu'il explique en deux «steps» (l'usage de l'Anglais étant une figure obligée des politiques de Branding)





> **Step 1** : Dans son projet, la ville s'est donc engagée dans un plan d'**urban branding**. Il s'agit en fait de travailler la communication de la ville, pour lui donner une bonne image à l'extérieur. Par exemple, la ville d'Amsterdam possède sa propre marque : "I Amsterdam" et permet à de nombreux touristes de repartir avec un porte-clé ou des mugs à

l'image de la ville. Il a fallu d'abord changer l'image vieillotte de Langon, pour la rendre plus attractive pour les jeunes. Pour cela, la ville a beaucoup investi dans son nouveau logo, plus moderne et épuré, et s'est même dotée d'un hymne Langonais pour renforcer le sentiment d'appartenance : "Hang on to Langon". C'est au même moment que la Mairie a décidé d'investir une grande partie de son budget pour financer un mobilier urbain original : une fontaine magique. Cette fontaine est la copie d'une autre qui se situe à Brno en République Tchèque et a la particularité de créer des dessins dans l'eau grâce à des jeux de lumières..

> **Step 2** : Une fois réalisée, il ne restait plus qu'à mettre ces nouveautés en avant et c'est ce que la Mairie a fait grâce aux réseaux sociaux. Sur Facebook par exemple, le contenu publicitaire affiché par l'intelligence artificielle peut cibler certains utilisateurs particuliers. Les jeunes actifs créatifs qui étaient la cible à atteindre ont été touchés par des campagnes mettant en avant le bon vivre à Langon et surfant sur cette toute nouvelle image de ville moderne et pop. De plus, les selfies pris par les visiteurs devant la fontaine magique ont permis de booster naturellement la visibilité de Langon sur les réseaux, et la ville est même restée dans le top des tendances Youtube plusieurs jours!

Galvanisée par cette nouvelle popularité, la Mairie a voulu continuer sur sa lancée en programmant la création d'un musée géant dédié à la fabrication traditionnelle de **Kombucha²**, boisson dont les créatifs sont férés.

« Je regardais mon profil d'actualité Facebook lorsque j'ai vu une publicité pour Langon. La publicité était centrée sur leurs nouveaux aménagements créatifs. Une amie à moi m'a envoyé sa photo devant la fontaine, en fait j'ai trouvé cela assez désolant qu'une ville comme Langon dépense autant d'argent pour ça... j'en attendais plus »- Andy

Néanmoins tout ne s'est pas déroulé comme prévu. Bien qu'au départ, ce gain de popularité précipité a pu être valorisant, très peu d'habitants finalement se sont sentis concernés par ce changement radical de culture urbaine.

Face à cette politique, certains habitants ont commencé à s'organiser notamment en créant le collectif «Défendre les vraies valeurs de Langon contre l'invasion» aussi connu sous le terme DV²L. Ces Langonnais ont très mal vu la transformation de leur environnement pour les «autres», pour ces «creative class»³. Pour leur porte-parole, Jenny Bacon, il était inacceptable qu'autant d'argent soit dépensé dans des projets pharaoniques comme la fontaine magique, qui permettait simplement aux touristes de prendre quelques selfies⁴ souvenirs et de repartir aussi vite qu'ils étaient venus dans leur bus de croisière. Rien n'était pensé pour les habitants, le slogan, les mises en scène artificielles du Langon «trendy» et créatif c'était de la poudre de perlimpinpin !

Le collectif a donc commencé à imposer sa vision d'une nouvelle ville, faite par et pour ses habitants et dont la force reposerait sur ses ressources locales et non pas sur le potentiel des classes créatives. L'idée étant que pour sauver Langon il fallait que la ville soit d'abord attractive pour ses habitants. Ensuite, d'autres personnes partageant les mêmes valeurs viendraient y vivre.

En 2032, les nouvelles élections portèrent Jenny Bacon à la tête de la Mairie. Celle-ci, aidée d'une assemblée constituée des autres représentants du DV²L et d'habitants, initia un nouveau programme de développement local. Ceux-ci ont lancé une nouvelle dynamique territoriale à contre-courant.

CHAPITRE 2 : LE NOUVEAU LANGON EST MORT, VIVE LE VIEUX LANGON !

Lorsque Langon s'est lancé dans son programme de revitalisation en 2032, elle a pu répondre à de nouvelles aspirations citoyennes qui n'étaient plus réalisables en métropole. En effet, les métropoles étaient devenues des sortes de parcs d'attraction destinés aux bureaux d'entreprises et au tourisme. Toutes les grandes villes se ressemblaient et il était devenu difficile pour un habitant de réellement se sentir résident. C'est pourquoi Langon, avec l'impulsion du collectif DV²L, a décidé de remettre le citoyen au cœur de la planification urbaine par des processus participatifs importants.

Il s'agissait de permettre aux habitants de pouvoir exprimer leurs avis librement et de s'organiser ensemble dans la ville pour porter des projets en commun. En plus de créer du lien social, les habitants ont développé des compétences et ont bénéficié de loyers avantageux en échange du temps (15h par mois) donné à la collectivité. Ce principe a séduit bon nombre de personnes qui souhaitaient privilégier un mode de vie alternatif, plus respectueux de l'environnement et plus social. Face aux villes en carton-pâte, Langon s'est imposé comme la ville dynamique et ludique, dans laquelle chaque citoyen peut se sentir utile à la communauté et bénéficier d'un cadre de vie agréable et tranquille. C'est grâce à ce modèle d'ailleurs que Langon a rejoint en 2037 le réseau international des villes du bien vivre ou mouvement «Slow City»⁵. Né en Italie à la fin des années 80, ce mouvement permet de mettre en réseau les villes qui ont fait le choix d'un urbanisme qui prône les transports doux, la flânerie piétonne, la consommation locale. Fini l'époque où il fallait prendre sa voiture pendant une heure pour se rendre au travail et rester enfermé toute la journée dans son bureau en dévorant un sandwich plein d'huile de palme entre deux rendez-vous. A Langon, le mot d'ordre est «respecte-toi, respecte ton voisin» et depuis tout va pour le mieux à Langon !

Au début il a été difficile de mobiliser tous les habitants, et le DV²L a eu des difficultés à former un conseil municipal crédible. Puis, au fur et à mesure, les habitants ont commencé à venir aux réunions participatives, surtout après la création du LaboLangon dans l'ancien cinéma Le Florida. De plus, les inondations du Nord de Bordeaux ont créé un sursaut populaire concernant la protection de l'environnement et la nécessité de s'organiser au niveau local. La dynamique participative était lancée et soutenue par la population Langonnaise.

EPISODE 3

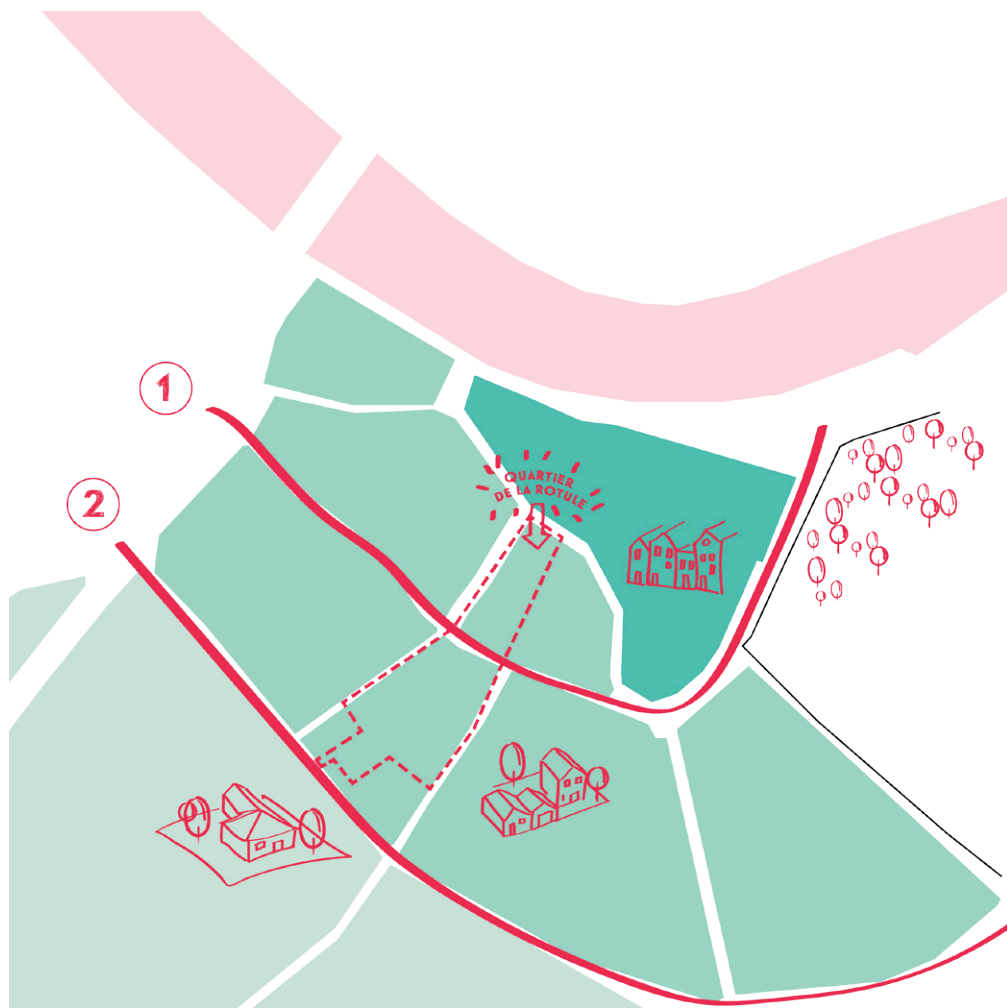
LA NOUVELLE MORPHOLOGIE DE LANGON

Suite à la création d'une nouvelle identité de Langon, la reconquête du centre-ville peut commencer. Si pendant longtemps, la voiture a pollué les petites rues de Langon et la planète, maintenant c'est terminé! Tous les engins rescapés devront circuler sur les ceintures des cours aménagés :

- 1 Le cours du Général Leclerc** qui délimite la zone du centre historique dense où s'agglutinent encore les maisons mitoyennes comme celle où vivait Jeanne Reydeport quand elle était jeune
- 2 Le cours Gambetta** au nord de la zone où se concentrent toutes les maisons pavillonnaires. Des familles en avaient déjà marre de Bordeaux avant 2018 et sont venues s'installer à Langon.

Cependant, entre les deux avenues, il ne se passait pas grand chose... On y trouvait un centre commercial, un peu délabré avec son parking triste et goudronné, quelques maisons, certes charmantes, mais qu'on oublie facilement face à tous les espaces vides ou occupés par des vieux bâtiments de services obsolètes. Alors pour remédier à ce «no man's land», cet entre-deux en manque d'identité, la Mairie a lancé un grand projet urbain. L'objectif ? Créer du lien entre le centre-ville et le pavillonnaire en installant des commerces, de nouveaux logements, des services et des équipements publics. Tout ça réunit dans un seul quartier, très justement appelé...

QUARTIER DE LA ROTULE



LE PROGRAMME DU QUARTIER DE LA ROTULE



> **services / commerces + logements** : parce que les commerces de proximité ont fait leur preuves! Adieu les grandes surfaces et bonjour aux producteurs locaux. Déjà qu'en 2018 on pouvait faire ses courses au pied de son immeuble, ici ce sont des logements avec jardins, terrasses ou loggia qui se superposent aux commerces et qui laissent aux habitants le plaisir de pouvoir arroser leurs plantes juste au dessus du boulanger.



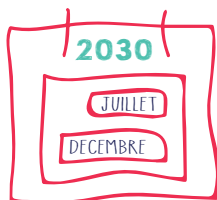
> **le pôle culturel** : parce que l'offre culturelle n'était pas développée. Salle polyvalente et médiathèque forment le nouveau haut lieu de la culture et du divertissement autour des deux tours du château d'eau.



> **la place réversible aux multi-usages** : parce que la ville manquait d'un vaste espace identitaire fédérateur et décidé par les habitants. Tous les grands évènements de Langon pourront investir l'esplanade qui peut accueillir plus de 10 000 personnes! (pour plus de détail sur le projet de la place, rendez-vous à la p.46)

Ce projet est l'occasion rêvée pour la ville de développer sa valeur ludique et d'introduire le jeu dans son quotidien. Fini l'image de la routine auto, boulot, dodo. A la place la ville promet de s'investir avec les habitants pour changer les espaces publics en un terrain de jeux pour petits et grands. L'idée est de permettre aux habitants et aux touristes de s'amuser, créer et expérimenter dans leur quotidien.

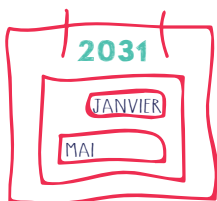
CALENDRIER



Phase 1 : supprimer progressivement les stationnements en centre bourg et modifier la circulation du cours du Général Leclerc pour passer en double sens



Phase 2 : création de la Fédération des Citoyens Joyeux et Solidaires Prêts à la Participation pour Langon (FCJSPP). Elle constitue l'assemblée de représentants des habitants langonnais qui suivra et participera à toutes les étapes de l'élaboration du projet.



Phase 3 : travaux de transformation de l'espace «La Rotule» entre les deux ceintures. On pose un grand tarmac unique sur toute la surface du périmètre du projet. C'est le sol qui crée l'ensemble urbain et la continuité de l'espace d'entre-deux des cours.



Phase 4 : construction du centre culturel et des commerces + logements autour de la grande place de l'esplanade. En parallèle, les rez-de-chaussée du centre-ville sont progressivement rachetés par la Mairie et les commerces restants sont évacués



Phase 5 : inauguration du Quartier de la Rotule en présence de la Mairie et de tous les acteurs du projet. Les élèves de toutes les écoles de Langon présenteront leurs travaux créatifs qu'ils ont réalisés pour la fête d'Halloween. Sans oublier la représentation chorégraphie de «Thriller» par l'hologramme de Michael Jackson

EPISODE 4

LA VILLE LUDIQUE

Le tournant Langonnais s'est aussi exprimé à travers la dimension ludique que les aménagements devaient prendre. Ceux ci devaient être capables de transformer l'expérience urbaine des habitants pour en faire quelque chose d'unique et de propre à Langon en soutenant les aménagements originaux, colorés, et drôles.

« Nous ne sommes jamais lassés du centre-ville et les enfants adorent ! » - Stéphanie.

Les aménagements qui ont suivi ont été décidés avec les habitants et leurs enfants dans les clubs de rue (voir l'épisode 8 à la p. 60) ont aboutis à beaucoup de projets urbains ludiques dans le centre ville.

- 1 Manger ludique :** Le Parc des Vergers a rapidement accueilli de nouveaux habitants pour le plaisir des enfants ! Chèvres, cochons, lapins et poules vivent tranquillement dans la petite Ferme du Verger, entretenue par les écoles et la Mairie. Tous les dimanches matins, le brunch-fermier est organisé dans la ferme : un pique-nique bucolique où l'on goûte les produits fermiers et locaux.

« En tant que père célibataire, soucieux du bien être de mes enfants, j'adore les piques niques organisés dans la ferme des vergers ! Mes enfants peuvent s'amuser, donner à manger aux poules et déguster un repas fermier 100% bio et local, de quoi rendre jaloux les habitants des grandes villes, se goinfrant de repas préparés ! » - Daniel

2 Se déplacer ludique : Avec la fin de l'utilisation de la voiture individuelle dans le centre, la ville a dû trouver de nouvelles solutions de transport pour les habitants. Tout d'abord, afin de rendre la marche à pied plus agréable et dynamique la ville a décidé d'investir dans des trampolines intégrés au sol de la Place Jean Porsain et des pavés lumineux (comme dans le clip de Billie Jeans de Michael Jackson !) pour que les oiseaux de nuits ne se perdent pas en chemin. Installés dans l'entre-deux, ce mobilier permet aux habitants de se déplacer en s'amusant entre leurs loisirs, leur travail, et leur habitation ! Les *S'Cool Bus*⁶ mis à disposition par la ville de Langon permet d'organiser le transport en commun des enfants pour se rendre à l'école, tout en les sensibilisant à l'utilisation du vélo.

3 Jouer : De nombreuses installations ont vu le jour pour animer le centre-ville ! Dans les rues, les peintures murales changent régulièrement et des systèmes modernes comme le jeu du passage piéton* s'installent.

* LE JEU DU PASSAGE PIÉTON

Traverser lorsque l'on habitait pas à Langon était vraiment très contraignant. Les piétons devaient attendre sur le bord de la route en humant le doux fumet des pots d'échappements et ce n'était pas vraiment une expérience mémorable. C'est pourquoi, sur les derniers tronçons motorisés à Langon, la Mairie a fait installer des feux interactifs pour les piétons !

Ceux-ci détectent grâce à des micros caméras, l'expression de votre visage et vous transmet un message adapté en fonction de votre humeur ! Une manière de se laisser surprendre !

Des créations originales en «yarn bombing»⁷ ont été réalisées et décorent les bancs et arbres de l'espace de l'entre-deux. La ville a également fait appel à des collectifs artistiques ambulants pour animer les quais des Carmes lorsque la belle saison revient.

EPISODE 5

L'IMPORTANT EST DE VRAIMENT PARTICIPER!

En 2050, Langon continue sa nouvelle expérience urbaine. Tous les projets sont co-crésés avec les habitants de la Ville. Depuis le succès de la rénovation de la Place Jean Porsain, première place construite avec la participation des habitants à Langon et inaugurée en 2033, il a été décidé d'appliquer ce dispositif participatif à tous les nouveaux projets. Ce n'est pas un dispositif évident à mettre en place car l'objectif est de faire participer le plus d'habitants possible à la fabrique du centre-ville (rendez-vous à page 46 pour découvrir la Place Jean Porsain).

Fini les villes passives où l'endroit où l'on vit, mange et sort ne sont pas en fonction des choix des habitants ! La ville «préfabriquée» appartient à un autre temps (celui de Jeanne Reydeport à l'épisode 1). A Langon, l'habitant devient un véritable acteur de la ville, de ses changements et transformations et de ses événements. Langon continue la construction collaborative de nouveau projet dans le centre-ville avec le renouvellement de la Place de l'Horloge et de la Rue Saint-Gervais.

POURQUOI CES ENDROITS LÀ ?

La Place de l'Horloge n'est plus ce qu'elle était avant : un croisement de voitures. Le but est créer un espace public créatif, un vrai. Une porte d'entrée vers les nuits de la Rue Saint Gervais et un point de rencontre pour tous les habitants.

Au 18ème siècle, la rue Saint-Gervais était le haut lieu des nuits langonnaises, puisqu'on y trouvait des cafés concerts qui se développèrent en même temps que l'activité portuaire. Point névralgique entre les quais et la Place de l'Horloge, l'idée est de recréer une rue dynamique et animée remplie de bars associatifs, de cafés concerts et tout ce qui est possible d'imaginer dans un centre ville festif.

Le centre-ville de Langon est uniquement piéton et dédié aux besoins premiers des habitants. Les voitures ? Dehors ! Langon a la particularité d'avoir un centre-ville dense et resserré, donc c'est l'occasion de créer des places publiques, des espaces verts agréables, des rez-de-chaussée dynamiques. Surtout, le centre-ville de Langon se transforme en véritable laboratoire social et architectural: ce n'est plus un endroit de passage pour aller d'un point à un autre, c'est un véritable lieu "d'arrêt" et d'échanges. Le patrimoine des logements langonnais dans le centre-ville n'offre pas d'espaces extérieurs privés, il est primordial de pouvoir créer des espaces publics de qualité et malléables en fonction des besoins des habitants. On imagine mal les générations précédentes vivant dans un endroit sans même connaître leurs voisins... A Langon, tout le monde se connaît, échange, partage et décide ensemble.

ALORS COMMENT ON FAIT ?

La Ville de Langon perpétue son budget participatif annuel, pratique datant qu'une cinquantaine d'années qui fonctionne bien dans plusieurs petites et moyennes villes en France. Quelques informations importantes qui peuvent aider à comprendre les budgets participatifs:

LE BUDGET PARTICIPATIF POUR LES NULS

La ville de Langon donne le pouvoir aux habitants de décider comment utiliser une partie des ressources publiques pour réaliser les projets qui tiennent à cœur. C'est un budget correspondant en moyenne à 15 % du budget annuel d'investissement de la ville.

Il permettra la réalisation de projets destinés à améliorer le cadre de vie, à favoriser le vivre ensemble et le développement durable. Ces projets devront remporter une large adhésion lors d'un vote ouvert à toutes et à tous pour être mis en œuvre.

No excuse... Tous les habitants de Langon à partir de 15 ans sans condition de nationalité, de manière individuelle ou collective, peuvent participer sur le site budget-participatif.langon.fr, ainsi que les enfants à partir de 11 ans, accompagnés d'un adulte.

Plus de wifi ? Il est possible de se rendre dans les lieux labellisés à Langon et dans chaque bureau des clubs de rues. En bref, beaucoup de lieux à disposition pour aller poser des questions et demander des conseils pour la réalisation d'un projet.

LES PRINCIPALES ÉTAPES DU BUDGET PARTICIPATIF

- 1** Dépôt des propositions + ateliers organisés au LaboLangon pour la mise en commun des différents projets.
- 2** Analyse des projets par une équipe de la mairie de Langon pour retenir ceux qui entrent dans les critères d'acceptation
- 3** A voter !
- 4** Inscription des projets pour la Place de l'Horloge et la Rue Saint Gervais au budget municipal de la ville de Langon

« J'ai été très surprise par toutes les possibilités que Langon offrait à ses habitants pour s'impliquer dans la vie locale ! Ce n'est certes pas du niveau de la ville de Copenhague où j'ai travaillé quelques mois, mais le LaboLangon m'a permis de créer un atelier sur le design des bancs publics. Nous n'étions pas très nombreux mais les idées ont fusés dans tous les sens » - Andy

LES OUTILS À TA DISPOSITION



> **LaboLangon** : un espace dédié aux habitants et expérimentations urbaines dans l'ancien cinéma Florida réhabilité. Des livres, des jeux, des animations, des conférences, des réunions sont organisées ici pour que chacun vienne construire une idée de ce qu'il veut pour sa ville.



> **Des cerveaux en ébullition** : des étudiants de plusieurs universités, lycées et collèges à Langon mais aussi dans tout Bordeaux mettent la main à la patte. Eux aussi réfléchissent ! Echanges de savoir-faire, d'idées et de pratiques entre « experts du faire » (Pork'equipe) et « experts de l'usage » (les habitants). Le réseau académique local est mobilisé à chaque nouveau projet urbain participatif.



> **Le design urbain pour tous** : urbanistes, designers, artistes, élus et ingénieurs ont rassemblé tous leurs savoir-faire dans plusieurs documents et livres disponibles à la Biblangon (à l'intérieur du LaboLangon) où il est possible de trouver divers outils et références afin d'évaluer la faisabilité des projets.



> **DigiLangon** : Langon se rénove entièrement... et partout ! Le nouveau site internet de Langon et l'application smartphone permet de se connecter partout et à tout moment au LangoNet pour tout savoir des ateliers, conférences et événements organisés relatifs aux projets participatifs de rénovation du centre-ville. De plus, un écran est installé au LaboLangon avec une carte géante interactive en temps réel pour assurer une meilleure visibilité des endroits à changer ou préserver, les informations de transports en temps réel, les lieux des événements... Elle permet de suivre les évolutions depuis smartphone ou ordinateur !



EPISODE 6

LA PLACE JEAN PORSAIN

« Si tu n'as pas sauté de pages, et que tu as bien suivi l'épisode 4 dans son intégralité (sans t'endormir entre deux pages), tu es donc devenu un expert du processus participatif et des méthodes de fonctionnement au sein de Langon ! » - Andy

Cet épisode présente la redoutable et fabuleuse aventure de participation pour la construction de la place Jean Porsain. Ce projet de participation a été lancé par le LaboLangon, afin de redynamiser l'espace entre deux de la ville, et créer le nouveau Quartier de la Rotule (comme expliqué dans l'épisode 3 à la p.32). Une fois l'idée de projet d'aménagement validé, le LaboLangon a ouvert la boîte à proposition dans ces locaux, pour que tous les citoyens intéressés, puissent proposer et émettre leurs fabuleuses et curieuses idées.

A la suite, quatre propositions d'aménagement de la place Jean Porsain ont été déposées, et une seule a été retenue.

PETITE PRÉSENTATION DES IDÉES ...

> **Team DeltAqua** : La proposition évoquée a pour but de créer un espace public vert «réversible», qui sert de tampon lors de la montée des eaux de la Garonne.

Le principe est simple : créer une cuvette qui se remplira lors de la montée des eaux, et quand l'eau se retire, cela dégage une grande esplanade.

> **Team Frish'N Meuh** : Une idée fort intéressante qui est proposée pour cet aménagement de la place. Le but est d'intégrer une grande ferme urbaine dans le centre-ville de Langon, et de proposer des produits locaux de proximité. Une esplanade fermière au coeur du centre historique langonnais !

> **Team So Living** : Cette équipe réputée sur l'agglomération bordelaise, vient proposer un projet immobilier d'envergure, qui permettra à la ville de Langon de densifier son centre-ville et d'accueillir de nouveaux habitants. Ce n'est pas moins de 250 logements supplémentaires construits ... Peu d'espaces publics en définitive !

> **Team Pork'équipe** : L'objectif est de proposer un espace public «réversible», mêlant différents usages et fonctionnalités pour correspondre à l'image de la ville ludique. La création de petites structures modulables permettra l'organisation des marchés, expositions en plein air, ou bien encore de petits concerts... Réunir, partager et mixer, telle est l'idée !

A l'issu du processus de participation, le projet retenu pour la Place Jean Porsain est celui de la place réversible créée par la team Pork'équipe. Devant l'échec du projet immobilier de Castelnau-de-Médoc réalisé par l'équipe So Living, la Mairie de Langon a tranché en faveur de l'idée d'un grand espace public, attractif et fédérateur. Plus que simplement proposer une nouvelle offre de logements, la Ville mise sur la proximité, la rencontre et le partage pour donner une identité singulière à la Place Jean Porsain. Même si la proposition de l'équipe Frish'N'Meuh n'a pas été retenue pour la Place Jean Porsain, leur idée originale a été finalement réalisée dans le Parc des Vergers. Depuis le programme «Ville ludique», Langon propose un calendrier complet d'activités à partager en famille ou entre amis, ouverts pour petits et grands, pour s'amuser jusqu'au bout de la nuit (ou du jour). La Place Jean Porsain sert alors de support modulable pour accueillir les différentes manifestations qui redonneront animation et vie trépidante au sein du Quartier de la Rotule.

Afin de mener à bien ce projet, tout en prenant en compte la participation citoyenne, Pork'équipe met en place des réunions préparatoires avec les habitants et organise avec eux la planification du chantier. L'objectif est d'impacter le moins possible les pratiques quotidiennes des citoyens, souvent gênées par les désagréments des chantiers.

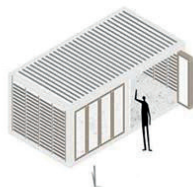
ALORS, C'EST QUOI UNE PLACE "RÉVERSIBLE" ?



jardin partagé



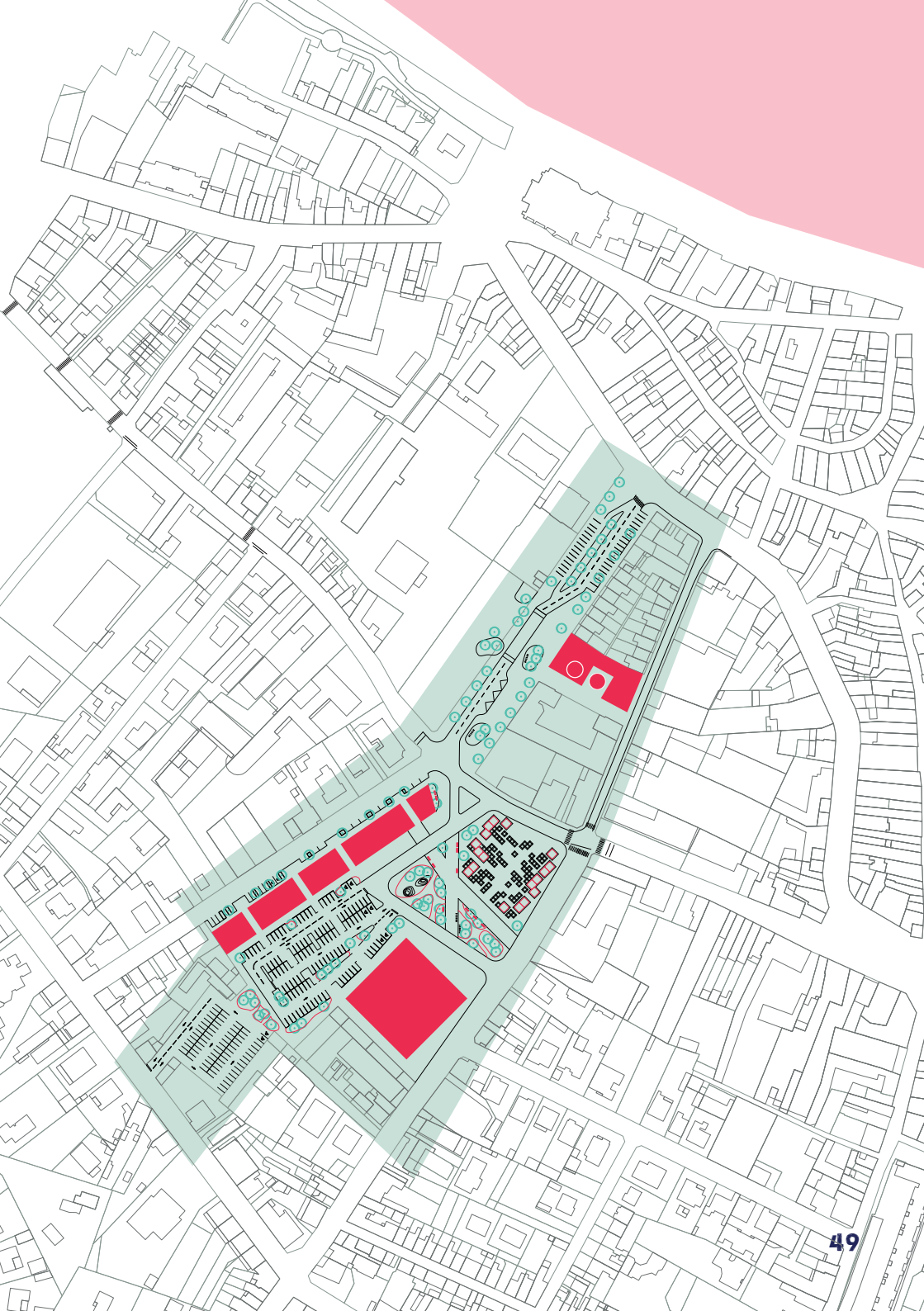
espace ouvert



espace aménageable



potager



La place Jean Prosain est divisée en deux «univers».

Au nord, la grande esplanade est conçue de manière à pouvoir accueillir différents types d'événements : concerts, expositions, marchés, cirques, cinéma en plein-air ou encore fêtes foraines... (la liste peut encore être très longue). En positionnant les kiosques de part et d'autre de l'espace central, 1500 m² de place librement aménageable ont été dégagés. Ces kiosques cadrent l'esplanade sans la contraindre et dessous peuvent s'y glisser marchands, forains, artistes et lamas en fonction des besoins nécessaires à l'événement qui se déroule sur la place.

Au sud, des bulles végétales créent des jardins dans la ville, un peu dans l'esprit de Central Park mais en petit format. Plus qu'un simple espace public, la place Jean Porsain devient «hype» (expression datant des années 2010) : c'est le nouveau lieu du divertissement langonnais, l'endroit où tous peuvent se rassembler et où tout peut arriver.

« Sur cet appel à projet j'ai incité la team PorK'équipe à utiliser des matériaux durables et à végétaliser la place. J'ai pu les rencontrer pendant la réunion de préparation du projet durant laquelle nous avons décidé de rendre hommage au célèbre Langonnais Jean Porsain ! »- Gery

EPISODE 7

ATTENTION
CHAPITRE
SÉRIEUX

REACTIVATION D'ESPACES PUBLICS TRANSITIONNELS ET DE PARTICIPATION CITOYENNE

La Pork'equipe propose deux expériences urbaines (dans l'espace public et dans des lieux bâtis) pour réactiver lieux publics et espaces vacants temporairement afin de créer de nouveaux usages à l'infini. La création de «lieux in-finis»⁸ pour la Place de l'Horloge et la Rue Saint-Gervais se discutent, se transforment et se décident avec les Langonnais.

LES LIEUX IN-FINIS C'EST QUOI ?

Ce sont des sites d'expériences sociales et architecturales dans des lieux bâtis ou non bâtis construits à travers un dispositif de concertation et de participation citoyenne. Ce sont des fabriques d'espaces publics permettant de mettre en relation et échanger entre collectifs d'architectes et habitants. Face à la transformation urbaine rapide, beaucoup de projets urbains ont été des échecs auparavant car ils s'inscrivaient dans une durée trop longue et ne prenaient pas en compte les mutations sociales et environnementales.

En 2030, une étude a montré que la durée moyenne de certains projets urbains atteignait quinze à vingt ans créant ainsi des terrains en attente d'usage et des projets non adaptés aux usages. Langon, avec l'aide de la région, a donc décidé de financer des micro-projets participatifs afin de ne pas laisser à l'abandon ces espaces à grande valeur pour la ville. Peu avant 2020, la pratique d'urbanisme transitoire et participatif est apparue dans les grandes métropoles comme Paris ou même Bordeaux. Elle permettait de «réactiver» certains lieux dans des moments d'indécision de la production urbaine et architecturale, mais cette pratique ne s'est jamais vraiment exportée dans les petites et moyennes villes de France. C'est pourquoi, en 2050, Langon, ville innovante, a décidé de se reconstruire en concertation avec ses habitants, et avec leur aide précieuse. Ces expérimentations sont créatrices de ce qu'[Alberto Magnaghi](#)⁹ appelle «la conscience du lieu : valoriser une citoyenneté active, des réseaux civiques, et des formes d'auto-gestion des biens capable de fabriquer une richesse durable en chaque lieu du monde». Pour cela, il a fallu identifier ses lieux à réhabiliter à l'infini. La ville de Langon est apparue comme un territoire idéal pour cette expérimentation urbaine car beaucoup de ses commerces et espaces publics n'étaient pas utilisés à leur plein potentiel, abandonnés ou désaffectés.

Dans le même temps, Soliha Gironde voulait diversifier ses activités en plus de ses missions d'accès au logement et a passé un Gros Deal Innovant (GDI) avec la Mairie de Langon : pour 5m² d'espace public ou de foncier dédié à des projets participatifs transitoires dans Langon, 2m² seraient débloqués dans le parc locatif pour le logement social, et 3m² serait du foncier louable à un prix raisonnable. Ce GDI a permis une nouvelle lecture de l'espace public afin de libérer des espaces pour des projets d'urbanisme transitoire en attendant la réalisation de projets urbains. Reconstruire Langon à travers la participation et la concertation était une idée du Maire pour créer un «vivre ensemble» à travers du «faire ensemble». Grâce au GDI, Soliha Gironde y a également trouvé un intérêt particulier pour maîtriser le foncier du logement à Langon, et a étendu son activité à l'accompagnement des projets d'urbanisme transitoire.

Soliha s'occupe donc de la gestion de tous les rez-de-chaussés en cours de réactivation de la Rue Saint-Gervais depuis la décision du Maire de dédier la moitié des logements situés aux étages au logement social et l'autre moitié au logement locatif privé conventionné. Avec une partie des fonds solidaires débloqués par les régions, Soliha co-gère les [Appels à Manifestation d'Intérêt \(AMI\)](#)¹⁰ permettant aux habitants de proposer un projet transitoire pour un espace public ou un site bâti en reconversion.

« Avant à Bordeaux, je ne comprenais rien à tous les projets urbains en cours, du jour au lendemain on voyait des bâtiments pousser comme des champignons. Je sais qu'à une époque, "ils" ont voulu construire 50 000 logements alors, hop de grands travaux commençaient ! Ce qui est bien à Langon, c'est que tous les projets urbains fonctionnent grâce aux AMI, par lesquels on peut proposer un projet participatif pour réhabiliter un bâtiment qui n'est plus utilisé ou occuper temporairement un espace public. La région finance une partie du projet et tous les habitants peuvent participer à la gestion du nouveau lieu. C'est ce qui s'est passé il y a cinq ans avec l'ancien cinéma Le Florida, qui était resté des années à l'abandon » - Andy

Les autorisations d'occupation temporaire¹¹ sont délivrées par la Mairie de Langon, très favorable à cette pratique urbaine qui s'inscrit dans le changement d'image du centre-ville. Elles permettent de créer de nouveaux usages dans les espaces publics et font participer les habitants à la construction de leur centre-ville. Après de multiples projets sans succès pour revitaliser le centre-ville de Langon, comme la création de halles commerçantes à plusieurs reprises en 2015 puis 2027, ou encore l'ouverture de nombreux commerces ne survivant pas plus de quelques mois, la ville de Langon a décidé d'investir 35% de ce budget dans ces projets participatifs. Surtout, ces projets participatifs d'urbanisme transitoire permettent un changement rapide si l'usage n'est pas adapté aux habitants. Ils autorisent un droit à l'erreur sans perte d'argent importante pour des projets qui n'ont pas fonctionné. Ainsi, à travers les lieux coproduits et malléables à l'infini, le centre-ville de Langon se «fait» et se «vit» ensemble.

En résumé, l'urbanisme transitoire et les projets participatifs ont des enjeux multiples :



> **Enjeu démocratique** : favorise l'accès au logement grâce au GDI, mais aussi à la ville et à l'espace public avec la création collective d'espaces de rencontres, de frictions et de partage malléables à travers la réalisation de différents appels à projets citoyens



> **Enjeu aménagement** : favorise l'accès au logement grâce au GDI, mais aussi à la ville et à l'espace public avec la création collective d'espaces de rencontres, de frictions et de partage malléables à travers la réalisation de différents appels à projets citoyens



> **Enjeu social, culturel** : travailler autrement à la fabrique du centre-ville, imaginer des espaces communs, des lieux de création et de production collectifs afin d'inclure le plus de personnes à la fabrique d'une ville choisie.



> **Enjeu entrepreneurial, économique** : permettre l'établissement de petits commerces ou de projets associatifs ou entrepreneuriaux dans l'espace public ou le foncier dédié à cet usage, gérer par un organisme public en concertation avec les habitants.

ÉTAPES D'ACTIVATION D'ESPACES ET DE PARTICIPATION CITOYENNE

Une base de données en «open source» a été créée à l'aide des usages quotidiens des Langonnais à travers la carte interactive de la ville au LaboLangon qui s'actualise en temps réel. Cette collaboration de tous par le numérique a permis de comprendre les réels besoins des habitants en terme d'infrastructures, de transports et de commerces ainsi que répertorier tous les espaces n'étant pas utilisés à leur plein potentiel. A l'aide du traitement de ces données, la Ville de Langon organise des «semaines participatives» thématiques avant chaque projet transitoire pour comprendre l'espace qui va être investi à l'aide des habitants et cheminer ensemble vers les projets urbains participatifs :

- **+ Semaine de la technologie :** Langon peut-elle incorporer la technologie comme moyen de définir un nouveau concept d'espace public? Peut-elle se servir des nouvelles technologies pour faire partie d'un réseau de villes influentes ?
- **+ Semaine d'activités :** Quels sont les besoins de Langon pour la réalisation de différents événements et activités sur la Place de l'Horloge et la Rue Saint Gervais? A l'échelle du centre-ville? De la ville entière?
- **+ Semaine de l'environnement :** Comment pouvons-nous inciter les Langonnais à être plus conscients et soucieux de leur responsabilité environnementale dès la conception de l'espace public jusqu'à la réhabilitation de leur logement ?
- **+ Semaine des «langonnais.e.s» :** Comment pouvons-nous utiliser la conception d'espaces publics pour améliorer / multiplier / et promouvoir les interactions, la créativité et la dynamique de l'auto-organisation entre les personnes habitant à Langon?
- **+ Semaine de stratégie saisonnière :** Langon, c'est aussi de la pluie et des jours moroses d'hiver. Mais, on a des solutions! Pouvons-nous concevoir un espace public en tant qu'environnement réactif aux conditions changeantes lumière / météo / température ?

Ce dispositif sera invoqué à chaque nouveau projet urbain transitoire ou final en prévision. La Place de l'Horloge et la Rue Saint Gervais sont un début mais Langon se transforme en permanence, et entièrement, grâce à l'implication de tous.

Toute l'équipe collaborative engagée par la Ville de Langon pour chaque nouveau projet participatif suivra ces différentes étapes :

- 1 En immersion :** l'équipe viendra à Langon pour rencontrer le tissu associatif, les habitants, se présenter et essayer de recueillir les pratiques quotidiennes des espaces et celles des voisins : lieux de vies, cheminements quotidiens, passages empruntés. Les Langonnais sont les experts de leur ville! Ils ont besoin de cette expertise pour faire des projets cohérents avec vos besoins quotidiens.
- 2 Tous Mobilisés ! :** deuxième phase d'immersion pour l'équipe pour connaître le contexte territorial, social, et historique des endroits en construction. L'équipe sera présente à tous les coins de rues pendant un petit moment afin de recueillir le plus de témoignages possibles de personnes différentes habitant la ville pour capter les différents usages et obtenir un panel cohérent de pratiques urbaines.
- 3 Activation ! :** en 2050 à Langon, tous les projets urbains, quels qu'ils soient, sont précédés de constructions temporaires afin d'activer le lieu en question et observer les différents usages. C'est une phase test pour voir comment les Langonnais occupent l'espace et pouvoir adapter le projet final à leurs usages urbains.
- 4 Au chantier :** toute l'équipe va venir construire une structure éphémère avec les habitants pour éveiller la curiosité et encourager la rencontre des voisins. Tout le monde met la main à la patte: on découpe, on visse, on scie, on martèle... tous les motivés viennent participer à la construction de la structure éphémère.

EXEMPLE D'OCCUPATION TEMPORAIRE:

RÉHABILITATION DU FLORIDA

Il y a plus de vingt ans, la place Notre-Dame ressemblait à un parking sauvage où le mobilier urbain se résumait aux poubelles de tri, le tout devant un vieux cinéma abandonné: le Florida. Fermé en 2000, l'ancienne Eglise reconvertie dans le 7ème art est resté endormie jusqu'en 2015. Après la mobilisation de plusieurs nouveaux habitants et le changement de mentalité de la mairie sur le sujet, le fils de l'ancien propriétaire a décidé de le céder à la commune pour une somme modique, n'ayant aucune autre offre de rachat.

Sans aucun budget disponible pour le réhabiliter, la commune, sur les conseils de la Pork'Equipe et de Soliha, a décidé de lancer un AML pour occuper et gérer les lieux temporairement, au service de la revitalisation du centre.

Les locaux qui se composent du parvis, d'un Hall et de deux grandes salles ont été réaménagés pour accueillir 3 structures :

Sur le Parvis et dans le Hall : un café/bar associatif adapté au télétravail fonctionnant comme une coopérative citoyenne.

Dans la première salle : une conciergerie solidaire pour laquelle sont employés deux concierges de quartier à plein temps. Ils sont chargés de répondre aux services et d'améliorer la vie quotidienne du centre ville. Ils vont notamment chercher les courses des seniors avec des vélos-cargos, ce sont eux qui gèrent l'application de LangoNet et qui font office de community manager du centre-ville. Ils doivent organiser les événements du centre-ville et assistent le manager de rue dans les clubs de rues. Ils sont également présents pour régler les conflits de voisinage et faire remonter plus rapidement les doléances des citoyens.

Dans la seconde salle de 121 m² : le LaboLangon, véritable «*Fa-blab urbain*»¹² comme disent les plus vieux, a pris ses quartiers. C'est là où travaille la Pork'équipe et où sont présents les compagnons bâtisseurs pour accompagner les habitants dans les projets d'urbanisme temporaire, les clubs de rue, et la co-rénovation de leurs logements. Le local est un véritable atelier laboratoire de tous les projets urbains entrepris dans Langon.

Cependant La Pork'équipe n'a pas oublié la vocation première du bâtiment (non pas l'église mais le vieux cinéma !). Chaque mois d'Octobre à Mai, une toile blanche est suspendue sur le parvis et une cinquantaine de transats sont disposés sur la place pour une séance de cinéma nocturne en plein-air. Et l'été, on le retrouve chaque semaine. Un véritable *Cinéma Langonisia*!



EPISODE 8

LA PARTICIPATION A L'ÉCHELLE DE LA RUE

C'est très bien de se réapproprier les places et les quais dans le centre ville mais il faut le penser également à l'espace public immédiat des habitants du centre ! Toutes les rues sont concernées : de la plus petite ruelle au grand cour des Fossés. C'est un espace vital pour la mobilité et la vie locale, encore plus dans un centre aussi dense. C'est un espace de transition entre le public et le privé, un espace où la vie sociale se passe ou le commerce s'opère. Nous avons tous en tête les villes anciennes aux rues étroites, permettant la circulation piétonne et le jeu des enfants.

La Mairie a fait un premier geste en limitant au maximum l'entrée des voitures dans le centre ville et en reléguant les stationnements dans les parking-relais périphériques. Fini les trottoirs étroits bardés de poteaux anti-voitures, l'usage de la rue doit revenir à ses habitants. Mais pour la Mairie, tout est encore à faire pour redynamiser et rendre les rues du centre agréables à vivre à l'échelle humaine.

C'est là que Soliha intervient à travers l'innovation participative, la redéfinition de la vie de quartier et la mise en place d'une gouvernance micro-locale. La Mairie décide en 2049 de signer une convention avec un pôle spécialement créé à Soliha, afin d'entamer une démarche de club de rue.

UN CLUB DE RUE, C'EST QUOI ?

Ce dispositif participatif a pour but de redynamiser chaque partie des villes anciennes en jouant avec ses valeurs et ses habitants, inspiré d'une idée du réseau suisse *Netzwerk Altstadt*. En échangeant il y a plusieurs années avec eux, Soliha a voulu l'importer en France pour répondre aux enjeux de ses petites et moyennes villes. Bien sûr Soliha a cherché à perfectionner ce dispositif. Depuis les années 2020, Elle travaille en collaboration régulière avec le *Bruit du Frigo*¹³ désormais spécialisé dans la redynamisation des anciens quartiers de grands ensembles par l'urbanisme temporaire et la mise à contribution de tous. Soliha est aussi allé puiser dans les expériences de Business Improvement District (BID), ces syndicats regroupant l'ensemble des commerçants d'une même rue dans le monde anglo-saxon. Par cette association, ils peuvent avoir leur mot à dire sur l'ensemble des aménagements et améliorer l'espace public à leur profits.

Comment s'inspirer de ces exemples pour résoudre le problème de la vacance commerciale et de logements, la qualité de l'espace public, et la cohésion sociale ? Voilà une question à laquelle, Soliha a cherché à répondre en construisant une méthode de diagnostic et d'action participative centrée sur les habitants et usagers, et cela sur mesure pour une ville comme Langon.

> **Qui sera concerné par les clubs de rues ?** Sans l'ensemble des acteurs et propriétaires des logements et des commerces des rues, cela ne pourra pas fonctionner. L'objectif n'est pas de reproduire des réunions de copropriété où seuls les retraités et les propriétaires ont le droit de parole et de décision.

DOIVENT ETRE PRESENTS



les propriétaires des logements et des fonds de commerce (s'ils ne peuvent pas être présents, la Mairie peut les contraindre à rédiger une lettre d'intention et de vision sur le futur qu'ils envisagent pour leur bien).



les locataires doivent avoir une voix au même titre que les propriétaires car ils sont les usagers du quotidien et doivent contribuer au «vivre-ensemble»



les commerçants / les artisans : ils représentent une plus-value pour l'attractivité de la rue. Leur avis compte et ils sont un rouage essentiel de la vie de la rue en journée, quand les habitants sont au travail.



les enfants : en tant que membres incontournables de la ville ludique.



un(e) représentant(e) de la Mairie : il faut qu'il/elle soit présent pendant les prises de décision, et dans la rédaction de la méthode de revitalisation. Ce représentant est à l'écoute des idées des citoyens et tente de les faire coïncider avec les décisions des pouvoirs publics locaux, la politique de Ville et les moyens financiers.



le/la Manager de rue mandaté par Soliha : il/elle est la pièce centrale du dispositif. Il sert d'intermédiaire entre les citoyens et les pouvoirs publics et les assiste dans la négociation. Il peut permettre d'insuffler des idées, de mettre en valeur le potentiel de chaque rue à la manière d'un consultant. Il doit être le facilitateur du projet et tutorer les citoyens.



un(e) paysagiste et un(e) designer : il/elle interviendra au milieu du projet durant une journée entière (sous la forme d'un workshop par exemple) pour proposer des solutions matérielles et paysagères légères qui pourront être mise en place par les habitants

> **Comment se déroulent ces clubs de rues ?** Chaque Club de rue dure entre 3 à 4 mois selon la taille de la rue et le nombre de participants. Tel un événement itinérant dans la ville, un seul club de rue est en place à la fois. Cela permet une meilleure visibilité de ses projets dans toute la ville et réduit le coût financier pour la Mairie.

> **Combien ?** En moyenne 11 000 euros afin de payer le manager de rue Soliha, les prestations du paysagiste et du designer, la production graphique et les équipements nécessaires pour les divers activités (peinture pour les volets et portes...)

> **Comment se déroule la session du club de rue ?** La mise en place des clubs de rue doit être réalisée à travers un événement fort :

CALENDRIER

JOUR 1 : tous les habitants et les commerçants sortent dans la rue fermée à la circulation pour la journée. Les volets et les portes d'entrées sont dévissés et repeints par tous les habitants grâce au matériel fourni par la Mairie. La journée se conclut par un grand apéritif dînatoire où le manager de quartier peut rencontrer chaque habitant et commerçant de la rue pour la première fois.

PREMIER MOIS : le manager de rue rencontre individuellement les habitants, propriétaires et commerçants de la rue pour mieux cerner leurs attentes et leurs visions sur leur espace de vie.


DEUXIÈME MOIS : les réunions de groupe peuvent commencer ! Les citoyens se réunissent dans la rue en plusieurs petits groupes. Ils définissent alors tous ensemble ce qui caractérise l'identité de leur rue, et quel rôle elle peut avoir dans le centre-ville. Le manager de rue, après avoir repéré les forces et potentialités des logements ou commerces vacants de la rue, propose des améliorations pour les espaces concernés.

Exemple : un local commercial n'est pas utilisé depuis longtemps ?

Les habitants peuvent négocier avec le propriétaire par l'intermédiaire du manager de rue, avec le soutien de la Mairie, pour obtenir sa cession au club de rue. Le manager de rue met alors en place, selon les besoins de chacun, un espace commun pouvant réunir, par exemple, une laverie, une salle de sport, un espace de télétravail, un local associatif voire un bar-restaurant coopératif.

Les rez-de-chaussée doivent être les principaux bénéficiaires de ce club de rue car ils sont le coeur et le visage de chaque rue.

TROISIÈME MOIS : le designer et le paysagiste viennent travailler pendant un week-end entier sous la forme d'un workshop pour transformer le diagnostic en projet de rue. Les points à végétaliser sont identifiés par les enfants et le paysagiste. Un atelier participatif permet d'imaginer la végétalisation de la rue. Ils choisissent les plantes grimpantes, tandis que d'autres construisent des bacs à fleurs en bois. Le designer d'espace peut, lui, conce-



voir du mobilier urbain pour les habitants et l'aménagement intérieur des locaux coopératifs de la rue. Une fois le projet défini, le manager et le designer identifient les matériaux et le mobilier nécessaires, puis passent une annonce sur le LangoNet.

LE QUATRIÈME MOIS : le manager de rue se concentre sur la mobilisation des propriétaires et des commerçants. L'organisation d'entretiens de groupe permet la mise en valeur des intérêts communs et redonne confiance en l'avenir de cet espace urbain. Plus la mobilisation des habitants est forte, plus le manager pourra mettre en avant un climat de confiance entre tous les citoyens face aux possibles investisseurs privés et publics du projet.

DERNIER JOUR : durant un samedi (ensesoleillé si possible) le renouveau de la rue est enfin en marche.

LE MATIN : l'ensemble des propriétaires de 7 à 77 ans viennent signer à la Mairie, une charte par laquelle ils s'engagent à respecter le projet et les objectifs d'embellissement et de cohésion sociale (participer à la réunion bimensuelle de l'association de rue, respect de l'éventuel local coopératif, contribution financière éventuelle..) des commerçants (proposer des promotions et des services aux riverains). En contrepartie, la Mairie s'engage à entretenir le local coopératif et aider à l'entretien de la végétalisation. De son côté, Soliha soutient la réhabilitation des logements vacants avec la puissance publique par son expertise, facilite la vente des logements vacants et apporte une contribution à l'organisation du LangoNet.

L'APRÈS-MIDI "RUES" OUVERTES! Toute la ville est invitée à venir voir les résultats du club et profiter des promotions des locaux ou des stands gérés par les habitants (brocante...). Le manager de rue de Soliha met en valeur les offres de logements ou de fonds de commerces vacants sur le marché immobilier départemental et les réseaux sociaux. Les potentiels acheteurs peuvent les visiter avec le manager. En même temps, un représentant de la branche finance de Soliha et des compagnons bâtisseurs de Langon sont présents pour proposer des solutions de co-rénovation et de financement solidaire pour convaincre les hésitants.

LE SOIR : un grand banquet est organisé dans la rue pour tous les participants au club pour le clôturer dans la joie. Une association de riverains et de commerçants aura été créée, tout comme une coopérative pour la gestion du local en commun. Le Manager, lui, passera à la rue voisine dès la semaine d'après!

« Les clubs de rue sont essentiels dans la vie Langonnaise. Lorsque je suis arrivée je ne connaissais personne et je me sentais isolée. Je n'ai pas tout de suite compris le principe des clubs de rue, je pensais au départ qu'ils s'agissait de répétitions de musiciens. En rencontrant mon voisin, celui-ci m'a demandé chaleureusement si je comptais venir au repas de clôture. Sans avoir participé au club de ma rue j'ai pu fêter la fin des travaux avec mes voisins et c'est là que j'ai rencontré Andy, qui a été très active dans le club et est devenue par la suite l'une de mes meilleures amies »- Bonnie

EPISODE 9

LE RENOUVEAU A TOUS LES ETAGES

1E PARTIE - SITUATION DU LOGEMENT LANGONNAIS

> Le Langon d'autrefois (aux alentours de 2020) :

En 2020, les habitants préféraient l'habitat périphérique pavillonnaire, ce qui explique les 11,7% de logements vacants en centre-ville. Dans le même temps, l'attrait du mode de vie périurbain et pavillonnaire conditionnait la dépendance à l'usage de la voiture.

Cela provoquait dans le centre une forte vacance commerciale des logements anciens. Un centre insalubre qui se détériorait peu à peu. Le centre ancien de Langon, situé près des berges de la Garonne, a longtemps perdu en attractivité en raison du développement des zones commerciales périphériques. Un certain nombre de boutiques avaient baissé le rideau, mais une dynamique inverse sembla s'amorcer. En effet le potentiel des rez-de-chaussés, avec de vieilles devantures de magasins fermés en mosaïque ou en bois donnaient un côté original au centre, fort appréciable.

> Le centre de Langon actuel (2050) :

Depuis environ une dizaine d'années, la ville de Langon essaye de mettre en place une gouvernance/politique pour «re» dynamiser sa ville, avec comme premier projet celui du réaménagement de l'entre-deux de la ville. Alors ce type de changement, passe aussi bien évidemment par le logement et les habitations de la ville, notamment ceux du centre historique. Face à l'abandon des centres des villes moyennes, il a fallu révolutionner la manière d'habiter le centre-ville

GAME OF FONCIER:

Le premier acte a été de recréer de la demande dans le centre-ville par la limitation de l'étalement urbain. Dans les années 2030, la mise en place d'un [Établissement Public Foncier Intercommunal](#)¹⁴ permet de maîtriser le foncier et de limiter la l'étalement des lotissements et des zones commerciales en périphérie. Cet EPF est couplé à une association foncière agricole intercommunale afin de préserver la biodiversité et essayer de (presque tout) consommer localement. Elle est chargée de mettre en valeur le foncier racheté par l'EPF en parcelles de permaculture, mises à disposition pour des maraichers regroupés au sein d'une [AMAP](#)¹⁵. Cette maîtrise du foncier a été un des déclics permettant la mise en place d'une [ceinture verte](#)¹⁶ pour protéger la biodiversité de la commune de Langon et ses voisines. Elle a également créé un appel d'air pour répondre au besoin en logement dans le centre-ville est la zone pavillonnaire intermédiaire. Pour loger la population supplémentaire (près de 15 546 habitants aujourd'hui après l'arrivée de 6000 ex-bordelais et ex-toulousains depuis 2020), la Mairie a modifié les limites de constructibilité dans le [Plan Local d'Urbanisme \(PLU\)](#)¹⁷ de 2043 pour permettre la construction de petits immeubles collectifs en R+2 ou R+3.

TOUCHE PAS AU BÂTI !

De 2020 à 2035 environ, plusieurs experts et employés de la Mairie ont proposé de détruire certains logements sur plusieurs îlots comme solution à la vacance dans le centre-ville très dense et privé de parc ou de jardins privés. Les réflexions autour des aménités urbaines suggéreraient d'introduire plus d'espaces publics et d'espaces verts. Facile? Eh bien non... Cela a été très compliqué! Tout d'abord le taux de vacance était élevé mais conservait des proportions raisonnables (ndlr 11%), une peccadille comparée au taux de vacance de certaines villes moyennes de l'ancienne région Picardie ou de la Creuse. Ensuite, démolir du bâti coûtait (et coûte toujours) très cher. Qui pouvait prendre à sa charge les frais de démolition, surtout pour ne rien reconstruire ensuite? La Mairie s'est rapidement rétractée quand la facture est tombée...

De plus, le risque de fragiliser les structures existantes de chaque îlot est trop important. La qualité des logements et des habitations voisines devait aussi être conservée. Plutôt que d'avoir la gâchette du marteau piqueur facile, Langon a décidé de travailler avec l'existant". En s'inspirant des architectes Lacaton et Vassal, qui ont réhabilité une barre d'immeuble du quartier bordelais du Grand Parc, les habitants et collectifs d'architectes à Langon cherchent à sublimer le patrimoine en reconfigurant des vieux logements. N'est-ce pas la manière la plus efficace de créer une ville durable ?

UN HABITAT POUR LOGER TOUT LE MONDE

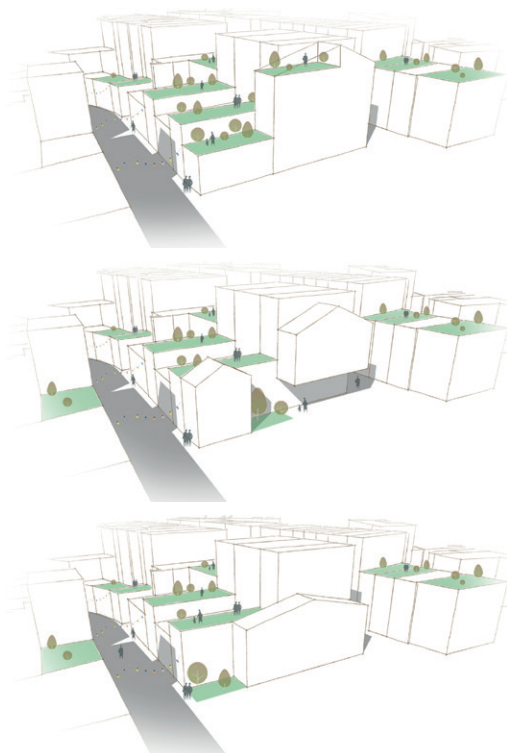
Les modes et pratiques de vie ont bien évolués depuis les années 2020 ! Tout comme le cycle de vie des ménages, de plus en plus mouvant et évolutif : naissances croissantes, recomposition familiale, travail à domicile et cohabitation intergénérationnelle... Parallèlement, l'urbanisation croissante et les coûts de l'immobilier dans le début des années 2000 ont multiplié le nombre d'appartements dans le centre des villes avec des surfaces réduites. L'adaptabilité des logements au gré des envies, des besoins ou du nombre de personnes qui y habitent est devenue nécessaire. Cette modularité est donc au cœur des innovations et solutions permettant de multiplier les configurations de nos intérieurs au quotidien.

La Mairie accompagnée par Soliha a donc décidé en 2039 d'entreprendre une réhabilitation de fond en comble du bâti en centre-ville avec la participation des habitants. Il a donc été décidé, avec Pork'équipe et en lien avec le [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement \(CAUE\)](#)¹⁸ de Nouvelle-Aquitaine, de développer une réponse simple, facilement reproductible dans le centre-ville :

> **Pour le bâti dense** : la solution a été de travailler à travers le «*build on my rooftop*»¹⁹ : la surélévation de maisons en R+1 ou de combles des R+2, permet de créer un nouvel espace de vie et d'amener de la lumière naturelle. Ces espace peuvent être aménagés en pièce fermée ou en terrasse tropézienne. Pour ceux qui préfèrent ne pas avoir de terrasse, ils peuvent créer des puits de lumière afin de profiter des rayons zénithaux dans leur logement. Ces terrasses sont de véritables jardins suspendus, bénéfiques pour la qualité de vie et le climat. A chaque réhabilitation d'un bâtiment,

la Mairie a décidé d'offrir trois arbustes en pot et un bac de fleurs aux occupants pour favoriser la visibilité de ce verdissement.

> **Pour les petits immeubles collectifs :** ce toit terrasse peut devenir un espace partagé avec une chambre d'ami en commun et un toit collectif. Ces surélévations doivent, bien entendu, s'insérer dans l'esthétique du centre-ville et rentrer dans un budget serré. C'est pourquoi le bois, matériau permettant de réaliser les chantiers plus rapidement, a été privilégié pour structurer les toits végétaux. Les structures sont légères ce qui permet aux habitants de continuer à habiter dans leur logement le temps des travaux puisque cela ne touche que la partie supérieure du bâtiment. Le bois a aussi des vertus isolantes et régulatrices de températures. Les tuiles sont conservées également pour être réinstallés à la fin du chantier. Enfin, la structure bois permet de faire travailler les voisins landais et de fonctionner en circuit court de production et consommation réduit.



"POUR UNE POIGNÉE D'EUROS" : QUI VA FINANCER?

Pour pouvoir réinventer l'habitat en centre-ville, il fallait bien qu'un financeur sorte son carnet de chèque. Afin de les accompagner dans un premier temps, la Mairie et plusieurs propriétaires ont mis à contribution l'Agence Nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH)²⁰ et l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME)²¹ en 2044. Une opération programmée d'amélioration d'habitat (OPAH)²² a pu être mise en place ainsi qu'une opération de rénovation thermique des logements. En parallèle, des opérations de restauration immobilières (ORI)²³ ont été conduites les deux premières années. Convaincre les propriétaires n'a pas été une simple affaire, puisque le centre-ville de Langon est peuplé majoritairement de locataires. Pour les logements les plus insalubres, la Mairie a décidé de forcer la main aux propriétaires récalcitrants et a exercé son droit de préemption urbaine (DPU)²⁴, pour racheter les immeubles ou maisons en mauvais état et les réhabiliter et de d'opérer la transformation du toit, avant de les remettre sur le marché immobilier.

Cependant, l'ANAH s'est retirée en 2047, faute de pouvoir imposer ses méthodes et son ingénierie traditionnelles à la mairie de Langon. L'OPAH a donc cessé, mais la Mairie et Soliha n'ont pas baissé les bras, loin de là! Ils ont décidé de compter sur leurs ressources propres. Le choix de co-rénover avec les habitants et les artisans locaux a été privilégié après une consultation locale. Pour convaincre les langonnais à jouer à l'apprenti charpentier, une convention a été signée avec les maîtres bâtisseurs aquitains pour qu'ils s'établissent en résidence pendant 5 ans dans Langon. L'ADEME a proposé de continuer à financer la rénovation thermique des logements et les collectivités telles que la Région et Bordeaux Métropole ont contribué au financement via un contrat de coopération métropolitaine. Le CAUE ainsi que le bailleur Aquitanis, qui ont déjà participé à des co-rénovations, collaborent depuis 2048 pour permettre le bon déroulement des opérations.

Comment cela fonctionne? Les compagnons bâtisseurs interviennent sur les maisons et petits immeubles en travaillant avec les occupants et en leur permettant de mettre la main à la patte, notamment sur la partie isolation et boiseries du toit-terrasse. Le chantier est plus long, mais les habitants font des économies, acquièrent de nouvelles compétences et peuvent opérer eux-mêmes la maintenance de ces nouveaux équipements.

Cette manière de réhabiliter les rues est donc une petite révolution pour les centres-villes et permet de mieux maîtriser les coûts.

FLORIDA DREAMING :

Afin de gérer un projet de cette ampleur en même temps que les clubs de rue, il faut un lieu unique qui fasse office de QG du renouveau langonnais. Comme nous l'avons vu, c'est l'ancien cinéma Florida qui remplit ce rôle. Il permet avec le LaboLangon, un meilleur accompagnement des projets de co-rénovation et une optimisation des ressources notamment concernant le rôle des compagnons bâtisseurs et des architectes du CAUE.

Le Florida accueille également la conciergerie solidaire depuis 2049. Cet équipement a une place essentielle dans la logique d'amélioration de la qualité de vie. Ses deux employés vont aider les personnes les plus vulnérables telles que les personnes âgées dans leur vie quotidienne (portage de course, suivi des personnes isolées...). Ils sont aussi chargés de la gestion de la plate-forme numérique et des événements concrets notamment ceux en lien avec les clubs de rue, les fêtes de voisins, où l'organisation de la participation citoyenne.

Dans une logique également de plus-value serviciel, l'AMAP en lien avec l'Association foncière agricole intercommunale proposera chaque semaine sa production à des prix préférentiels pour les habitants du centre-ville ainsi que des paniers enfants très abordables.

MODULARITY REPORT:

> **Quel est l'intérêt ?** Avoir un **habitat modulable**²⁵ offre la capacité d'adapter le logement en agrandissant certaines pièces pour en réduire d'autres, ou encore en faisant disparaître et réapparaître une pièce et ce, en fonction de l'usage souhaité. Cela peut se faire à l'aide de solutions d'ameublement telles qu'une trappe dans un plancher, un lit caché dans un plafond, ou alors à l'aide de parois coulissantes et amovibles.

Aucun câbles, fils électriques, tuyaux ou raccords non esthétiques ne viennent faire obstacles à l'évolution de l'habitat. L'anticipation lors de la rénovation ou dès la construction, per-

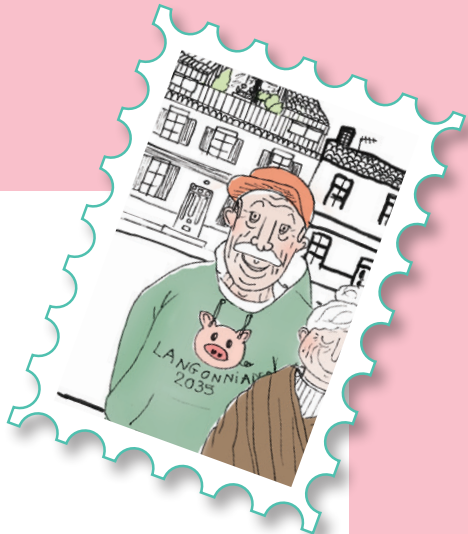
met de procéder à ces transformations avec goût et à moindre frais.

Easy no ? Effectivement, les célibataires peuvent profiter pleinement de l'espace entier du logement, mais le jour où la relève naîtra, il sera donc possible de créer une nouvelle chambre, salle de bain... Il sera même possible de penser à l'ajout d'extensions pour les vieux jours des grands parents !

Invest' in Langon ! Investir dans le marché immobilier de Langon permet aux habitants de participer à la rénovation et à l'entretien de leur ville. Le petit plus, c'est qu'ils peuvent bénéficier du processus participatif de la ville et de l'aide des voisins pour la construction ou réhabilitation de leur bien. Le top non ?

EXEMPLE CONCRET :

UNE MAISON DE VILLE DONT LES PROPRIÉTAIRES SONT DES PERSONNES ÂGÉES DE PLUS DE 90 ANS



Jeanne Reydeport et son mari Mager redoutent une perte progressive d'autonomie à l'approche de leur centenaire respective. Mager fait de l'asthme s'essouffle vite à chaque fois qu'il grimpe les escaliers de la maison. Jeanne, elle, ne fanfaronne pas non plus avec sa prothèse de hanche bionique. Ils ont descendu leur lit dans le salon et Mager ne monte plus que pour aller lire dans la bibliothèque de son bureau au 1er étage. Ils ont entendu parler des offres de modularité pour le troisième âge que propose le LaboLangon et prennent rendez-vous avec un architecte du CAUE, un membre de l'ADEME, présents de temps à autre au Florida avec un membre des compagnons bâtisseurs. Après un examen minutieux de leur situation, de leurs moyens et en tenant compte de leur volonté de rester dans leur logement, les responsables de la rénovation du centre-ville proposent au époux Reydeport, une rénovation thermique en partie financée par la Mairie. En parallèle ils envisagent de surélever d'un étage leur maison et d'aménager un toit-terrasse. Tout cela dans le but de scinder en deux habitations les trois niveaux du bâtiment.

Le rez-de-chaussée et la moitié du premier étage sont conservés pour Jeanne et Mager. Un petit escalier est ajouté pour relier la pièce du premier. La seconde moitié du premier et le toit-terrasse sont investis par Javier, apprenti récemment arrivé au sein des compagnons bâtisseurs de Langon. Bien sûr cela représente un certain investissement, mais qui va être rapidement rentabilisé par le loyer de Javier et les économies d'énergie avec la rénovation énergétique de l'ADEME.

2E PARTIE - THERE IS NO LANGON B :

« Je suis depuis très longtemps, sensible aux enjeux du développement durable. Après avoir vu la ville de mon enfance, Bordeaux, en partie dévastée par les eaux, ça a été l'inondation qui a fait déborder le vase et j'ai décidé de mettre mes compétences techniques au service de la planète plutôt que des promoteurs immobiliers. C'est pourquoi j'ai décidé de construire ma maison à partir de nouveaux matériaux écologiques. Ne souhaitant pas faire réaliser ma maison par des ouvriers peu scrupuleux, je me suis servi de la plateforme LangoNet pour proposer aux citoyens de venir m'aider sur mon projet de construction. Je n'avais pas trop d'attentes et finalement j'ai eu l'aide de cinq personnes régulièrement que je remerciais à chaque fois avec du Kombucha maison, ma spécialité ! »- Gery

Le centre-ville est de plus en plus soumis au dérèglement climatique par sa configuration dense. Rien qu'entre 2035-2045, la ville a connu neuf inondations désastreuses pour les caves des maisons mitoyennes sur les berges et trois canicules qui ont provoqué la mort de sept personnes âgées. Face à ces catastrophes humaines et environnementales, la ville a décidé en 2048 de confier au LaboLangon la tâche de repenser le centre-ville pour atténuer les effets des fortes chaleurs, de la pollution atmosphérique et des risques d'inondations.

Paradoxalement, la densité et la minéralité du centre sont des atouts à conserver dans le futur. Comme les médinas orientales, la morphologie urbaine permet une bonne gestion des températures dans les rues. Mais les principaux enjeux climatiques restent les inondations, l'augmentation des fortes chaleurs en été et la pollution.



> **les fortes chaleurs en été** : elles se règlent de différentes manières. S'inspirer des techniques architecturales et urbanistiques orientales en matière d'atténuation de la chaleur est le meilleur modèle vers lequel Langon peut se tourner. L'installation de toiles tendues ou de moucharabiehs en bois permet de créer des rues ombragées et de réduire les îlots de chaleur urbains. Au niveau des parkings relais autour du centre-ville, le revêtement est changé au profit de pavés engazonnés pour réduire la chaleur dégagée par le sol.



> **lutter contre le risque d'inondations** : la dépermeabilisation de certains espaces pour la végétalisation doit permettre de lutter contre les **îlots de chaleurs**²⁶. Le centre des chaussées va être dépermeabilisé en creusant une rigole dont les bords végétalisés permettent de mieux capter l'eau de pluie et d'optimiser leur écoulement.



> **la pollution atmosphérique** : elle a été fortement réduite par l'interdiction du stationnement des véhicules dans le centre. La végétalisation captera le restant des polluants. Enfin la rénovation thermique des logements est possible à l'aide de l'ADEME et la technique de l'ancienne agence de l'architecte Philippe Madec.

ET CONCERNANT LES ZONES PÉRIPHÉRIQUES AU CENTRE-VILLE, QUELS MATÉRIAUX POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ?

> **ROWOOL** : Qualifié d'isolant du futur par les professionnels, le matériau Rowool est le fruit de la rencontre entre la laine de mouton et l'aérogel, fabriqué à partir de céramique. S'il est plébiscité, c'est pour son faible encombrement et ses performances exceptionnelles.

La compagnie TSI (Transport Souterrain International) a d'ailleurs choisi la marque Rowool pour protéger de la chaleur les robots explorateurs des souterrains et les combinaisons des astromineurs du territoire européen. Attention ! Son prix reste encore assez élevé malgré la taxe ECO50 ...

> **MUSHBRICK** : Robuste, écodurable et une mise en œuvre simplifiée, les briques de champignons dernières générations permettent aux bâtisseurs du dimanche ainsi qu'aux experts, une garantie surprenante sur la construction de tous types d'édifices. Fabriquées dans les champignonnières de la région du Périgord, ce produit d'exception révolutionne les méthodes d'assemblages dans le domaine du bâtiment. Une contrainte ? Ne pas utiliser les Mushbrick dans des zones climatiques exposées aux vents violents (ne pas dépasser la force de 9 beauforts).

MAIS COMMENT INCITER LES HABITANTS À PARTICIPER AU CHANGEMENT DU CENTRE-VILLE ?

Bien sur, tout les Langonnais ne vont pas se prêter au jeu d'un claquement de doigt. Il faut des incitations économiques voir fiscales: les locataires du parc social doivent en priorité être intégré par ce dispositif. Une réduction du loyer pour le bailleur peut être prise en charge par la commune et le bailleur.

Le dispositif le plus important est le suivant: Si le citoyen a dédié 15h par mois : (c'est à dire 3h45 par semaine) dans une structure participative ou une coopérative citoyenne (type café associatif du Florida) elle bénéficiera d'une réduction de ses impôts locaux notamment la taxe d'habitation. Si la participation au club de rue a été significative, c'est à dire si la personne s'est impliquée plusieurs fois dans la vie de son club de rue, la personne obtient une réduction également de la taxe foncière pour aider aussi bien les propriétaires que leurs locataires. Le nombre d'heures est comptabilisé à l'aide de l'application du LangoNet et les diverses activités où les habitants s'impliquent, sont valorisées sur les réseaux numériques pour éviter une image péjorative de ce bénévolat.

Mais l'essentiel des incitations résident dans l'offre de services proposée en échange de leur participation. Tarifs préférentiels à la conciergerie solidaire et l'AMAP communale, réduction dans le ou les commerces coopératifs solidaires, en passant par l'accès à des équipements tel que le LaboLangon pour la co-rénovation, autant d'avantages quotidiens impossibles sans l'investissement minimum des habitants.

- p.27** **1.** Richard Florida (2005), *Cities and the creative class*, New York-London, Routledge.
- p.28** **2. KOMBUCHA :** boisson fermentée, légèrement acidulée et appréciée par la communauté «hipster», obtenue à partir d'un champignon macéré dans du thé ou de la tisane
- p.29** **3. CREATIVE CLASS :** selon Richard Florida, il existe une «classe créative» regroupant ceux qui, dans l'économie contemporaine, élaborent de nouvelles idées, technologies et contenus créatifs. Ces personnes sont regroupées dans une grande variété de métiers : haute technologie, divertissement, journalisme, finance, artisanat...
- p.29** **4. SELFIES :** terme inventé par un australien en 2002 sur un forum en ligne désignant un autoportrait photographique pris avec un smartphone, soit tenu à bout de bras, soit au bout d'une «perche à selfie»
- p.30** **5. SLOW CITY :** réseau international de villes fondé en Toscane (Italie) en 1999 visant à améliorer la qualité de vie dans les villes adhérentes en «ralentissant le rythme» de vie, de consommation et de déplacements dans l'espace public. 192 «slow cities» sont recensées dans le monde en 2014.

- p.39** **6. S'COOL BUS :** rosalie (vélo) pouvant accueillir plusieurs enfants dont chacun dispose de pédales pour le propulser. Concept importé en France par des jeunes Rouennais permettant d'assurer le transport scolaire des enfants
- p.39** **7. YARN BOMBING :** ou tricot-graffiti en français. C'est une forme d'art urbain utilisant le tricot ou le crochet pour décorer les mobiliers urbains, les arbres, et l'espace public en général. L'objectif est d'habiller les lieux publics en les rendant moins impersonnels, en les humanisant et en suscitant la réaction des passants.
- p.52** **8. LIEUX INFINIS :** concept développé par le collectif d'architectes «Encore heureux» lors de la Biennale de Venise en 2018. Les lieux infinis sont des lieux pionniers qui explorent et expérimentent des processus collectifs pour créer et habiter l'espace public et construire des lieux communs. Des lieux ouverts, possibles, non-finis, qui instaurent des espaces de liberté pour les habitants d'une ville où se cherchent des alternatives urbaines.
- p.53** **9.** Alberto Magnaghi (2003), Le projet local, Liège, Mardaga. L'architecte urbaniste replace l'implication citoyenne au centre du développement local d'un territoire, permettant la reprise en mains de leurs espaces de vie.
- p.54** **10. APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI) :** dispositif d'appels à projets mis en place en 2015 permettant de concevoir autrement les aménagements et projets urbains sur un territoire donné, autour des principes de l'économie circulaire.
- p.54** **11. AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE :** autorisation permettant à une personne d'occuper un espace qui ne lui appartient pas, pour une durée déterminée.

- p.59** **12. FAB LAB :** contraction du concept «fabrication laboratory» initié par Neil Gershenfeld à la fin des années 1990. Le principe des « fablabs » est le même que celui des «hackerspace» ou «makerspace» c'est-à-dire le partage libre d'espaces, de machines, de compétences et de savoirs.
- p.61** **13. BRUIT DU FRIGO :** hybride bordelais entre bureau d'étude urbain, collectif de création et structure d'éducation populaire se consacrant à l'étude et l'action sur la ville et le territoire habité, à travers des démarches participatives, artistiques et culturelles.
- p.69** **14. ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) :** établissement public à caractère industriel et commercial qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation d'un projet d'aménagement public. L'EPF a pour compétence le « recyclage foncier » c'est-à-dire la maîtrise foncière.
- p.69** **15. ASSOCIATION POUR LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PAYSANNE OU DE PROXIMITÉ (AMAP) :** partenariat de proximité entre un groupe de consommateurs et une exploitation locale (généralement une ferme) débouchant sur un partage de récolte régulière composée des produits de la ferme. Contrat solidaire et circuit court de distribution basés sur un engagement financier des consommateurs qui paient à l'avance la totalité de leur consommation sur une période définie.
- p.69** **16. CEINTURE VERTE :** zone entourant un périmètre urbain permettant de contrôler la croissance des villes et l'étalement urbain, tout en permettant le développement de l'agriculture, d'espaces verts et de loisirs.
- p.69** **17. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) :** document de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal (PLUI)

- p.70** **18. CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT (CAUE)** : organisme de droit privé présent dans (presque) chaque département français, assurant des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale, urbaine et environnementale.
- p.70** **19. BUILD ON MY ROOFTOP** : «construire sur mon toit», pratique d'aménagement permettant de densifier les centre-villes et limiter l'étalement urbain en élevant les édifices préexistants.
- p.72** **20. AGENCE NATIONALE DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)** : agence attribuant des subventions aux propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration des logements qu'ils occupent ou qu'ils louent
- p.72** **21. AGENCE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE (ADEME)** : agence placée sous la tutelle des Ministères chargés de la Recherche et de l'Innovation, de la Transition écologique et solidaire, de l'Enseignement supérieure. Elle vise à coordonner et réaliser des opérations de protection de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.
- p.72** **22. OPÉRATION PROGRAMMÉ D'AMÉLIORATION D'HABITAT (OPAH)** : opération proposant une ingénierie et des aides financières afin de requalifier l'habitat privé ancien. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbaines anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées et handicapées.
- p.72** **23. OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)** : opération mettant en place des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

- p.72** **24. DROIT DE PRÉEMPTION URBAINE (DPU) :** le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité, ne le laissant pas libre de vendre ce bien à l'acquéreur de son choix.
- p.73** **25. HABITAT MODULABLE :** ou logements évolutifs. Pratique architecturale repensant l'évolution de notre habitat en adéquation avec l'évolution de notre vie, permettant un agencement différent du logement sans l'entreprise de travaux lourds.
- p.77** **26. ÎLOTS DE CHALEUR URBAIN (ICU) :** élévations de températures localisées enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales. Au sein même d'une ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol, le relief, l'exposition.... Les ICU affectent la qualité de vie des citoyens et demandent une adaptation considérable des formes urbaines.



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GIRONDE