

L'aménagement au défi de la gestion des nouveaux espaces publics

Sous l'effet des mutations sociétales et environnementales, et en lien avec les enjeux d'atténuation et d'adaptation des villes au changement climatique, les espaces publics connaissent une mutation profonde : plus verts, plus perméables, plus intensément vécus, ils deviennent des milieux vivants, en constante évolution.

Ces transformations bousculent la manière traditionnelle de concevoir, de produire et d'entretenir ces espaces. Par ricochet, elles percutent le métier traditionnel de l'aménageur, dont l'horizon d'intervention

s'arrêterait jusqu'à présent à la livraison, des bâtiments et des espaces publics. Pilotée par La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab) et confiée à l'agence de conseil et expertise en économie urbaine Ibicity, cette étude réflexive et opérationnelle montre que les aménageurs ont un rôle clé à jouer, en articulant dès l'amont fabrique et fonctionnement, pour optimiser la gestion, rendre visibles les choix politiques d'entretien et interroger, à terme, la valeur économique mais surtout sociale des espaces publics.



Quartier de Petit Bruges. Maîtrise d'œuvre des espaces publics: Agence Degré Zero, Ingerop, Grue, ON.
© Joël Peyrou pour La Fab – avril 2026

DES ESPACES PUBLICS EN PROFONDE TRANSFORMATION POUR RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX DES VILLES

Les espaces publics sont aujourd'hui en pleine transformation : leurs usages s'intensifient et se diversifient, en même temps qu'ils deviennent de plus en plus verts et bleus.

Les nouveaux espaces publics sont d'abord de plus en plus « à vivre », avec la fin du paradigme d'une ville conçue avant tout pour et par la voiture. Désormais, les espaces publics deviennent des lieux de vie, l'incarnation d'une ville de la proximité, le prolongement du chez soi, l'expression de la vitalité du lien social et de l'inclusion de toutes les populations (habitants, riverains, personnes de passage, etc.) et de la multiplication des usages.

Par ailleurs, pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, les espaces publics sont de plus en plus verts et bleus, avec des arbres et des végétaux, et s'hybrident avec le grand cycle de l'eau. Le végétal est conçu comme une « machine hydraulique », avec une gestion des eaux pluviales qui est placée au cœur des projets, et des ouvrages de stockage des eaux pluviales qui sont réalisés à ciel ouvert (noues et bassins, plantés). Le sol joue également un rôle majeur – comme en témoignent les représentations des espaces publics qui sont désormais en coupe.



Plan de composition paysager de l'ilot "Petit Bruges". Source: DegreZero

PETIT BRUGES, UN QUARTIER EMBLÉMATIQUE D'UNE NOUVELLE APPROCHE DES ESPACES PUBLICS

Situé au pied de la ligne C du tramway et limitrophe à la ville de Bordeaux, Petit Bruges est un quartier livré début 2025. Aménagé par La Fab sur la commune de Bruges dans le cadre d'une concession qui lui a été confiée en 2018 par Bordeaux Métropole, les études avaient été initiées en 2013 dans le cadre du programme « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». Sur un terrain d'environ 3,7 hectares, cette opération d'aménagement a consisté en la création d'environ

MÉTHODOLOGIE

Cette étude exploratoire a été portée par La Fab, et conduite en étroite collaboration avec Bordeaux Métropole. Les services en charge de la gestion des espaces publics ont notamment été associés dès le départ à cette mission exploratoire, qui visait à permettre d'avoir une approche à la fois réflexive et opérationnelle.

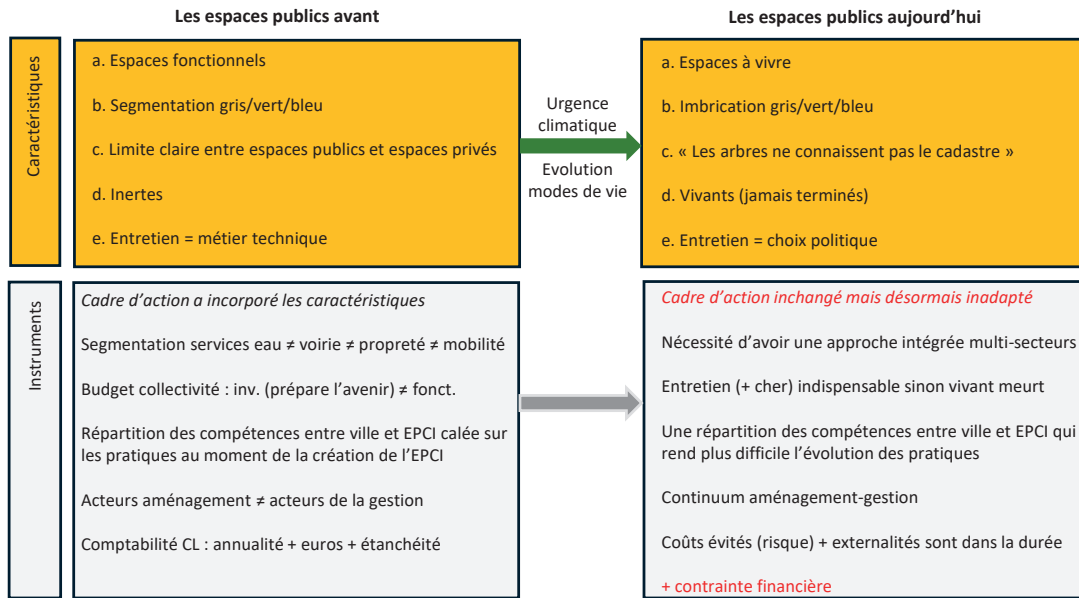
260 logements, 3 000 m² de bureaux, 1000 m² de commerces de proximité, 400 places de stationnement, dont 300 en parking silo. Les 1,5 hectares d'espaces publics visent à offrir un cadre de vie de qualité, avec un maillage de déplacements doux et une implantation des bâtiments qui ne donne pas un sentiment d'insécurité et offre des profondeurs de champ. Le but est aussi de favoriser la vie en commun par des espaces collectifs et semi-collectifs.

La méthodologie du projet a été de mettre en place une structure de paysage dans laquelle se développent des lieux à habiter. La qualité de ce site arboré vécu comme « un petit parc » est un point de départ pour : reconnecter le site à son quartier et à la métropole tout en gardant, grâce à la végétation, le sentiment d'un ailleurs isolé du reste de la ville, penser le quartier comme un élément clé non seulement du corridor écologique et d'une machine hydraulique, mais aussi d'un maillage d'espaces publics et de déplacements doux, travailler la transition douce



De gauche à droite : Samuel Delmas, directeur du cabinet a+ samueldelmas architectes urbanistes, Frédéric Giro, premier adjoint au Maire de la ville de Bruges et Nicolas Freida, directeur général de La Fabrique de Bordeaux Métropole lors de la cérémonie de remise des Prix Défis Urbains, lundi 17 novembre à Paris. © Ville de Bruges

Mutation des espaces publics et nouveaux défis



Faiblesses/menaces

Risque de perception de mauvais entretien par habitants
 Perte de sens au sein des équipes de gestion de l'espace public
 Pas les mêmes payeurs/bénéficiaires au sein de l'EPCI
 Nouvelles interdépendances (qui est responsable ?)

Forces/opportunités

Lien social
 Biodiversité, « milieux »
 Atténuation + adaptation



grâce à une implantation respectueuse qui ne donne pas un sentiment de densité abrupte.

Les espaces publics comprennent une grande part de surfaces perméables, avec des ouvrages de stockage des eaux pluviales réalisés à ciel ouvert (noues et bassins, plantés).

Outre l'impact sur la biodiversité, la conception architecturale du quartier et l'aménagement urbain et paysager ont permis de créer un îlot de fraîcheur, avec un gain estimé entre 4 et 12 degrés en plein été.

L'opération Petit Bruges a été lauréate des Défis Urbains 2025, catégorie « ville rafraîchie ».

UNE GESTION DES NOUVEAUX ESPACES PUBLICS QUI BOUSCULE LES MODÉS DE GESTION DES COLLECTIVITÉS

Meilleure qualité de vie, lien social, préservation de la biodiversité, rafraîchissement, etc. Les promesses de ces nouveaux espaces publics sont nombreuses, et devraient s'affirmer encore



© Joël Peyrou pour La Fab - avril 2026

d'avantage dans les prochaines années. Mais si la conception et la fabrication de ces espaces évoluent, la manière dont ils doivent être gérés appelle des pratiques radicalement modifiées, qui bousculent fortement le cadre d'action des collectivités locales. Traditionnellement, un aménageur rétrocède les espaces publics réalisés à la collectivité compétente en matière de gestion. Or, si les modalités de gestion mises en œuvre par les collectivités étaient adaptées aux caractéristiques des espaces publics d'avant, elles doivent désormais évoluer, a fortiori dans un contexte de forte contrainte sur les finances locales. Le risque est alors que l'aménageur livre des espaces publics dont les collectivités ne seraient pas en mesure d'assurer l'entretien requis.

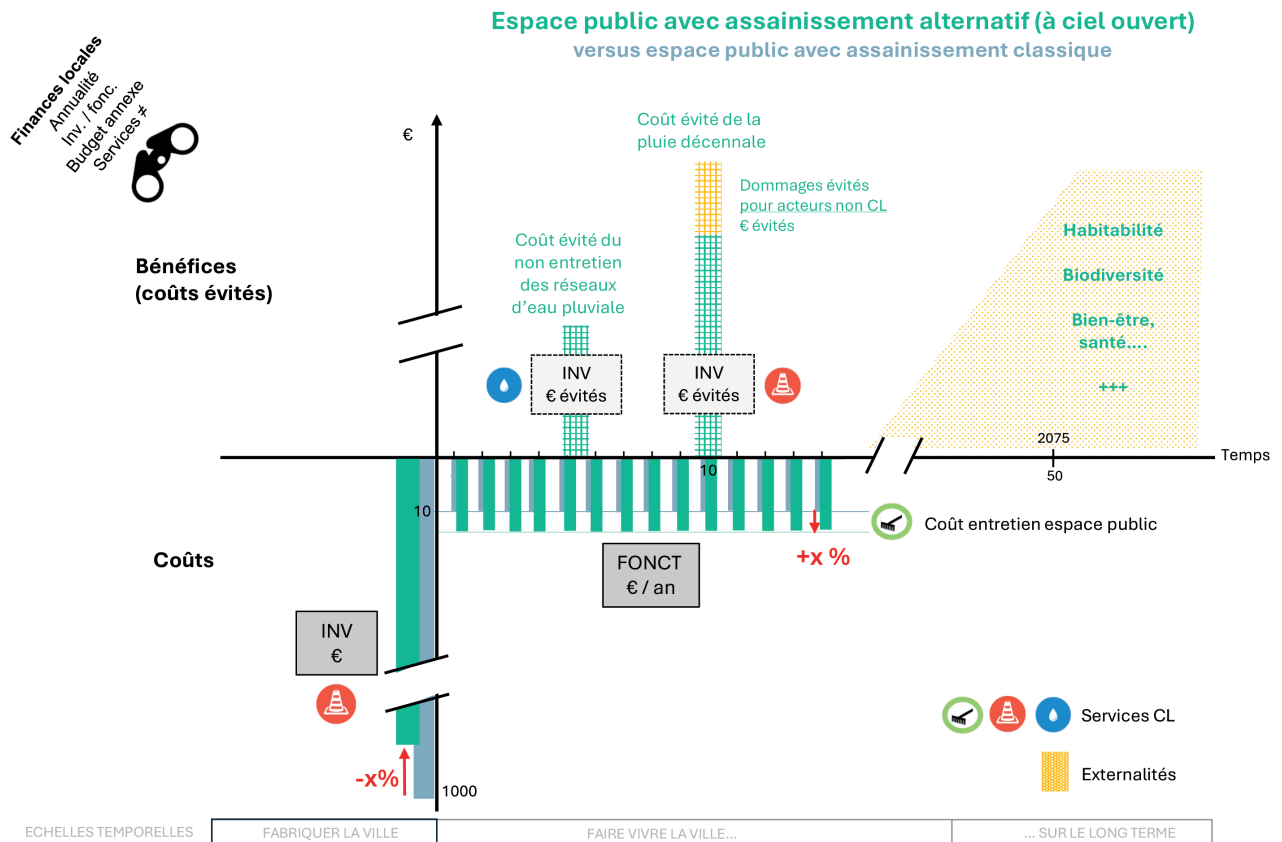
Dès lors, il devient indispensable que l'aménageur intègre, en amont, la question de la gestion future des espaces publics qu'il conçoit et réalise. Cette anticipation constitue une condition essentielle de leur pérennité et de l'atteinte des ambitions environnementales et sociales qui leur sont désormais assignées.

LEVIERS D'ACTION DE L'AMÉNAGEUR SUR LES MODES DE GESTION DES SERVICES PUBLICS

L'un des leviers majeurs de l'aménageur réside dans sa capacité à adopter une vision globale et de long terme, en anticipant, au-delà de la seule phase de « fabrique », le fonctionnement

Coûts et bénéfices de l'adaptation : que voient (ou pas) les finances locales ?

Ce schéma compare les coûts et bénéfices d'un espace public gris-vert-bleu avec un espace public traditionnel.



futur des espaces publics, tant du point de vue des usages que de leur gestion.

Cette démarche demande l'instauration d'un dialogue, dans la durée, entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et l'ensemble des directions concernées par la gestion à l'échelle de la métropole et de la commune.

Cette approche suppose ainsi un élargissement du champ de vision de l'aménageur, mais aussi un véritable changement de culture : la livraison ne doit plus être envisagée comme l'aboutissement du projet, mais comme le point de départ de sa vie opérationnelle.

L'aménageur doit également se saisir pleinement de l'économie des nouveaux espaces publics, en intégrant à la fois les coûts de réalisation et les coûts de gestion. Le schéma ci-contre peut ainsi servir de support au débat entre l'aménageur, les concepteurs et les services gestionnaires de la Métropole et des communes. Il invite les parties prenantes à considérer l'ensemble des bénéfices et des coûts des espaces publics, y compris les coûts évités, et les bénéfices liés à la préservation de la biodiversité et de l'habitabilité. Ce schéma rappelle enfin la nécessité croissante de raisonner en bilan global, articulant fabrique et fonctionnement. Là encore, l'aménageur a un rôle clé à jouer : en partageant ses retours d'expérience sur l'entretien des espaces publics issus de ses opérations, en favorisant les échanges entre aménageurs, et en sensibilisant les élus et les services des collectivités à l'importance stratégique et à la dimension politique de l'entretien.

LES ACTEURS

- La Fab
- La ville de Bruges
- Bordeaux Métropole : Mission Espaces publics, Direction de la gestion des espaces publics du Pôle Territorial Ouest,
- Mission Autorité Organisatrice de l'Eau
- Samuel Delmas architectes, Degré Zéro Paysagistes
- Agence de l'eau

LA FABRIQUE DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Julie Clerc – Responsable communication

05 47 50 12 32 / 06 60 69 29 88

jclerc@lafab-bm.fr

60-64 rue Joseph Abria – 33000 Bordeaux