

bordeaux  
**EURATLANTIQUE**  
*Un autre patrimoine commun*



## ZAC BEGLES GARONNE

Compte rendu du webinaire  
« économie » du 26 juin 2025

---

140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex  
tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / [epa@bordeaux-euratlantique.fr](mailto:epa@bordeaux-euratlantique.fr)  
Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / [www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr)

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1 - PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>	<b>6</b>
<b>2 – TÉMOIGNAGE DE FABRICE HENIN .....</b>	<b>11</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE : DIAPORAMA DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>13</b>

## INTRODUCTION

### • Contexte et objectifs de la rencontre

Selon les dernières études lancées par l'EPA, 270 entreprises et 1700 salariés travaillent sur le périmètre de la ZAC Bègles Garonne au sein de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique (voir illustration ci-dessous).

Ce projet, porté par l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique, et selon les objectifs de son conseil d'administration (constitué de l'État, Bordeaux Métropole, Bordeaux, Bègles et Floirac), a l'ambition de développer des quartiers mixtes, agréables à vivre et à travailler pour les entreprises et leurs salariés.

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie (produire des logements) et de travail (accueillir l'emploi en ville), tout en conservant l'identité des quartiers et en préservant les activités existantes pour garder une "ville productive" (avec un accent plus fort sur Bègles Garonne, du fait de la présence d'industrie et d'artisanat).

Afin d'accompagner la conception de ce projet, l'EPA Bordeaux Euratlantique met en œuvre une large concertation. Elle s'adresse à toutes et tous : habitants, salariés, entreprises, usagers actuels et futurs des quartiers ...

Dans ce cadre, plusieurs actions spécifiques ont été menées depuis 2022 à l'attention des entreprises et de leurs salariés : organisation d'afterworks, enquête auprès des entreprises (lancée par le Club des entreprises de Bègles – B3E), participation du président du club des entreprises de Bègles au Comité citoyen qui suit les travaux d'élaboration du projet.

**Le webinaire organisé le 26 juin 2025 entre 12h et 13h s'inscrivait dans cette dynamique et avait pour but de proposer un nouveau format d'échange au monde économique** et, plus largement à toutes les personnes intéressées par la thématique du développement économique.



*Le périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Bègles Garonne*

## • Préparation & annonce de la rencontre

Pour faire connaître le webinaire, l'EPA Bordeaux Euratlantique a utilisé divers canaux :

- Emailing d'invitation adressé aux acteurs économiques de Bègles (en les incitant à relayer l'information auprès de leurs salariés)
- Publication sur les réseaux sociaux de plusieurs salariés de l'EPA connectés au monde économique (LinkedIn)
- Relais de l'information par la Ville de Bègles, le service développement économique de Bordeaux Métropole et le Club des entreprises de Bègles (B3E).
- Sensibilisation *in situ* des salariés aux horaires des pauses déjeuner dans les jours précédant le webinaire (voir ci-dessous).

Une animatrice de l'association e-graine Nouvelle-Aquitaine est allée à la rencontre des actifs de Bègles Garonne lors de **2 déambulations les 24 juin** (devant la Boucle, le restaurant O Sens ...) **et 25 juin** (dans les rues de Bègles). Le premier objectif était de faire connaître le webinaire, le second de proposer aux personnes rencontrées de remplir un court questionnaire en ligne pour mieux connaître les attentes du monde économique (voir page suivante).

L'animatrice a pu échanger avec une trentaine de personnes et une douzaine d'entre elles ont pris le flyer permettant de s'inscrire au webinaire, 3 ont également scanné le questionnaire pour y répondre.



*Les outils de la déambulation à la rencontre des actifs de Bègles Garonne*

**Au total 45 personnes se sont inscrites au webinaire.**

## • Questionnaire préparatoire

Afin de concevoir un webinaire qui réponde aux attentes des acteurs économiques, l'EPA Bordeaux Euratlantique a proposé à toutes les personnes intéressées de renseigner un court questionnaire (anonyme) en amont. Celui-ci a enregistré une vingtaine de réponses.

Il en ressort 3 sujets principaux de préoccupation :

- Des questionnements sur le **devenir des entreprises** implantées actuellement dans le secteur Bègles Garonne : quels seront les typologies et les prix de l'immobilier d'entreprises qui seront développés sur le secteur ? En effet, l'attractivité de Bègles ne se dément pas depuis 10 ans et l'enjeu de la ville est de concilier l'accueil de nouveaux habitants, souvent jeunes et en famille, avec la transformation de la ville, dont le risque est d'éloigner l'activité. Le pari que propose l'EPA dans ce projet est de développer la mixité entre logement et activités productives.
- Les doutes sur la **possibilité de faire cohabiter les activités économiques** avec d'autres usages (commerces, logements, bureaux, équipements, etc.) sont naturels sachant que ces activités productives génèrent parfois du bruit (transformation, chaîne de production), du trafic (livraison tôt le matin et dans des horaires en 2/8), qu'elles ont besoin d'espace (de stockage intérieur et/ou extérieur), de stationnements pour leurs salariés et leurs clients, etc.
- Des **interrogations sur le phasage du projet, l'horizon temporel des travaux** et la nature des aménagements prévus dans le cadre du projet. L'important en effet pour une entreprise est de réduire la perte d'exploitation inhérente avec un déménagement.

## • Déroulement de la rencontre

Le webinaire s'est déroulé le **jeudi 26 juin 2025 de 12h à 13h05** en présence de 27 personnes, dont une majorité de représentants d'entreprises de Bègles Garonne (souvent leurs dirigeants).

Avant d'entamer la réunion, l'animatrice a rappelé ses **objectifs** :

- Présenter les orientations du projet, en particulier sur le volet économique,
- Partager les premières contributions recueillies auprès des acteurs économiques,
- Échanger et répondre aux questions des participants.

Elle a également présenté **les différents intervenants et parties prenantes** connectés pour échanger avec les participants :

- Pour l'EPA Bordeaux Euratlantique : Benoît Chausi (Directeur du développement économique), Mathilde Diaz (Directrice des relations institutionnelles et de la communication) et Franck Faucheux (Directeur de projet Bègles Garonne),
- Pour Bordeaux Métropole : Florence Carayol (Cheffe de projet foncier et immobilier économique), Benjamin Gensou (Chef de projet « Immobilier Économique »), Stéphane Loussouarn (Responsable du service « foncier et immobilier économique ») et Nicolas Pelet (Responsable du suivi de l'OIN Euratlantique),
- Pour la Ville de Bègles : Guillaume Pain (Responsable du service « économie – emploi – insertion »),
- Pour le club des entreprises de Bègles : Fabrice Hénin, président.

## **Le webinaire a été organisé en deux temps :**

- Un premier temps de présentation du projet par Franck FAUCHEUX, directeur de projet,
- Suivi du témoignage de Fabrice HENIN, président du club d'entreprises de Bègles (B3E).

Les participants pouvaient intervenir à tout moment (*via* le chat) ou à l'issue de chacun des temps de présentation en se manifestant auprès de l'animatrice pour prendre la parole.

## **1 - PRÉSENTATION DU PROJET**

**Sur la base du diaporama disponible en annexe, Franck FAUCHEUX, directeur de projet, a résumé l'état d'avancement du projet, ainsi que ses principales orientations concernant le tissu économique.**

En préambule, le directeur de projet rappelle que l'EPA Bordeaux Euratlantique est un aménageur public qui a été créé en 2010 pour développer l'ensemble des territoires situés autour de la gare Bordeaux Saint-Jean en prévision d'un effet « LGV ». L'EPA, Établissement Public de l'État, dispose d'une gouvernance regroupant l'État et l'ensemble des collectivités territoriales, dont la Ville de Bègles.

Dans sa feuille de route stratégique, l'EPA porte 4 ambitions majeures :

- la production de logements abordables et la mixité urbaine,
- la transition écologique et énergétique,
- la conception d'une ville créatrice de valeurs et inclusive,
- la soutenabilité économique de l'OIN pour les finances publiques.

Pour la ZAC Bègles Garonne, le projet doit démarrer de façon opérationnelle à partir de 2027 - 2028 et se situe donc encore dans sa phase de concertation. Sa mise en œuvre doit s'étaler jusqu'en 2040 avec des phases de projet successives.

### **• Pourquoi faire ce projet ?**

La Ville de Bègles a attiré plus de 7500 nouveaux habitants au cours des 10 dernières années. L'une de ses spécificités est de compter 18 000 actifs (autant que d'habitants adultes), avec de l'artisanat, de l'industrie, etc.

Avec Bordeaux Métropole, la Ville de Bègles suit l'opération d'aménagement d'intérêt national Bordeaux Euratlantique. L'EPA Bordeaux Euratlantique met à disposition des capacités d'ingénierie pour accompagner le renouvellement urbain, conformément aux orientations nationales, tout en tenant compte des enjeux locaux.

Lors de la création de l'EPA, le maire de Bègles de l'époque a proposé d'ouvrir à la réflexion ce territoire des franges de Bègles, car c'est un territoire qui possède de grandes parcelles foncières, actuellement dédiées à l'activité (et quasiment à 100% imperméabilisées) pouvant faire l'objet d'un projet de transformation pour remettre de la nature, retrouver des sols perméables, retravailler les bâtiments, afin d'optimiser le foncier et d'accueillir logements et activités.

Faire ce projet permet aussi de se projeter sur les questions climatiques : d'essayer de transformer les territoires pour qu'ils puissent *s'autorafaîchir*. Les projections à l'horizon 2100 montrent que l'on pourrait se rapprocher des climats italiens (Florence en 2070 / Bologne en

2100) avec 4,1° de plus. Il faut tenir compte de ce réchauffement, mais aussi des précipitations qui seront de plus en plus importantes, voire violentes.

Sur la diapositive 13, les aplats colorés en rouge correspondent aux surfaces bitumées / bétonnées qui créent des îlots de chaleur, voire des couloirs pour l'eau en cas de crue et sans que l'eau puisse être absorbée par des sols perméables. L'idée est de partir des zones vertes (telles que les espaces verts non urbanisés à l'est de l'avenue du maréchal Leclerc...) pour faire un grand parc qui pourrait rejoindre la Garonne ; de retravailler les poches de verdure et de les étendre ; d'avoir des fossés plantés le long de toutes les voies de circulation et de créer des parcours de fraîcheur végétalisés pour les piétons, les vélos, etc. Tout en améliorant la gestion des eaux pluviales et des inondations pour limiter la vulnérabilité de certaines zones.

- **Le diagnostic du tissu économique**

La zone Bègles Garonne comprend 1 000 habitants et 1700 salariés (selon les dernières études 2025) répartis au sein de près de 270 établissements. Il y a à la fois des bureaux (près du pont Simone VEIL), beaucoup d'entreprises le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et sur la rue de la Mouline, souvent des entreprises de type TPE-PME de moins de 10 salariés, généralement locataires de leurs locaux.

L'objectif est de proposer dans le projet urbain des surfaces permettant aux entreprises existantes de rester dans la zone et d'accueillir d'autres entreprises. En effet, conserver les activités productives, de transformation, de logistique du dernier kilomètre, de zone de stockage pour les artisans et la petite industrie est un enjeu de la ville contemporaine pour le bien-être notamment des salariés et leur permettre de vivre à côté, de venir en transport en commun, à pied ou à vélo, et de bénéficier des services urbains de la ville (restaurations, loisirs, crèches...). Le projet de Bègles Garonne fait le pari que l'activité reste au plus proche de la ville centre : ces activités étant, en grande partie, des activités de proximité (réparation, bâtiment, négoce, artisans...).

Les formes urbaines qui accueillent actuellement les entreprises sont variées, mais la plus répandue est celle du hangar au cœur d'un terrain imperméabilisé. Cette forme de bâtiment développe une consommation foncière importante et une densité d'emploi faible, deux critères difficiles à maintenir dans un secteur aux portes du cœur de la métropole.

Le pari de ce projet est de proposer une densification et une diversification de la zone, en répondant aux conditions socio-économiques des entreprises productives (notamment en termes de loyer abordable).

L'EPA souhaite donc être proche de la réalité du terrain, en consultant régulièrement les entreprises et leurs salariés (comme c'est le cas aujourd'hui). Il cherche à comprendre et dimensionner les usages et à identifier les contraintes des entreprises pour leur permettre de continuer à se développer sur site et – si possible – de lever certaines contraintes auxquelles elles sont confrontées. Les besoins sont très divers : besoins de surfaces de stockage, d'ateliers, de boucles logistiques...

- **L'avancement du projet urbain**

L'année 2023 a coïncidé avec la phase de diagnostic. Ses résultats ont servi de base au travail du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine (dont la mission a été lancée en toute fin d'année 2023).

2024 a permis de stabiliser les premières intentions de projet au travers de l'esquisse du plan guide. Celles-ci ont été croisées avec les résultats d'une première étude d'impact qui a été annexée au dossier de création de la ZAC.

S'en suit désormais une série d'études plus fines sur les acteurs, les besoins, les équipements, les formes urbaines, les modélisations hydrauliques, etc.

L'année 2025 permettra d'affiner les hypothèses et intentions du projet pour aboutir au dossier de réalisation de la ZAC, courant 2026.

Cette phase doit s'achever en 2027 avec l'octroi de la déclaration d'utilité publique (par le préfet) et de l'autorisation environnementale unique (par l'État) sur le dossier de réalisation.

À l'issue de la concertation réglementaire (en 2024), l'EPA s'est engagé dans une démarche de concertation continue qui s'articule avec les différentes étapes réglementaires du projet.

La phase de chantier pourrait débuter après 2027 et s'étendre jusqu'en 2040, ce qui fait du projet de ZAC un projet au long cours.

Certains acteurs, certaines entreprises ne seront pas confrontés aux questions de chantier ou de déménagement avant 2031-2032.

- **Les grandes orientations**

Les grandes orientations du projet consistent à :

- **Développer un maillage vert** en partant des espaces verts existants et en les amenant vers la Garonne, tout en opérant une transformation de l'estacade Simone Rossignol dans la prolongation des travaux entrepris depuis 15 ans sur les quais de Bordeaux. Trois espaces publics majeurs en lien avec les grands éléments du paysage sont proposés : un parc de 6 ha qui étend les espaces verts existants entre l'avenue du maréchal Leclerc et la Garonne, la transformation d'un des tabliers de l'entrée autoroutière de l'estacade en promenade urbaine et l'ouverture d'un chemin vert existant, mais actuellement fermé, au sud du quartier Marcel SEMBAT, en le ponctuant d'espaces verts où se poser dans la fraîcheur.
- **Requalifier l'estacade** (très empruntée) **et le quai Wilson** (peu utilisé) pour libérer la partie de l'estacade proche de la Garonne qui fait 13,5 m de largeur (l'équivalent de la distance entre le pied des marches du miroir d'eau et la rambarde sur la Garonne). L'idée est de proposer 3 tourne-à-gauche permettant de rentrer directement sur La Moulinat, l'avenue du Maréchal Leclerc et Port Arthur sans remonter tout le quai. Le tourne-à-gauche de la rue Pauly serait lui supprimé pour « protéger » le quartier. L'enjeu est ici de faciliter la mobilité et la desserte.
- **Offrir un itinéraire pour le bus express** qui partira de la gare Saint-Jean et traversera tout le quartier pour rejoindre la gare de Bègles. Ainsi les salariés (et les autres usagers du quartier) seront à 7 min de la gare Saint-Jean et 10 min de la gare de Bègles.
- **Construire dans la continuité de l'existant** : ville de pierre dans la continuité du quartier Marcel Sembat, immeubles à cours boisées autour du Pré Lacoste, résidence jardin dans la continuité des Sécheries, immeubles de boulevard, îlots mixtes supports d'activités sur la Garonne ...

- **Et l'activité ?**

L'EPA est convaincu de la nécessité de conserver les forces vives du quartier, notamment l'artisanat, les TPE-PME, les acteurs de l'économie sociale et solidaire, de la logistique et les industriels et souhaite les accueillir dans de nouvelles formes urbaines.

En termes de **localisation**, le premier dessin urbain propose de multiples possibilités pour accueillir de l'activité :

- Développer des surfaces d'activités en « rez-de-chaussée haut » le long de l'avenue du Maréchal Leclerc : ces rez-de-chaussée font en fait 5 m de haut, l'équivalent de deux niveaux, permettant du stockage en verticale et/ou l'installation de mezzanines selon les besoins,
- Privilégier l'activité autour de la papeterie et autour de la rue de la Moulinate, dans des formes urbaines d'îlots complexes avec des socles d'activités qui peuvent être importants, à l'instar du bâtiment Attiques de Brienne que l'EPA a accompagné sur le quai de Paludate à Bordeaux,
- Anticiper des espaces supplémentaires avec une perspective de mise en souterrain des lignes à haute tension (grâce aux réservations réalisées sous le pont Simone VEIL) à l'horizon 2040 ; programmation longue envisagée par RTE mais non encore validée, mais à anticiper,
- Imaginer le développement d'îlots complexes avec les concessionnaires, selon bien sûr leur volonté de projet,
- Reconstituer une offre de bureaux et de services sur le boulevard et la tête de pont, de même en discussion avec les actuels propriétaires.

**La volonté de l'EPA est que l'activité reste dans le projet**, mais installée dans des formes urbaines différentes, plus denses, parfois verticales.

Deux formes urbaines servent d'inspiration :

- La première avec de l'activité en rez-de-chaussée / R+1 (ex. artisanat, bureaux en mezzanine, commerces...) avec 5 mètres de hauteur sous plafond, du stationnement en R+2, du logement au-dessus.
- La seconde est ce qu'on appelle la « verticalisation de l'activité », comme dans des hôtels logistiques et les exemples montrés dans les diapositives (entrepôts McDonald avec des plots de bureaux et logements...).

L'idée est de regrouper les activités, de mutualiser les espaces de stockage...

Pour terminer sa présentation, Franck Faucheux commente la visite réalisée sur le secteur Brazza avec l'appui de Bordeaux Métropole pour rencontrer des entreprises ayant intégré ce type de bâtiments : Force SportWEAR et RPI –BTP.

---

## Questions-réponses

***Lois Lachaise** prend la parole pour partager ses interrogations issues de la visite des entreprises de Brazza à laquelle il a participé. Il souligne que certaines entreprises qui ont été relogées « n'ont pas de vocation particulière à rester près du centre-ville » (ex. de la fabrique de maillots qui sont expédiés partout en France et à l'étranger). À l'inverse, il indique ne pas avoir vu beaucoup d'entreprises artisanales (ex. menuiseries ...) qui, elles, interviennent directement dans la ville, mais génèrent des nuisances. Il se demande comment les intégrer. Il ajoute que, s'il n'est pas opposé à la mixité (sans être « extrémiste non plus »), il se demande si certaines activités ne devraient pas être isolées « dans un coin de ce projet » pour avoir moins de problèmes de cohabitation avec le logement notamment.*

**Franck Faucheux** indique que jusqu'en 2027 les orientations du projet peuvent encore évoluer. Le plan guide qui a été partagé fin 2024 est une proposition de réponses aux objectifs de logements, d'emplois et de réponses aux injonctions environnementales. La concertation continue en parallèle des études économiques, techniques et réglementaires doit permettre d'aboutir à terme à un projet réaliste et faisable. Sur la question de la mixité logements/activités obligatoire, l'EPA a prévu d'affiner les choses en rentrant plus dans le détail des activités. C'est déjà le cas au droit de 2 activités industrielles et logistiques structurantes qui vont rester : la papeterie et Coliposte. Au voisinage de ces zones, il est peut-être intéressant d'envisager de développer principalement de l'activité dans ces secteurs sous une forme à définir : campus d'activités ? zones d'activités denses ? Dans ces secteurs, le rapprochement avec d'autres activités qui ont aussi des contraintes similaires (livraisons tôt le matin, etc.) pourrait plus simple. L'activité productive pourrait donc se voir dédier des espaces sur le projet.

**Benoît Chauvi** ajoute que l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (qui accompagne le projet) intègre des bureaux d'études spécialisés sur le volet économique. Ils réalisent actuellement un diagnostic précis/détaillé pour savoir quels sont les emplois, les activités, les typologies de locaux utilisés, les besoins en espaces extérieurs / bâtis... En fonction de cet état de lieux, le projet urbain sera questionné, affiné. Il insiste une nouvelle fois sur le fait que l'ambition est de conserver « toutes les activités qui peuvent être conservées » et « qui voudront bien rester sur le territoire de projet ». L'identification des besoins et des souhaits de rester (ou non et sous quelle forme) se fera individuellement : entreprise par entreprise.

**Aurélien Desbats** s'interroge sur le devenir des locaux / entreprises situés sur les boulevards, des Portes de Bègles jusqu'aux entrepôts Genriès. « Ils semblent disparaître et laisser place à des logements. Est-ce le cas et si oui, à quel horizon ? 2028 ? »

**Pierre Delory** ajoute qu'il s'agit notamment de la SCI Petit.

**Franck Faucheux** précise que le bâtiment en question nécessiterait d'importants travaux pour être mis en conformité avec le « décret tertiaire » qui prévoit que les propriétaires de bâtiments énergivores réalisent des aménagements pour réduire la facture énergétique d'ici 2030. L'EPA est en discussion avec le propriétaire qui s'interroge sur l'opportunité de créer un nouveau bâtiment aux normes actuelles. L'EPA a partagé les éléments du plan guide pour faire réagir le propriétaire sur l'idée d'un bâtiment mixte avec des bureaux sur les premiers niveaux et des logements au-dessus. La réflexion porte aussi sur la possibilité de réaliser une opération « à tiroirs » qui permettrait aux locataires actuels de ne déménager qu'une seule fois. L'idée est de reconstituer les 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux existants, voire d'en construire un peu plus.

Sur les boulevards, il y a des hangars (plus simples à déconstruire et à reconstruire). Tous les propriétaires ont été rencontrés et sont au courant du projet urbain. L'EPA permet à chacun le temps de la réflexion.

Plus globalement, le secteur autour des Portes de Bègles pourrait accueillir plus de 14 000 m<sup>2</sup> d'activités, l'idée étant potentiellement de mixer bureau et logement si possible. Rien ne peut se faire sans les propriétaires.

**Lois Lachaise** indique que sa remarque initiale visait « à mettre en avant, le fait de ne pas exclure certaines activités utiles sous couvert de conserver un nombre d'emplois ».

**Franck Faucheux** souligne l'intérêt d'une étude précise des besoins des entreprises qui diffèrent sur Bègles Garonne de ceux recensés sur les précédents secteurs d'intervention de l'EPA (par exemple autour de la gare). Il abonde dans le sens de Monsieur Lachaise pour dire qu'il est important de conserver notamment les artisans à proximité de leurs zones d'intervention (plombier, électricien, garagiste...). Il ressort des différentes enquêtes menées que ces acteurs économiques sont satisfaits de leur position géographique et de leurs loyers (qualifiés d'abordables). L'EPA ne souhaite pas « gentrifier l'activité », mais au contraire conserver des

loyers abordables, avec des augmentations maîtrisées, et pour cela trouver des mécanismes soit d'aides publiques (à l'instar du développement des activités sur le secteur de BRAZZA) soit *via* des péréquations entre types d'activités. Il s'agit de cibler les besoins au plus juste, en pensant surface utile (est-ce que les entreprises peuvent louer moins de m<sup>2</sup> et donc limiter l'augmentation de loyer ?), mutualisation du stockage ou d'espaces de vestiaires / restauration avec d'autres entreprises pour conserver le même type de loyers. D'autres entreprises souhaitent profiter du projet pour devenir propriétaires.

**Benoît Chauvi** rappelle que sur l'opération de Brazza, les plafonds de revente des mètres carrés en pieds d'immeuble se situaient entre 1000 et 1200 €/m<sup>2</sup> avec un soutien public.

**Fabrice Hénin** reprend à son compte les questions de Messieurs Lachaise et Desbats sur la temporalité de déménagement des entreprises locataires de la SCI Petit. La date de 2028 pour la disparition des locaux et leur reconstruction est-elle une juste estimation ?

**Franck Faucheux** répond qu'il y a plusieurs phases de deux - trois ans environ avec comme jalons prévisionnels 2027-2029 / 2029-2031 / 2031-2034 / et après 2034 : 2027 pour les permis de construire, et 2028-2029 au plus tôt pour les livraisons des premiers bâtiments. Ce qui signifie que les déménagements auront lieu au plus tôt à l'horizon 2029... mais les opérations vont s'échelonner dans le temps jusqu'en 2040. Il réinsiste sur le fait que l'EPA aimerait faire en sorte que les entreprises présentes sur la zone ne déménagent qu'une seule fois. C'est pourquoi l'EPA et Bordeaux Métropole ont déjà fait l'acquisition d'un certain nombre de terrains qui sont vides ou inoccupés et pourront accueillir les premières opérations. L'EPA a souhaité faire vivre ces bâtiments en attendant le projet et un certain nombre d'entre eux est occupé avec des conventions d'occupation précaire qui ont été signées. Les occupants sont au courant du projet et l'EPA souhaite anticiper le plus en amont possible les dates de sortie en fonction du planning de projet qui va se définir en 2026. En effet, à partir de 2026, l'EPA devrait avoir une idée des premiers projets, des plannings et des personnes intéressées pour investir / intégrer les nouveaux locaux.

## 2 – TÉMOIGNAGE DE FABRICE HENIN

**Fabrice Hénin prend la parole pour expliquer la manière dont le Club des entreprises de Bègles (B3E) accompagne le projet dans l'optique de favoriser les échanges entre l'EPA et le monde économique béglais.**

Fabrice Hénin rappelle en préambule que le Club d'entreprises de Bègles a été créé en 2003. Il intervient donc depuis presque 25 ans sur le territoire. Il est en relation étroite avec l'EPA Bordeaux Euratlantique et la municipalité de Bègles notamment. Le B3E a signé une convention de service avec la Ville de Bègles pour « faire remonter les informations du monde économique, et animer la vie culturelle et économique sur Bègles ».

Le B3E participe à la concertation publique sur le projet Bègles Garonne. Il a rendu un mémoire (cahier d'acteur) résumant les attentes des entreprises et des adhérents du club. Il a également réalisé un sondage en ligne, dont les résultats ont été transmis à l'EPA Bordeaux Euratlantique. Il organise régulièrement des afterworks, en présence de l'EPA, afin de suivre l'avancée des travaux. Fabrice Hénin fait également partie du comité citoyen de la ZAC Bègles Garonne et a participé à la visite des entreprises du secteur Brazza.

**Qu'est-ce que les entreprises apprécient sur le périmètre concerné par le projet urbain Bègles Garonne ?** La qualité de vie, la proximité avec Bordeaux et la rocade, l'accessibilité de la zone. À l'inverse, l'un des points faibles est le manque de commerces/services de proximité :

les salariés sont obligés de prendre leur voiture pour aller déjeuner ou faire des courses. « *C'est impersonnel et on sort de cet esprit village urbain de Bègles* ».

**La priorité des chefs d'entreprise est de savoir s'ils vont pouvoir rester** ; avant même de savoir s'il y aura des espaces verts, des cinémas, des restaurants... Il note que les choses avancent doucement et que le calendrier d'un projet urbain, n'est pas le même que celui d'un projet économique. « *C'est ce décalage qui provoque des incertitudes et des inquiétudes même* ». Fabrice Hénin indique aussi que beaucoup d'entreprises actuelles sont locataires et souhaitent devenir propriétaires dans des locaux neufs au regard de l'emplacement stratégique du secteur.

Concernant la mixité bureaux/habitations, Fabrice Hénin pense qu'il faudrait **envisager des îlots mixtes sous plusieurs formes** : des formes artisanales (qui nécessitent peu de place), des formes industrielles (qui nécessitent d'avoir de véritables infrastructures logistiques). Cela plaide pour localiser les entreprises industrielles « *lourdes* » sur les quais de Garonne, avec des tourne-à-gauche pour « *faire rentrer les camions* ». Il estime que la zone du quai de Brazza est peu accessible pour les approvisionnements (circulation des poids lourds).

Pour finir, le président du B3E dit espérer que le projet soit une réussite et qu'il augmente la qualité de vie au travail et la productivité des salariés. Il évoque la transformation des quais de Bordeaux comme étant une réussite et valorise l'opportunité que cela soit prolongé à Bègles, tout en soulignant que sur Bègles le défi est de taille puisqu'il faut conserver l'activité industrielle et artisanale (plombiers, mécaniciens, électriciens) qui dessert la ville centre, avec l'avantage de limiter les déplacements qui peuvent s'avérer coûteux à tous points de vue.

Il conclut en soulignant que **les entreprises attendent des informations en continu sur l'avancée des projets** : « *il en va de la survie de nos entreprises et bien sûr de l'emploi de nos salariés* ».

## CONCLUSION

**Mathilde Diaz prend la parole pour remercier Fabrice Hénin d'être présent depuis le début de la concertation réglementaire et de relayer au monde économique les informations et les invitations à participer de l'EPA.**

La directrice de la communication considère qu'il est indispensable de maintenir ce lien et de proposer des points d'avancement réguliers pour donner de la visibilité aux entreprises. Elle rappelle que **l'EPA et les collectivités membres de son conseil d'administration se sont engagés à maintenir les activités existantes**. Pour cela, le diagnostic exhaustif qui est en cours doit permettre de mieux connaître les entreprises et leurs besoins. C'est aussi l'occasion pour l'EPA de se présenter auprès des chefs d'entreprise notamment.

Des **dispositifs de communication variés** ont été mis en place : par exemple des présences sur le terrain pour faire connaître le webinaire, des emailings, des afterworks... L'EPA travaille également avec la Commission nationale du débat public, qui a une mission de conseil en lien avec la concertation continue pour essayer de « *toucher tout le monde* ». L'information est par ailleurs relayée par Bordeaux Métropole et la Ville de Bègles (*via* son magazine municipal notamment). L'EPA cherche à améliorer en continu sa communication.

Mathilde Diaz rappelle pour terminer que le **point de contact** pour l'ensemble des citoyen.ne.s, mais aussi des chefs d'entreprises, des salariés, etc. ce sont les **médiateurs** de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Ils peuvent être contactés par téléphone au **05 47 50 09 99** ou par mail **[informations@bordeaux-euratlantique.fr](mailto:informations@bordeaux-euratlantique.fr)** Ce sont eux qui « redispatchent » ensuite les

demandes vers les équipes de l'EPA – et notamment celles de Benoît Chausi et Franck Fauchaux -. À noter : le site internet de l'EPA doit être amélioré et mis à jour pour le 1<sup>er</sup> septembre afin d'être plus lisible.

Elle incite enfin les personnes qui le souhaitent à faire circuler le **questionnaire en ligne** <https://bit.ly/4kHXBqZ> qui a été diffusé en amont du webinaire pour qu'un maximum de personnes le renseigne d'ici à fin juillet.

## ANNEXE : DIAPORAMA DE PRÉSENTATION



bordeaux  
**EURatlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*

**Bègles – Garonne :**  
des quartiers durables, désirables,  
démocratisés à construire ensemble

**Webinaire « économie »**

Concertation continue

---

26 juin 2025, 12h-13h



# BIENVENUE



Le périmètre du projet  
de ZAC Bègles Garonne

## ■ 1 heure pour ...



Présenter les **orientations** du projet, en particulier sur le volet économique



Partager les premières **contributions** recueillies auprès des acteurs de l'économie



Echanger et répondre à toutes vos **questions**

# ■ Les intervenants et parties prenantes

## Bordeaux Métropole

### **Florence Carayol**

Cheffe de projet foncier et  
immobilier économique

### **Benjamin Gensou**

Chef de Projet Immobilier  
Économique

### **Stéphane Loussouarn**

Responsable service foncier et  
immobilier économique

### **Nicolas PELET**

Responsable suivi OIN Euratlantique

## Bordeaux Euratlantique

### **Benoît Chausi**

Directeur du développement  
économique

### **Mathilde Diaz**

Directrice relations  
institutionnelles et  
communication

### **Franck Faucheux**

Directeur de projet

## Ville de Bègles

### **Guillaume Pain**

Responsable service  
« économie – emploi –  
insertion »

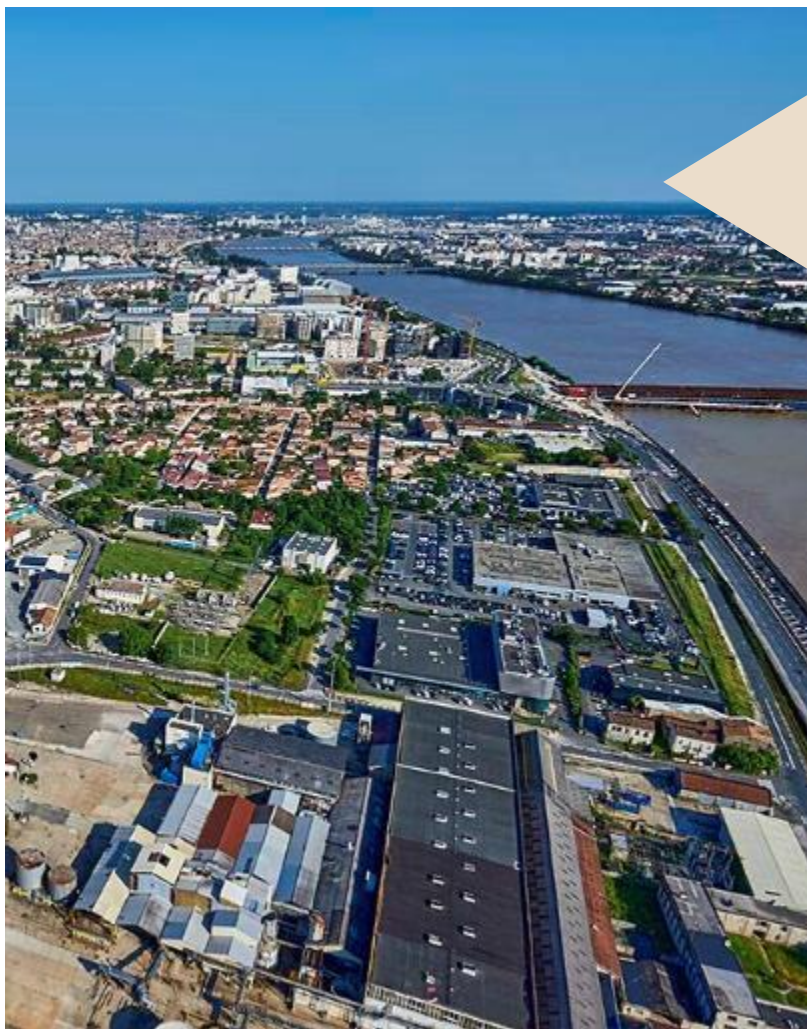
## B3E

### **Fabrice Hénin**

Président du club  
d'entreprises de Bègles

# LE PROGRAMME

---



## 1 - PRÉSENTATION DU PROJET

- **Franck FAUCHEUX**, directeur de projet (EPA Bdx Euratlantique)

- **Echanges / Questions – réponses**



## 2 - TÉMOIGNAGE

- **Fabrice HENIN**, président du B3E (Club d'entreprises de Bègles)

- **Echanges / Questions – réponses**



## CONCLUSION

- **Mathilde DIAZ**, directrice des relations institutionnelles et de la communication (EPA Bordeaux Euratlantique)

# ■ Comment prendre la parole ?



  
**Micro coupé  
en début de  
réunion**

  
**Pour écrire  
votre question**

  
**Pour demander  
la parole**

**Réunion  
enregistrée**

# 1.

**FRANCK  
FAUCHEUX**  
(EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE)



bordeaux  
**euratlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Procédures ;  
Risques ;  
Sécurité.



Mobilité ;  
Développement  
économique ;  
Équipements ;  
Habitat, logement,  
urbanisme ;  
Environnement



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**

Transports ;  
Développement  
économique



VILLE  
DE  
**FLOIRAC**

Écoles ;  
Crèches ;  
Concertation ;  
Vie associative



Collèges



bordeaux  
**EURatlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*

Aménagement et développement  
économique

**L'EPA est une structure  
publique dépendant de l'Etat  
et des collectivités.**

▶ **Planifie et détermine**

Les zones de projets

▶ **Édicte les règles**

Aux opérateurs de constructions  
pour accueillir du logement, de  
l'emploi et anticiper le climat 2100.

# LE PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN



# POURQUOI FAIRE CE PROJET?

# ACCUEILLIR



**Bègles : une ville jeune et qui attire.**  
7500 nouveaux habitants en 10 ans



**Bègles : une ville qui travaille.**  
18000 actifs... et des activités productives

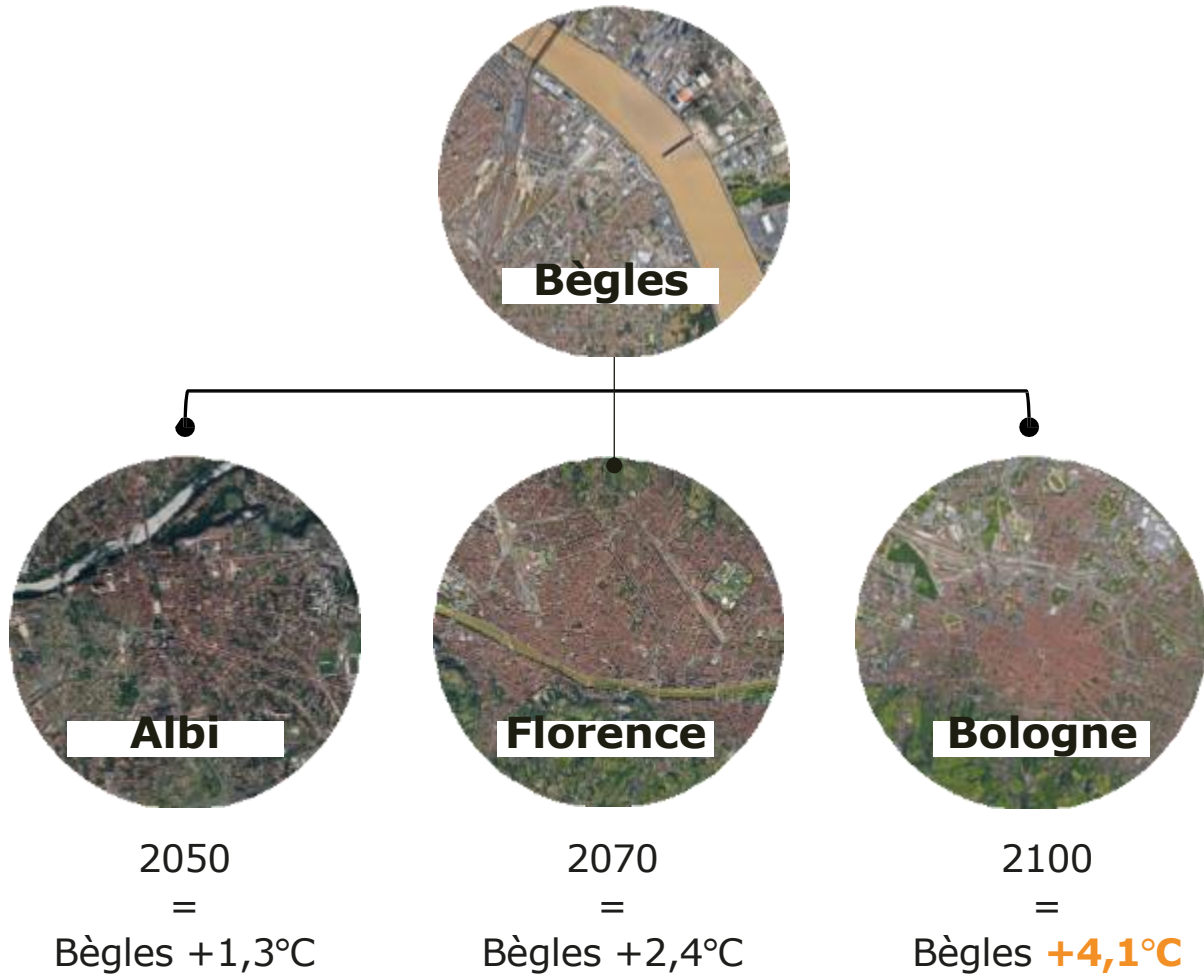
Le territoire de Bègles est majoritairement un territoire serré de maisons individuelles.

**Il ne reste que peu de zones avec des grandes emprises foncières qui permettent de muter pour accueillir les besoins de la ville.**



# UN ECOQUARTIER CONFORTABLE EN 2100

## INTÉGRER L'ÉVOLUTION DU CLIMAT DANS LA CONCEPTION DU PROJET



### Les leçons des jumeaux climatiques



Rue ombrée, pierre massive Séville



Patio végétalisé + arcade  
Conservatorio Giovanni Battista Martini



Volet mobile

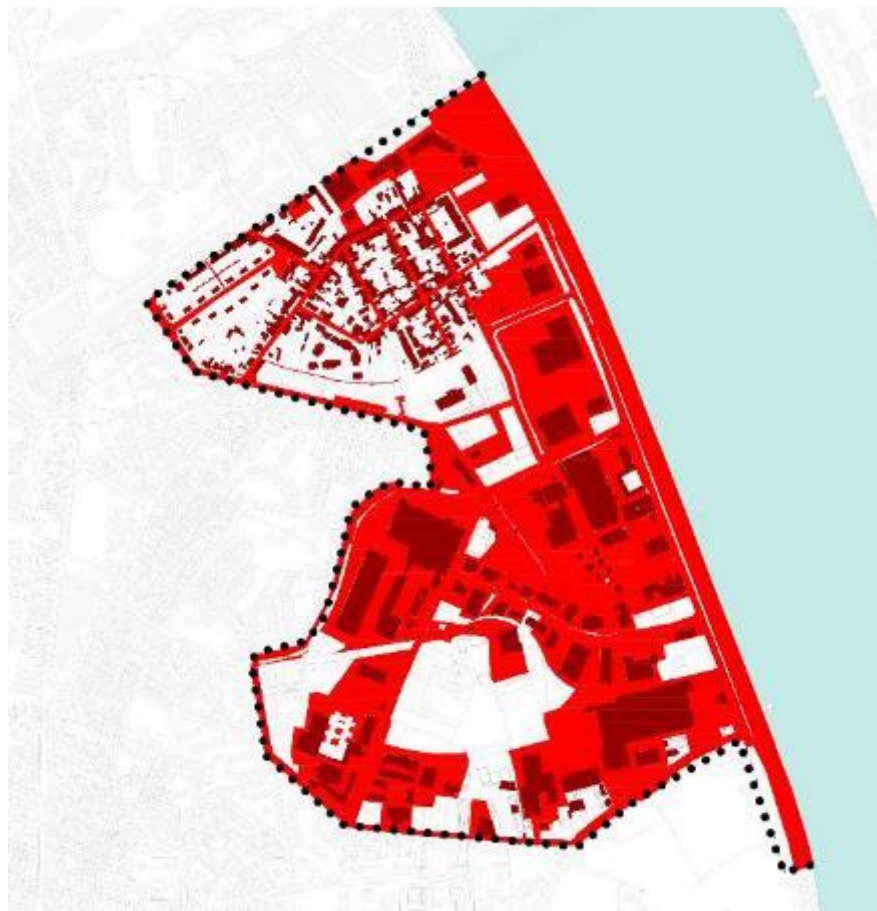
Barcelone, Coderch



Débord de toiture  
Rue Parigi



# UNE ZONE À FAIRE ÉVOLUER AVEC LES ENJEUX DU CLIMAT

## RETROUVER LES SOLS PERMÉABLES ET « VIVANTS »



### Surface imperméable aujourd'hui :

- 42 hectares
- 53% des sols

-  Sol imperméable
-  Bâtiment

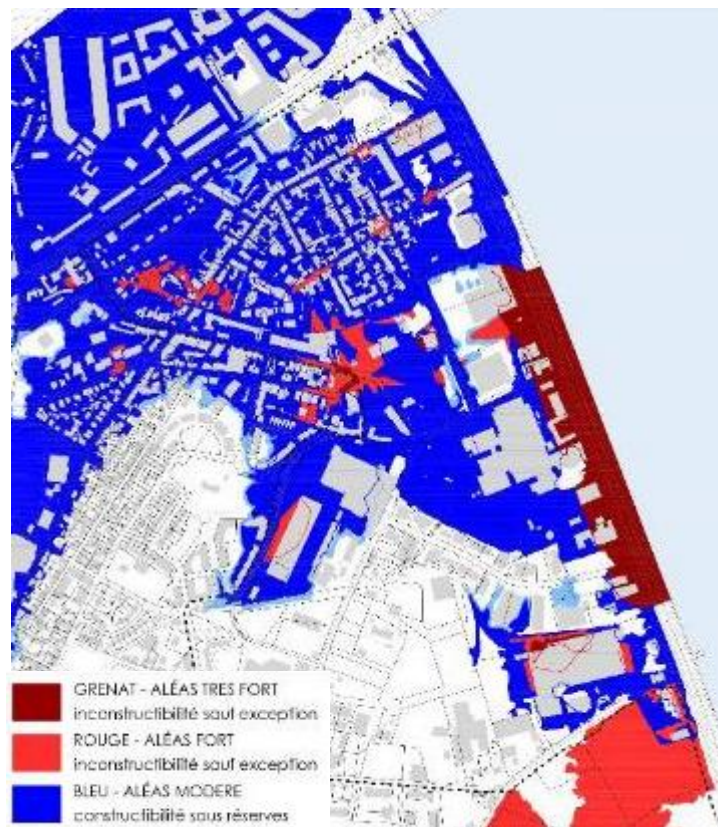
### Création d'un maillage d'espaces publics frais.

La quasi-totalité du quartier  
est situé à moins de 300m  
d'un espace vert.

**Existant**  
**D'immenses « plaques » étanches**



## INTÉGRER LE RISQUE INONDATION DANS LA CONCEPTION DU PROJET



***PPRI - Existant***



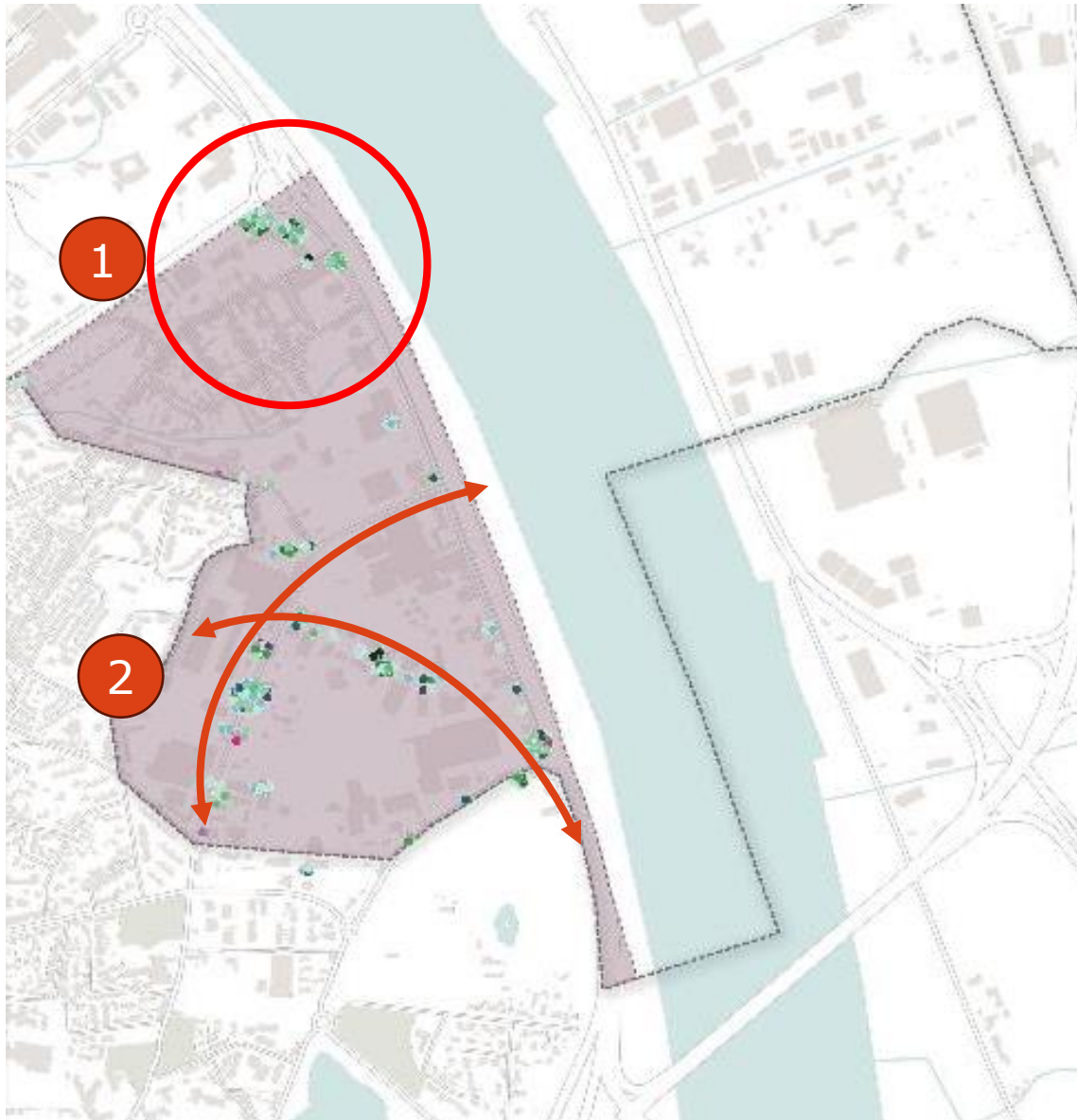
***Inondation quai Wilson***  
20/03/2024



***Consolidation digue quai Wilson***  
02/09/2024

# LE DIAGNOSTIC DU TISSU ÉCONOMIQUE

## 2000 SALARIÉS, 470 ÉTABLISSEMENTS



Un secteur disposant de 470 établissements dont 27% sont directement liés aux secteurs :

- "BTP / Immobilier",
- "Commerces de gros / Logistique"
- et "Conception / Fabrication industrielle".

1

Une forte présence de la sphère tertiaire sur le nord du territoire, mais aussi sur l'ensemble du territoire avec plus de 57% des établissements.

**=> PROXIMITÉ GARE SAINT-JEAN**

2

Des activités économiques présentes sur des axes majeurs du territoire d'études Bègles-Garonne :

- Avenue du Maréchal Leclerc
- et Rue de la Moulinatte.

**=> ACCÈS ROCADE**

# ALLIER L'IDENTITÉ DE BÈGLES AVEC LA CONNEXION AVEC LA MÉTROPOLE

## CONSERVER ET RENOUVELER L'ACTIVITÉ – ÉTAT EXISTANT



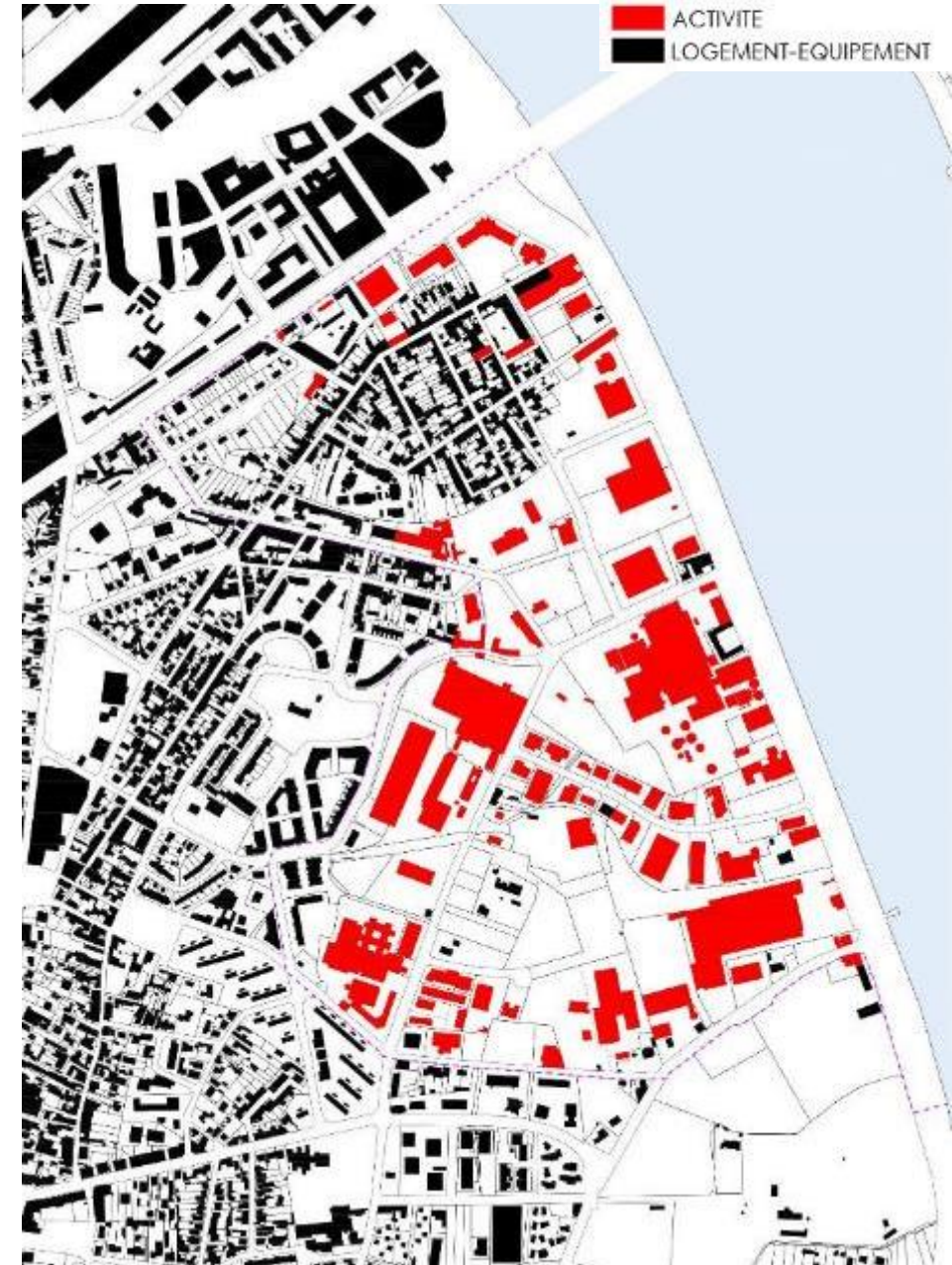
PSA – Activité artisanale (menuisier)



Ancienne papeterie



PSA – Entrepôts d'activités



# LES ACTIONS DE L'EPA SUR LE SECTEUR ÉCONOMIQUE

---

1

## Connaître les structures présentes

- Activités
- Mode de travail
- Statut
- Perspective de développement

2

## Faire l'état des lieux de leur implantations actuelles

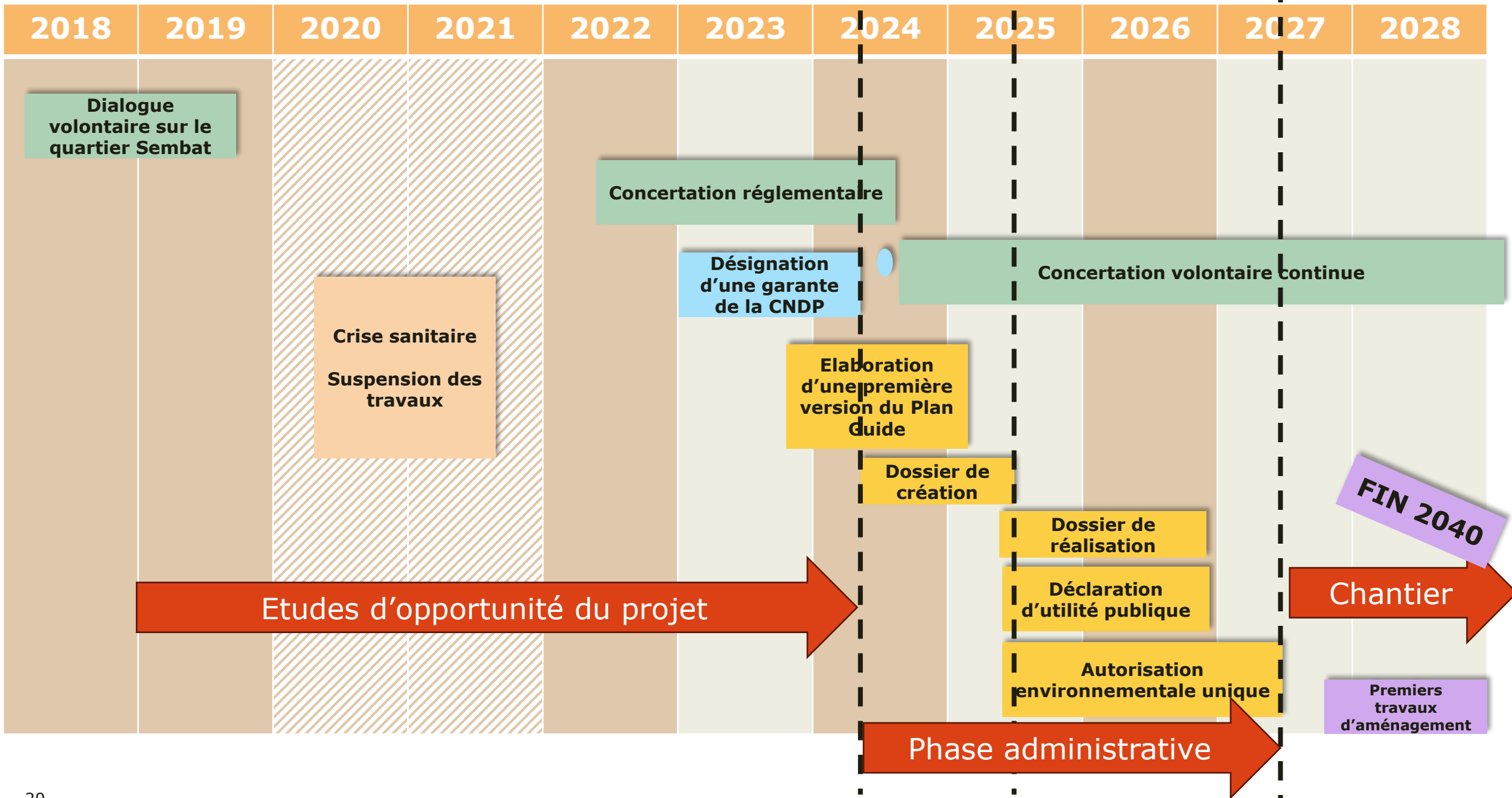
- M<sup>2</sup> de bureaux, d'ateliers, de stockage, d'espaces extérieurs,
- Le statut (mise à disposition, COP, Bail, ...)
- Les points forts de leurs implantations
- Les points faibles.

3

## Connaissance du projet et VOS attentes

- Définition des besoins en surface,
- Les proximités à respecter (avec l'école par exemple)
- Les surfaces spécifiques pour l'activité
- Les surfaces partageables.

# AVANCEMENT DU PROJET URBAIN



# (1) DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT

## FAIRE AVEC LES QUALITÉS DU « VILLAGE URBAIN »

Un patrimoine arboré à préserver et compléter



La haie de Leclerc



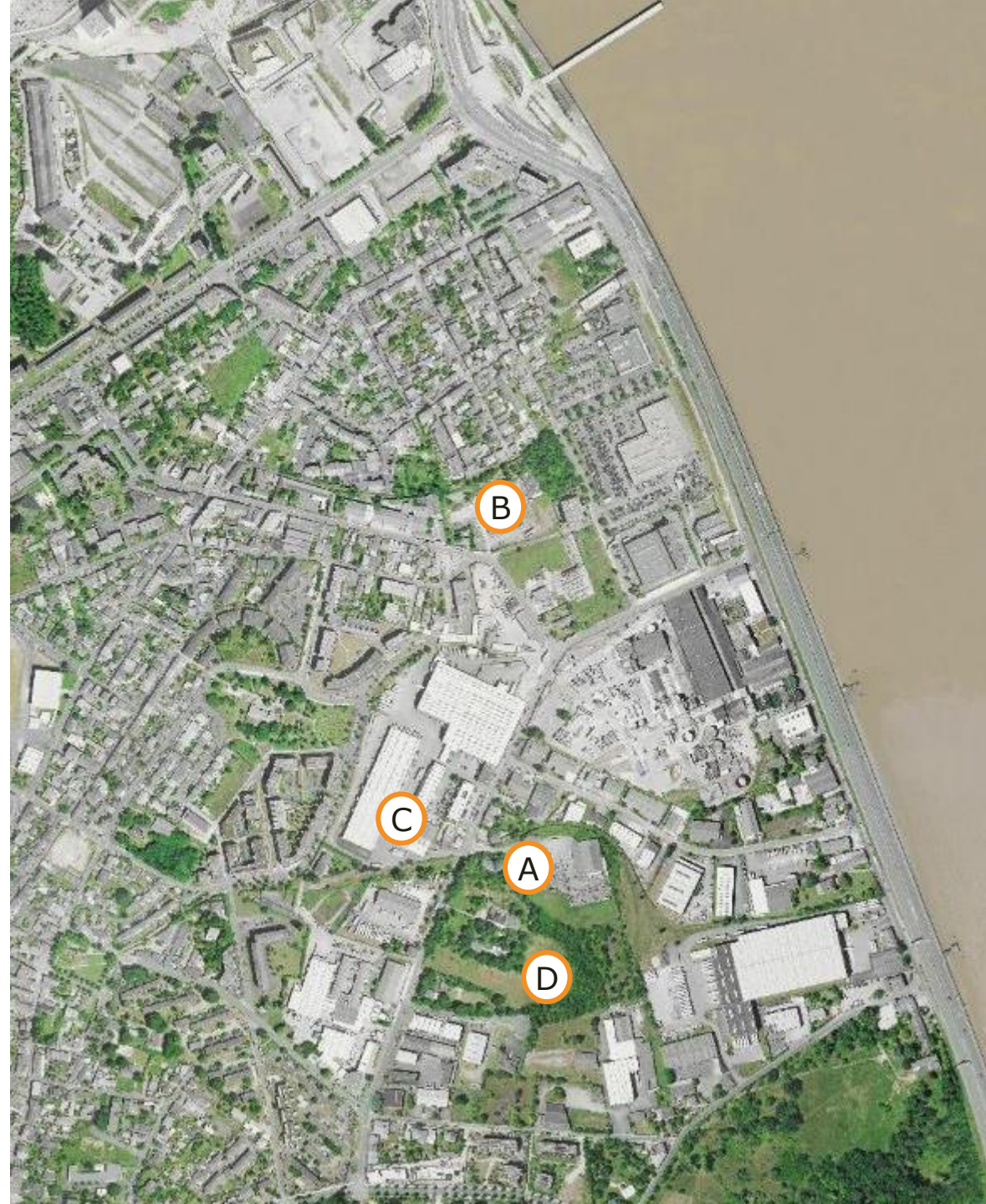
Les friches ferroviaires



Haie et prairie de l'Estey



Prairie parc central



# (1) DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT – (2) RETROUVER LA GARONNE

## ETIRER LE PAYSAGE DU FLEUVE VERS LA TERRE

### Accéder au fleuve



Système de parc et des promenades



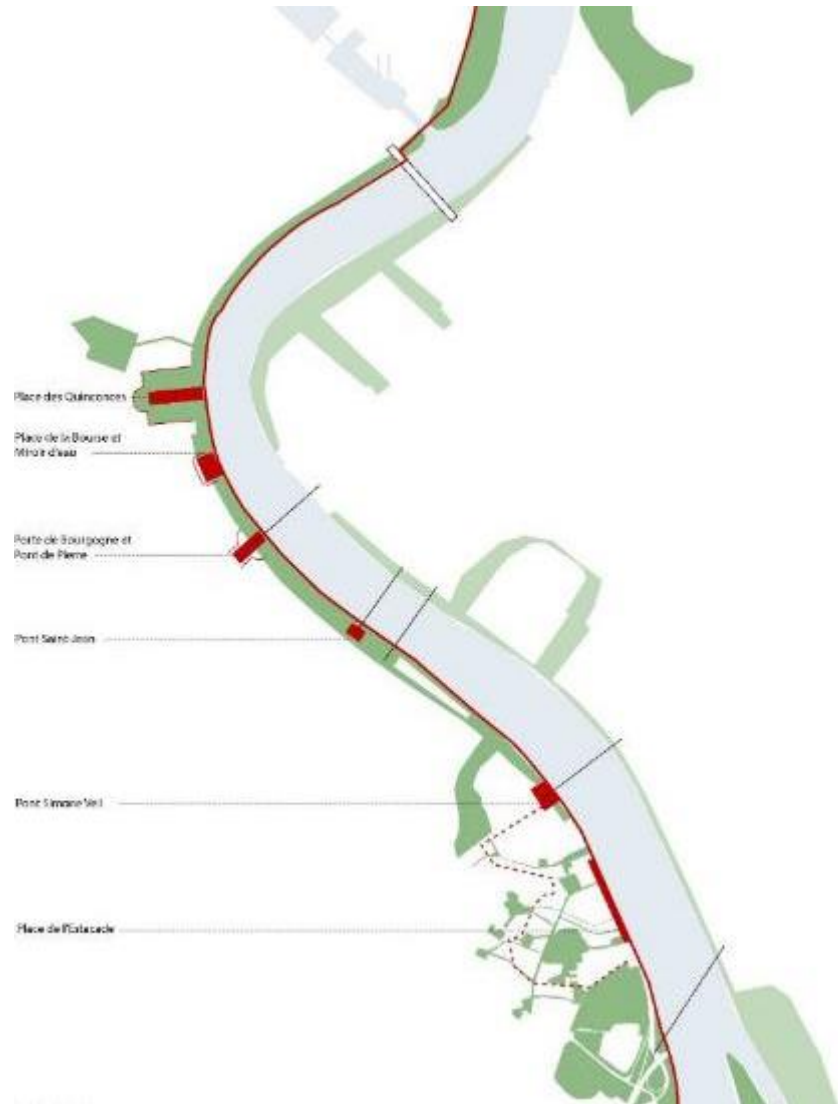
Quai de Paludate, Bordeaux, Exit Paysagiste



Leclerc revu pour les modes doux



# (1) DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT – (2) RETROUVER LA GARONNE (3) S'INTÉGRER AU GRAND PAYSAGE DES QUAIS DE BORDEAUX



Parc des Berges Bordeaux – M. Corajoud



Quai de Paludate, Bordeaux, Exit Paysagiste

**(1) DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT – (2) RETROUVER LA GARONNE  
(3) S'INTÉGRER AU GRAND PAYSAGE DES QUAIS DE BORDEAUX**

**L'ESTACADE SIMONE ROSSIGNOL**

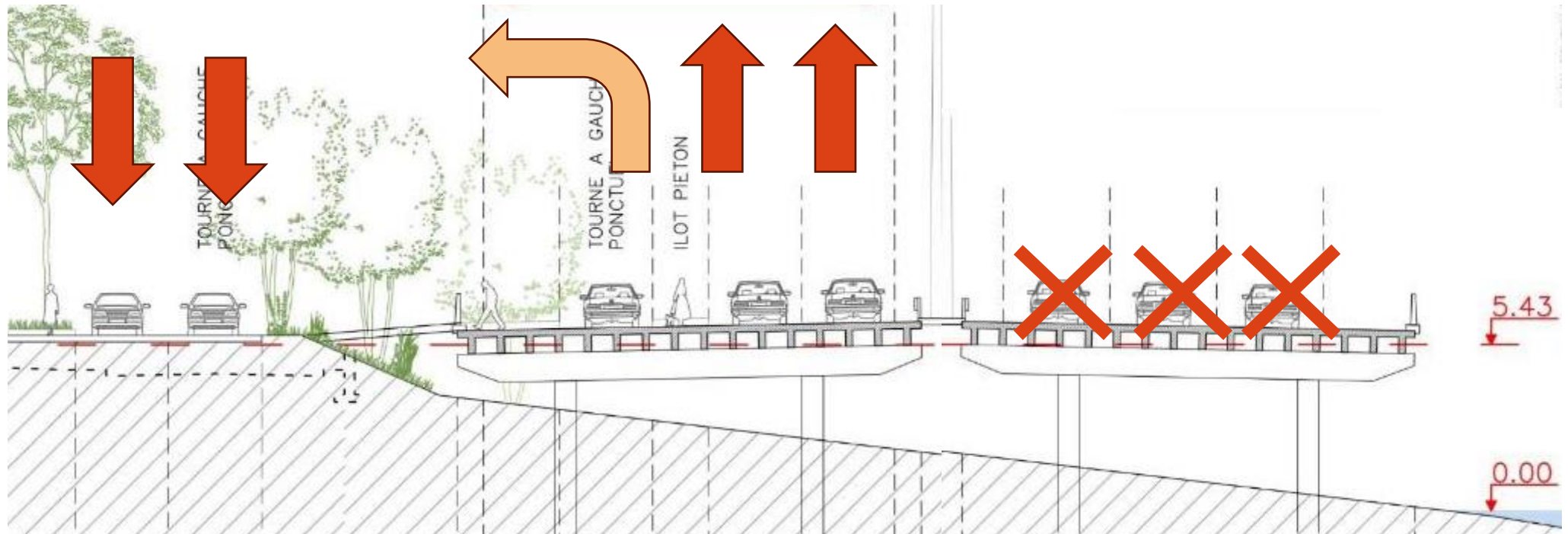
**Rupture pour Bègles**



**(1) DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT – (2) RETROUVER LA GARONNE**  
**(3) S'INTÉGRER AU GRAND PAYSAGE DES QUAIS DE BORDEAUX**

**TRANSFORMER L'ESTACADE**

**Passer de 8 voies à 4 voies**  
**Rehausser le quai Wilson**  
**Mailler et desservir le quartier** (tourne à gauche)



2 voies  
descendantes sur le  
Quai Wilson

Des tourne-à-  
gauche pour mieux  
desservir le quartier

2 voies montantes  
sur le tablier ouest  
de l'Estacade

Le tablier EST est  
libéré pour les vélos  
et les piétons.

## AMÉLIORER LA CIRCULATION DANS LE PÉRIMÈTRE



1 seul tourne à gauche  
(rue Pauly)

⇒ générant des trafics de shunt  
dans le quartier Sembat

⇒ entraînant des survitesses

⇒ coupant totalement Bègles  
avec la Garonne

**Développer des « tourne à gauche » pour  
accéder plus vite aux zones logistiques.**

**Proposer la rue Pauly en sens unique  
« sortant » pour protéger le quartier Marcel  
SEMBAT.**

**UNE GRANDE PROMENADE MÉTROPOLITAINE**  
**RETROUVER LA GARONNE – DÉVELOPPER UN MAILLAGE VERT**      **UN ESPACE PUBLIC POUR BÈGLES**



# ALLIER L'IDENTITÉ DE BÈGLES AVEC LA CONNEXION AVEC LA MÉTROPOLE

**FAIRE AVEC LES QUALITÉS DU « VILLAGE URBAIN »  
Aux portes de la « ville centre »**



# ALLIER L'IDENTITÉ DE BÈGLES AVEC LA CONNEXION AVEC LA MÉTROPOLE

## FAIRE AVEC LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES



1  
Ville de pierre et de maisons  
Eliet & Lehmann



1  
Maisons superposées sous toutes ses formes  
Lanoire & Courrian



2  
Immeuble mixte à cour boisée  
Renzo Piano



3  
Garonne métropolitaine  
Cosa



4  
Résidence jardin  
Hambourg



5  
Immeuble du boulevard  
Mangado



**ET L'ACTIVITÉ ?**

# RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE

## DES ESPACES POUR L'ACTIVITE

Conforter l'artisanat, les TPE et PE



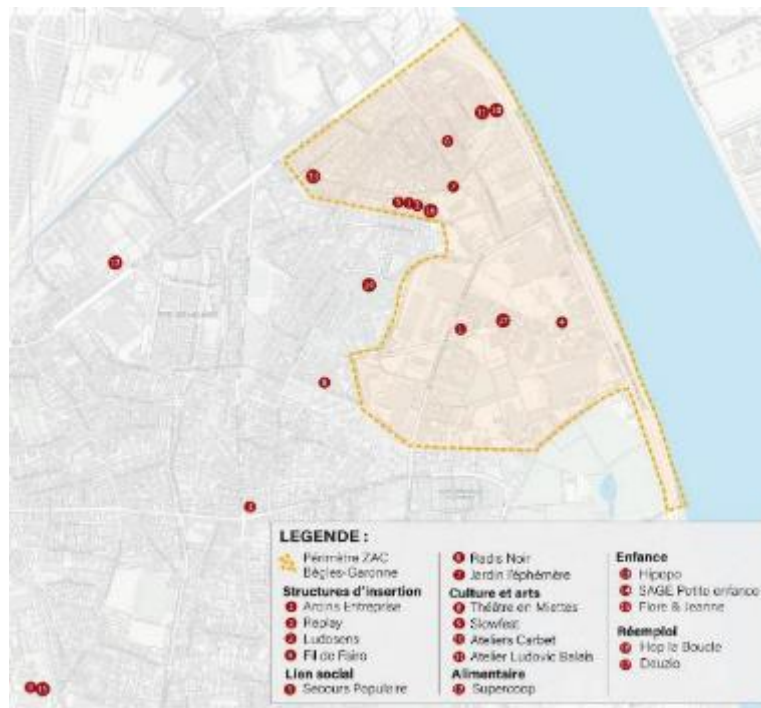
**2000 salariés**

**470 entreprises**

**Maintien de l'Industrie**

**Soutien à l'Artisanat**

Maintenir et développer l'ESS



**26 structures identifiées dans la ZAC** (le jardin l'éphémère, le radis noir, replay, la boucle, Slow Fest...)

**Réflexion autour du projet collectif d'espaces dédié à l'ESS : l'UTOPIE REALISTE**

Accueillir de nouveaux emplois



**Notamment commerces et services de proximité pour les habitants et pour les salariés.**

# BEGLES ET LA GARONNE MÉTROPOLITAINE

## CONSERVER ET RENOUVELER L'ACTIVITÉ – PERSPECTIVE



Immeuble et socle d'activité Empalot, Espagne Milani



Cour d'activité Faubourg Parisien



Cité Numérique, réhabilitation Paul Chemetov



# ACTIVITÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE SOUS LOGEMENTS



ATTIQUE AVEC GRANDES TERRASSES R+9

R+7

ETAGES INTERMÉDIAIRES DE LOGEMENT

ETAGE DE STATIONNEMENT R+2

REZ-DE-CHAUSSÉE + R+1 ACTIVITÉ



ATTIQUE AVEC GRANDES TERRASSES R+9

R+7

ETAGES INTERMÉDIAIRES DE LOGEMENT

REZ-DE-CHAUSSÉE + R+1 ACTIVITÉ R+2

# VERTICALISER ET MUTALISER L'ACTIVITÉ



L'Espace Tourbillon,  
Plans-les-Ouates, Suisse

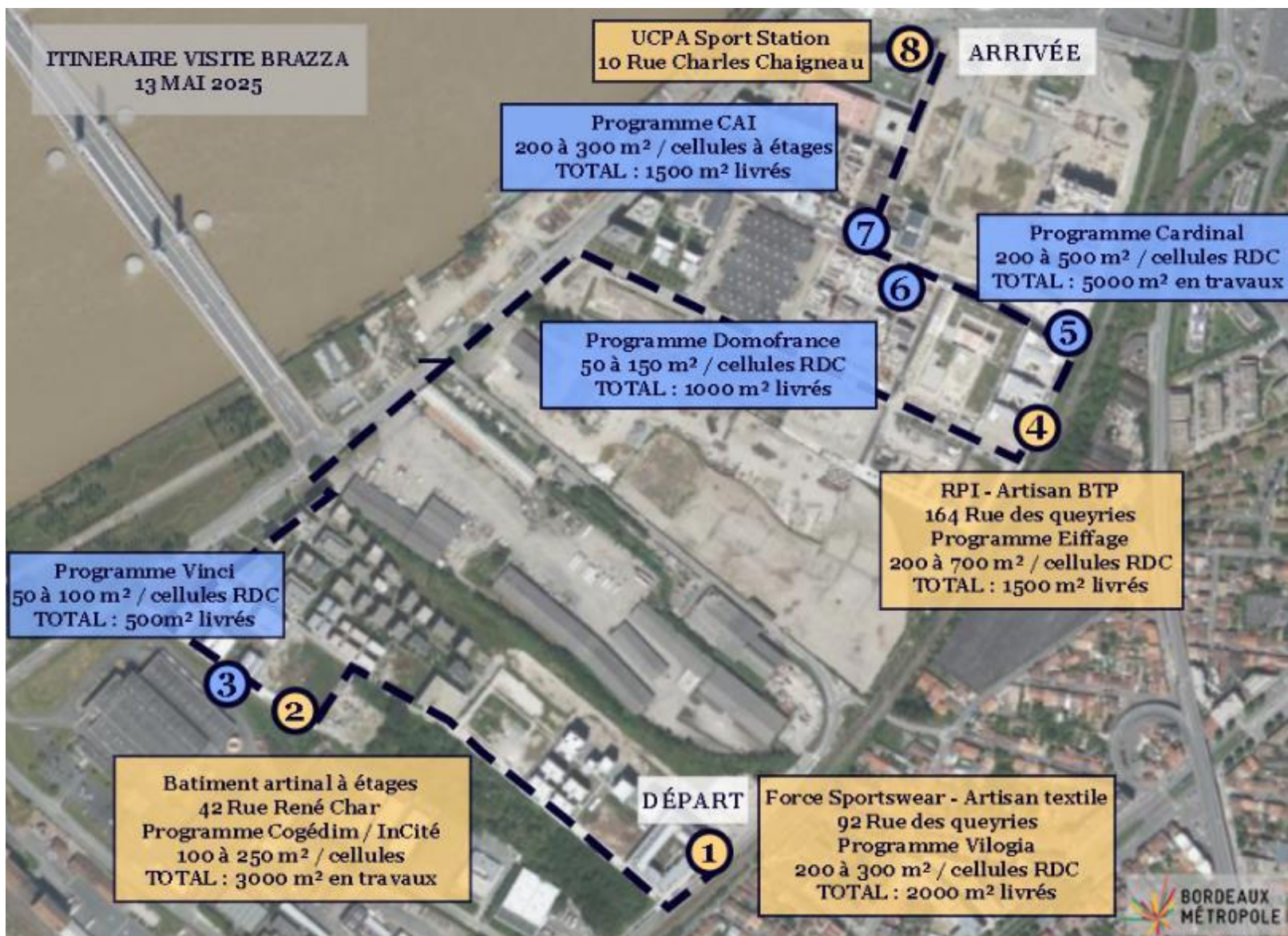
Chapelle International, Paris 18e



Entrepôts MacDonal<sup>34</sup>ds, Paris 19e



# VISITE DE BRAZZA



**Des surfaces  
pour les  
artisans en  
étages.**



# DES ARTISANS EN PIED D'IMMEUBLE



# ■ Des questions / réactions ?



Pour écrire  
votre question

Pour demander  
la parole

# 2.

**FABRICE HÉNIN**  
(B3E – CLUB D'ENTREPRISES)



bordeaux  
**euratlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*

# ■ Des questions / réactions ?



Pour écrire  
votre question

Pour demander  
la parole

# MATHILDE DIAZ

(EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE)



bordeaux  
**euratlantique**  
*Un nouveau patrimoine commun*