



bordeaux
EURATLANTIQUE
Établissement Public d'Aménagement

AMEDEE SAINT-GERMAIN
Secteur sud

Réunion publique d'information

20 juin 2023

Compte-rendu

INTRODUCTION

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique a organisé le 20 juin 2023 une réunion publique autour de l'opération d'aménagement du secteur Amédée Saint-Germain, secteur Sud.

Cette réunion avait pour objectifs de présenter les évolutions du projet urbain et de répondre aux questions des participants.

La réunion a été séquencée en 4 temps de présentation autour de :

- L'évolution du projet opérée
- La présentation du parc envisagé
- Le bilan carbone réalisé
- Les étapes à venir

Les intervenants de la réunion :

- Pierre HURMIC, maire de Bordeaux
- Valérie LASEK, directrice générale de l'EPA Bordeaux Euratlantique

Présents à la réunion :

- Olivier CAZAUX, maire-adjoint du quartier Bordeaux Sud
- Annick IZIER directrice générale de ICF Habitat Atlantique
- Fadia KARAM, directrice générale de Espaces Ferroviaires
- Marion PICARD, directrice aménagements régions de Espaces Ferroviaires

Vous trouverez ci-dessous le compte-rendu de la réunion.

DISCOURS INTRODUCTIFS

Pierre HURMIC, maire de Bordeaux

Le projet retravaillé à la demande de la ville de Bordeaux présenté en mars 2022 n'a pas suscité l'adhésion des habitants, notamment sur :

- La démolition des deux immeubles du bailleur ICF Habitat et des 4 platanes attenants.
- La construction d'un parc plus grand.

Par ailleurs, la publication du bilan carbone du projet avait été demandée par la mairie de Bordeaux.

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique a alors étudié la faisabilité de ces demandes et revient vers les habitants avec un projet revisité.

Intervention du collectif Amédée Sacré-Cœur

Lors de l'introduction de cette réunion publique, le collectif Amédée Sacré-Cœur a souhaité intervenir pour rappeler les actions qu'il a menées depuis 3 ans pour s'opposer au projet porté par l'EPA. Le collectif souhaite que ses contrepropositions soient entendues et étudiées par l'établissement public d'aménagement : aménager plus d'espaces verts et construire un parc de deux hectares mais aussi densifier les bâtiments existants et réhabiliter et rehausser les bâtiments d'ICF Habitat. Le collectif souhaite mettre l'accent sur l'adaptation du quartier aux effets du changement climatique.

Réponse de Valérie Lasek

Les propositions du collectif ont été étudiées par l'EPA et ont contribué à réaliser une nouvelle mouture du projet d'aménagement. Le nouveau projet répond à l'urgence de construire des logements au cœur de la métropole pour accueillir les populations arrivant sur le territoire tout en aménageant davantage d'espaces verts, notamment dans le quartier de Bordeaux Sud et en contribuant à la lutte contre l'étalement urbain en périphérie de la Métropole.

L'EVOLUTION DU PROJET

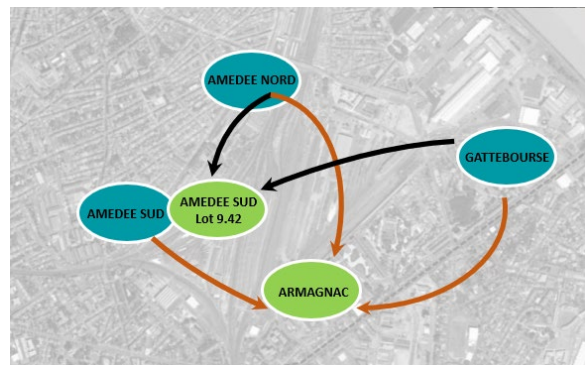
Valérie LASEK, directrice de l'EPA Bordeaux Euratlantique

Le projet Amédée Saint-Germain

Ce projet s'inscrit dans un remembrement global des fonciers nécessaires à l'activité ferroviaire : en particulier, le secteur Amédée Saint-Germain sud doit libérer du foncier pour réaliser des aménagements nécessaires dans le secteur nord à proximité immédiate de la gare Saint-Jean.

Sur l'ensemble de la ZAC Saint-Jean-Belcier, il est prévu de :

- Recycler 11,5 hectares de friches imperméabilisées et polluées,
- Créer 4,6 hectares d'espaces verts,
- Construire 1159 logements dont 512 logements locatifs sociaux. Ces derniers intégreront le label « bâtiment frugal bordelais ».



L'évolution du projet



Projet initial

Scenario issu de la concertation – 06 2022 Nouvelle proposition 2023

L'évolution du projet fait écho à la demande d'aménager un espace vert accessible au public plus grand, rendue possible par la densification du projet initial.

À la suite de la concertation de 2022, 5 grands principes ont guidé le travail de l'EPA :

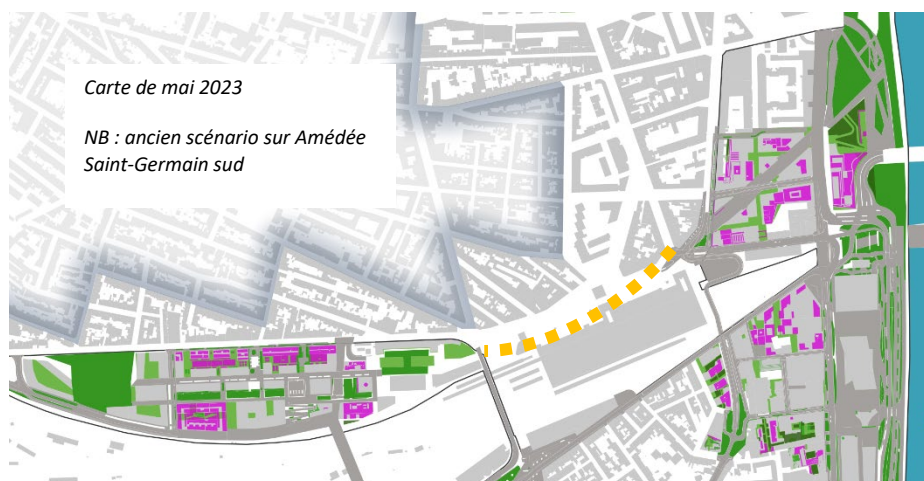
- La réhabilitation des logements ICF et la préservation des platanes,
- L'aménagement d'un parc d'au moins 1,2 hectares,
- La conception d'une programmation majoritairement résidentielle,
- Le maintien de la mixité sociale du quartier,
- Le maintien de la constructibilité globale du projet pour en garantir l'équilibre économique.

Certaines questions autour du projet persistent, comme l'imperméabilisation autour des logements d'ICF Habitat. La surélévation n'étant pas possible, les bâtiments existants seront doublés ce qui réduit l'espace disponible pour le parc. Des espaces verts seront réservés aux cœurs de certains lots immobiliers qui seront ouverts au public. Le lot 9.42 accueillera les équipes de la SNCF et le lot 9.43 sera une résidence étudiante.

Pour maintenir l'équilibre de constructibilité, certains bâtiments gagnent en hauteur ou en épaisseur pour accueillir le nombre de logements prévus. Enfin, la rue Amédée Saint-Germain sera retravaillée en fin d'opération pour s'adapter à ce nouvel environnement.

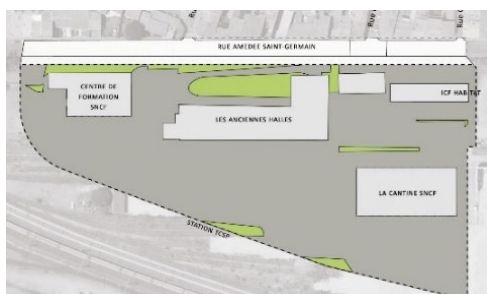
UN PARC HABITE

Le projet s'intègre dans un aménagement plus général et continu d'espaces publics qui relie, en mobilité douce, le secteur Amédée Saint-Germain sud à la Garonne en passant par la Gare et le secteur nord qui sera réaménagé par la suite. Il s'agit également d'une continuité pour la biodiversité car un ensemble de toitures seront végétalisées.

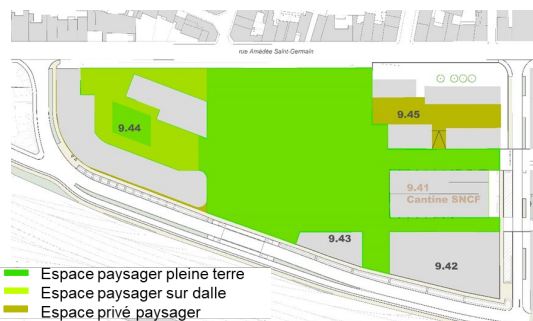


Lors de la concertation autour du projet urbain, les participants ont clairement exprimé le souhait d'aménager des espaces verts aux multiples usages et permettant de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur. Aujourd'hui, 93% de l'espace dédié au projet est imperméabilisé et artificialisé.

Etat existant

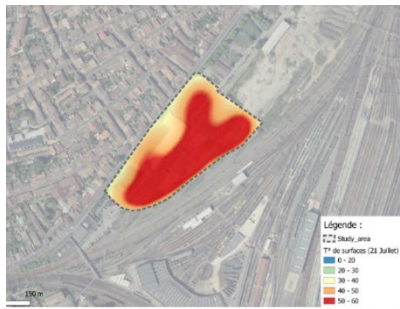


Etat projeté



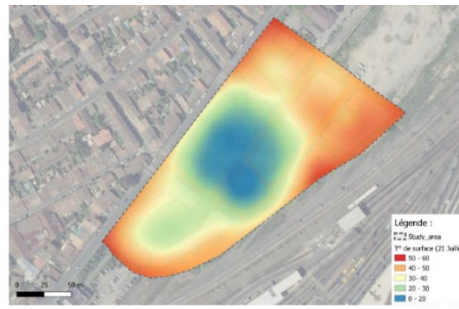
Au sujet de ces îlots de chaleur, le travail d'étude a permis de montrer que le projet de 2022, avec un parc d'1,2 ha, faisait baisser de 15°C la température de surface. Une mise à jour de l'étude d'ensoleillement et des ombres portées sera réalisée dès que le projet sera stabilisé.

Etat existant



Moyenne de température de surface journée 50 °C

Etat projeté



Moyenne de température de surface journée 35 °C

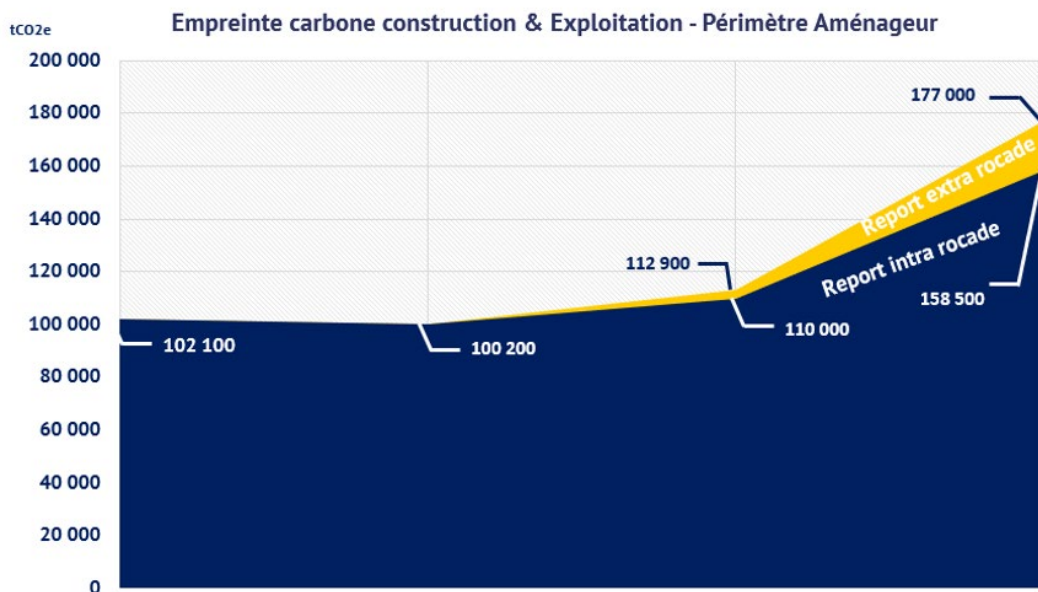
LE BILAN CARBONE

Le bilan carbone a été réalisé par un bureau d'études spécialisé mandaté par Espaces Ferroviaires. Le bilan carbone du nouveau projet a été comparé au premier projet afin d'identifier les améliorations éventuelles. Le précédent scénario était mesuré à 102 000t de carbone, le nouveau est à 100 000t.

Un bilan carbone challengé au bénéfice des objectifs ZAN

- Le scénario issu de la concertation
- Le nouveau scénario
- les hypothèses théoriques de report

	Construction sur Amédée Sud – Scénario issu de la concertation	Scénario revu	Hypothèse théorique 1 report de 8 500 m ² ailleurs dans la métropole	Hypothèse théorique 2 report de 41 500 m ² ailleurs dans la métropole
	44 000 m ² construits sur Amédée Sud	41 500 m ² construits sur le site Amédée Sud	33 000 m ² construits sur Amédée Sud – Lot 45 non construit	0 m ² construit sur le site Amédée Sud
	Déconstruction des bâtiments ICF	2 500 m ² réhabilités à Amédée Sud (bâtiments ICF)	2 500 m ² réhabilités à Amédée Sud (bâtiments ICF)	2 500 m ² réhabilités à Amédée Sud (bâtiments ICF)
	0 m ² construit ailleurs sur la Métropole	0 m ² construit ailleurs sur la Métropole	Hypothèse théorique de report de 8 500 m ² construits ailleurs sur la Métropole	Hypothèse théorique de report de 41 500 m ² construits ailleurs sur la Métropole
	Plantation de 106 arbres tiges et 67 cépées - Création d'un parc de 1,2 ha	Plantation de 106 arbres tiges et 67 cépées - Création d'un parc de 1,2 ha	Plantation de 106 arbres tiges et 67 cépées - Création d'un parc de 1,2 ha	Maintien du site d'Amédée Sud en l'état
	 Démolition / reconstruction	 Réhabilitation	 Réhabilitation	 Réhabilitation



En outre, la construction de logements dans un autre secteur de la métropole (éloigné de la gare) a également été étudiée pour évaluer l'impact sur les émissions liées aux mobilités. L'étude indique que plus les constructions se réalisent loin de la gare Saint-Jean plus le bilan carbone augmente de manière significative.

Le travail réalisé autour du bilan carbone sera approfondi lors d'une réunion d'information qui aura lieu le 28 juin prochain. Le bureau d'études assurera la présentation détaillée des résultats de son étude.

Le travail mené autour du bilan carbone sera généralisé à tous les projets portés par l'EPA. Cela sera fait en lien avec la trajectoire du Plan Climat Air Énergie de Bordeaux Métropole.

LES ETAPES A VENIR

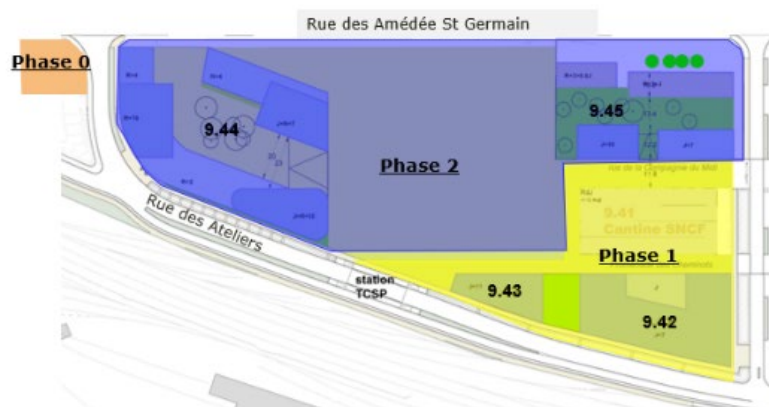
Phase 0 : Mise à disposition d'un terrain à côté de l'ASPOM pour préfigurer le jardin partagé

Phase 1 lot 9.42/9.43 :

- Dépôt permis de construire : fin 2023
- Travaux de construction fin 2024 – 2026
- Travaux d'espace public 2026

Phase 2 : lot 9.44 et 9.45

- Dépôt permis de construire en 2024
- Travaux de construction 2025 – 2028
- Travaux du parc 2027 - 2028



Réunion d'information Amédée Saint-Germain 20/06/23



Espaces Ferroviaires réservera un espace à la réflexion pour préfigurer les usages du parc. L'objectif sera de concevoir un des jardins qui pourra être, à terme, implanté sur une toiture ou au sein même du parc.

Les permis de construire de la phase 1 (9.42 et 9.43) seront déposés à la fin de l'année 2023.

Concernant les temps d'information et participation citoyenne, une réunion technique sur les résultats du bilan carbone est proposée le 28 juin 2023. De plus, les réflexions autour des usages du parc auront lieu en 2024 et une réunion publique pour présenter l'avancement du projet sera organisée l'année prochaine.

LES REPONSES A VOS QUESTIONS

Vous trouverez ci-dessous les questions posées lors de la réunion publique. Pour en faciliter la lecture, celles-ci ont été regroupées par catégories.

Sur la programmation :

Question : « Quelle est la hauteur et le nombre d'étages des bâtiments ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Le bâtiment d'ICF Habitat mesure 26 mètres de haut. En face de celui-ci, un bâtiment à R+8 (jardin et 8 étages), ou R+10 sera construit, ce qui représente entre 34 et 40 mètres de haut (selon qu'on se situe au niveau du jardin ou de la rue). Le lot 9.42 fera environ 28 mètres de hauteur (R+7) et la résidence étudiante 42 mètres (R+11). Ces hauteurs sont nécessaires pour maintenir l'équilibre du projet urbain et maximiser la superficie du parc. Pour préserver l'ensoleillement, les hauteurs seront variables et les terrasses seront jardinées.

Remarque : « Le siège social d'ICF serait-il en réalité fictif car celui-ci se situe à Paris. Comment les travaux seront financés si le siège social déclaré est fictif ? »

Réponse d'ICF Habitat Atlantique : Le siège social est bien situé à Saint-Pierre-des-Corps.

Remarque : « Les erreurs réalisées sur le secteur Amédée Saint-Germain Centre seront reproduites en ne retirant d'un seul étage pour préserver l'ensoleillement (R+11 contre R+12). »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Sur ce secteur, les bâtiments les plus hauts seront situés du côté des voies ferrées et non du côté de la rue.

Question : « Quelle sera la hauteur du lot 9.44 ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Du côté de la rue Amédée Saint-Germain, les bâtiments sont en R+4, puis R+5 et le bâtiment suivant est en R+10. Cette modulation des hauteurs permet – au niveau du regard d'un piéton dans la rue – de ne voir que le premier bâtiment. Les bâtiments plus hauts seront cachés par la perspective du premier.

Question : « Vous faites peser l'augmentation de la hauteur des bâtiments sur le souhait d'agrandir le parc. N'y a-t-il pas d'autres solutions ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Ce choix a été réalisé en raison des contraintes techniques et de l'équilibre global du projet.

Question : « Pour proposer des logements accessibles, est-il possible de réquisitionner les logements vacants de la métropole ? Nous souhaitons respirer et avoir un parc enserré

d'immeubles de 40 mètres n'est pas une solution. De plus, pourquoi c'est aux habitants de payer 14 milliards pour la LGV ? Un impôt supplémentaire sera mis en place par l'Etat en janvier 2023. Enfin, il faut travailler avec les petits commerçants pour créer du lien social. La Muse Café dont l'EPA est propriétaire est fermé depuis mars.

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Mobiliser les logements vacants est très encadré juridiquement et cela ne fait pas partie des compétences de l'aménageur. La seule possibilité pour l'EPA est de produire suffisamment de logements dont suffisamment de logements sociaux dans les différents projets pour satisfaire la demande actuelle. Le projet compte 35% de logements sociaux et des logements en bail réel solidaire¹ pour proposer de l'accession abordable. Quant au cas de Muse Café, qui n'est pas localisé sur ce secteur, l'EPA n'avait pas d'éléments de réponse à apporter lors de la réunion.

Question : « Est-ce que les bâtiments R+10 sont compatibles avec le périmètre UNESCO ? Quels seront les impacts sur l'ensoleillement et en particulier en hiver ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Le projet ne fait pas partie du périmètre UNESCO. Il n'y a donc pas de contraintes de hauteur. Les hauteurs sont parfaitement compatibles avec les règles des documents d'urbanisme locaux. Positionner des bâtiments R+10 en retrait de la rue permet d'éviter le vis-à-vis sur les échoppes du quartier. De plus, les études ont montré qu'avec cette configuration, l'ensoleillement de la rue Amédée Saint-Germain est préservé. Cette étude a été réalisée à l'équinoxe (à midi) de printemps.

Question : « Les échanges et réunions réalisés avec le collectif n'ont pas eu lieu. Certaines ont été annulées à la dernière minute et les études n'ont pas été présentées. Est-ce que le projet est finalisé ou bien peut-il encore être modifié ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Manifestement, tous les membres du collectif n'ont pas participé à toutes les réunions et les échanges qui ont eu lieu avec le collectif. Le projet présenté aujourd'hui répond aux préoccupations exprimées : la réhabilitation des logements d'ICF Habitat et l'agrandissement du parc. Celui-ci ne pourra pas faire plus d'1,35 ha compte tenu des contraintes techniques et de l'équilibre du projet. Des concertations auront lieu autour des usages du parc. Nous allons maintenant travailler sur les permis de construire.

Remarque : « Les plans présentés sont améliorables. La présence de l'urbaniste aurait été intéressante pour qu'il entende les avis des habitants afin de les prendre en compte tout en respectant les obligations et engagements de l'EPA. »

Sur le bilan carbone :

Question : « Quel est le bilan carbone de ce nouveau projet ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Une réunion spécifique à ce sujet est proposée le 28 juin prochain afin de présenter la méthodologie et de transmettre et d'expliquer les résultats techniques. Ce bilan a été un outil d'aide à la décision pour prendre de nouveaux arbitrages collégialement et entériner le scénario présenté aujourd'hui.

Remarque : « Il y a un an et demi, un bilan carbone des immeubles vous a été transmis. Il faisait état d'un rapport de 1 à 10 entre rénovation de l'existant et construction neuve. La réunion du 28 juin devrait être élargie pour parler des projets proposés par le collectif. »

¹ Le bail réel solidaire permet d'être propriétaire de son logement en laissant la propriété du sol à un OFS (organisme de foncier solidaire). Ce qui permet d'éviter la part spéculative sur la valeur foncière provoquée par l'augmentation exponentielle des prix sur des marchés tendus tels que celui de Bordeaux.

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Nous avons déjà réalisé cet exercice ensemble. De plus, la réunion du 28 juin doit permettre d'expliquer la méthodologie de l'étude pour comprendre les choix réalisés. Elle mobilise un expert dédié spécialement à cette question à l'ordre du jour.

Sur le financement du projet :

Question : « Combien le projet va rapporter à l'EPA ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : L'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique est un aménageur public. Sa mission est d'acquérir des fonciers, de les aménager afin de céder des emprises foncières à la construction. Sur l'ensemble de du périmètre de l'EPA, l'Etat et les collectivités ont pour objectif d'atteindre un équilibre, ni bénéfique ni déficit, compte tenu de l'investissement public nécessaire pour aménager ces friches et produire du logement. Sur ce secteur, l'aménageur travaille avec Espaces Ferroviaires, une filiale du Groupe SNCF et ICF Habitat, un bailleur social. Le modèle économique de la construction immobilière repose, notamment pour les bailleurs sociaux, sur la vente et la mise à la location de logements produits. Cette équation doit être respectée pour que chacun des acteurs du projet puissent dégager les moyens nécessaires à son activité. Les bilans seront rendus publics lorsque le projet sera finalisé.

Réponse d'Espaces Ferroviaires : Cette opération a pour objectif de moderniser l'infrastructure ferroviaire et de maintenir la desserte du territoire. L'enjeu est de rationaliser l'occupation des sols pour rendre du foncier au territoire. Cette opération va coûter 20 millions d'euros à la SNCF. Il y a donc nécessairement un modèle économique pour atteindre l'équilibre et non pas la rentabilité. La marge dégagée permet de payer l'ingénierie et les personnes qui travaillent sur le projet. Il n'y a pas d'objectif spéculatif, ce n'est pas le métier de la SNCF.

Sur le projet porté par Espaces Ferroviaires :

Question : « Qu'entendez-vous par moderniser l'infrastructure ? »

Réponse d'Espaces Ferroviaires : Les activités industrielles vont toutes être regroupées sur le site Armagnac. Les activités tertiaires (de bureau) de la SNCF seront également regroupées sur un même site pour libérer du foncier.

Sur le parc :

Question : « Pourquoi le parc est-il financé par la collectivité et non par l'opération d'aménagement ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : La dernière délibération prise par le Conseil d'administration autour du parc a impliqué une baisse de constructibilité entre les projets de 2021 et 2022 et donc une baisse des recettes. Pour équilibrer l'équation financière de l'opération, la ville de Bordeaux finance une partie de l'aménagement du parc.

Question : « Nous constatons des vases communicants entre le secteur Amédée Nord et Gattebourse mais pas avec le secteur Amédée Saint-Germain sud. Est-il possible de gagner des mètres carrés sur le secteur nord pour agrandir le parc ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Ce jeu de vases communicants a des limites et il n'est pas souhaitable de saturer un secteur pour en vider un autre. Les 7000 m² reportés sur le secteur Gattebourse ont déjà été libérés pour permettre la création de ce grand espace central. L'équilibre entre les sites est aujourd'hui atteint. De plus, le secteur nord est très contraint car il est exploité et dépend des constructions du secteur sud pour libérer des emprises.

Question : « La présentation ne montre pas les routes, les chemins et les voies réservées aux pompiers. Cette superficie représente un tiers du jardin Sacré-Cœur. Quelle est cette surface pour ce parc ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Par soucis de lisibilité, tous les aspects du parc sur le schéma présenté n'ont pas été indiqués. Toutefois il y a un schéma qui présente les différentes zones en fonction du type de sol et de sa perméabilité. La conception du parc et de ses usages permettra de déterminer les voies de circulation.



Question : « Quelle est la répartition des 4,6 hectares d'espaces verts sur le secteur ? Est-ce qu'il s'agit de petits points verts ou de surfaces suffisantes ? Le toit terrasse du projet Belvédère est déjà grillé car il n'est pas possible d'apporter l'eau nécessaire à son entretien. Le système d'irrigation n'est pas obligatoire mais nécessaire. »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : La végétalisation des toitures est imposée et contractuelle. Elle fait partie des obligations d'entretien du promoteur puis du bailleur ou de la copropriété. Ces surfaces sont irriguées en goutte à goutte. Ces difficultés ont été corrigées et réparées sur le secteur Belvédère.

Sur l'information du public :

Question : « En tant qu'Etablissement Public qui réalise des études techniques avec l'argent public, allez-vous transmettre les résultats au public ? »

Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique : Les études ont été transmises par mail au collectif Amédée Sacré-Cœur. De nombreuses ressources sont également disponibles sur le site internet de l'EPA.

CONCLUSION

Pierre HURMIC, maire de Bordeaux

L'opération d'aménagement a été engagée par la précédente équipe municipale. L'équipe actuelle a participé à son évolution dans la limite des possibles. Cette opération repose sur des équilibres financiers que nous devons respecter bien qu'ils puissent déranger. Aujourd'hui, il serait difficile d'annuler tout ce projet au motif qu'il serait de la précédente mandature.

Le rôle de la ville de Bordeaux est de faire évoluer le projet tout en respectant son équilibre global. Ce travail nécessite des compromis, il est donc naturel que tout le monde ne soit pas entièrement satisfait. Les évolutions autour du projet ont été réalisées et les volontés exprimées ont été entendues et respectées dans la mesure des possibles.

Le travail réalisé permet de limiter le bilan carbone mais ne permet pas de réaliser un parc de 2 hectares. Ce parc n'était pas prévu initialement et a été envisagé à la suite de la demande appuyée de la Mairie. Il est donc normal que le financement du parc soit à la charge de la ville. Toutefois, Bordeaux va solliciter le Fonds Vert de l'État pour que le coût ne repose pas uniquement sur le contribuable bordelais. Par ailleurs, la rue Amédée Saint-Germain sera réaménagée en « rue jardin ».

En outre, il est nécessaire de construire des logements sociaux, y compris à proximité de la gare pour permettre l'accès aux transports. Aujourd'hui le quartier ne compte que 4% de logements sociaux. La ville de Bordeaux a un fort besoin de logements sociaux ce à quoi le projet répond.

Le projet a été négocié au sein de marges de manœuvre étroites. La ville de Bordeaux est satisfaite du compromis issu des évolutions réalisées par l'EPA et Espaces Ferroviaires.