

ZAC BÈGLES GARONNE

Réunion d'information et d'échanges à
destination des associations du territoire
du 23/02/2023

COMPTE RENDU SYNTHÉTIQUE

Participants

Associations :

- Comité de quartier du Prêche
- Comité de quartier Saint-Maurice / Sembat
- Comité de quartier Mairie Bourg
- Jardin l'Éphémère
- S.A.G.E
- La Boucle
- Le goût des autres
- Radis Noir
- Association du quartier des Sècheries (AQSB)
- Association des commerçants de la Barrière de Bègles (ACABB)

A noter la présence également de deux élus, de la société ORTHO SANTÉ et d'un citoyen.

Bordeaux Euratlantique :

- Antoine Prenant, Directeur pré-opérationnel ZAC Bègles Garonne
- Joël Ornaghi, Responsable qualité des procédures
- Mathilde Diaz, Responsable relations extérieures et communication
- Julien Rousseau, Médiateur de la Maison du projet

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

Introductions

- **Mot d'introduction de Mathilde Diaz**

Mathilde Diaz rappelle que cette réunion a pour objet d'échanger avec les associations du territoire béglais, situées sur le périmètre (ou non) du projet d'aménagement soumis à concertation, concernées par les thématiques du projet, sur les entrants de la concertation, le dispositif participatif mis en œuvre et sur les prochains temps à venir. Elle indique que l'EPA a la volonté d'inclure largement les différents acteurs à la concertation en cours.

Elle présente Antoine Prenant, Joël Ornaghi et Julien Rousseau.

- **Mot d'introduction d'Antoine Prenant**

En préambule, Antoine Prenant indique que, lors des premières balades, de nombreux participants ont exprimé leur souhait d'avoir des temps d'échanges plus longs et participatifs.

Il fait une présentation rapide du périmètre du projet, rappelle la gouvernance et les différents acteurs participant à son élaboration et projette le calendrier afférant ainsi que celui de la concertation qui sera proposé lors de la réunion publique du 1^{er} mars 2023. Il annonce ainsi le prolongement de la concertation réglementaire pour qu'elle suive l'élaboration du plan guide par la Maîtrise d'œuvre (MOE) qui sera sélectionnée dans le cadre d'un marché public.

Il propose que la concertation soit enrichie par la mise en place de cahiers d'acteurs ainsi que d'un forum des acteurs et des contributions et soumet cela à échanges.

Retour sur les échanges libres lors de la réunion

- **Remarque 1**

Nous avons là une concertation qui est règlementaire donc vous n'avez pas le choix de la faire ! Concrètement ce que l'on veut savoir maintenant c'est ce que la concertation peut entériner et acter et ce qui peut être fait ou pas fait. Quelle marge de manœuvre avons-nous dans l'évolution du projet au regard des invariants et des esquisses de projet existants ? Il semble qu'il y ait déjà une maquette du projet.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Il n'y a pas de maquette ou de projet encore défini. Il y a eu des réflexions et des premières orientations faites en 2018 et 2019 sur le secteur Marcel Sembat mais qui servent aujourd'hui à nourrir le projet d'ensemble tel qu'il est soumis à concertation sur 80 ha. Au regard des études, diagnostics et contributions, nous nous devons d'être clairs sur les différentes étapes d'avancement du projet, sur ce qui est faisable ou non. La programmation n'est pas encore arrêtée, elle doit l'être avec les différents acteurs du territoire et parties prenantes au fur et à mesure de l'avancée du projet (Métropole, Ville, Préfecture, citoyens, bureaux d'études...) – plus le projet avance, plus il se définit.

- **Remarque 2**

Dans tous les cas, nous ne voulons pas perdre notre temps sur des projets qui sont déjà actés, nous préférons nous concentrer sur ce qui peut encore être décidé. Par exemple, nous avons vu qu'un terrain a été acheté par Clairsienne pour faire du logement social et l'on voit bien que des projets se lancent sur le secteur. Il y a des permis de construire qui ont été déposés.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

À ce jour, il n'y a qu'un seul permis de construire (PC) déposé, celui de Bouygues (avenue du Maréchal Leclerc). Ce permis a été déposé avant la définition du périmètre de la ZAC. Il n'y a pas eu de transmission du permis de construire entre les services municipaux et l'EPA et il a été accordé. Les autres permis de construire dont vous parlez sont hors de notre périmètre d'intervention.

- **Remarque 3**

En tant qu'Opération d'Intérêt National, pourquoi vous n'avez pas de droit de regard là-dessus ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Il y a un processus de dépôt spécifique qui suit un ordre particulier. C'est à la mairie de faire suivre les PC à l'EPA mais à l'époque, le projet de ZAC n'était pas défini et le périmètre n'avait pas été tracé. Maintenant, les services sont au fait et nous informent des PC déposés sur le périmètre. La visibilité donnée au projet de ZAC par le lancement de la concertation permet aussi d'éviter que ne soient lancés des projets de façon isolés par des propriétaires et/ou opérateurs immobiliers.

Réglementairement, tant qu'il n'y a pas de ZAC, les PC peuvent être validés par la collectivité, néanmoins c'est à nous de créer le dialogue avec les promoteurs et bailleurs pour geler ou différer les projets sur le secteur tels que soumis à concertation aujourd'hui.

- **Remarque 4**

Aujourd'hui, est-ce qu'il y a une programmation précise ? D'autant plus que l'on voit des articles dans la presse qui avancent des chiffres. Nous avons le sentiment que la concertation a déjà du plomb dans l'aile. Nous avons déjà été consultés et fait des propositions et, en échange, on nous a annoncé qu'il fallait construire un certain nombre de m² pour financer les espaces et équipements publics.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Les chiffres annoncés dans le dossier de concertation sont issus des premiers échanges. Ils donnent un ordre de grandeur pour le seul quartier Sembat, pas pour la partie Sud du périmètre, et ils ne sont pas définitifs. La programmation n'est pas arrêtée. Sur l'équilibre budgétaire, nous avons toujours dit que les constructions de logements et bureaux permettent d'assurer le financement et la construction des équipements et espaces publics, dans un secteur plutôt pauvre en équipements. Ce peut être une opportunité pour le quartier.

- **Remarque 5**

Voilà, le problème est là, nous ne comprenons pas pourquoi il faut construire du logement et des bureaux pour construire de l'infrastructure et des équipements étant donné qu'il s'agit d'argent public...

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

L'outil de la ZAC permet de financer les équipements rendus nécessaires par les nouvelles constructions en mettant les promoteurs à contribution en leur donnant des droits à construire. Ces équipements bénéficient in fine à tous les habitants et usagers, les nouveaux comme les anciens.

- **Remarque 6**

Quelle sont les prérogatives de la ZAC par rapport à la norme ? Quelle place ont les promoteurs dans ce dispositif ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La ZAC est une procédure du code de l'urbanisme. Elle permet de remembrer le foncier de façon importante, à l'échelle d'un quartier. Elle doit être conforme au PLU. *In fine*, si l'on veut adapter le PLU au projet, il faut mettre en place une procédure de mise en compatibilité du PLU. La ZAC permet d'encadrer fortement les projets de construction portés par les promoteurs : un cahier des charges s'impose à eux, comportant l'ensemble des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, définies par l'aménageur.

- **Remarque 7**

Il y a toujours cette question de la programmation. Nous avons entendu des chiffres de nombres d'habitants pour atteindre les objectifs d'équipements et logements sociaux. Qu'en est-il vraiment ? Vous partez du principe que la construction des équipements et espaces servira et sera financée par la programmation sans dégager de surplus. Donc, pour les habitants déjà en place, il n'y a pas d'intérêt.

Vous nous dites que nous sommes sous-équipés et mal équipés. Nous voulons l'assurance de pouvoir nous développer et nous renforcer (nous, associations) avec l'existant sans ajouter plus. Votre objectif est d'arriver à un accord ou une entente. Mais est-ce que l'on sera réellement entendus sur nos propositions ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Sur l'objectif d'atterrir sur un projet partagé oui, on le veut et c'est tout l'enjeu des échanges futurs pour avoir des contributions claires et construites permettant de nourrir les réflexions. Evidemment ça ne dépend pas que de nous mais aussi de vous, par les propositions que vous ferez et par votre participation au dialogue que nous souhaitons instaurer.

Pour reprendre l'exemple sur Clairssienne, ce bailleur social est en effet propriétaire de terrains et de bâtiments le long de la Rue Noutary, dans l'objectif d'y construire des logements sociaux. En attendant, ils mettent à dispositions ces locaux sous forme de baux précaires à différents acteurs de l'économie sociale et solidaire : Secours populaire, Replay, La Boucle,... La mutation envisagée pour ces propriétés ne veut pas dire que ces acteurs, qui participent grandement à la vie du quartier n'y retrouvent pas une place. Au vu du dynamisme du secteur de l'ESS dans le quartier, sa place dans le futur quartier est un élément central de la programmation de la ZAC.

Remarque 8

Quel est le sort des espaces non artificialisés ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

C'est l'un des sujets qui sera présenté en réunion publique le 1^{er} mars. Nous ferons l'état de l'occupation des sols. Ce travail a été fait avec le CEREMA par analyse photo aérienne et il pourra être confronté à la réalité du terrain. L'objectif est au minima de ne pas avoir plus d'artificialisation à la fin qu'au début du projet.

Concernant la faune et la flore en présence, des écologues ont mené des études sur la biodiversité dans le secteur (diagnostic réalisé sur 4 saisons). Les résultats seront aussi présentés en réunion publique et dans les ateliers à suivre.

Nous souhaitons capitaliser sur les espaces verts existants tout en réfléchissant aux usages futurs. Le cas du jardin éphémère, qui propose quelque chose d'atypique dans son usage et sa gestion, sera traité en concertation avec l'association qui le gère, mais aussi l'ensemble des habitants. Il ne nous appartient pas de nous prononcer ce soir sur son avenir, tant en termes de périmètre que d'occupation et de gestion, mais il est certain que la Ville et l'EPA regardent de façon positive le développement de cet espace alternatif.

- **Remarque 9**

Ce n'est pas parce que c'est un parc public qu'il n'est pas autant fréquenté. C'est certes privé, comme vous l'entendez, mais il accueille des classes d'écoles publiques et joue un rôle important pour la collectivité. Quand les habitants disent qu'ils veulent des équipements, salle de sport ou divertissements, ça ne veut pas dire des lieux dernier cri et modernes.

Quel levier/ rôle joue le maire de Bègles sur cette ZAC ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Il joue un rôle essentiel mais ne prend pas seul les décisions car la gouvernance est partagée entre les collectivités et l'Etat, au travers du Conseil d'administration de l'EPA. Le maire de Bègles est le président du CA de l'EPA mais il n'est pas le seul à siéger. Toutefois, et *in fine*, si le maire de Bègles ne veut pas du projet qui lui sera proposé, alors il ne se fera pas en l'état.

- **Remarque 10**

Je sens une tromperie de base, parce que, certes, il nous manque des équipements mais si on veut les avoir, on doit construire autant si ce n'est plus pour assurer les besoins des nouveaux arrivants et de ceux déjà installés. Nous voulons une ville désirable. Alors, si c'est pour avoir des salles de sport privées ou des équipements privés (cf. crèche), c'est non.

La question de l'accessibilité financière du logement, y compris social, nous questionne aussi.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

L'accessibilité du logement est au cœur de l'action de l'EPA, avec une part importante de logements sociaux (l'objectif actuel est de 35%), et l'encadrement des prix de sortie pour les logements en accession. : le prix moyen des logements sur l'OIN est plafonné ; sa moyenne doit se situer en deçà du prix moyen de la métropole. Nous pensons en cale avoir déjà contribué à ralentir l'augmentation des prix sur la métropole bordelaise.

- **Remarque 11**

Entre coût prévisionnel et coût final au regard du cahier des charges, cela complique les bilans finaux.

Le logement social, ce n'est pas que le locatif, c'est aussi répondre à des besoins spécifiques (accueil d'urgence, accompagnement).

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Nous voulons atteindre les 35 % de logements sur le territoire mais nous réfléchissons aussi aux besoins spécifiques et sommes à l'écoute des possibilités avec les associations et structures qui réalisent de l'accueil d'urgence comme en atteste le CAU sur Deschamps – Belvédère réalisé avec Clairsienne et le Diaconnat.

- **Remarque 12**

Concernant la papèterie de Bègles, Global Hygiène va investir sur une partie du site mais, globalement, les installations sont vétustes. C'est l'entrée de la ville mais qui fait un peu verrue. Qu'allez-vous faire pour valoriser le site d'autant plus que Global Hygiène n'investit que sur 2 hectares.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

La reprise de l'activité par Global Hygiène est un choix politique du maintien industriel en France (emplois, relocalisation, infrastructure déjà là). L'installation sur ce site présente des coûts de reprise modérés au regard d'une installation neuve sur un site vierge. Sur l'aspect esthétique, il y a différents points de vue, y compris chez les habitants ! En tout état de cause, l'EPA est propriétaire d'une partie du site, dont la chartreuse qui sera réhabilitée.

- **Remarque 13**

Le quartier Marcel Sembat est riche en échanges, partage. La vie associative y est riche. Venez la découvrir, voir comment sont les espaces.

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Nous sommes venus et nous entendons vos besoins en locaux associatifs. Le maire a déjà pris des engagements, par exemple sur le jardin éphémère. Nous prenons conscience, par la concertation de la richesse du tissu associatif et de son intérêt pour la vie quartier, nous souhaitons lui donner toute la part nécessaire dans le projet d'évolution du quartier.

- **Remarque 14**

S'agissant des concessionnaires, comment allez-vous faire s'ils ne veulent pas partir ?

- **Réponse de l'EPA Bordeaux Euratlantique**

Nous n'avons pas les moyens financiers de les racheter. Les expropriations se font en fonction des chiffres d'affaires et les concessions sont ici parmi les plus grosses de France. Néanmoins, nous continuons de discuter avec elles pour voir si elles souhaitent s'intégrer dans le projet d'une manière ou d'une autre. Nous avons avec eux des discussions très positives.

Conclusion

Le dialogue engagé ce soir est pour nous très important : nous pensons essentiel que vous associations soyez particulièrement actifs dans la concertation que nous animons, pour qu'il en sorte de réelles orientations de projet. Nous ne souhaitons pas que les seuls temps d'échanges soient les réunions publiques. Nous réitérons notre souhait d'élargir, d'être à l'écoute de vos savoir-faire en matière de dialogue citoyen et d'imaginer ensemble des dispositifs ouverts, qui permettent aux uns et autres de partager les contributions. Nous notons que, globalement, vous êtes plutôt favorables à notre idée de cahiers d'acteurs et de forum. Nous pourrions nous revoir pour avancer sur ces sujets, pourquoi pas au Radis Noir comme on nous y a invité.