



Cahier thématique sur le dialogue citoyen

IMAGINER LA VILLE ENSEMBLE



Édition 2025

Soirée Ciné plein air 2021 © Stanislas Ledoux

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

INFORMER, DIALOGUER, accompagner...

▷ BORDEAUX EURATLANTIQUE, un destin collectif

Créé en 2010 par l'État pour répondre aux besoins des collectivités locales, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique pilote l'aménagement des espaces publics et la programmation immobilière de l'Opération d'Intérêt National éponyme qui révèle un vaste territoire marqué par plus d'un siècle d'histoire industrielle. À travers son rôle d'aménageur et ses missions, l'EPA s'adresse aux habitants de Bordeaux, Bègles et Floirac comme à ceux de l'agglomération bordelaise.

Cinq grands secteurs situés à proximité de la gare Saint-Jean, de part et d'autre de la Garonne, sont concernés :

- ▷ **Saint-Jean Belcier**, à Bordeaux,
- ▷ **Garonne Eiffel**, englobant la continuité bordelaise de la Benauge et le bas Floirac,
- ▷ **Bègles Garonne**, regroupant les quartiers Marcel Sembat et IBA en bord de Garonne,
- ▷ **Bègles Faisceau**, le long des voies ferrées jusqu'à la gare de Bègles,
- ▷ **Floirac Sud**.

D'ici à 2040, le territoire de l'OIN comptera **50 000** habitants et **30 000** emplois.

Depuis plus de 10 ans, ce projet urbain d'une envergure unique en France reflète l'esprit d'innovation des collectivités et d'une multitude de porteurs de projets publics et privés. **Plus qu'un relais de croissance, il puise dans l'héritage du chemin de fer, des morutiers, ou du vignoble pour composer des lieux familiers et agréables à vivre.**

Tandis que des programmes immobiliers inventifs font la part belle à la sobriété énergétique, les parcs et jardins prennent de l'épaisseur. Le nouveau pont Simone Veil réunit les deux rives de la Garonne en un nouveau point, le cycle naturel de l'eau se rétablit progressivement, les voies rapides s'effacent et le grand paysage bordelais se laisse redécouvrir à vélo... **Ce destin collectif s'appuie sur un dialogue permanent entre l'EPA Bordeaux Euratlantique, les collectivités locales, les habitants et les usagers.**

▷ LE DIALOGUE comme raison d'être

Alternative à l'étalement urbain, Bordeaux Euratlantique poursuit 4 grands objectifs d'intérêt général :

- ▷ **La construction de logements** à la fois agréables et abordables qui cohabitent avec l'existant et témoignent de choix architecturaux renouvelant les normes et les filières de la construction durable.
- ▷ **La conception d'une vingtaine de quartiers** de centre urbain dotés d'espaces publics, de commerces et services de qualité, où les activités économiques de tous types et de toute taille se côtoient, dont la petite industrie, des « fab labs » et des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire.
- ▷ **Une contribution forte à la transition écologique et énergétique**, à travers le réemploi d'anciens sites industriels, une place importante réservée à la nature en ville, le rétablissement du cycle naturel de l'eau, la généralisation des modes doux et des transports en commun...
- ▷ **Une approche partenariale volontariste** entre les collectivités, les propriétaires fonciers et les acteurs immobiliers pour assurer l'équilibre financier de l'OIN.

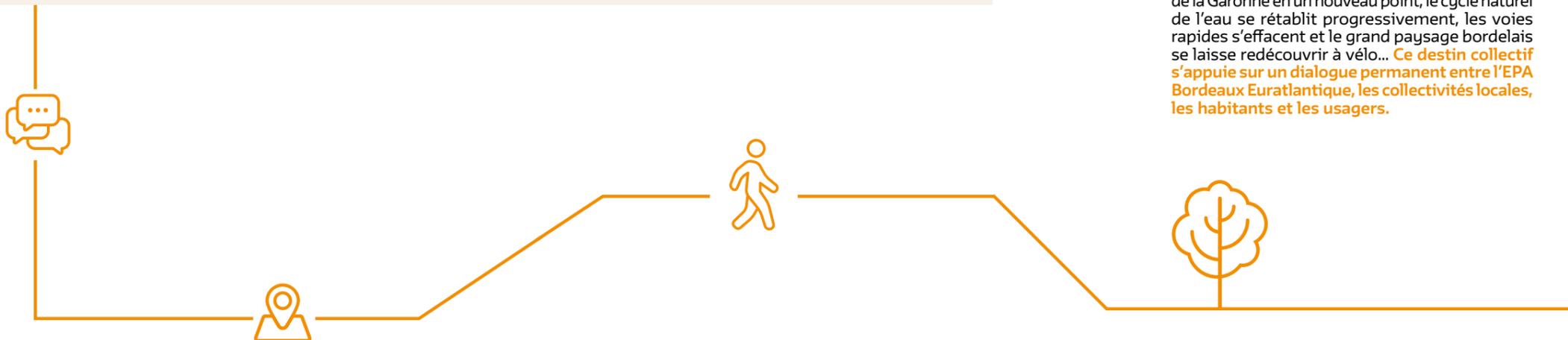
Alors que de nombreux chantiers émergent ou sont en pleine activité, l'EPA Bordeaux Euratlantique associe le public à toutes les étapes de la fabrique de la ville.



Quartier Amédée Saint-Germain © Atelier Caumes

SOMMAIRE

- 3 ----- Informer, dialoguer, accompagner...
- 4 ----- Le dialogue citoyen, mode d'emploi
- 7 ----- Aller plus loin
- 8 ----- Chiffres-clés



LE DIALOGUE CITOYEN, mode d'emploi



► LES CONSULTATIONS

Dès 2011, l'EPA Bordeaux Euratlantique s'était doté d'une **charte de concertation** pour garantir le bon déroulement des rendez-vous réglementaires et volontaires. Après la période COVID, l'EPA a objectivé ses actions de médiation et dialogue citoyen et imaginé de nouveaux dispositifs, en phase avec l'évolution de la société et des aspirations.

ZAC Saint-Jean Belcier : une ambition renouvelée

Les **144 hectares** de la **ZAC Saint-Jean Belcier** s'étendent tout autour de la gare et jusqu'au nouveau pont Simone Veil. Entre friches industrielles, quartiers d'échoppes, Marché d'Intérêt National et immeubles locatifs sociaux, le secteur trouve peu à peu une nouvelle vie où chaque quartier possède sa propre identité... À l'origine, un panel citoyen a été constitué pour travailler avec les urbanistes et imaginer la programmation de ce vaste secteur hétéroclite. **D'ateliers de formation aux balades découvertes, les premières années de la ZAC ont été émaillées de rencontres variées, de présentations et d'actions avec les associations du territoire.** Pour faire plus de place à la biodiversité, approfondir le risque inondation et tenir compte de l'augmentation de la constructibilité de plusieurs terrains, l'EPA Bordeaux Euratlantique a volontairement souhaité actualiser le projet arrêté en 2013. Dans le prolongement de la concertation réglementaire (2021), des réunions publiques d'information et des consultations volontaires ont permis de présenter les évolutions envisagées dans les secteurs Amédée Saint-Germain et Saget-Descas.

• Un parc en sortie de gare : un nouvel espace végétalisé au cœur du quartier

L'aménagement du secteur sud du quartier **Amédée Saint-Germain** prévoit de nombreux logements, dont une résidence étudiante, un immeuble de bureau et le développement d'espaces publics de qualité. Parmi eux, un parc de plus d'**1 hectare** viendra enrichir le cadre de vie et s'insérera dans la continuité du mail paysager central, progressivement étendu jusqu'à la gare.

Dans cette dynamique, Espaces Ferroviaires a présenté fin 2024 des pré-permis de construire pour deux lots, permettant de préciser les orientations architecturales et environnementales des futures constructions. Les retours formulés sont présentés en Commission Métropolitaine d'Avant-Projet (CMAP).

Par ailleurs, l'EPABE et la ville de Bordeaux ont initié un comité citoyen chargé d'accompagner la conception du futur parc. Habitants, salariés, commerçants et associations pourront ainsi contribuer à l'élaboration d'un aménagement végétalisé adapté aux besoins et aux usages du quartier.

• Des commerces pertinents et évolutifs

Dans le secteur Saget-Descas, plusieurs réorientations ont permis d'aboutir au remplacement de **1000 à 2000 m²** de locaux commerciaux par des surfaces dédiées à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), l'augmentation du nombre de logements (+50%) et la baisse du nombre de places de parking.

Un Comité d'enseignes piloté par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), des représentants de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, l'EPA et le promoteur Apsys accompagne le développement de l'offre commerciale du programme Canopia.

Bordeaux Euratlantique et Apsys ont par ailleurs poursuivi le cycle des réunions publiques annuelles pour suivre l'avancement du projet en plus de développer les actions de proximité et de médiation à destination des résidents voisins et de proposer des ateliers sur les usages dans les espaces publics de Canopia ou encore sur la préfiguration du parc Descas.

ZAC Garonne Eiffel : imaginer ensemble la rive droite

• Deschamps – Belvédère, un accompagnement dans le temps

À l'origine, la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC a duré près de 3 ans. Elle a été ponctuée de grands temps de présentation et discussions autour du choix de la maîtrise d'œuvre avec une grande exposition au 308 Maison de l'Architecture notamment.

L'aménagement du secteur Deschamps – Belvédère a ensuite débuté avec, dès 2015, l'ouverture du parc aux Angéliques. Les travaux des programmes immobiliers et espaces publics ont culminé avec la livraison du jardin sportif Suzanne Lenglen en 2021 et celle du groupe scolaire Marie de Gournay en 2022. Cette longue séquence s'accompagne d'une relation suivie avec les riverains du territoire. **La médiation déployée pour le quartier Deschamps-Belvédère démontre un engagement dynamique et participatif.** Elle s'exprime à travers diverses initiatives, notamment la présence active lors des réunions orchestrées par les opérateurs des chantiers en cours. Les déambulations mensuelles au cœur du quartier reflètent également un souci d'établir un lien direct avec les riverains et usagers.

Cette approche complète et englobante souligne l'importance accordée à la participation citoyenne et à la communication transparente dans le processus de développement du quartier Deschamps-Belvédère.

• La Souys, une dynamique ambitieuse

Le plan-guide de la **ZAC Garonne Eiffel** pour la partie de la Souys et du parc Eiffel a été affiné entre 2018 et 2019 avec des balades et ateliers. Depuis 2022, l'EPA a mis en œuvre une consultation citoyenne ambitieuse mêlant temps d'information, médiation sur le terrain, actions pédagogiques avec les scolaires et création d'un comité citoyen qui évalue les programmes immobiliers avant qu'ils soient présentés en Commission Métropolitaine d'Avant-Projet (CMAP).

Depuis 2022 l'EPABE interroge les riverains *via* des permanences sur site, un boitage et un questionnaire en ligne.

L'objectif :

- **recueillir** leur perception du quartier,
- **mesurer** leur connaissance du projet urbain,
- **identifier** leurs attentes en matière de dialogue.

En 2024, près de la moitié des participants avait entre 24 et 40 ans, et la majorité résidait à proximité de la Souys. À l'issue de l'enquête, de nombreux volontaires ont souhaité rejoindre le comité citoyen qui s'est réuni pour un atelier sur le futur groupe scolaire.



ZAC Bègles Garonne : un projet évolutif et ouvert

Depuis le **1^{er} octobre 2022**, la concertation réglementaire préalable à la création de la **3^{ème} ZAC de Bordeaux Euratlantique** a permis d'affiner les orientations du projet avec les habitants et acteurs locaux. En 2023, un forum des contributions a réuni associations, bailleurs et entreprises, aboutissant à la création d'un comité citoyen participatif.

L'année 2024, a marqué une nouvelle étape avec la structuration du comité citoyen, la mise en place d'un comité scientifique et l'élaboration du plan-guide, document stratégique du projet. Le 30 septembre 2024, la concertation réglementaire s'est achevée pour laisser place à une concertation continue, encadrée par la Commission Nationale du Débat Public et articulée autour des grands enseignements du bilan rendu public le 16 décembre 2024.

Dans une démarche d'amélioration continue, l'EPA a prolongé à deux reprises la concertation et mobilisé les acteurs économiques à travers des rendez-vous dédiés (afterworks, entretiens ESS). L'objectif : garantir une participation plus diversifiée, renforcer le dialogue et affiner le projet pour répondre aux attentes des usagers et futurs habitants.

Cette nouvelle phase s'appuiera sur des rencontres régulières avec les publics, des formats adaptés et une communication renforcée sur le programme de concertation 2025. Deux thèmes prioritaires structureront les échanges : les formes urbaines et les activités économiques, en intégrant de manière transversale les questions d'espace public, de mobilités et d'équipements.



▶ LA MÉDIATION auprès des publics

Maison du projet : tout voir, tout comprendre

Dès 2013, l'EPA Bordeaux Euratlantique a proposé un lieu dédié à l'information de proximité. Positionnée au sud de la gare Saint-Jean, les après-midis du mardi au samedi, la Maison du projet accueille les riverains et les habitants de Bordeaux, mais aussi les acteurs sociaux, économiques et culturels concernés par la transformation du territoire. Maquette numérique, panneaux d'exposition, projections... de nombreux outils permettent aux visiteurs d'embrasser le projet dans son ensemble.

• Des maquettes pour voir la ville en vrai

Programmes immobiliers, voiries, parcs et espaces publics... deux grandes maquettes à l'échelle 1/1000^{ème} offrent une vision précise des aménagements prévus d'une rive à l'autre de la Garonne.

• Orienter les professionnels

Professeurs, agents immobiliers, architectes, urbanistes, entrepreneurs envisageant une implantation commerciale ou productive... les professionnels représentent 1 tiers des sollicitations. La Maison du projet organise pour eux des visites individuelles ou des présentations de groupe.

Un contact en continu

• Vivre les projets en direct

La médiation «Hors les murs» prend la forme de balades thématiques, visites guidées et permanences de quartier. Ces rencontres permettent d'engager un dialogue constructif sur la ville en formation.

L'équipe de médiation participe à l'inauguration de projets emblématiques tels que le jardin de l'Ars, le pont de la Palombe, la place d'Armagnac... L'occasion de présenter les orientations de l'OIN in situ.



Visite d'une délégation chinoise avec le ministre de la transition écologique © EPA

À la demande des acteurs locaux et des associations culturelles, les médiateurs de la Maison du projet prennent part à leurs événements : tournée de la démocratie permanente (Benaugue et Bordeaux Sud), « La beauté est dans mon quartier » et le festival « Un quartier qui bouge » (secteur Brascassat), médiation avec l'école Simone Veil autour du jardin de l'Ars ...

Les médiateurs participent aux concertations réglementaires et consultations citoyennes organisées par l'EPA Bordeaux Euratlantique, sans oublier les conseils de quartier des villes de Bordeaux, Floirac et Bègles.

• Les permanences par téléphone et par mail

Du mardi au samedi, les médiateurs de la Maison du projet présentent le détail des projets quartier par quartier, quels que soient les modes de communication. Ils répondent à toutes les questions relatives aux objectifs généraux de l'OIN et à l'aménagement de ses nouveaux quartiers.

▶ DES OUTILS pour (bien) avancer ensemble

Pour répondre efficacement à toutes les préoccupations, l'EPA s'appuie sur :

- ▶ Les bilans trimestriels de la Maison du projet,
- ▶ Les comptes-rendus des consultations citoyennes et des concertations réglementaires,
- ▶ Les événements publics et moments de convivialité,
- ▶ Les questionnaires en ligne...



Ils le disent...

« Nos acheteurs ont beaucoup aimé la visite du quartier d'Armagnac. Ils ont pu se projeter sur l'avenir du quartier. Ils sont maintenant convaincus et se sont positionnés ».

« La visite des maquettes fut incroyablement enrichissante pour nous, étudiants désireux de devenir des cadres du bâtiment et des travaux publics. La présentation détaillée et captivante a été l'une des moments les plus mémorables de notre voyage d'étude à Bordeaux. »

« La découverte du quartier a été très appréciée de nos collaborateurs. Ils ont réalisé que leurs futurs bureaux du quai de Paludate sont positionnés dans un quartier dynamique. »



Médiation lors d'un événement du quartier Paludate Corto Maltese © Stanislas Ledoux



ALLER plus loin

▶ CAP sur 2040

Adoptée le 29 novembre 2023, la nouvelle feuille de route de l'EPA Bordeaux Euratlantique prolonge l'OIN jusqu'en 2040. Les moyens accordés au pilotage de l'opération permettent de poursuivre le dialogue avec le territoire et ses habitants dans plusieurs grands secteurs :

- ▶ La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, premier territoire de projet qui accompagne l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse entre Paris et Bordeaux se poursuit. D'ici 2032, les sites ferroviaires d'Amédée Saint-Germain et Gattebourse, le quartier bois Armagnac et le secteur Saget - Descas mais également les espaces verts d'Amédée Sud, Brascassat, Armagnac et de l'Ars seront finalisés. La transformation des berges atteindra le pont Simone Veil pour compléter l'armature végétale du sud de Bordeaux.
- ▶ La ZAC Garonne Eiffel dévoile des quartiers résidentiels où la nature est omniprésente. Dotés d'équipements sportifs et d'enseignement en nombre suffisant, ils compteront également 3 000 logements sociaux et de nombreux locaux dédiés à l'artisanat, la petite industrie et l'Économie Sociale et Solidaire.
- ▶ 5 000 logements sont envisagés au maximum dans la future ZAC Bègles Garonne. Tout en mettant en valeur le tissu des échoppes bordelaises, l'EPA étudie la réalisation de locaux compacts adaptés aux TPE, PME / TPI, aux projets associatifs et à l'économie sociale et solidaire.
- ▶ Plus particulièrement dédié à l'activité économique, le secteur sud de Floirac fera l'objet d'études pré-opérationnelles en 2027 pour une mise en œuvre à l'horizon 2032. Un grand équipement public de dimension métropolitaine devrait y trouver sa place.
- ▶ Avec la Cité Numérique et le parc de l'intelligence environnementale Eunice Newton, le secteur Bègles Faisceau s'annonce comme une destination emblématique de l'OIN Bordeaux Euratlantique. L'arrivée du RER métropolitain sera l'occasion d'engager la mutation de la partie sud de ce secteur.

Une enquête usagers pour évaluer la qualité de vie

Dans le cadre de sa nouvelle feuille de route stratégique, l'EPA Bordeaux Euratlantique s'engage à évaluer la production immobilière et les espaces publics afin d'identifier des leviers d'amélioration en lien avec les collectivités gestionnaires et les prescriptions environnementales.

Une démarche d'enquête annuelle et territorialisée a ainsi été mise en place pour objectiver la qualité de vie à travers l'expertise d'usage sur des thématiques du quotidien :

- ▶ Cadre de vie : qualité du logement et du lieu de travail,
- ▶ Mobilités : accessibilité et fluidité des déplacements,
- ▶ Offre locale : équipements, commerces, services, espaces verts,
- ▶ Environnement urbain : ambiance, propreté, sécurité.

La première édition, menée entre décembre 2023 et janvier 2024, a ciblé les quartiers de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier. Trois questionnaires spécifiques – selon les publics (habitants, travailleurs, visiteurs) – ont été administrés par Opinion Way et AID Observatoire, avant d'être analysés par l'A'urba entre février et juin 2024.

Avec une diffusion combinant lien web, sponsoring sur les réseaux sociaux et enquête de terrain, l'objectif de 600 répondants a largement été dépassé, avec près de 1 300 questionnaires complétés. Les résultats sont consultables sur www.bordeaux-euratlantique.fr

CHIFFRES-CLÉS

- Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- + de **28 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2024

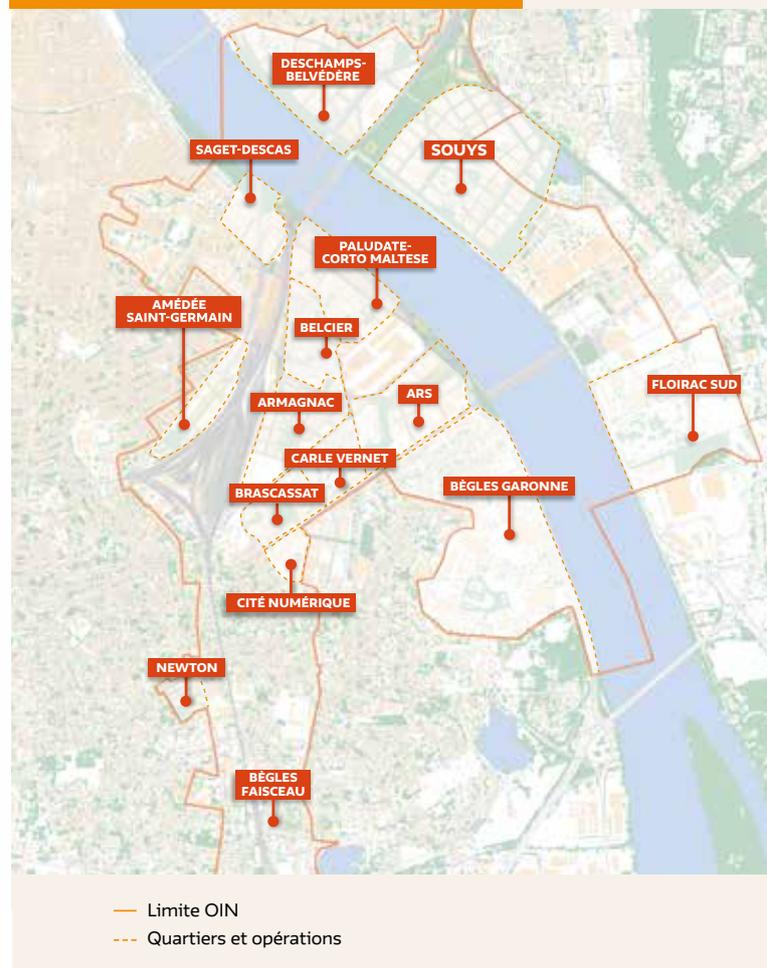
- + de **220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- + de **230** entreprises
- 6** polarités de commerces de proximité engagées
- 1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- 2** groupes scolaires livrés
- 1** collège livré

à terme

- 50 000** habitants
- 25 000** logements dont + d'1/3 abordables
- + de **60 ha** d'espaces publics de pleine terre
- 30 000** emplois sur le territoire de l'OIN
- 600 000 m²** de bureaux
- 50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- 50 000 m²** de locaux d'activité
- 55 000 m²** de commerces



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-auratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun