



Ville de  
**BORDEAUX**

## Compte-rendu des échanges

### Table ronde de la Tournée de la Démocratie Permanente - Bordeaux centre : patrimoines de la ville ancienne et ville moderne

Lieu : Parlement mobile, Place Fernand Lafargue

Date et heure : 11 juin 2025 – 14h30

4 intervenants présents :

- **Frédéric Gleyze**, Directeur du renouvellement urbain chez inCité
- **Jean-Rémy Dostes**, Architecte de l'agence Hame
- **Carine Sztark-Philippon**, Fondatrice de l'Armoire Poétique et présidente de l'association des créateurs du quartier
- **Christophe Prigent**, Directeur adjoint du centre d'animation Saint-Pierre

4 élus présents :

- **Tiphaine Ardouin**, Adjointe au maire chargée de la démocratie permanente et de la gouvernance par l'intelligence collective
- **Marc Etcheverry**, Maire adjoint du quartier Bordeaux Centre
- **Stéphane Pfeiffer**, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et du logement
- **Camille Choplin** Maire-adjointe du quartier Nansouty Saint-Genès, Adjointe au maire chargée de la vie associative

**Mission Démocratie Permanente (MDP)** : Maëlle Despouys, Nicola Cayeux, Aurélie Paquignon, Isabelle Burssens, Emma Vicassiau, Marion Raboisson

**Autres participants Ville et Métropole :** Direction de l'urbanisme, Mission inventaire et valorisation du patrimoine urbain, mairie de quartier Bordeaux Centre.

**Participants associatifs :** Unis-Cité

Environ **15 personnes** sont présentes dans le Parlement.

## **La parole aux intervenants (30 minutes)**

**Maëlle Despouys :** **Quelles sont les grandes missions d'inCité (acteur essentiel du renouvellement urbain) et quelle place laissez-vous au caractère patrimonial dans un projet de réhabilitation ?**

**Frédéric Gleyze :** inCité a été créée en 1957 sous la forme d'une société anonyme dite Entreprise Publique Locales (c'est-à-dire une société de droit privé exerçant des missions d'intérêt général). À ce titre, Bordeaux Métropole et la ville sont actionnaires et membres du Conseil d'Administration. inCité est active depuis 2002 sur le centre ancien de Bordeaux, avec une mission générale d'amélioration du cadre de vie et d'attractivité de l'habitat, des commerces, etc. C'est une mission qui s'étend sur le temps long, avec des objectifs variés qui ont beaucoup évolué depuis 2002. Nous menons ainsi quatre grandes actions :

La veille foncière, sur un secteur qui va des Quinconces à la Bastide. Nous veillons ainsi aux transactions effectuées, aux tendances du marché et effectuons des vérifications des grands projets menés pour que ces derniers soient en phase avec les objectifs en termes de politique publique. Depuis que nous sommes sur le centre ancien, nous avons analysé plus de 35 000 dossiers de vente sur les 41 000 logements présents, ce qui représente environ 2000 par an. Ces 20 années de connaissance de l'habitat nous permettent de faire du reporting auprès des élus. C'est un « travail de fourmis ».

Des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), c'est-à-dire des rénovations de façades ; des travaux pour améliorer l'habitat et les performances des logements.

Des opérations plus coercitives d'intervention sur des immeubles ou îlots urbains. Nous vérifions que les conditions de sécurité et/ou d'habitabilité des logements sont respectées. Lorsque ce n'est pas le cas et que nous avons constaté des dangers, des logements dégradés, etc., nous mettons en place des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) avec une visite préalable, un programme de travaux et un suivi de ces derniers auprès des propriétaires privés. Si ces travaux ne sont pas réalisés, nous faisons appel à la puissance publique. En tout, 227 immeubles ainsi que 2500 logements ont été réhabilités par inCité. Ce qui importe dans ces moments-là, c'est le côté humain, notamment c'est un moyen de lutter contre l'habitat indigne. Quand un logement est réhabilité, nous proposons des logements temporaires aux habitants mais toujours dans le centre ancien de Bordeaux, afin que ce dernier reste vivant et habité.

Chez inCité, nous identifions donc un enjeu fort de maintien du patrimoine humain dans un centre-ville historique. Ce sont les gens qui habitent ici qui font vivre le centre-ville. Ce que nous proposons ainsi pour le patrimoine, c'est de le révéler et de le réparer. Par patrimoine, nous entendons surtout la pierre, le bois et une certaine géométrie architecturale, avec des volumes spécifiques au centre ancien de Bordeaux.

**Maëlle : Jean-Rémy Dostes, vous êtes quant à vous missionné pour travailler sur une opération précise que l'on appelle « Centre ancien », pouvez-vous nous en parler ? Quel lien avez-vous avec le patrimoine dans cette opération ? Comment, selon vous, la question patrimoniale irradie-t-elle du centre jusqu'aux Allées de Tourny, puisque vous êtes aussi missionné sur le réaménagement des Allées de Tourny ?**

**Jean-Rémy Dostes :** L'agence Hame a effectivement en charge une étude qui s'appelle « Centre ancien » afin de mieux vivre dans le centre historique de Bordeaux. Cette étude s'appelait auparavant « Re-centre » et traite de questions climatiques, sociales et patrimoniales. Nous travaillons également avec un grand nombre de labels et d'intervenants et d'acteurs comme les Architectes des Bâtiments de France (ABF). Nous avons ainsi plusieurs missions sur plusieurs années :

Établir un plan-guide : c'est-à-dire un document détaillant l'ensemble du projet urbain avec les orientations prévues pour mieux vivre en centre-ancien. En quelque sorte, un plan-guide traduit les volontés des élus en projet. Ce plan-guide a un périmètre très large, de la gare Saint-Jean jusqu'au Grand Théâtre. Nous devons ainsi traiter du global mais aussi des problématiques plus finement, à l'échelle des îlots.

Nous nous spécialisons aussi sur le patrimoine que nous entendons comme un ensemble de valeurs passées aux générations futures, un héritage. Ce dernier s'élargit de plus en plus, on parle d'architecture, de traces au sol, d'humain... La valeur qu'on lui accorde aujourd'hui sera le patrimoine de demain. Nous avons également conscience que le cadre patrimonial bordelais reconnu par l'UNESCO (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) avec un ensemble de grands monuments n'est pas simple à aborder : on a du XVIIIe sur les quais mais aussi, dans une forme de continuité, des petites maisons et un patrimoine médiéval en centre historique. Le patrimoine n'est pas un objet figé, il évolue dans le temps, il doit s'adapter et continuer à évoluer. À Bordeaux, la question du paysage évolue en permanence et les doctrines doivent aussi changer. Les services de l'État commencent d'ailleurs à comprendre. C'est toujours un objet de débat, entre l'État, les collectivités, les acteurs qui font la ville.

Nous intervenons également sur plusieurs volets :

- Le volet habitat, de lutte contre le logement indigne, de réparations, de traitement des dégradations.
- Le volet économique, soutien aux tiers-lieux, fonctionnement de la ville...

- Le volet climatique, lutte contre les îlots de chaleur (la dorsale chaude dans le centre-ville notamment) en travaillant sur les toitures, l'espace public.
- Le volet des mobilités douces : pour éviter les conflits ; développer des parcours vélos.
- Le volet îlot par îlot, autour du logement social, des pieds d'immeubles, de l'ESS.

**Maëlle :** On peut retenir la notion de patrimoine humain, vivant, évolutif, démocratique. Carine Sztark-Philippon, je voulais vous interroger sur le patrimoine vivant. Qu'est-ce que c'est qu'être commerçant dans un centre-ville historique ?

**Carine Sztark-Philippon :** Cela ne fait que 3 ans que je suis commerçante dans le quartier. J'ai créé l'Armoire Poétique, une boutique de vente de vêtements de l'ESS qui cherche aussi à sensibiliser à la mode durable et éthique. J'avais la volonté de créer un commerce qui propose aussi une expérience pédagogique, pour renseigner et expliquer la démarche, l'histoire des vêtements. Ce principe marche dans le centre-ville car il faut qu'on se différencie des autres commerces et qu'on propose autre chose que les grandes chaînes multinationales.

Au sein de l'association Quartier des Créateurs, nous sommes tous indépendants. Cette association a deux ans et demi et s'est construite sur la volonté de valoriser les commerces qui font vivre le quartier, pour montrer le patrimoine vivant. Nous l'avons appelée Quartier des Créateurs car il y avait historiquement beaucoup de boutiques de confections ici. Nous voulons aussi valoriser les artisans et les artistes (nous avons une sculptrice dans notre réseau par exemple).

Dans le quartier, les rues Saint-James et Sainte-Colombe font partie du parcours UNESCO et sont ainsi parcourues par de nombreux touristes. Certains touristes qui viennent dans le quartier nous disent ne pas trouver ce type de commerces ailleurs. Et ils reviennent.

Nous avons par ailleurs un gros événement dans le quartier ce week-end : Le Printemps des Créateurs, avec 80 stands de créateurs bordelais, qu'ils aient une boutique ou non, ainsi que des visites du quartier pour valoriser le patrimoine historique.

**Maëlle :** Christophe Prigent, quand on est référent d'un centre d'animation, on côtoie tous les jours les personnes qui vivent dans le quartier. Comment travaillez-vous ainsi avec ce patrimoine vivant, quels sont vos publics ?

**Christophe Prigent :** L'histoire des centres d'animation de Bordeaux débute dans l'après-guerre à l'ère de Chaban, moment où la question de la jeunesse est prégnante et avec le fleurissement des MJC (Maison des Jeunes et de la Culture), etc. Ce qui anime les projets

du centre d'animation, c'est l'éducation populaire, c'est-à-dire le partage et la transmission des savoirs.

Au total, 13 structures d'animation sont réparties dans les quartiers (avec une auberge de jeunesse et un mur d'escalade), dans une volonté de maillage territorial.

Chaque centre d'animation dispose d'un agrément centre social (délivré par la CAF) mais cela ne veut pas dire qu'un centre d'animation est un centre social pour des gens à problèmes. C'est avant tout une coquille vide dont la vie dépend des personnes qui s'y impliquent, des bénévoles.

Je parle beaucoup de territoire car avant de lancer des animations, nous réalisons ce qu'on appelle un diagnostic social (partagé) de territoire. On va à la rencontre des gens, on identifie les besoins et bien souvent on se rend compte que tout le monde veut et peut monter des projets. Dans ce diagnostic, on utilise des données froides de l'INSEE, on analyse les besoins sociaux avec les partenaires du territoire mais on a aussi des données « chaudes » qui proviennent d'une certaine approche du territoire, des concertations, pour créer du consensus et avoir une vision partagée. Le centre-ville de Bordeaux a des besoins très particuliers : les logements sont diffus, avec un phénomène presque de désertification. Il faut donc trouver les habitants, s'appuyer sur les acteurs locaux comme les écoles, mais ce qui marche c'est d'aller à la rencontre des gens pour identifier qui est qui. L'approche adoptée est ainsi celle du quartier vécu, à la croisée de la sociologie et de la géographie, pour identifier ce qui n'est pas palpable. La durée de l'agrément délivré par la CAF de 4 ans rend néanmoins les choses difficiles, car ces actions doivent s'inscrire dans le long terme.

## **La parole au Parlement mobile : Questions/Réponses (30 minutes)**

**Une participante :** J'entends ici beaucoup de beaux discours qui ne se traduisent pas dans la réalité. Les usages réels du quartier ne sont pas pris en compte : j'ai plus de 70 ans et je n'arrive pas à me garer proche de chez moi, je suis bloquée par des arceaux vélos récemment installés, il y a des poubelles et des rats partout. Quand je me tourne vers les services municipaux concernés, on me dit des choses différentes.

**Christophe Prigent :** Je tiens à rappeler qu'il y a encore des espaces de co-construction, notamment au centre d'animation, alors venez nous rejoindre.

**Marc Etcheverry :** J'entends tout à fait votre problématique et vos besoins immédiats. Nous avons ici effectivement beaucoup évoqué le temps long mais cela n'est pas suffisant. Je suis à votre disposition après la table-ronde pour échanger et pour trouver des solutions ensemble.

**Frédéric Gleyze** : Un projet de bicycletterie et de local de stockage des ordures ménagères rue Leupold a en effet été retardé par la découverte de vestiges. Les travaux s'étalent donc malheureusement dans le temps long.

**Maëlle** : Le compte-rendu de ces échanges sera mis à votre disposition sous peu et sera également transmis aux services et élus concernés, pour joindre théorie et pratique.

**Fin des échanges.**