

# La Gargouille

N°7 : Hiver 2024

Terrain Jugean

Patrimoine communal



Saint Macaire

H Bien  
Heureux

## Du passé faisons table rase ?

Les grues sont parties vers le Sud, mais la Gargouille affronte le froid pour vous apporter son nouveau numéro !

De nombreux épisodes politiques ont marqué ces six derniers mois : élections européennes aux allures d'élection nationale, dissolution de l'Assemblée Nationale inattendue, élections législatives "feuilletonesques", gouvernement minoritaire, et un des budgets les plus durs de la Vème République...

De l'autre côté de l'Atlantique, la victoire de Donald Trump donne matière à réflexion. Trump doit entre autres sa victoire à la cristallisation de la colère d'une classe moyenne qui assiste à son propre déclasserment et que les pouvoirs publics n'écoutent plus. Cette colère s'accompagne d'une défiance envers les institutions et les politiques. La campagne américaine marque aussi la banalisation des contre-vérités et de la diabolisation de l'adversaire : l'impression personnelle et l'émotion l'emportent sur la réalité des faits.

Certains, de plus en plus nombreux, affirment des "vérités alternatives" tout en refusant la contradiction du débat.

La politique est l'affaire de tous, et la transparence est plus indispensable que jamais pour que chaque citoyen puisse se forger un avis éclairé sur les questions qui le concernent.

À Saint-Macaire, notre équipe de Saint-Macaire en débats poursuit son travail d'information avec ce numéro.

Dans cette édition, la Gargouille se propose de revenir sur la dernière opération d'envergure sur la Commune, c'est-à-dire la future résidence de 62 logements sociaux de Gironde Habitat, et sur certains des bâtiments les plus emblématiques du patrimoine de Saint-Macaire. De quoi en apprendre plus sur notre cadre de vie et son histoire, qui n'a pas commencé en 2020, comme certains le pensent !

### La minute d'histoire de la Gargouille

Le moine Macaire venu évangéliser l'Aquitaine au Vème siècle, a donné son nom à l'endroit où il mourut. Ce qu'on sait moins, c'est que Macaire vient du grec "makarios", qui signifie bienheureux. Alors, quand le moral est en berne, haut les cœurs ! Vous habitez Saint-Macaire !  
Le dessin en couverture de ce numéro est une création de Daniel COUTO (Portugal)



### Réunion publique :

L'association Saint-Macaire en débats vous invite à une réunion publique sur le thème :  
"Commune, Communauté de Communes, Département, Région, État, qui fait quoi ?"

**le jeudi 16 janvier à partir de 20h à la salle des fêtes de Saint-Macaire.**

Lors de cette réunion, vous pourrez assister à une courte présentation des compétences des différentes collectivités pour mieux comprendre l'implication de ces dernières dans votre vie quotidienne. Nous ferons ensuite une séance de débat sur le sujet, puis concluons par un verre de l'amitié.

### Notre association :

*Saint-Macaire en débats* est né de la volonté de citoyens macariens de s'investir dans la vie politique locale. *Saint-Macaire en débats* est ouvert à tous les Macariens concernés par le devenir de leur commune et entend favoriser par son action, l'information de tous sur la vie municipale. >>> **Pour nous rejoindre : [contact@saintmacaire-en-debats.fr](mailto:contact@saintmacaire-en-debats.fr)**

Directeur de publication : Tristan ROSELLE Imprimeur : Sauternes Impression

**Saint-Macaire en débats association déclarée (RNA : W333007084) - Siège social : mairie de Saint-Macaire**  
Collectif responsable : Rabah BOUSSELAT (secrétaire), Blandine BOURLET (trésorière), Jean-Marie BILLA, Hélène BOVÉ, Zora BROZOVA, Françoise LIGOU, Sylvie FALISSARD, Jérôme JUGE, Robert PARATGE

## Brèves

**La Gargouille s'interroge**, suite à une délibération du Conseil Municipal instaurant une amende de 100 € pour lutter contre les déjections canines non ramassées.

Comment faire pour retrouver les propriétaires indécents des chiens en question ? Faire des tests ADN ?

Des caméras partout dans Saint-Macaire ? Recruter l'inspecteur Gadget ?

Un peu de civisme rendrait en tout cas notre cadre de vie plus agréable.

**La Gargouille salue** l'installation de l'aire de sport en bas des Remparts.

Cette zone sportive qui complète le city stade, permet à tout le monde de pratiquer de l'exercice physique. Un esprit sain dans un corps sain !



**La Gargouille se réjouit** pour les communes qui n'ont pas quitté le groupement d'achat d'énergies du SDEEG (Syndicat Départemental Énergie Environnement de Gironde) qui annonce de nouvelles baisses d'environ 20% sur les tarifs de gaz et d'électricité pour 2025, creusant d'autant plus l'écart entre le contrat signé par la Commune, et celui du SDEEG.

Le départ de ce groupement d'achat, imposé par une poignée d'élus, nous coûte décidément bien cher...

**La Gargouille est ravie** d'entendre à nouveau sonner la cloche de l'Horloge. Les aiguilles de l'Horloge sont quant à elles toujours à l'arrêt, malgré des investissements communaux apparemment engagés.

Les plus optimistes diront qu'elle donne toujours l'heure juste deux fois par jour !

**La Gargouille enfourche son vélo** pour découvrir la nouvelle portion de la piste cyclable qui longe le chemin du Viaduc.

Cet investissement, financé intégralement par le Département et l'État, permettra à terme de relier Langon, par la rive droite de la Garonne, à la piste cyclable de Castets-et-Castillon.



**La Gargouille s'alarme** de la situation des viticulteurs de l'Entre-Deux-Mers, réunis début septembre à l'initiative du collectif Viti33 pour préparer leurs prochaines actions.

Soutenons nos viticulteurs, consommons local, pas tous les jours mais presque !

**La Gargouille rappelle** que les espaces sous les arcades de la place du Mercadiou appartiennent aux riverains mais sont frappés depuis le Moyen-Âge d'une servitude publique de plein exercice.

Le maire peut y exercer ses pouvoirs de police : autoriser les manifestations publiques, prélever un droit de plaçage et surtout interdire le stationnement ou l'installation d'obstacles.



**Vous souhaitez nous envoyer des brèves ? Écrivez-nous à [contact@saintmacaire-en-debats.fr](mailto:contact@saintmacaire-en-debats.fr)**

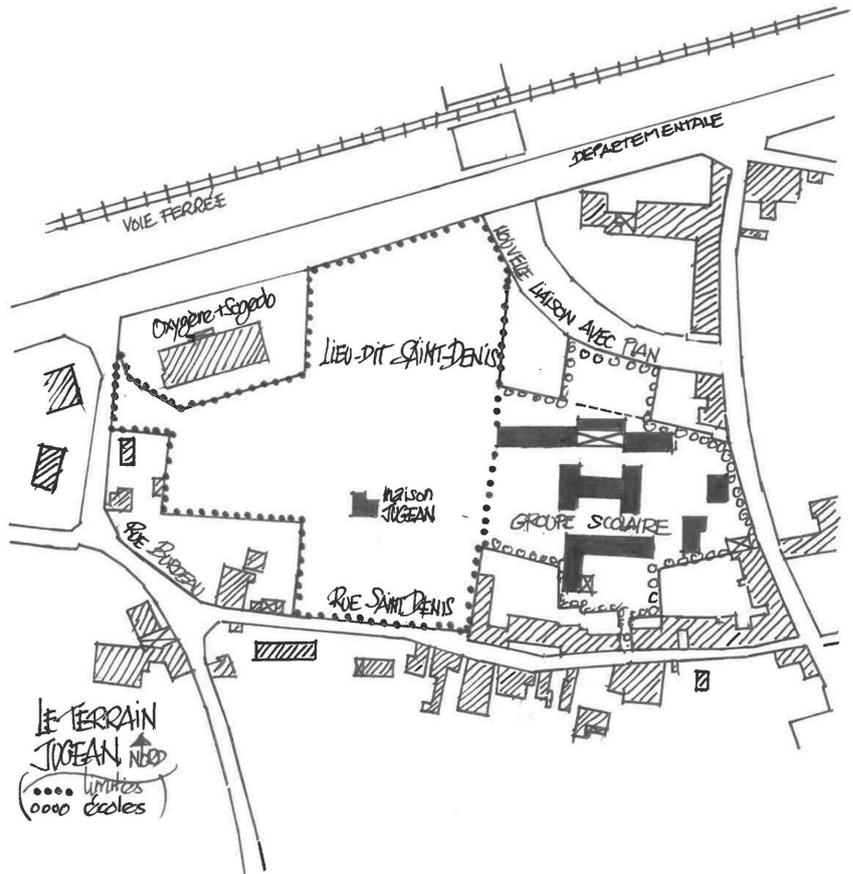
**Retrouvez tous nos numéros sur [www.saintmacaire-en-debats.fr](http://www.saintmacaire-en-debats.fr) !**

## 2012-2025, terrain Jugean : d'un projet à un autre

À la veille du lancement de la résidence Gironde Habitat sur le terrain Jugean, la Gargouille se propose de revenir sur les différentes étapes du projet, pour comprendre les tenants et aboutissants d'un dossier qui a connu plusieurs vies.

### Une position stratégique :

L'ancien vignoble de la famille Jugean correspond, avec une superficie de 1,7 hectare, à la dernière unité foncière d'importance sur Saint-Macaire. Il occupe une position stratégique puisqu'il longe le groupe scolaire à l'est, la rue Saint-Denis au sud, la rue Burdeau à l'ouest et la liaison avec Pian au nord.



### Un potentiel d'intérêt public :

Depuis longtemps pressenti par la Commune, le terrain est enfin mis en vente en 2012 et le Conseil Municipal dirigé par Philippe Patanchon ne manque pas cette opportunité et lance différentes démarches qui mèneront à son acquisition en 2019.

Trois objectifs sont déjà présents dans l'esprit des élus :

- doter les écoles d'une desserte arrière pour les livraisons et le stationnement du personnel
- accroître la capacité d'accueil en matière d'habitat et d'activités
- créer des places de stationnement au niveau du terrain Jugean le long de la rue Saint-Denis.

Dans un premier temps, le terrain est acquis par la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et Rural) dans le cadre d'une convention avec le Département et la Commune, à charge pour cette dernière de le racheter après avoir établi son projet.

### Les grandes lignes du projet :

Sous la conduite d'une assistante à la maîtrise d'ouvrage, quatre principes sont retenus :

- structuration par deux axes, l'un est-ouest (Ecoles-Burdeau), l'autre nord-sud (liaison Pian-Saint-Denis)
- déplacement de la cour de l'école primaire
- réhabilitation de la maison Jugean
- généralisation des liaisons douces

Sur cette base, la Commune rachète le terrain à la SAFER pour 339 000 €.



### La demande de permis d'aménager

Sollicité par la Commune, « Gironde Habitat » (organisme HLM du Département) limite son intervention à la réalisation de 12 logements sociaux, moyennant un versement de 85 000 euros pour le rachat du foncier correspondant.

La SCI ORION accorde la jonction sur la rue Burdeau avec en contrepartie la viabilisation de trois lots privés et la cession d'une parcelle rue St Denis, le tout pour une valeur de 68 000 euros.

La demande de permis d'aménager, mise au point en 2019 par une équipe composée d'une architecte, d'un paysagiste et d'un géomètre, reçoit un avis favorable le 17 février 2020.

### Les changements d'orientation :

En 2020, la nouvelle majorité municipale gèle le projet pour rechercher une solution d' « écoquartier » à vocation participative, qui était une de leurs promesses de campagne.

Pendant trois ans, aucune réponse aux questions posées par les élus de l'opposition qui s'inquiètent de la durée limitée du Permis d'Aménager et du devenir des accords passés avec la SCI Orion et avec Gironde-Habitat.

En 2023, est subitement annoncé en Conseil Municipal la proposition de « Gironde Habitat » visant à la reprise de la totalité du foncier pour y édifier 62 logements sociaux dont 20 en accession à la propriété.

Les élus de la liste alternative soulignent l'aubaine que représente pour Saint-Macaire une telle opportunité. Le Conseil Municipal délibère à l'unanimité la vente de l'ensemble JUGEAN-ORION à « Gironde Habitat » pour la somme de 499 000 euros.

### Un projet au temps long :

Soulignons que certains investissements des municipalités précédentes ont contribué à la faisabilité d'une telle opération. C'est le cas de la réfection totale du réseau d'eau potable et de la création du réseau d'assainissement d'eaux usées, tous deux indispensables. C'est aussi le cas de la décision communale de s'intéresser à ce terrain dès l'annonce de sa prochaine mise en vente, ce qui a évité que des promoteurs immobiliers ne se manifestent. Par ailleurs, si la revente du terrain à Gironde-Habitat a pu se faire c'est bien parce que la commune l'avait acheté à la SAFER. Cette revente a transformé l'emprunt d'investissement réalisé en opportunité d' « emprunt de fonctionnement » pour équilibrer le budget communal en 2023 et en 2024... et palier les dérives financières liées aux dépenses d'énergie. Rappelons aussi que les premières négociations avec la SCI Orion et les premiers contacts avec Gironde Habitat ont été lancés dès 2012.

### Des réticences injustifiées ou non ?

Des Macariens se sont mobilisés contre le projet de Gironde-Habitat au prétexte que ce dernier porte atteinte à la biodiversité présente sur place. Le collectif monté pour l'occasion milite pour le maintien d'une emprise végétale bénéfique pour les écoles et pour privilégier le recours aux logements vacants comme réponse au besoin d'habitat. Cette proposition n'est pas réaliste puisque 80 % des logements vacants de la Commune sont inhabitables en l'état et 10% sont en situation de vente. L'opération immobilière de la résidence Gironde-Habitat devra quant à elle respecter impérativement les prescriptions du Grenelle II de l'environnement.



Certains s'inquiètent du risque de multiplication des "cas sociaux", liés aux HLM (Habitation à loyer modéré). Or, 70% des Français ne dépassent pas les plafonds de revenus requis pour l'accession aux logements sociaux, et peuvent donc accéder à ce type de logement.

D'autres s'inquiètent du possible abandon de desserte arrière pour les livraisons de la cantine scolaire alors que le projet initial prévoyait cette desserte sécurisée et un agrandissement de la cour d'école. Qu'en est-il aujourd'hui ?

### Un avenir radieux ?

Bien que le terrain Jugean ait connu plusieurs projets, la future résidence Gironde-Habitat a toutes les chances d'être exemplaire. Les retombées pour la Commune sont multiples : augmentation de la population, installation de familles avec enfants qui pourraient renforcer les effectifs des écoles, réponse aux besoins de logement, etc. De nombreuses questions restent en suspens, et une réunion de présentation du projet serait bienvenue.

### Pour aller plus loin :

Consulter le dossier complet sur le terrain Jugean rédigé par Alain Falissard sur [www.saintmacaire-en-debats.fr](http://www.saintmacaire-en-debats.fr)

## Patrimoine communal macarien

La Gargouille vous propose un inventaire non-exhaustif du patrimoine communal et de son histoire pour mieux comprendre le cadre dans lequel services et associations vous accueillent à Saint-Macaire.

### Maison de Tardes (classée monument historique)

- Acquisition par la commune au début des années 2000 grâce à un don de l'Association d'Aide à Domicile des Personnes Âgées, avec en contrepartie la garantie d'une vocation sociale.
- En attente d'affectation définitive : occupation partielle comme dépôt de matériel associatif / ancienne salle de spectacles du 1er étage réhabilitée (salle des jeunes pour 1/3, utilisation polyvalente pour 2/3)
- Diagnostic alarmiste en cours : désignation d'un risque d'effondrement de la façade (fissure pourtant très ancienne) / interdiction d'accès à la plateforme de la tour (consolidée pourtant depuis plus de vingt ans)



### Médiathèque (ancien relais de Poste, monument historique)

- Acquisition de la commune simultanément à la maison de Tardes, pour une vocation culturelle
- En attente d'affectation comme annexe de la médiathèque intercommunale de Langon mais priorité accordée aujourd'hui à l'annexe de Villandraut
- Utilisation comme bibliothèque au premier étage, comme siège du Centre de Loisirs et de Vacances verdelaisien au rez-de-chaussée (ludothèque) et aux 2ème et 3ème étages (bureau et dépôt de matériel)



### Prieuré (inscrit monument historique)

- Acquisition par la commune en 1977 en vue de la restauration des remparts, vestiges du monastère entièrement réhabilité par un chantier bénévole de jeunes
- Utilisation comme foyer socio-éducatif au rez-de-chaussée et au premier étage, salle polyvalente en demi sous-sol
- Chauffage et éclairage du RDC et du 1er étage à renouveler, salle voûtée sous podium restent à rendre utilisable



### Maison Messidan (classée monument historique)

- Donnée à la commune en 2023 sous condition d'utilisation autorisée par le fonds de dotation constitué par l'ancien propriétaire
- Bâtiment entièrement réhabilité (dont la cave du XIVème siècle) en attente d'affectation



### Grottes (anciennes carrières souterraines)

- Acquisition par la commune en plusieurs phases
- Esplanade aménagée avec salle de réunion et coin traiteur en 1990 / caves consolidées entre 2015 et 2018
- Autorisation d'ouverture au public accordée moyennant l'apport d'équipements électriques (éclairage de secours notamment) et adaptation des sols (accessibilité des personnes à mobilité réduite)

### Logements rue Thiers (logements sociaux)

- Opération de réhabilitation réalisée par la Communauté de Communes des Côteaux Macariens, devenue propriété de la commune au moment de son intégration dans la Communauté de Communes du Sud Gironde en 2017.
- Bien que la municipalité ait émis l'hypothèse de vendre ces logements, leur maintien est souhaitable dans le patrimoine communal puisqu'ils sont assignés à une vocation sociale locative, encore insuffisante à Saint-Macaire