

COMPTE-RENDU

Réunion d'information sur projet de réhabilitation du centre commercial Europe

Jeudi 21 octobre 2021, Mairie de quartier place de l'Europe



Etaient présents :

- 80 habitants
- Bernard Blanc, Maire-adjoint du quartier Chartrons, Grand Parc, Jardin Public
- Sandrine Jacotot, Adjointe au maire chargée des commerces, des marchés et des animations de proximité
- Marie Poulain, Cheffe de projet de renouvellement urbain du Grand-Parc
- Guillaume Mangane, Mairie de quartier Chartrons Grand-Parc Jardin Public
- Véronique Augé, Stéphanie Goudy-Crouail, Assistantes de Bernard Blanc
- Sébastien Favant, Ville Envie
- Stevens Coulombel, Alexis Combe, BNP Paribas Immobilier
- Isabelle Roudil, Axanis
- Marie Boulo, Yurban
- Oriane Lefeuvre, Mission Démocratie Permanente
- Anaïs Carvalho, Maison du projet du Grand-Parc

INTRODUCTION DE MARIE POULAIN

Marie Poulain précise que cette réunion a pour objectif de présenter l'opération du centre commercial Europe, qui participe au renouveau du quartier et représente un enjeu majeur pour le quartier du Grand-Parc.

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

Etat d'avancement

De nombreuses opérations déjà livrées :

- Environ 900 logements réhabilités (GHI, Nerval, Odéon)
- Des équipements : Réouverture de la Salle des fêtes, crèche, parking silo, ...
- De nouvelles constructions : Locus Solus, Le Limancet, Opéra-Chartrons, Le Pôle Solidarité, le Counord
- Des espaces publics requalifiés : la place de l'Europe, la 1^{ère} phase du parc, le cours de Luze, la rue Finlay, ...

Des chantiers en cours :

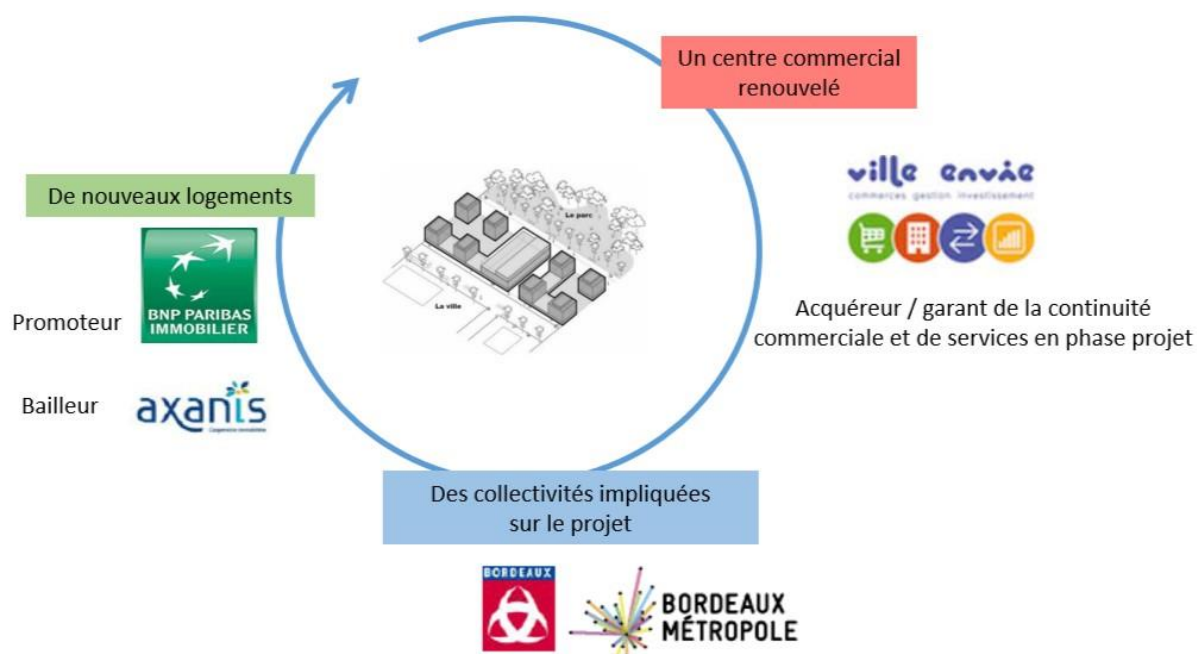
- Les plots Offenbach
- L'extension de la rue Schweitzer
- Les espaces sportifs du GP3
- Les réhabilitations de logements (Pleyel et Zola)

Des projets en phase d'étude :

- La tour Europe
- Le centre commercial Europe

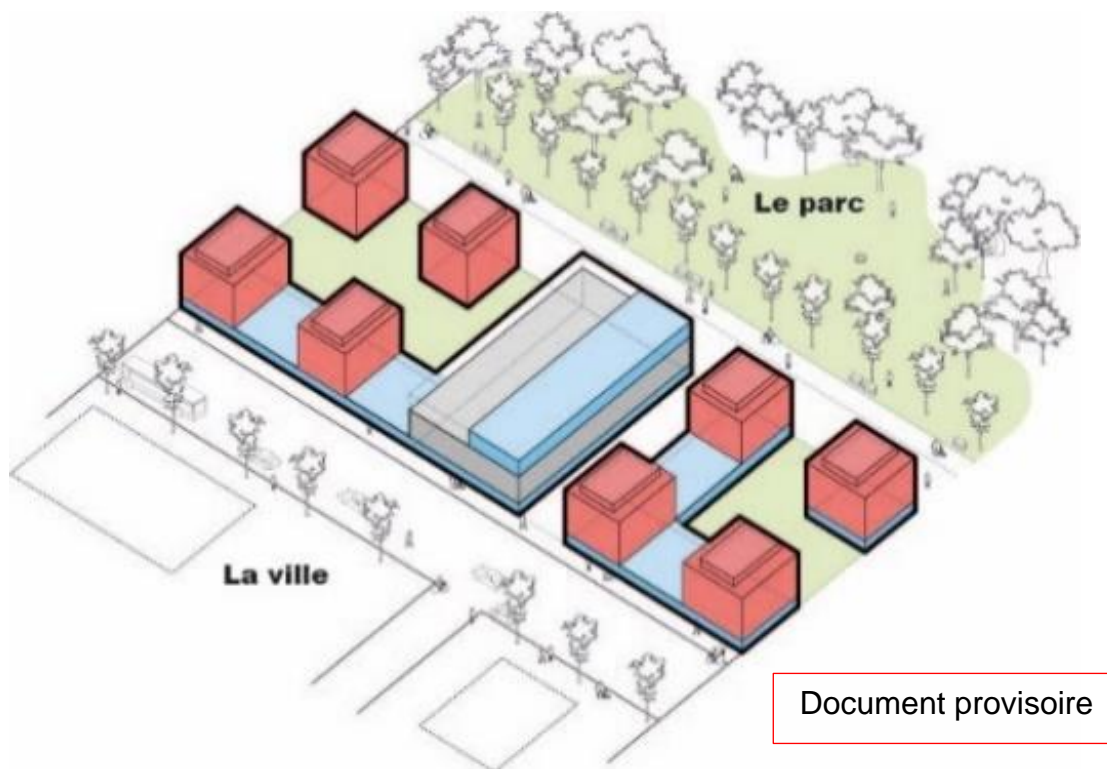
Les acteurs de l'opération

Afin de maintenir le commerce en place pendant la réhabilitation, développer l'offre commerciale, renouveler le projet de manière qualitative et créer des logements, BNP Paribas Immobilier, Axanis et Ville Envie se sont associés.



Les grands enjeux du projet

- Développer l'attractivité des commerces et la complémentarité de l'offre,
- Animer l'espace public tout en améliorant la sécurité, créer une ceinture commerciale, créer un trait d'union entre le parc et la ville, créer des plots de logements qui viennent s'insérer autour du parking silo central
- Réintroduire le végétal, des espaces verts généreux, s'ouvrir sur le parc
- Proposer des lieux de vie agréables et confortables évolutifs et généreux,
- Proposer un projet respectueux de son environnement avec un impact maîtrisé



Les logements

Le but est de créer un « parc habité » où les logements sont baignés de lumière, immergés dans le végétal et où il fait bon vivre. Une grande attention est apportée à la qualité des espaces de vie des logements créés :

- Des façades qui profitent toutes de vues sur un espace paysager et des qualités de l'îlot ouvert,
- Une majorité de double exposition sans vis-à-vis direct,
- Des espaces de vie confortables et lumineux,
- Un espace extérieur généreux pour chaque logement,
- En réponse aux questions actuelles d'évolutivité et de modularité : la possibilité d'une pièce supplémentaire - le jardin d'hiver

Environ 277 logements sont prévus avec :

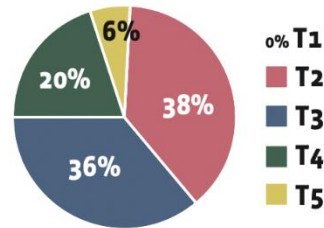
- des typologies adaptées orientées vers des propriétaires occupants,
- des logements évolutifs favorisant l'ensemble du parcours résidentiel,
- des logements modulables,
- des prix attractifs.

Concernant la mixité programmatique, 35% des logements (soit environ 88 logements) seront destinés à l'accèsion sociale à la propriété (avec un prix de vente moyen d'environ 2 800 € TTC/m²).

Répartition typologique au sein du projet global

Le projet global prévoit la réalisation de 277 logements et 277 places de stationnement au sein d'un parking silo situé au centre du projet.

Le projet respecte les objectifs du PLH en termes de programmation de logements.



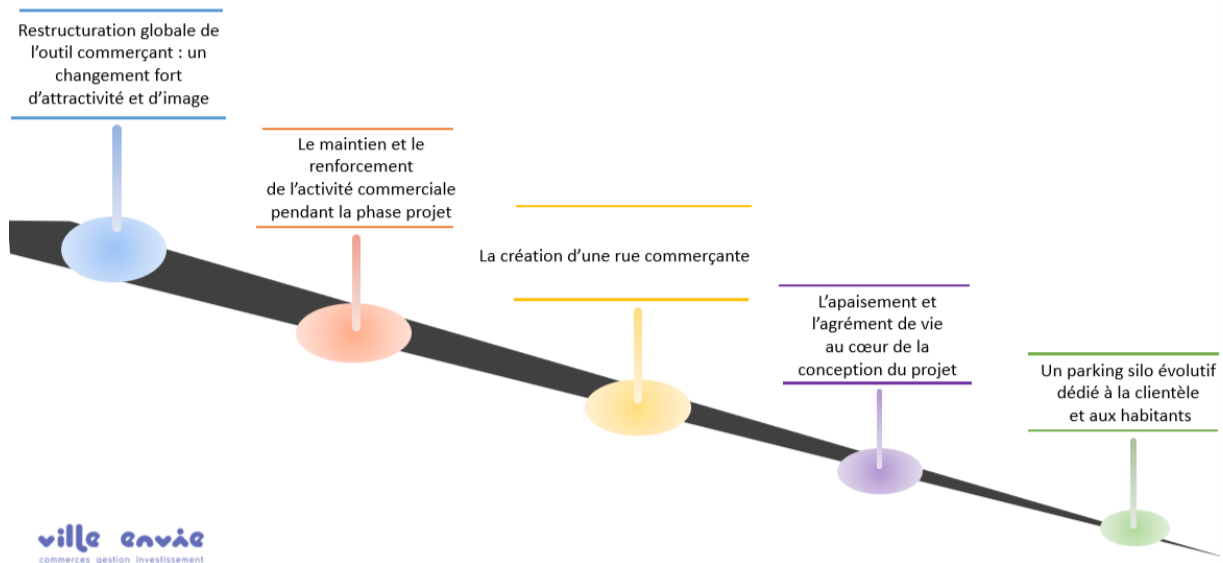
Les systèmes constructifs et matériaux sont adaptés au contexte. Les ambitions permettront de contribuer à un projet bas carbone avec l'utilisation notamment de :

- béton bas carbone
- matériaux bio-sourcés

Le projet est adapté au territoire en l'inscrivant dans la démarche « Bâtiment Frugal Bordelais » :

- favoriser la solarisation et l'éclairage naturel
- favoriser la ventilation naturelle et le renouvellement d'air de qualité
- Assurer le confort passif et maîtriser le besoin en chauffage
- favoriser la végétalisation, la biodiversité et la gestion des eaux de pluie

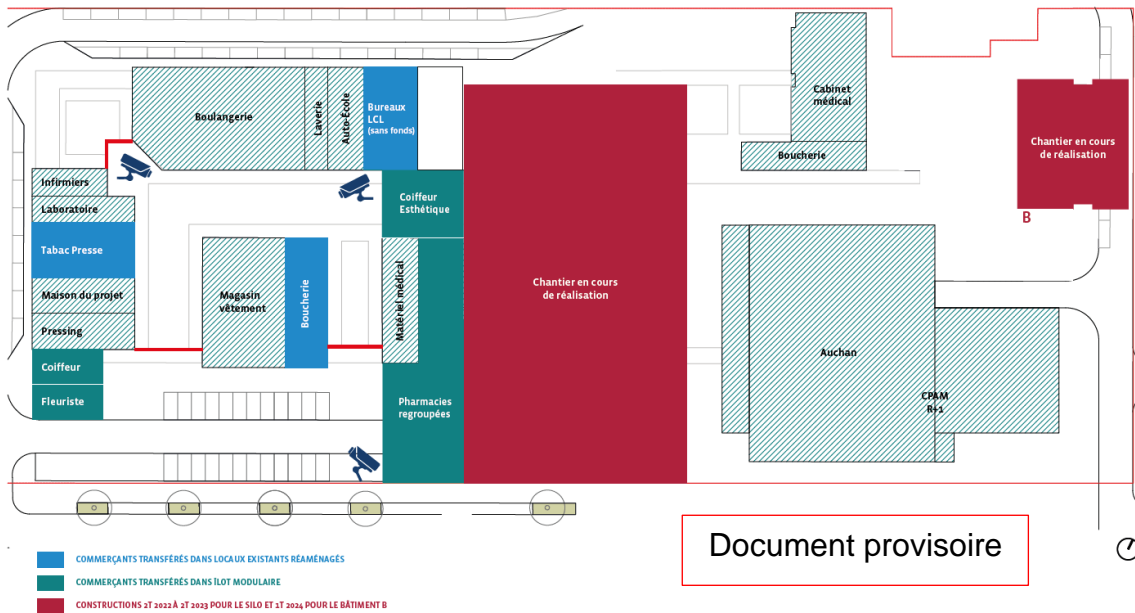
La vie commerçante



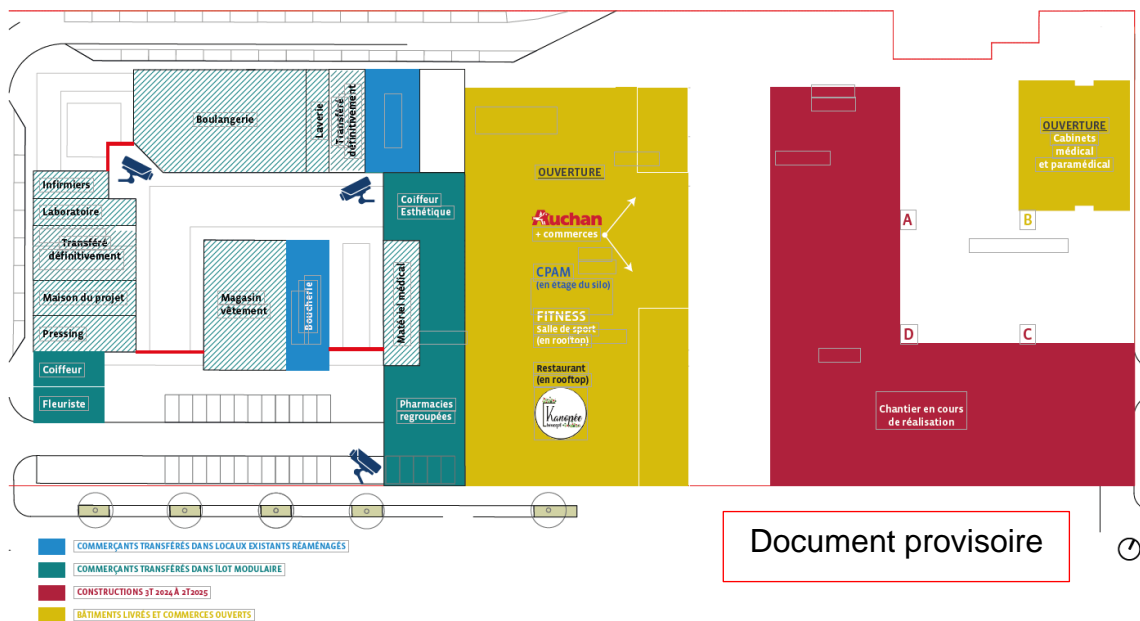
Une nouvelle offre sera déployée :

- Offre de restauration diverse et accessible
- Offre de sport structurante accessible à tous
- Confortement du pôle médical avec de nouveaux praticiens
- Complément et services de grande proximité
- Complément offre alimentaire
- Opticien, agence de formation recrutement, friperie solidaire, café solidaire...
- Kanopee Concept proposera sur le toit du parking (livré dès la 1^{ère} phase) des serres pédagogiques et des potagers.

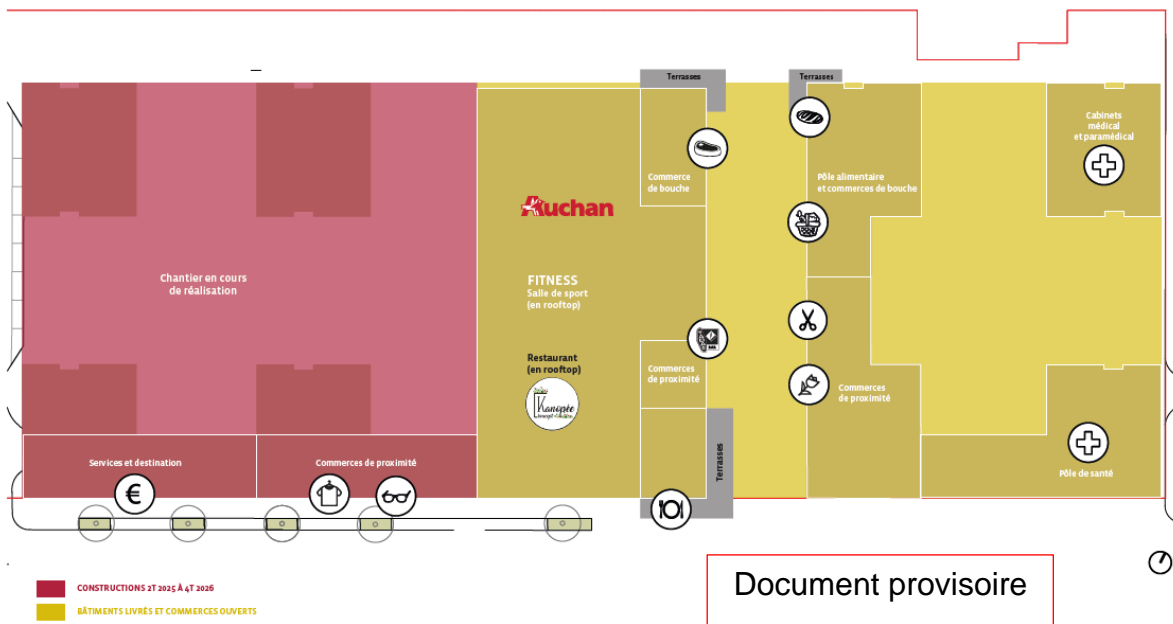
A partir de 2022 (planning prévisionnel)



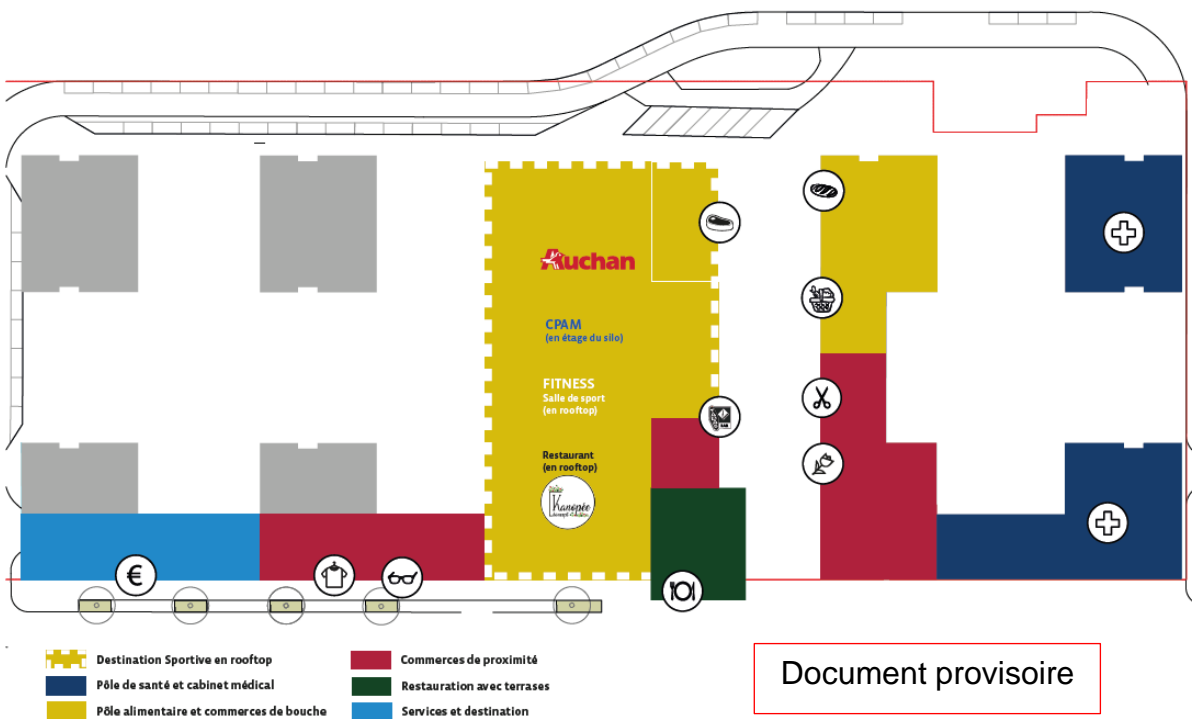
Mi-2024 (planning prévisionnel)



Fin 2025 (planning prévisionnel)



A terme, en 2027 ou 2028 (planning prévisionnel)



L'empreinte des habitants sur le projet

La Maison du projet du Grand Parc est :

- un lieu de vie
- d'animation
- d'information
- de concertation

Pour un projet inclusif, Ville Envie et BNP Paribas Immobilier proposent :

- La participation des habitants et usagers du quartier au choix d'une ou 2 enseignes de proximité,
- La participation des habitants et usagers du quartier à une œuvre d'art sur le projet (à définir).

INTERVENTION DE BERNARD BLANC

Bernard Blanc remercie les habitants pour leur présence et les intervenants pour leur présentation. Le quartier souffre de ce centre commercial peu attractif, qui mérite un projet ambitieux pour redevenir le cœur du Grand-Parc. L'objectif est de répondre aux attentes de chacun pour vivre en harmonie. La présence d'une offre commerciale de proximité et associative avec une adaptation des loyers est essentielle.

ECHANGES AVEC LES HABITANTS

Il y a un gros souci à la barre D (résidence Emile Counord) avec le bailleur CDC Habitat. Il était question de casser l'entrée 5 alors qu'il y a encore des locataires. Ces derniers ont été relogés dans les logements des autres entrées. Je ne comprends pas.

Bernard Blanc : Nous sommes revenus sur le projet de démolition des 39 appartements. Ce n'est pas opportun. Il est désormais question de les réhabiliter. Une réflexion est en cours pour un aménagement paysager de l'entrée du parc depuis la station de tramway.

Combien de commerces sont prévus dans ce centre commercial ? Sous quelle forme vont acheter ou louer les commerçants ? Que comptez-vous faire pour la sécurisation de ce centre commercial ?

Sébastien Favant : On va passer de 5 000 m² à 7 000 m² de commerces. L'offre médicale est maintenue avec quelques locaux médicaux supplémentaires. Il y aura une vingtaine de commerces dont la cellule d'Auchan d'environ 2 000m². Toutes les activités en place aujourd'hui sont maintenues. Les loyers actuels sont maintenus pendant toute la phase provisoire. Ensuite ils seront un peu augmentés mais resteront inférieurs aux prix du marché bordelais pour ne pas déstabiliser les activités. Si on veut une gestion globale et maîtriser la diversité des commerces, il ne faut pas une multitude de propriétaires.

Bernard Blanc : La sécurisation est une vraie préoccupation municipale. Nous recrutons des policiers municipaux mais il y a peu de candidats. Nous avons demandé des renforts de policiers nationaux. Certains sont arrivés et d'autres sont à venir. Concernant le centre commercial, il est très fermé sur lui-même d'où les soucis d'incivilités que l'on connaît bien. Le projet est très ouvert vers l'extérieur ce qui permettra de résoudre ces problèmes et d'avoir une meilleure visibilité par rapport aux éventuels actes d'incivilités.

Sébastien Favant : Un travail avec les instances de police a été réalisé au moment de la conception du site sur la sécurité passive (ex : créer des espaces végétaux qui complexifient tout trafic).

Qu'en est-il du stationnement ?

Sébastien Favant : Pour que les commerces fonctionnent, il faut qu'on puisse y accéder facilement. 58 places de stationnement sont dédiées au commerce, c'est plus qu'aujourd'hui. Elles seront forcément payantes avec des accords avec les

commerçants pour imaginer 1h ou 1h30 gratuite et générer le flux sinon tout le monde risque de se garer de façon intempestive sur ces places. En parallèle, chaque logement a sa place de stationnement privée. Il y a 362 places pour 277 logements. Une réflexion est en cours sur une éventuelle mutualisation de certaines places de stationnement.

Bernard Blanc : Des concertations ont lieu avec les bailleurs sociaux mais il n'est pas toujours évident d'avoir une place de stationnement dédiée à chaque logement. Certaines associations sont contre la mise en place d'un stationnement payant résidentiel au Grand-Parc, des discussions vont être prochainement engagées pour voir si elle est souhaitée par les habitants. Rien ne sera fait sans un accord global.

A qui appartient le centre commercial ?

Marie Poulain : Le foncier appartient à la Ville de Bordeaux. Il est mis à la disposition d'InCité via un bail emphytéotique qui a lui-même des baux avec les commerçants. Il s'agit de mettre fin à ce bail pour que la Ville cède le foncier à l'opérateur.

Il manque un café dans ce quartier. Le centre commercial est aussi devenu de plus en plus repoussant. Les dealers ne se cachent plus. Il faut que ce projet soit réaliste et fonctionnel.

Sandrine Jacotot : Je vous rejoins, on a noté ce manque. Il est important d'avoir une mixité des offres commerciales. Quand on vient de moins en moins dans un quartier, on laisse de l'espace à d'autres commerces qui peuvent être illicites avec des têtes pensantes qui ont su se réinventer notamment avec les réseaux sociaux. La politique d'apaisement ne pourra se faire qu'avec le combat de la sécurité. Les commerçants sont des partenaires fabuleux pour recréer du lien commercial.

J'ai peur que les logements et le parking créent un vis-à-vis que nous n'avons pas actuellement. Tout est fait au rabais dans le quartier.

Bernard Blanc : Les équipements du Grand-Parc ne sont pas faits au rabais. Le réaménagement du centre d'animation et celui du centre social avec la création d'une ferme urbaine maraîchère représentent une vraie valeur et un plus certain pour le quartier. La piste d'athlétisme derrière le GP3 sera ouverte prochainement et elle est de grande qualité.

Le crédit lyonnais s'en va, c'était le seul endroit où il y avait un sas protégé avec un distributeur de billets. Est-il prévu une zone de protection pour un distributeur de billets ?

Où vont s'installer les dealers qui sont présents depuis 10 ans au centre commercial car il y a un laisser aller ?

Bernard Blanc : On organisera une réunion avec les services compétents sur les questions de sécurité. Vous avez raison de dénoncer les problèmes d'insécurité. Le problème c'est que la mairie n'a pas de compétence en matière de sécurité, la mairie a la compétence de la prévention. Nous essayons de le faire au quotidien avec la police municipale. La répression des trafics et des actes de délinquance relève de la police nationale donc de l'Etat.

Pourquoi des logements dans un quartier déjà dense ?

Marie Poulain : Au Grand-Parc, il y a actuellement 4 000 logements et 10 000 habitants. Il y a des besoins en logements à Bordeaux et le Grand-Parc est un quartier intra-boulevards et très bien équipé. Il y a aussi une volonté de développer une offre nouvelle de logements dans le quartier (accession sociale et accession libre).

Sandrine Jacotot : La mixité sociale est importante. On a une bonne occasion de remettre de la vie au cœur de ce quartier.

Il y a beaucoup de jeunes qui ne sont pas dans les trafics. Est-ce que les jeunes du quartier seront embauchés pendant les travaux ? D'autant plus que le BTP et l'artisanat sont des secteurs qui embauchent.

Sandrine Jacotot : La chambre des métiers et l'ensemble des acteurs sont en train de réfléchir à des solutions. Il faut que les entreprises se mettent en avant et que les jeunes puissent les rencontrer.

Stevens Coulombel : BNP Paribas Immobilier a un certain nombre de projets puisque la Ville de Bordeaux a mis en place des conventions avec les opérateurs. L'opérateur et les entreprises avec lesquelles il travaille se doivent d'embaucher des personnes en insertion.

Quelle énergie sera utilisée pour le chauffage ?

Stevens Coulombel : Nous utiliserons le réseau qui sera mis à notre disposition. Nous travaillons avec l'ensemble des acteurs sur le montage du permis de construire. On se dirigera vers un réseau de chaleur s'il se situe à proximité.

Bernard Blanc : Il faut réfléchir à un chauffage urbain efficace qui répond aux contraintes énergétiques.

Il faut améliorer la desserte en transports en commun.

Bernard Blanc : Il y a les lignes C et D du tramway ainsi que la ligne de bus n°15 mais il faudra réfléchir à un passage en site propre pour améliorer la desserte de ce quartier.

Les problèmes sociaux se règlent avec les travailleurs sociaux. Il faut accompagner les jeunes du quartier.

Bernard Blanc : Les acteurs sociaux sont présents dans le quartier et nous travaillons avec. Nous participons au développement du centre social, du centre d'animation, des espaces sportifs de proximité, de l'activité de la salle des fêtes... Nous nous battons pour que l'offre soit la plus diverse possible.

Où se trouve la fusée des jeux pour enfants ?

Bernard Blanc : La fusée sera un lieu de rassemblement pour les habitants du quartier. Nous allons lancer en janvier une concertation avec les habitants et les acteurs du quartier pour savoir quel type de fusée et d'espace de convivialité nous voulons construire ensemble.

Qu'en est-il de la tour de la CPAM ?

Bernard Blanc : La CPAM doit quitter le Grand-Parc et s'installer à Cracovie d'ici 4 ans. Nous aurons une réflexion à avoir sur son devenir. Je rappelle que c'est une opération privée.

CONCLUSION DE BERNARD BLANC

Bernard Blanc remercie les habitants et les intervenants pour leur participation.

Fin de séance