

DELEGATION DE Madame Maribel BERNARD

D-2019/158

Etude de marché commerces, artisanat et services. Projet de renouvellement urbain du Grand Parc. Demande de subvention. Autorisation

Madame Maribel BERNARD, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le quartier du Grand Parc, inscrit dans la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, accueille près de 4 000 logements et 11 000 habitants sur une superficie d'environ 60 hectares. Le Grand Parc a fait l'objet d'une réflexion globale et partenariale entre 2012 et 2014. La Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, les bailleurs Aquitanis, InCité et la CDC Habitat, ainsi que la Polyclinique Bordeaux Nord Aquitaine, ont validé le Projet de Renouvellement Urbain du Grand Parc en mars 2014. Celui-ci a pris la forme d'un plan d'actions coordonnées visant à améliorer le fonctionnement du quartier et mieux l'aménager.

Le projet s'articule ainsi autour de quatre axes :

- Mieux relier le quartier avec son environnement immédiat ;
- Aménager les places du quartier en lieux de rencontre ;
- Rendre les espaces verts aux habitants pour qu'ils deviennent de réels lieux de vie ;
- Habiter : valoriser le patrimoine existant et proposer de nouveaux modes d'habiter.

Ce projet permet de renforcer l'attractivité du quartier et de retisser des liens fonctionnels et affectifs avec les espaces environnants. Lieu de vie aujourd'hui, il s'agit aussi d'en faire un lieu de destination pour l'ensemble des bordelais.

Les objectifs stratégiques de l'étude

La Ville et ses partenaires ont réalisé une étude de marché commerces, artisanat et services sur le périmètre élargi du Grand Parc dont les principaux objectifs étaient de :

- Identifier le contexte socio-démographique, économique et concurrentiel à l'échelle du quartier,
- Evaluer le marché théorique sur les différents secteurs du quartier,
- Construire une approche critique du fonctionnement du centre commercial Europe,
- Définir un programme commercial et de services précis pour le Grand Parc : pieds d'immeubles, centres commerciaux et marché hebdomadaire.

Au-delà de l'étude et de ses préconisations, il s'est agi d'établir un constat partagé par l'ensemble des acteurs des enjeux identifiés par tous et des scénarios qui relèvent d'une dynamique collective. La démarche a, en ce sens, privilégié les échanges et les remontées du terrain. Une enquête d'usagers nécessaire dans la perception des pratiques marchandes, de l'image du quartier et des activités présentes a été réalisée.

Périmètre de l'étude

L'étude a été conduite sur le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain du Grand Parc.

Gouvernance et durée de l'étude

La maîtrise d'ouvrage de l'étude a été exercée par la Ville de Bordeaux en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, Bordeaux Métropole et les bailleurs Aquitanis, InCité et CDC Habitat. Le pilotage technique a été assuré par Bordeaux Métropole - Direction de l'Habitat - Mission renouvellement urbain.

Le comité de pilotage, composé des élus référents de la Ville et de la Métropole, des Directeurs concernés des organismes ou services partenaires de l'étude (Caisse des Dépôts, Aquitanis, InCité et CDC Habitat) et des Directeurs référents à la Ville et à la Métropole, s'est réuni deux fois pendant la durée de l'étude.

Des ateliers de travail ont permis de suivre l'avancée des différentes missions du prestataire et de garantir la cohérence des actions des collectivités publiques et des partenaires, ils ont été organisés avec des techniciens référents de la Ville et de la Métropole et des chargés de projets concernés des partenaires de l'étude.

La durée de l'étude a été de 5 mois.

Plan de financement

Au regard de l'importance de cette étude pour l'ensemble du quartier, les partenaires intervenant sur le quartier la soutiennent selon le plan de financement suivant :

Plan de financement

| Cofinanceurs | Montant (TTC) |
|---|--------------------------|
| Ville de Bordeaux | 4 794 € |
| Bordeaux Métropole | 3 995 € |
| Aquitanis | 2 397 € |
| InCité | 3 995 € |
| CDC Habitat | 799 € |
| Caisse des Dépôts et Consignations | 15 980 € |
| Total | 31 960 € |

Dans le cas où l'un des cofinancements serait moindre, la Ville s'engage à prendre à sa charge la différence.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire :

- A solliciter les différents cofinancements ci-dessus ;
- A signer tout document afférant à ces cofinancements ;
- A encaisser ces cofinancements.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE RASSEMBLEMENT NATIONAL-SIEL

M. le MAIRE

Allez, Madame BERNARD.

MME BERNARD

Monsieur le Maire, je vais d'abord faire le point sur les dossiers, comme vous l'avez demandé, sur la commission d'aide pour les commerçants de la ville. Le point que je vais vous donner est à la date du 18 avril qui était la tenue de la dernière commission qui était à la CCI. Le nombre de dossiers saisis à cette date-là était de 238. Le nombre de dossiers examinés était la totalité des dossiers qui étaient complets, c'est-à-dire 47. À n'en pas douter, la commission qui va se réunir le 2 mai, c'est-à-dire après-demain et le 15 mai, aura beaucoup de travail avec le reste des dossiers qui auront été complétés notamment avec l'aide des experts comptables.

J'aimerais dire que le service du développement économique de la Ville et de la Métropole continue d'être au côté des commerçants tous les jours et quand c'est nécessaire, et dire que l'on modifiera les seuils si jamais c'est nécessaire. C'est un système d'aide, vous l'avez vous-même dit, quand il y a eu la conférence de presse, on est là pour une souplesse et pour aider les commerçants.

Enfin, j'aimerais rajouter que le calme relatif des trois derniers samedis et de l'action de la Police a permis ici au centre-ville de retrouver une certaine attractivité, une certaine animation. Nous avons vu beaucoup de touristes espagnols qui sont revenus traditionnellement pour la Semaine sainte, et qui ont permis à un certain nombre de commerçants de mieux travailler.

M. le MAIRE

Allez, sur l'étude.

MME BERNARD

L'étude dont nous vous proposerons d'adopter le plan financement s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement du Grand Parc. Elle a pour objectif de poser le contexte commercial du quartier, d'apporter une approche critique du fonctionnement du centre commercial Europe et, enfin, de proposer une programmation commerciale pour l'ensemble des acteurs du quartier, centres commerciaux, services, et le marché hebdomadaire.

Elle permet, au travers de la phase diagnostic, d'établir des constats partagés par les acteurs du quartier, l'attachement du centre commercial Europe qui est défini comme un espace d'identité du quartier ou l'attachement au marché de plein vent du samedi.

Enfin, elle apporte des éléments qui sont nécessaires au travail actuel qui consiste à bâtir l'appel à projets de démolition reconstruction de ce centre.

Le quartier et ses habitants méritent un centre commercial à la hauteur de sa place de polarité principale du Grand Parc. Il doit répondre à des enjeux d'attractivité, de diversité commerciale, de maintien et de développement d'un lieu de vie et de sécurité.

Pour votre information, enfin, j'aimerais dire que le centre commercial Counord qui est un pôle complémentaire, quant à lui, vient d'être entièrement reconstruit par InCité.

Cette étude est financée par l'ensemble des partenaires du PRU, la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, AQUITANIS, CDC Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations.

M. le MAIRE

Merci pour cette présentation. C'est vrai que c'est un dossier important qui s'inscrit dans tout ce qui a été déjà engagé sur ce secteur. Ce n'est pas Anne-Marie CAZALET qui me démentira, mais enfin le projet de renouvellement urbain du Grand Parc, il est visible. Et c'est vrai que, maintenant, il y a cette question du commerce, et l'objectif qui est, à terme, je crois qu'on l'a annoncé comme tel et on n'y dérogera pas, d'une reconstruction du centre commercial.

Monsieur JAY.

M. JAY

Monsieur le Maire, chers collègues, selon le rapport, vous voulez faire du Grand Parc un lieu de destination pour l'ensemble des Bordelais. C'est louable, mais de notre point de vue, un peu utopique. Rendre au marché hebdomadaire et au pôle commercial son attractivité, et aux habitants leur tranquillité nous semble déjà un objectif difficile à atteindre. Le responsable du centre commercial Europe, la SEM InCité, nous semble avoir lui-même jeté l'éponge. Si je comprends les déclarations du Directeur dans SUD-OUEST, je cite « *Benoît GANDIN, Directeur général d'InCité, bailleur social qui gère le centre Europe a expliqué que d'une part, la gestion d'un tel site n'est pas le métier d'InCité, et que d'autre part, on ne règlera pas la question de la délinquance en refaisant le centre commercial.* » Monsieur GANDIN a raison sur ces deux points. Le problème principal, c'est l'insécurité. Dans les articles de SUD-OUEST du 3 et 4 octobre 2018, les habitants et commerçants dénoncent une insécurité croissante et des trafics permanents. La Police municipale se plaint d'un manque de moyens, et d'un manque de soutien et de volonté politiques. Les syndicats de la Police nationale ont un discours encore plus sévère. Monsieur le Maire, avant de dépenser des sommes importantes dans des études et des aménagements urbains, commençons par régler les problèmes de l'insécurité avec le concours du Préfet.

Le deuxième problème, c'est la gestion d'un centre commercial par InCité. Le site internet d'InCité présente le centre commercial de la façon suivante, je cite, « *Le centre Europe, situé au cœur du quartier du Grand Parc, il regroupe des commerces, des services de santé, et une grande surface sur près de 8 000 m². Rénové récemment, il nous offre une trentaine de commerçants.* » Les témoignages des habitants rapportés par SUD-OUEST sont radicalement différents, je cite, « *Commerçants et clients critiquent aussi l'état de saleté et de vétusté de la galerie commerciale gérée par le bailleur InCité.* » Il est vrai que les qualificatifs employés par les habitants ou commerçants ne manquent pas de sel. C'est toujours SUD-OUEST. « *Le furoncle du quartier* », « *Saleté repoussante* », « *État lamentable* », « *On est à bout* », « *Europe, c'est une décharge.* » De son côté, le représentant d'InCité estime que rénover le centre commercial ne règlera pas les problèmes de la délinquance.

Monsieur le Maire, une fois le problème d'insécurité réglé, nous vous proposons de confier la gestion de ce centre commercial à un opérateur privé dont c'est le métier. Il saura convaincre les milliers d'habitants du Grand Parc de fréquenter à nouveau leurs commerces. Nous souhaitons que ce quartier redevienne attractif. Les clients doivent pouvoir y accéder facilement par tous les moyens de transport. « *Pas de parkings, pas d'affaires* », nous disent les gestionnaires de centres commerciaux. Le projet de rénovation urbaine doit faciliter le stationnement gratuit. Monsieur le Maire, prévoyez suffisamment de places pour les habitants et les visiteurs, et renoncez au stationnement payant en Grand Parc. Il y a urgence, car comme le résume le titre de SUD-OUEST, « *Les habitants et commerçants du Grand Parc sont à bout* ». L'actualité récente nous montre une aggravation de la criminalité avec des actes de séquestration et de torture. On a évité un drame avec le meurtre de deux jeunes dans une cave du Grand Parc. Déjà, en 2012, un sexagénaire avait été séquestré au Grand Parc. Si on ne résout pas les problèmes de trafic qui gangrènent ce quartier, la rénovation ne servira à rien. Nous voterons cette dépense, mais si la sécurité n'est pas assurée, les clients ne reviendront pas, et les commerces ne tiendront pas.

M. le MAIRE

J'ai bien compris que vous n'étiez pas bien copain avec InCité, vous nous le confirmez. Je ne veux pas non plus aller dans une vision, là aussi, caricaturale des choses. Il y a un sujet sur le centre commercial, il faut le refaire. On annoncera très rapidement, je vais laisser la parole à Madame CAZALET, des dispositions pour réaménager et reconstruire et voir la gouvernance de ce site, on en a conscience. Et ce n'est pas simplement en lisant SUD-OUEST que l'on connaît l'état du territoire.

Madame CAZALET... D'abord, peut-être Monsieur FELTESSE et , après, Anne-Marie CAZALET.

Vincent FELTESSE.

M. FELTESSE

Oui, Monsieur le Maire, plusieurs remarques. Déjà pour dire à Monsieur JAY : « Plutôt que de lire SUD-OUEST, allez sur le terrain, discutez avec les commerçants. » Et, en plus, en étant taquin, vous avez un avantage, il y en a de moins en moins qui sont ouverts. Régulièrement, moi, je vais à peu près tous les 3 à 6 mois, même plus que cela dans le centre commercial, malheureusement, ce centre commercial dépérit fortement malgré les plans de relance. C'est vrai qu'il a été annoncé, il y a quelques mois lors d'une réunion à la salle des fêtes, que le centre commercial allait être détruit et reconstruit. Je pense que l'on aimerait bien avoir effectivement un calendrier un peu plus précis, des informations sur les mécanismes classiques d'indemnisations d'opérations tiroirs avec les commerçants qui

demeurent. Parce que même s'il y en a moins qu'avant, que le cordonnier va partir à la retraite et tout, il y a malgré tout un certain nombre de commerçants qui demeurent. J'étais encore ce matin avec Piste Planète, un des commerçants qui vend des vêtements, lui, cela ne va pas trop mal. Et après, sur quel mode opératoire ? Non, mais il a un contentieux fort avec InCité, c'est le prix du loyer, mais bon peu importe, on ne va pas rentrer dans ce degré de détail, mais quel est le mode opératoire parce que c'est sûr que ce n'est pas forcément notre cœur de métier, je parle d'InCité, de faire des centres commerciaux, d'autant plus que l'on sait que les usages sont en train de bouger fortement en termes de commerces de proximité. Et on sait aussi que dans ce quartier entre les 15 000 habitants du Grand Parc et ceux qui sont à proximité, y compris la clinique qui se développe et tout, il y a sûrement des choses un peu pertinentes à imaginer.

M. le MAIRE

On a bien conscience qu'il y a des choses à faire. Dans quelques jours, on annoncera la façon dont nous comptons procéder, un appel à projets pour travailler sur la reconstruction du site. Il ne faut pas être impatient. Moi je veux que d'ici la fin de l'année, on ait pris des décisions concrètes là-dessus.

Anne-Marie CAZALET qui connaît bien ce territoire.

MME CAZALET

Oui, merci Monsieur le Maire. Monsieur le Maire, mes chers collègues, quelques explications et surtout, je vais reprendre très rapidement, mais je vais reprendre un petit peu la chronologie et l'histoire de ce centre commercial. Effectivement, nous avons voté un projet de renouvellement urbain en mars 2014 avec un plan-guide dans lequel il était bien stipulé qu'InCité s'occupait, en premier lieu, de la reconstruction du centre commercial Counord, et puis s'occupait de la reconstruction ou du moins de la rénovation - à l'époque, il n'était question que de rénovation - du centre Europe. Entre-temps, vous connaissez les épisodes que nous avons vécus, l'incendie dramatique qui est venu perturber évidemment le fonctionnement de ce centre ; la volonté politique qui a été affichée par Alain JUPPÉ à la suite de deux rencontres avec les commerçants qui ont été très significatives. La première, lors du Conseil de quartier du mois d'octobre, où certains commerçants sont venus faire part de leur mal-être et surtout de leurs inquiétudes quant à leur devenir parce que c'est vrai que la période de reconstruction du centre de Counord a été certainement pour eux assez longue à vivre. Et la seconde a été la rencontre qui s'est tenue, à l'issue de ce Conseil de quartier, avec les commerçants, entre les commerçants, les services et Alain JUPPÉ, qui s'est tenue au mois de novembre. À l'issue de quoi le Maire a annoncé, Alain JUPPÉ a annoncé, en janvier, effectivement, la volonté politique de démolir et reconstruire ce centre. Volonté qui a été confirmée par le Maire actuel, par Nicolas FLORIAN, et sur laquelle nous travaillons d'arrache-pied avec les services. Nous sommes en train de rédiger, de prendre tous les paramètres de rédaction du cahier des charges qui nous permettra d'ouvrir bien sûr le marché à une concurrence pour avoir des propositions d'opérateurs.

Monsieur JAY, lorsque je vous entends, eh bien je me rassure sur le travail que nous avons fourni dans ce quartier, et je me dis qu'effectivement, la délinquance est un véritable problème, mais l'amalgame en est un aussi. Quand vous nous dites que les problèmes de séquestration qu'il y a eu, dans certains immeubles, sont inhérents à la population qui est sur le centre commercial, je crois que c'est une façon de concevoir les choses qui n'est peut-être pas la meilleure.

En tout état de cause, sur ce sujet, nous reviendrons très rapidement vers vous, dans la mesure où dès que la rédaction du cahier de charges sera terminée, ce marché sera lancé. Nous vous en informerons. Et comme vous l'avez dit tout à l'heure, Monsieur le Maire, nous aurons vraisemblablement un projet suffisamment construit pour vous le présenter d'ici à la fin de cette année, et démarrer des travaux dès que possible dans le courant de 2020. Donc, vous voyez que le centre commercial n'est pas laissé ni à l'abandon ni à l'agonie.

Quant à son occupation, vous nous parliez de Monsieur DE CRUZ tout à l'heure - le dossier de Monsieur DE CRUZ, je vous en parlerai si vous voulez après, il n'est peut-être pas totalement le reflet de ce que vous venez de nous dire, il n'est peut-être pas aussi sibyllin que cela - quant à l'occupation aujourd'hui, hormis les 4 parcelles qui ont brûlé et le coiffeur qui a fermé, pour le reste, l'occupation est à peu près complète. Et il se trouve effectivement qu'il y avait un enjeu lié à cet incendie sur les 4 parcelles qui ont brûlé, de savoir si par rapport bien sûr d'abord à la gestion des dossiers d'assurance d'une part, d'autre part à la gestion de baux commerciaux parce qu'il fallait savoir s'ils devaient être résiliés ou pas. InCité est en voie d'achèvement de discussion sur ce sujet-là, et il y aura, dans

les semaines à venir, une démolition partielle de ces parcelles puisqu'elles ne seront pas reconstruites, du moins avant la reconstruction totale de ce centre.

M. le MAIRE

Merci, Madame CAZALET pour cette intervention. Et, par ailleurs, je salue l'étroite collaboration qu'il y a entre Anne-Marie et Maribel sur ce sujet du commerce du Grand Parc, mais on va y arriver.

Qui est d'avis d'adopter cette délibération ? Tout le monde. Enfin, majoritairement. Qui s'abstient ? Monsieur JAY.
Adoptée.

Dossier suivant.

MME MIGLIORE

Délégation de Madame Anne BRÉZILLON. Délibération 159 : « Convention pluriannuelle d'objectifs et de moyens avec l'Association la Halle des Douves. »