

CONSEILS COMMUNAUX CENTRE

COMPTE RENDU

RÉUNION PUBLIQUE DU 30 NOVEMBRE 2017

Monsieur GOYER, Président du Conseil Communal Centre ouvre la séance et présente les membres de cette instance. 4 sont désignés par le Conseil Municipal, 10 (5 femmes et 5 hommes) composent le Collège Habitants après tirage au sort et 10 personnalités représentent les Forces Vives.

Le Conseil Communal est une instance de participation citoyenne impliquant donc les habitants. Il se réunit tous les mois et travaille sur des projets d'intérêt général comme par exemple le réaménagement du square Pineau afin de lui donner une identité que les habitants vont s'approprier. Idem sur la concertation qu'il a entrepris sur les circulations des rues De Lattre de Tassigny, Poincaré et Berteaux.

Enfin, le Conseil Communal Centre souhaite soutenir les projets co-construits avec des associations. Ainsi, l'exemple d'un projet de manifestation qui aura lieu au printemps 2018 organisée avec le Comité de quartier Poste-Mairie et le Centre Animation Jeunesse.

Monsieur LABOURDETTE, adjoint en charge du Commerce, présente le projet de halles sur la Place Alcalá de Henares. Un film est présenté ([lien](#)).

Ce projet est le fruit d'une collaboration engagée entre l'association des commerçants du « Coeur de Talence » et la Mairie. L'objectif : compenser le manque de commerces de bouche et renforcer l'attractivité du centre de Talence.

Le choix a été fait après appel à candidature de confier la construction et l'exploitation du futur établissement à des sociétés privées : « Ville ENVIE » et Biltoki » qui proposent de répondre aux questions de l'assemblée.

Les premiers intervenants font part de leur déception quant au contenu de la présentation qui n'a pas donné beaucoup d'éléments d'informations.

Un diaporama est alors projeté (document ci-joint) pour donner des précisions sur le futur bâtiment et ses caractéristiques. Des échanges avec le public s'instaurent et les points suivants sont abordés :

Tout d'abord, il est indiqué par le promoteur du projet « Ville ENVIE » que les halles seront construites sur la base de fonds privés à hauteur de 4 millions d'euros. Le bâtiment aura une hauteur de 4,5 mètres et de larges baies vitrées pour utiliser au maximum la lumière du jour. Tous les groupes techniques liés au fonctionnement de l'équipement seront intégrés dans le bâtiment ainsi que des toilettes publiques qui seront même accessibles par l'extérieur. Pour tenir compte de la présence d'un îlot de chaleur sur le site, il avait été envisagé de végétaliser au maximum le bâtiment, mais l'architecte des Bâtiments de France a limité cette solution à 25 % du projet en raison de la proximité d'un bâtiment

classé (Presbytère). Ce sera donc seulement l'intégralité de la toiture du local technique qui sera végétalisée.

La Ville est aussi partie prenante du projet car, outre le fait qu'elle ait choisi l'exploitant et le promoteur à l'issue d'un appel à candidatures, elle met le terrain à disposition sous la forme d'un bail emphytéotique de 30 ans et percevra un loyer annuel de 6 000 €. A l'issue de ce délai, le promoteur restituera l'équipement à la Ville qui en deviendra la propriétaire.

Pour répondre à des inquiétudes de riverains immédiats, il est précisé que tout a été recherché pour limiter les nuisances notamment sonores et olfactives liées à l'exploitation d'un tel bâtiment en coeur de quartier (présence d'un local technique poubelles intégré au bâtiment). De même, il est retenu le principe que, pour limiter les manutentions, les commerces se feront livrer leurs marchandises sur le parking attenant à des heures adaptées. Aucun camion ne doit stationner à proximité, comme cela peut être le cas pour un marché de « plein vent ».

De même, comme il s'agit d'un équipement de proximité, il n'est pas prévu de proposer ou d'accroître un parking dédié aux halles. L'idée d'un parking souterrain a été abandonné suite au refus de la Métropole de financer un tel équipement. Par contre, les accès piétons, et bien entendu vélos, seront valorisés. A ce titre, des arceaux à vélos seront disposés en nombre autour du bâtiment pour faciliter son accès. Le Conseil Communal s'engage à suivre de près ce point.

Enfin, il ne faut pas oublier que, bien que le périmètre des futures halles soit payant, les clients qui souhaiteraient venir en voiture bénéficient d'une heure 1/2 de gratuité, ce qui est suffisant pour faire ses achats. Par ailleurs, le cinéma UGC complète l'offre de stationnement aux futurs clients en proposant une gratuité dans son nouveau parking souterrain situé à proximité.

Enfin, les espaces extérieurs vont également faire l'objet d'un traitement. Ainsi, 7 arbres vont être coupés pour permettre la réalisation du projet, mais ils seront remplacés en nombre égal par de nouveaux. C'est le Conseil Communal qui va se charger des aménagements extérieurs. Une concertation et une implication des habitants sont donc prévues.

Concernant l'exploitation des halles, c'est la société BILTOKI qui a été retenue. Le principe développé par cet exploitant, c'est de jouer sur la complémentarité. Complémentarité avec le marché fermier du mercredi et les commerces existants déjà sur le quartier.

L'exploitant montre que le regroupement de différentes activités bénéficie aux uns et aux autres. Il est convaincu que la proximité jouera à plein concernant la clientèle. La réussite de l'équipement viendra également du fait que l'offre sera globale, c'est-à-dire que l'offre de produits soit équilibrée et non concurrentielle. L'exploitant est parfaitement conscient qu'il ne captera pas tous les riverains mais il est persuadé cependant que viendront des clients qui vont vers d'autres marchés actuellement.

Pour rassurer les usagers du marché du mercredi, il est indiqué que les commerçants de celui-ci sont prioritaires pour intégrer un stand dans les halles. Il y en aura entre 15 et 20 et le loyer demandé correspondra à 8 % du chiffre d'affaire. En général, un loyer correspond à 5 % de celui-ci, mais en l'occurrence, il sera proposé en plus des « murs », la prise en charge de l'animation quotidienne des lieux par deux agents, les chambres

froides, le nettoyage c'est-à-dire tout ce que le commerçant devrait assumer seul en plus du loyer.

La société BILTOKI annonce qu'elle gère déjà 3 établissements dans le Sud Ouest dont notamment le marché de Bacalan. Le principe de fonctionnement : créer un lieu de marché et de convivialité où on peut déguster sur place les produits que l'on achète. Il y a aura des ouvertures en soirée deux fois par semaine avec notamment des animations du type soirée tapas ou de restauration « sur le pouce ».

L'équipement sera ouvert tous les jours les matins et après-midis, à l'exception du lundi, avec certainement une ouverture en soirée le vendredi et le samedi.

Par ailleurs, sera créée une commission animation chargée de faire vivre l'établissement à laquelle seront intégrés des habitants.

Les travaux des halles vont démarrer début janvier 2018 et doivent durer environ 9 mois. L'ouverture de l'équipement est attendue fin octobre, début novembre.