

Projet de Renouvellement Urbain

Lormont – Génicart

Avenant n°1 à la convention

Juin 2007

SOMMAIRE

<i>COMPOSITION DES ANNEXES</i>	3
<i>SIGNATAIRES DE L'AVENANT</i>	5
<i>PREAMBULE</i>	5
<i>ARGUMENTAIRE</i>	6
Cœur d'îlot Génicart 3 – Bois Fleuri	6
Création de locaux commerciaux et d'activités	9
<i>ARTICLES DE LA CONVENTION MODIFIES PAR LE PRESENT AVENANT</i>	11
Article 2-2 Le dispositif opérationnel du projet (ordonnancement, pilotage, coordination).....	11
Article 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social	11
Article 4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements	15
<i>ANNEXES</i>	18

COMPOSITION DES ANNEXES

ANNEXE 1 : Cartographie

1. Le projet
 - 1.1 Schéma d'aménagement du secteur Génicart 3 Bois Fleuri à horizon 2011
 - 1.2 Zoom sur le projet de l'immeuble Plantagenêt
2. Le foncier
 - 2.1 Etat actuel
 - 2.2 Etat futur
3. Typologie des produits logements
 - 3.1 La diversification de l'offre de logements sur Génicart 3 Bois Fleuri
4. La résidentialisation
 - 4.1 Les résidences à l'horizon 2011
 - 4.2 Les différents principes de résidentialisations
5. La voie traversante Génicart 3 Bois Fleuri
 - 5.1 Plan Coupe
6. La reconstitution de l'offre
 - 6.1 Localisation des sites identifiés pour la reconstitution de l'offre par Aquitanis
 - 6.2 Etude urbaine sur le secteur du bas Carriet pour la mise en cohérence des opérations d'aménagements en cours et envisagées
7. Le phasage
 - 7.1 Opérations programmées en 2006
 - 7.2 Opérations programmées en 2007
 - 7.3 Opérations programmées en 2008
 - 7.4 Opérations programmées en 2009
 - 7.5 Opérations programmées en 2010

ANNEXE 2 : Logements / Activités commerciales

- 2.1 Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant / après à l'échelle du quartier
- 2.2 Note sur la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes
- 2.3 Expertise sur les stratégies commerciales accompagnant les opérations de renouvellement urbain de Domofrance (étude du cabinet ATIS Conseil en réponse à l'expertise du cabinet D2H)

ANNEXE 3 : Financements

- Tableau A – Plan de financement des opérations concernées par l'avenant n°1
- Tableau B – Récapitulatif du plan de financement de l'ensemble du projet (convention + avenant n°1)
- Tableau C – Plan de financement spécifique pour la reconstruction de l'offre en logements sociaux et surcharge foncière

SIGNATAIRES DE L'AVENANT

Il est convenu entre,

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, ci-après dénommée l'ANRU ou l'Agence,

L'Association Foncière logement,

La **Commune de LORMONT**, représentée par le maire ci-après dénommé le porteur de projet,

La **Communauté Urbaine de Bordeaux, Aquitanis, Domofrance**, ci-après dénommés les maîtres d'ouvrage,

la **Caisse des Dépôts et Consignations**,

le **Groupement d'Intérêt Public des Hauts de Garonne**,

le **Préfet**, responsable de la mise en œuvre de la rénovation urbaine dans le département,
ce qui suit :

PREAMBULE

Suite aux observations émises par les partenaires de l'ANRU lors de la réunion du Comité d'Engagement du 23 février 2006 et du Conseil d'Administration du 31 mai 2006, il a été convenu qu'un certain nombre d'opérations, qui n'ont pu être intégrées à la convention initiale de Génicart, seraient examinées par la voie d'un **avenant annoncé dans la convention**.

Les opérations faisant l'objet du présent avenant sont les suivantes :

- Cœur d'îlot Génicart 3-Bois Fleuri
 - Démolition de la troisième tour (tour Vercors)
 - Création d'une voie traversante est-ouest
 - Résidentialisation et réhabilitation des bâtiments existants
 - Construction de logements diversifiés sur l'emprise des tours démolies

- Création de locaux commerciaux et d'activité
 - Implantation de locaux tertiaires sur le site de Génicart 1 et Bénito

ARGUMENTAIRE

Cœur d'îlot Génicart 3 – Bois Fleuri

Le projet urbain sur le secteur dit "Génicart 3-Bois Fleuri" comportait initialement la démolition de 199 logements, soit deux tours de 18 étages (Colonel Fabien et Richemont). Les échanges qui ont été engagés au niveau local suite aux observations techniques de l'ANRU émises lors de l'instruction du dossier, ont abouti à une accélération du rythme des transformations prévues sur le secteur. Ainsi, **la démolition de la troisième tour de "Génicart 3-Bois Fleuri", la tour Vercors, comprenant 100 logements, est aujourd'hui également envisagée.**

La reconfiguration de ce secteur est également basée sur la restructuration de la trame viaire. A cet effet, la **création d'une voie Est-Ouest**, ouvrant le quartier sur le Vieux Bourg et le reste de Génicart, est un des éléments déterminants du projet urbain.

Les reconstructions prévues sur l'emprise des tours démolies offriront à cette nouvelle voie des façades urbaines de qualité.

Enfin, la recomposition du cœur d'îlot conduit à proposer un programme de **réhabilitation** sur le parc de logements sociaux maintenus sur le site (immeubles linéaires R+4 en périphérie de l'îlot) afin de compléter le projet de requalification du quartier.

- **Démolition de 299 logements sociaux** (*article 4-2-1 de la convention relatif à la "démolition de logements sociaux y compris charges liées au relogement, frais de déménagement, MOUS liée à la démolition, aménagements de logements sociaux ou de logements-foyers destinés au relogement y compris hors site, etc. "*)

La démolition de la troisième tour (tour Vercors) porte le nombre de démolitions sur le secteur à 299 au lieu de 199 prévus initialement dans la convention. Par ailleurs, la démolition de l'école maternelle Suzanne Lacorre située au pied des tours, déjà prévue dans le projet initial, est maintenue (opération réalisée par Aquitanis hors subvention ANRU).

- **Reconstruction de logements** (*article 4-2-5 de la convention relatif à la "reconstitution ou création de l'offre locative sociale - PLAI, PLUS, PLUS-CD, logement-foyer"*)

Reconstructions en cœur d'îlot sur l'emprise des tours et de l'école démolies

La trame viaire de l'îlot s'organise autour de la création d'une voie Est-Ouest reliant le plateau de Génicart depuis l'avenue de la Libération (tramway) jusqu'au Bois Fleuri (pôle culturel) en direction du bourg doyen.

Les constructions en R+4 de chaque côté de cet espace public offriront des façades urbaines qualifiantes avec :

- au sud un alignement sur les façades existantes,
- au nord un alignement en retrait de la façade existante afin d'ouvrir l'espace paysagé du mail arboré en promenade piétonne jusqu'à l'orée du parc du Bois Fleuri.

Il est à noter, que dans un souci de composition urbaine, l'implantation des façades respectera un léger recul sur l'espace public (2 à 3 mètres), derrière des grilles décoratives conformes aux préconisations de la charte de qualité urbaine.

Les constructions nouvelles viendront s'implanter en respectant un schéma de résidentialisation qui est par ailleurs mis en œuvre sur les constructions voisines existantes.

Au total, les constructions nouvelles formeront 4 résidences distinctes:

- Plantagenêt 42 logements,
- Cœur d'îlot Sud 54 logements,
- Cœur d'îlot Nord 54 logements,
- Orée du Bois Fleuri 50 logements.

Afin de préserver des espaces verts résidentiels, sur chaque résidence neuve, un minimum de deux tiers des stationnements créés sera enterré.

Les espaces de pleine terre sur chaque construction feront l'objet d'un traitement paysager afin de qualifier les fonds de parcelles résidentielles et de permettre aux résidents de jouir d'espaces paisibles.

En termes de SHON reconstituée, l'emprise du terrain libéré par l'école maternelle et les deux premières tours à démolir, permettait déjà d'en dégager environ 4200 m² (soit environ 60 logements). L'emprise du terrain libérée par la troisième tour avec son débouché en vis à vis sur le parc du Bois Fleuri, permettra la reconstruction de 7680 m² de SHON supplémentaire (environ 100 logements).

L'utilisation de l'ensemble de cette SHON sera répartie entre différents produits utiles à la **diversification de l'offre** sur le quartier :

- accession à la propriété : 4080 m², soit 54 logements
- locatif libre Foncière Logement : 3720 m², soit 50 logements
- locatif intermédiaire PLS : 4080 m², soit 54 logements

Cette diversification de l'offre d'habitat viendra compléter la diversification des usages déjà engagée sur le quartier avec les activités professionnelles en pieds des immeubles existants (environ 3000 m²) ou nouvellement construits en proximité de la station de tramway sur l'opération Plantagenet (environ 2000 m²).

Reconstitution de l'offre

Dans le projet initial, Aquitanis avait localisé 128 PLUS-CD en production neuve sur la commune afin de permettre le relogement des familles des deux tours qui souhaiteraient rester sur la commune.

Hormis 9 PLA-I à localiser en acquisition amélioration, il restait 62 PLUS-CD à localiser en programmation 2009 sur les communes prioritaires du PLH.

Du fait de la démolition de la troisième tour, Aquitanis et la Ville ont joint leurs efforts afin de localiser une programmation complémentaire utile à la réalisation du plan de relogement. A ce titre, la programmation a été revue à 172 PLUS-CD sur la commune en petites opérations, de 20 à 40 logements, réparties sur le terroir communal et privilégiant à chaque fois le respect d'une diversité sur chacun des quartiers concernés. Il est à noter que seuls 42 PLUS-CD seront reconstitués sur le site de projet.

- Plantagenêt : 42 PLUS-CD sur site projet dont 80 % de la production neuve est réservée à la diversification de l'offre.
- Grand-Tressan : 21 PLUS-CD sur un site habité à plus de 80 % par des propriétaires occupants.

- Edouard Herriot : 35 PLUS-CD sur site exclusivement bâti par de la promotion privée à côté de la Polyclinique des 4 Pavillons.
- Quai Carriet : 44 PLUS-CD sur un site industriel en reconversion sur lequel le logement social ne représentera pas plus d'un tiers de l'offre d'habitat.
- Moulin d'Antoune : 30 PLUS-CD sur un site à aménager en association avec un programme de diversification de l'offre financé en PLS en liaison avec les quartiers pavillonnaires du Grand-Tressan et d'Artigues qui sont habités pour l'essentiel par des propriétaires occupants.

Hormis les 9 PLA-I à localiser en acquisition amélioration, Aquitanis a d'ores et déjà localisé une opération de 30 PLUS-CD sur la commune de Carbon-Blanc (Hameau des Roches) et devra localiser 88 PLUS-CD sur les autres communes de l'agglomération prioritaires au titre du PLH (dans les 18 mois après la signature de l'avenant).

- **Réhabilitation** (*article 4-2-6 de la convention relatif à la "réhabilitation de logements sociaux conservés sur le site"*)

Afin d'accompagner la recomposition du cœur d'îlot, une opération de réhabilitation sur le parc de logements sociaux conservé a été rajoutée. Cette opération vient renforcer le programme de résidentialisation déjà prévu.

En effet, s'il est réel que les immeubles linéaires R+4 sur rues, en périphérie du grand îlot, sont aujourd'hui attractifs et permettent un itinéraire résidentiel de choix pour les habitants des tours, il n'en demeure pas moins qu'après la démolition des tours et la reconstruction du cœur d'îlot, nous devrions constater un renversement de position de valeur qui sera préjudiciable à ces immeubles.

La réhabilitation de ces 350 logements est donc essentielle. Les travaux porteront prioritairement sur l'amélioration de l'isolation thermique et la requalification des façades.

- **Résidentialisation** (*article 4-2-8 de la convention*)

Les travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à :

- pacifier les usages en cœur d'îlots,
- faciliter la fonctionnalité des déplacements,
- améliorer l'image du quartier,
- mieux gérer le stationnement automobile,
- améliorer les qualités paysagères du site,
- identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

La résidentialisation des immeubles anciens s'articulera avec les nouvelles unités résidentielles.

Ainsi, au total, 9 unités résidentielles seront réparties sur 3 îlots :

- la résidence Delestraint (îlot autonome face au collège),
- les Squares Jean Moulin et Suzanne Lacorre qui formeront, avec les résidences Plantagenêt et Cœur d'Îlot Sud , 4 unités résidentielles,
- les résidences Génicentre et Lavergne qui formeront, avec les résidences Cœur d'îlot Nord et Orée du Bois Fleuri, 4 unités résidentielles.

- **Aménagement de la voie est-ouest** (*article 4-4-2 de la convention relatif à "l'aménagement et création d'espaces publics "*)

La nouvelle voie sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage **CUB/Ville de Lormont**. La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent, selon un montage opérationnel en cours de validation.

Cette voie, offrira un trottoir confortable pour les cheminements piétons et du stationnement automobile longitudinal. Elle sera circulée à double sens et sera soutenue par un mail arboré offrant un paysage urbain de qualité.

L'emprise totale de cet espace public structurant serait de 24 mètres environ (10 mètres pour la voie circulée à double sens et 14 mètres pour le mail arboré).

Création de locaux commerciaux et d'activités

Outre la création de 2120 m² de locaux tertiaires prévus par Aquitanis sur l'immeuble Plantagenêt et déjà intégrée dans la convention initiale, deux autres opérations commerciales étaient également prévues sur le quartier.

Après expertise (réalisée par le cabinet D2H), il est apparu que ces deux opérations (sous maîtrise d'ouvrage Domofrance et Foncière des Régions), n'étaient pas pour l'heure suffisamment abouties pour être inscrites à la convention. Il a donc été convenu qu'elles pourraient être réintégréées par voie d'avenant lorsque le projet serait davantage avancé en lien avec le service de développement économique de la ville.

▪ Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Suite aux observations du cabinet D2H, Domofrance a missionné au cabinet ATIS Conseil une **étude complémentaire** sur les stratégies commerciales accompagnant ses opérations de renouvellement urbain (**étude jointe en annexe 2.3**).

L'étude d'ATIS Conseil conforte globalement Domofrance dans la volonté de maintenir une programmation commerciale sur les quartiers de Gécicart 1 et de la Ramade adossée au projet de renouvellement urbain. L'étude fait cependant ressortir un certain nombre d'observations qui plaident pour une évolution sur certains points de la programmation initialement envisagée.

- Locaux tertiaires sur le site de "Gécicart 1"

La programmation initiale comportait une offre nouvelle de locaux commerciaux et d'activités répartie en trois sites :

- L'îlot nord 4 réservé exclusivement à la construction de locaux type bureaux
- Le rez-de-chaussée de l'îlot Ronsard pour accueillir des locaux de nature commerciale ou d'activités, dont l'antenne de Domofrance
- Le rez-de-chaussée de l'îlot Nord 2 pour accueillir des locaux de nature commerciale ou d'activités

- Ilot nord 4

L'étude confirme l'intérêt d'une programmation de 1000 m² de bureaux alliant petites surfaces et haute qualité architecturale, une telle offre étant actuellement déficitaire à l'échelle de l'ensemble de la rive droite. L'étude fait en outre un certain nombre de recommandations complémentaires :

- o Immeubles sur plusieurs niveaux
- o Modularité des bureaux
- o Taille des modules comprise entre 20 à 100 m²
- o Environnement privatif et sécurisé
- o Architecture fortement démarquée d'une architecture d'habitat afin de constituer une image forte d'équipements tertiaires

- Ilot Ronsard

L'étude confirme que la configuration topographique de la place et sa forte déclivité pourront contrarier l'implantation de commerce de passage à cet endroit. En revanche, ce secteur étant actuellement dépourvu d'une offre commerciale de proximité, l'étude préconise le maintien d'une programmation de ce type de commerces, sur une surface de l'ordre de 700 m².

Cette programmation sera complétée, comme prévu initialement, par des activités tertiaires sur une surface de l'ordre de 400 m². Ces activités pourraient résulter essentiellement d'un repositionnement d'offre existante aujourd'hui sur Génicart 1, notamment l'antenne de Domofrance et quelques activités médicales et paramédicales.

- Ilot Nord 2

L'étude s'interroge sur le potentiel commercial de ce secteur dans la mesure où il se situe directement dans le périmètre sur lequel la galerie du centre commercial Génicart a d'ores et déjà un usage de proximité. Ainsi, le risque de concurrence entre cette offre nouvelle et l'offre existante, déjà mis en avant par l'expertise de D2H, est confirmé.

En accord avec le maître d'ouvrage, la programmation initialement envisagée de 500 m² sur ce site est donc être abandonnée.

- Locaux tertiaires sur le site "Bénito" (600 m²)

Compte tenu de la proximité directe de ce secteur avec l'avenue de Paris qui constitue un axe de transit structurant, compte tenu également de la création d'un nouveau bassin de vie lié à la reconversion du site industriel Siemens et à la valorisation du terrain Bénito et enfin de l'absence d'une offre commerciale de proximité existante aujourd'hui, l'étude juge pertinente la mise en place de 600 m² de commerces de proximité.

▪ Sous maîtrise d'ouvrage Groupe Foncière des Régions :

- Locaux tertiaires sur le site du central téléphonique (2540 m²)

L'opération de requalification de ce bâtiment, situé dans un secteur très porteur de Génicart et à proximité directe du tramway, comprenait initialement le programme suivant :

- le réaménagement de l'immeuble du central téléphonique avec transformation des plateaux libres en locaux associatifs
- la réhabilitation des façades
- une extension avec création de surfaces pour bureaux/activités et commerces/services.

En accord avec le maître d'ouvrage concerné, cette opération **ne fait plus l'objet d'une sollicitation financière de l'ANRU**. Les études complémentaires en cours, portant à la fois sur le projet d'aménagement et sur l'équilibre financier de l'opération, laissent en effet penser que cette opération ne sera plus déficitaire.

ARTICLES DE LA CONVENTION MODIFIES PAR LE PRESENT AVENANT

Article 2-2 Le dispositif opérationnel du projet (ordonnancement, pilotage, coordination)

A l'article 2-2, il est rajouté le paragraphe suivant :

Le Conseil d'Administration du GIP du GPV a, par délibération du 26 janvier 2007, approuvé la passation d'un avenant au marché d'OPC passé avec Algoé. Cette décision a été prise devant l'augmentation du volume des opérations à traiter, la nécessité de poursuivre le dispositif initial durant 6 mois, et la prise en compte de 2 missions complémentaires de « pilotage par les résultats » et « programmation financière ».

Dans le même temps, la durée de la mission est augmentée jusqu'à fin 2011.

Le coût total de ces éléments s'élève globalement à 284000€ financés par la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse des Dépôts et Consignations et les quatre communes du GPV.

Pour le projet de Lormont Génicart, le coût s'élève à 62866€ avec une participation financière de 18934€ pour la CUB, 18932€ pour la CDC et de 25000€ pour la ville de Lormont.

L'ANRU ne participe pas au financement du complément du dispositif.

Article 4-2 L'intervention de l'ANRU dans le champ du logement locatif à caractère social

4-2-1 Démolition de logements sociaux y compris charges liées au relogement, frais de déménagement, MOUS liée à la démolition, aménagements de logements sociaux ou de logements-foyers destinés au relogement y compris hors site, etc.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

➤ **Ancienne formulation :**

Le projet urbain sur le secteur dit "Génicart 3-Bois Fleuri" comportait initialement la démolition de 199 logements, soit deux tours de 18 étages (Colonel Fabien et Richemont). Les échanges qui ont été engagés au niveau local suite aux observations techniques de l'ANRU émises lors de l'instruction du dossier, ont abouti à une accélération du rythme des transformations prévues sur le secteur. Ainsi, la démolition de la troisième tour de "Génicart 3-Bois Fleuri", la tour Vercors, comprenant 100 logements, est aujourd'hui également envisagée. Ces démolitions supplémentaires entraînent la nécessité de démolir aussi la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour.

*Le projet qui fait l'objet de la présente convention ne peut, en l'état actuel des réflexions, prendre en compte ces récentes modifications; celles-ci feront l'objet d'un **avenant** qui sera présenté à l'ANRU dans un délai de six mois à compter de la signature de la présente convention.*

Sont donc inscrites dans la présente convention uniquement :

- *la démolition de la tour Richemont, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009*
- *la démolition de la tour Colonel Fabien, soit 99 logements, à partir du deuxième semestre 2009*

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2006.

Le commencement du plan de relogement sera fonction de la date de prise en compte de l'avenant annoncé qui permettra d'intégrer la démolition de la troisième tour. De fait, compte tenu du planning prévisionnel pour la concrétisation de cet avenant, la date de référence prise en compte pour le calcul des pertes d'autofinancement est le 1^{er} juillet 2006.

Néanmoins, compte tenu des difficultés de vie au quotidien dont sont victimes les familles en place, une première phase de travaux est prévue par Aquitanis pour mettre en œuvre sans attendre le dispositif de conciergerie et de télésurveillance pour sécuriser la distribution du courrier et pacifier le pied des tours pendant toute la durée du plan de relogement. Les dépenses liées à ces travaux sur les tours Richemont et colonel Fabien (qui représentent environ 65 000 €) sont d'ores et déjà intégrées dans le bilan de démolition annexé à la présente convention. Le solde relatif à la troisième tour sera intégré dans le prochain avenant.

➤ Nouvelle formulation :

- Démolition de la tour Richemont, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009
- Démolition de la tour Colonel Fabien, soit 99 logements, à partir du deuxième semestre 2009
- Démolition de la tour Vercors, soit 100 logements, à partir du deuxième semestre 2009

Le financement des pertes d'autofinancement et des coûts de relogement seront pris en compte dès 2007.

Le commencement du plan de relogement sera fonction de la date de prise en compte de l'avenant annoncé qui permettra d'intégrer la démolition de la troisième tour. De fait, compte tenu du planning prévisionnel pour la concrétisation de cet avenant, la date de référence prise en compte pour le calcul des pertes d'autofinancement est le 1^{er} janvier 2007.

Néanmoins, compte tenu des difficultés de vie au quotidien dont sont victimes les familles en place, une première phase de travaux est prévue en 2006 par Aquitanis pour mettre en œuvre sans attendre le dispositif de conciergerie et de télésurveillance pour sécuriser la distribution du courrier et pacifier le pied des tours pendant toute la durée du plan de relogement. Les dépenses liées à ces travaux sur les tours (qui représentent au total environ 100 000 €) sont intégrées dans le bilan de démolition annexé à ce présent avenant.

4-2-2 Autres démolitions induites (réseaux, équipements type chauffage urbain ou parkings).

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

➤ **Ancienne formulation :**

- *La démolition de la troisième tour de Génicart 3-Bois Fleuri (tour Vercors) entraîne la nécessité de démolir également la sous-station de chauffage urbain située dans cette tour. Ces travaux feront l'objet du prochain **avenant**.*

➤ **Nouvelle formulation :**

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Démolition de la sous-station de chauffage urbain située dans la tour Vercors à partir du deuxième semestre 2009 |
|--|

4-2-5 Reconstitution ou création de l'offre locative sociale (PLAI, PLUS, PLUS-CD, logement-foyer)

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

➤ **Ancienne formulation :**

Construction au total de 190 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :

- *Construction **sur le secteur de démolition** de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007*
- *Construction **hors site** de 86 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit :*
 - *13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence,*
 - *35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)*
 - *30 logements collectifs dans le secteur des 4 Pavillons construits à partir du premier semestre 2010 (dont coûts liés à la surcharge foncière)*
- *Construction **hors site** de 9 logements individuels PLAI en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière répartis selon la règle énoncée à l'article 4-2-5 du titre III de la présente convention)*
- *Construction de 62 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)*

*Par ailleurs, la démolition de la tour Vercors, qui fera l'objet d'un avenant à la présente convention, portera la reconstitution de l'offre locative sociale à environ 299 logements au lieu de 199 pour Aquitanis. Les financements correspondant à ces 100 logements supplémentaires feront l'objet d'une demande de subvention au titre du **prochain avenant**.*

➤ **Nouvelle formulation :**

<p>Construction au total de 290 logements PLUS CD et de 9 PLAI, décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construction sur le secteur de projet de 42 logements collectifs PLUS CD (immeuble Plantagenêt) à partir du premier semestre 2007 ▪ Construction hors site de 130 PLUS CD sur la commune de Lormont, soit : <ul style="list-style-type: none"> - 13 logements individuels et 8 logements collectifs sur le secteur du Grand Tressan, déjà financés en "opération urgente 2005" par l'Agence, - 35 logements collectifs rue Edouard Herriot construits à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière)

- 44 logements collectifs sur le quai Carriet construits à partir du premier semestre 2008
- 30 logements collectifs sur le terrain Moulin d'Antoune construits à partir du premier semestre 2008 (dont coûts liés à la surcharge foncière)
- Construction **hors site et hors commune** de 30 PLUS CD sur la commune de Carbon Blanc à partir du premier semestre 2008
- Construction **hors site** de 9 logements individuels PLAI en tissu diffus à partir du premier semestre 2007 (dont coûts liés à la surcharge foncière répartis selon la règle énoncée à l'article 4-2-5 du titre III de la présente convention)
- Construction de 88 PLUS CD **restant à localiser** (dont coûts liés à la surcharge foncière)

4-2-6 Réhabilitations de logements sociaux conservés sur le site (type PALULOS, y compris MOUS liée, etc)

➤ **Rajout du paragraphe suivant :**

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis

- Réhabilitation de 350 logements conservés sur le secteur de Génicart3/Bois Fleuri Travaux d'amélioration de l'isolation thermique et requalification des façades réalisés à partir du deuxième semestre 2008

4-2-8 Résidentialisations

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

➤ **Ancienne formulation :**

Divers travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

Les travaux de résidentialisation se décomposent comme suit :

- *Résidence Delestraint, 49 logements*
Privatisation des places de stationnement existantes, renforcement de la limite séparative entre la résidence et la rue pour limiter les conflits d'usage avec les usagers du collège Lapierre.
Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006
- *Résidences Lavergne, Génicentre, Jean Moulin et Suzanne Lacorre (310 logements)*
Amélioration du fonctionnement des parkings résidentiels, aménagements paysagers, renforcement du contrôle d'accès piéton des résidents. Ces travaux de résidentialisation seront menés en cohérence avec le réaménagement par la Communauté Urbaine des rues Lavergne et Garosses et en lien avec le nouveau projet urbain sur le cœur d'îlot de "Génicart3".
Travaux réalisés à partir du premier semestre 2009.

➤ **Nouvelle formulation :**

Divers travaux de résidentialisation sur le secteur de Génicart 3-Bois Fleuri visent à pacifier les usages en cœur d'îlots, faciliter la fonctionnalité des déplacements, améliorer l'image du quartier, mieux gérer le stationnement automobile, améliorer les qualités paysagères du site, identifier pour chacune des résidences une façade "avant" comportant les entrées d'immeubles donnant directement sur le domaine public et une façade "arrière" donnant sur un jardin privatif.

Les travaux de résidentialisation se décomposent comme suit :

- Résidence Delestraint, 49 logements

Privatisation des places de stationnement existantes, renforcement de la limite séparative entre la résidence et la rue pour limiter les conflits d'usage avec les usagers du collège Lapierre.

Travaux réalisés à partir du deuxième semestre 2006

- Aménagement de 9 unités résidentielle mixtes (comprenant des bâtiments anciens et des nouvelles constructions) réparties en deux îlots situés de part et d'autre de la voie :

- un îlot au sud comportant deux résidences existantes (Jean Moulin et Suzanne Lacorre) et deux nouvelles résidences (Plantagenêt et Cœur d'îlot sud)
- un îlot au nord comprenant deux résidences existantes (Génicentre et Lavergne) et deux nouvelles résidences (Cœur d'îlot nord et Orée du Bois Fleuri)

Travaux réalisés à partir du premier semestre 2007.

Article 4-4 L'intervention de l'ANRU sur les espaces et les équipements

4-4-2 Aménagement et création d'espaces publics

4-4-2-2 Opérations sur les voiries

Création de voies nouvelles sous maîtrise d'ouvrage CUB et Ville de Lormont

➤ **Rajout du paragraphe suivant :**

- Voie traversante en cœur d'îlot Génicart 3-Bois Fleuri

La reconfiguration de l'îlot de Génicart 3-Bois Fleuri, qui comprend en termes d'habitat la démolition des trois tours existantes, est également basée sur la restructuration de la trame viaire de cet îlot. A cet effet, la création d'une voie Est-Ouest, située dans le prolongement de l'allée du Vercors et reliant l'avenue de la Libération au pôle du Bois Fleuri et au Vieux Bourg, est un des éléments déterminants du projet urbain de ce secteur.

Les reconstructions prévues sur l'emprise des tours démolies offriront à cette nouvelle voie des façades urbaines de qualité.

La maîtrise d'ouvrage sera communautaire pour l'aménagement global de la voie et communale pour tout ce qui concerne l'éclairage public, le mobilier urbain et les espaces paysagers, conformément aux attributions de compétence réglementaires dans ce domaine.

Les services de la Ville et de la Communauté devront élaborer et réaliser un projet commun cohérent,

selon un montage opérationnel en cours de validation.

Calendrier prévisionnel des travaux : deuxième semestre 2010

4-4-4 Equipements de développement économique, commercial ou artisanal

➤ Ancienne formulation :

La ville de Lormont mettra en place avec les bailleurs concernés des procédures permettant de veiller à une cohérence d'ensemble des implantations commerciales et d'activités sur son territoire.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

- *Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 3-Bois Fleuri" (2120 m²)*

Il s'agit de la poursuite de la politique de diversification fonctionnelle engagée par Aquitanis sur ce secteur (qui a conduit d'ores et déjà à la transformation de 39 logements en locaux d'activités professionnelles et à l'installation de 3000 m² de bureaux) à l'occasion de la construction de l'immeuble Plantagenêt.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

Deux autres opérations commerciales ont également été développées sur le quartier. Après expertise, il apparaît qu'elles ne sont pas pour l'heure suffisamment abouties pour être inscrites à la convention. Ces deux opérations de Domofrance et de la Foncière des Régions pourront être réintégrées par voie d'avenant lorsque le projet sera davantage développé en lien avec les services de développement économique de la ville.

➤ Nouvelle formulation :

La ville de Lormont mettra en place avec les bailleurs concernés des procédures permettant de veiller à une cohérence d'ensemble des implantations commerciales et d'activités sur son territoire.

Sous maîtrise d'ouvrage Aquitanis :

- Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 3-Bois Fleuri" (2120 m²)

Il s'agit de la poursuite de la politique de diversification fonctionnelle engagée par Aquitanis sur ce secteur (qui a conduit d'ores et déjà à la transformation de 39 logements en locaux d'activités professionnelles et à l'installation de 3000 m² de bureaux) à l'occasion de la construction de l'immeuble Plantagenêt.

Calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2007

Sous maîtrise d'ouvrage Domofrance :

Au vu des propositions dégagées par l'étude d'ATIS Conseil, Domofrance réfléchit à la programmation suivante, qui sera confirmée dans les meilleurs délais à l'occasion de l'envoi des bilans financiers:

- Locaux tertiaires sur le site de "Génicart 1" (de l'ordre de 2100 m²)

L'offre nouvelle de locaux commerciaux et d'activités est répartie en deux sites :

- L'îlot nord 4 qui sera réservé exclusivement à la construction de locaux type bureaux (calendrier prévisionnel : premier semestre 2007)
- Le rez-de-chaussée de l'îlot Ronsard qui accueillera des locaux de nature commerciale et d'activités, dont le repositionnement de l'antenne de Domofrance (calendrier prévisionnel : deuxième semestre 2005)

- Locaux tertiaires sur le site "Bénito" (600 m²)

En lien avec le réaménagement de l'avenue de Paris en boulevard urbain, certains bâtiments situés sur la parcelle "Bénito" en front de cette avenue, accueilleront des locaux de nature commerciale. Calendrier prévisionnel : premier semestre 2007

ANNEXES

Annexe 1

Cartographie

Annexe 2

Logements / Activités commerciales

Annexe 3

Financements

ANNEXE 1 : Cartographie

1. Le projet
 - 1.1. Schéma d'aménagement du secteur Gécicart 3 Bois Fleuri à horizon 2011
 - 1.2. Zoom sur le projet de l'immeuble Plantagenêt

2. Le foncier
 - 2.1. Etat actuel
 - 2.2. Etat futur

3. Typologie des produits logements
 - 3.1. La diversification de l'offre de logements sur Gécicart 3 Bois Fleuri

4. La résidentialisation
 - 4.1. Les résidences à l'horizon 2011
 - 4.2. Les différents types de résidentialisations

5. La voie traversante Gécicart 3 Bois Fleuri
 - 5.1. Plan coupe

6. La reconstitution de l'offre
 - 6.1. Localisation des sites identifiés pour la reconstitution de l'offre par Aquitanis
 - 6.2. Etude urbaine sur le secteur du bas Carriet pour la mise en cohérence des opérations d'aménagements en cours et envisagées

7. Le phasage
 - 7.1. Opérations programmées en 2006
 - 7.2. Opérations programmées en 2007
 - 7.3. Opérations programmées en 2008
 - 7.4. Opérations programmées en 2009
 - 7.5. Opérations programmées en 2010

Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Horizon 2011



Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Bernard ROUZOU
Architecte et Urbaniste

Août 2006

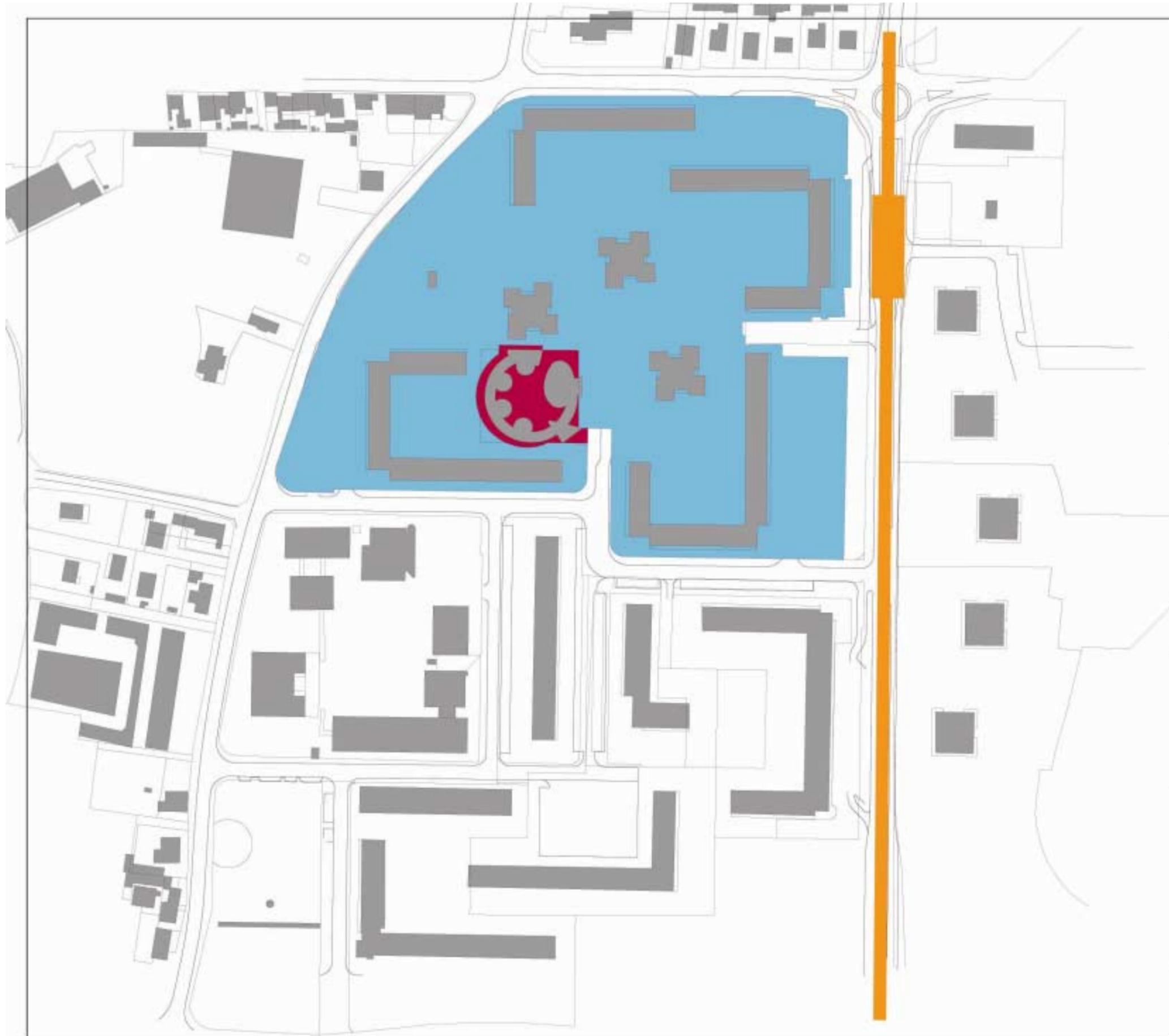
N

L' immeuble Plantagenêt



Illustrations : Agence Brochet-Lajus-Pueyo pour Aquitanis





**Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri**

Foncier actuel
Echelle 1/2000 ème

-  Communauté Urbaine de Bordeaux
-  Aquitanis
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

N

Schéma d'aménagement

Génicart 3 Bois Fleuri

Foncier futur

Echelle 1/2000 ème



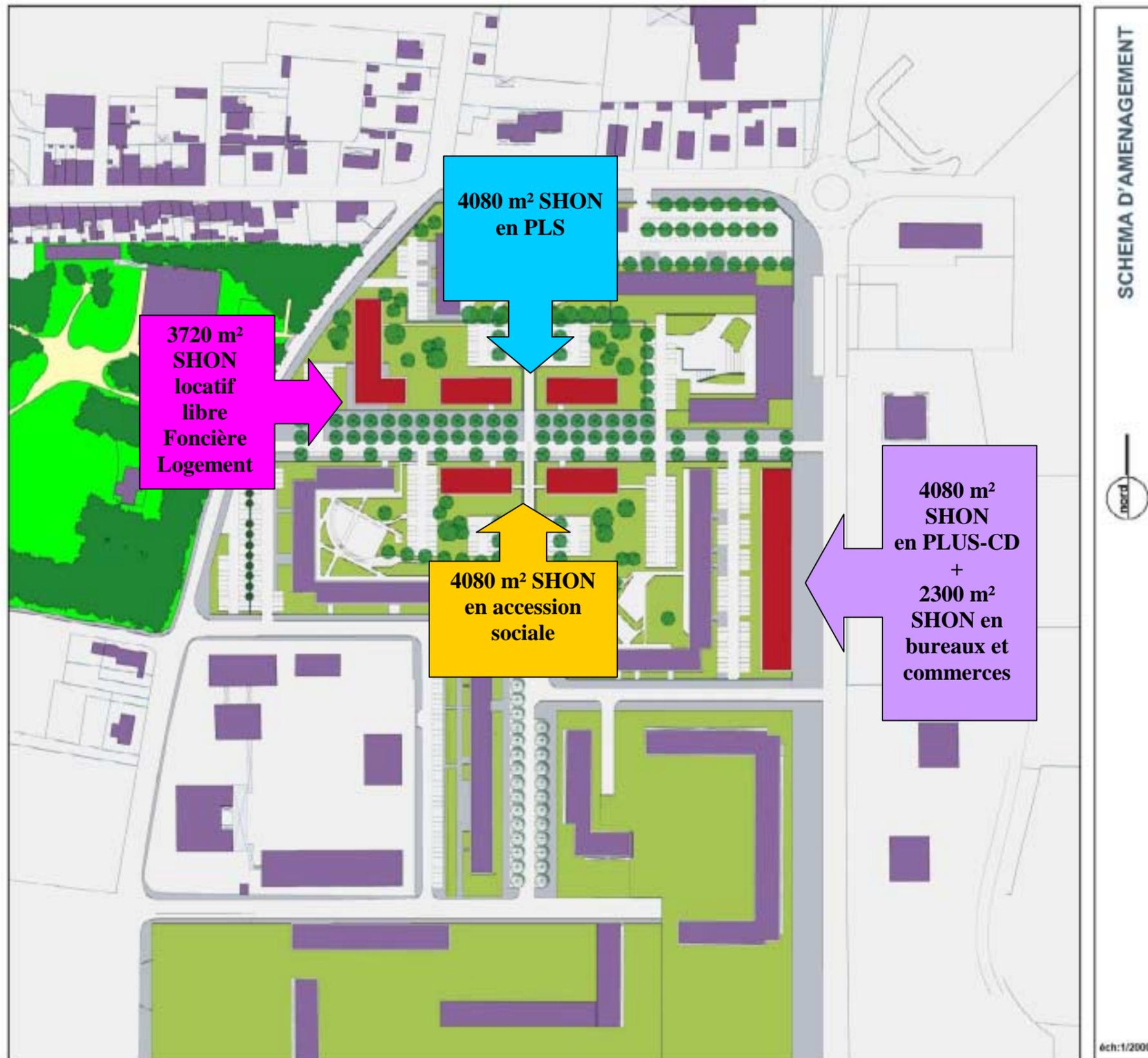
-  Communauté Urbaine de Bordeaux
-  Aquitanis
-  Propriétés privées
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

N

Diversification De L'offre : Genicart Bois Fleuri



Démolitions

299 logements

Constructions

42 PLUS-CD
54 PLS
54 Accession sociale
50 Locatif Libre

200 Logements

Génicart 3 Bois Fleuri
Les résidences à l'horizon 2011



- 1 - Lavergne
- 2 - Pré du Bois Fleuri
- 3 - Coeur d'îlot nord
- 4 - Génicentre
- 5 - Suzanne Lacorre
- 6 - Coeur d'îlot sud
- 7 - Square Jean Moulin
- 8 - Plantagenêt
- 9 - Delestraint

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Bernard BOUZOU
Architecte et Urbaniste

Août 2006

N

Génicart 3 Bois Fleuri
Les différentes résidentialisations

Echelle 1/2000 ème



- Sur voie publique : grille sur muret
- Sur voie de desserte : grille accompagnée d'une haie
- Sur les limites séparatives : grillage accompagné d'une haie

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Bernard BOUZOU
Architecte et Urbaniste

Août 2006





VOIRIE CENTRALE - Plan Coupe

écl:1/500°



Localisation des sites identifiés pour
la reconstitution de l'offre
sur Lormont par Aquitanis

Quai Carriet
Programme neuf :
44 logements collectifs PLUS CD

Le Grand Tressan 2
Programme neuf :
13 logements individuels et
8 logements collectifs PLUS CD

Plantagenêt
Programme neuf :
42 logements collectifs PLUS CD
+ commerces et bureaux

Moulin d'Antoune
Programme neuf :
30 logements individuels PLUS CD

Rue Herriot
Programme neuf :
35 logements collectifs PLUS CD

Juillet 2006

N



- Maintien d'un chemin en bord de fleuve
- Emprise portuaire
- Emprise à aménager
- Pôle éducatif Bas-Carriet
- Parc d'activité des Docks Maritimes
- PERMETTRE D'AMENAGEMENT SECTEUR BAS-CARRIET**
- Aménagement du quai Carriet en avenue plantée
- Centre-ville de dessertes cantons
- Prolongement piste cyclable vers Parc des Coteaux (franchissement inférieur voie ferrée à Basseins)
- ZAC Chaigneau-Bichon
- Pôle éducatif Haut-Carriet
- Parc des Coteaux
- Secteur du Prince-Noir - aménagement urbain
centre de gestion du trafic
réhabilitation et extension château
- Aménagement de place - zone 30
- Mt du Lavoir - aménagement urbain - programme logements
- Parc de l'Ermitage (jalon du Parc des Coteaux)
- Géricart - aménagement espace public central - programmes bâtis

- Logements
- Bureaux / Activités
- Equipements
- Espace public

- Réaménagement de logements
- Projet de Charte pour préservation de la cité jardin
- Programmes bâtis + aménagements urbain Haut-Carriet programmés
- Réaménagement de logements
- Programmes bâtis + aménagements urbain Haut-Carriet en cours
- Parc actif
- Centre de formation pharmacie

VILLE DE LORMONT
 SECTEUR CENTRE-BOURG
 HOTEL DE VILLE
 HAUT ET BAS CARRIET

MISE EN COHERENCE DES OPERATIONS
 D'AMENAGEMENTS EN COURS ET ENVISAGEES

Document d'étude
 Juin 2006



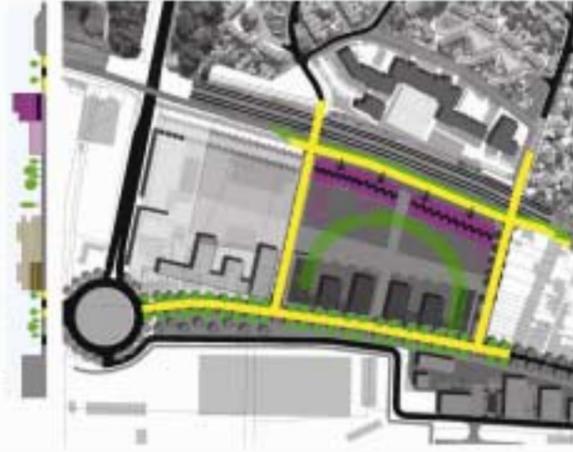
- Implantation d'une clôture protégeant l'emprise postuaire
- Aménagement d'une contre-allée de descente des activités dédiées aux camions
- Réaménagement de la voie en avenue plantée
- Tracé d'une nouvelle rue
- Implantation des "ser" programmation de logements en l'axe de l'avenue
- Implantation d'un dispositif de protection acoustique le long des voies fermées (balustrades - lambris d'activités ou autres dispositions en superstructure)
- Réaménagement de la rue du Filure
- Aménagement d'une continuité vélos vers le Parc des Coteaux via passage intérieur sous voie ferrée à Bassens

VILLE DE LORMONT
 SECTEUR CENTRE-BOURG
 HOTEL DE VILLE
 HAUT ET BAS CARRIET

MISE EN COHERENCE DES OPERATIONS
 D'AMENAGEMENTS EN COURS ET ENVISAGEES
 ZOOM SECTEUR BAS-CARRIET
 EMPRISE A AMENAGER

Document d'étude
 Juin 2006

Hypothèse 1
 sur de nouvelles implantations le long du Filure vers
 l'opération d'axe - bâtiment en tout en structure de 100%



Hypothèse 2
 implantation d'un tour au bâtiment en tout en structure de 100%
 sur de nouvelles implantations vers l'opération d'axe

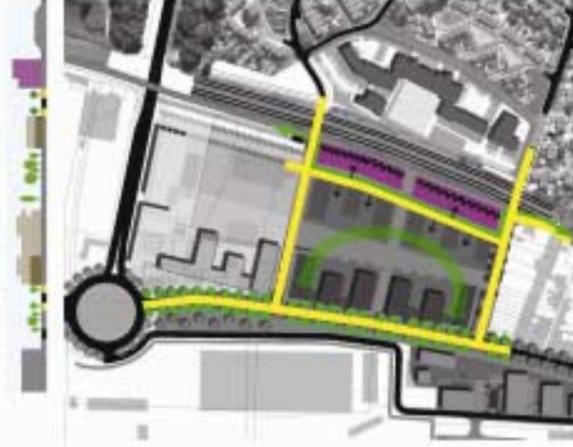
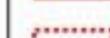


Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Opérations programmées en 2006
Echelle 1/2000 ème

-  Démolition
-  Réhabilitation
-  Construction d'habitat
-  Résidentialisation
-  Aménagement d'espace public
-  Restructuration de voiries
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

N

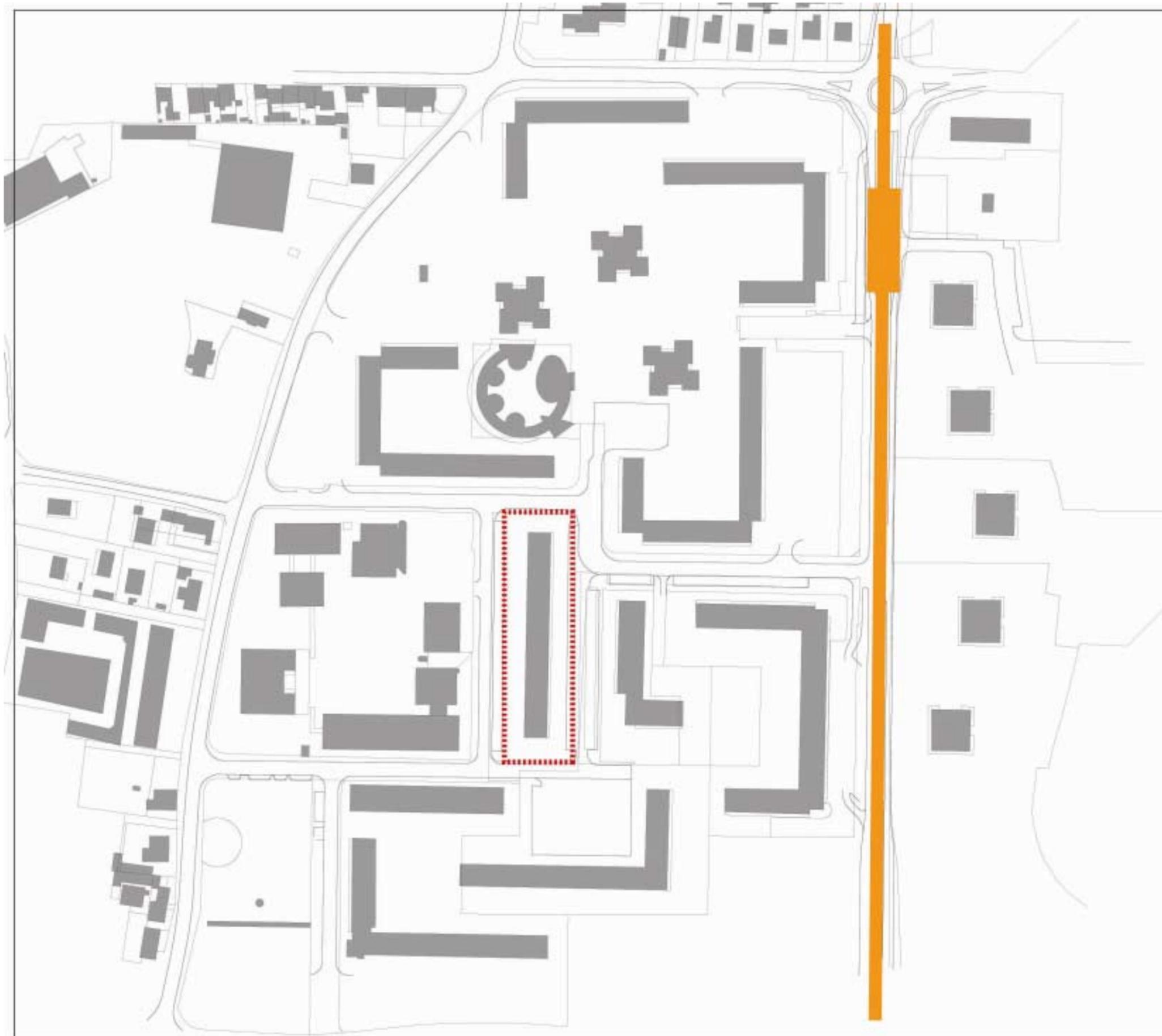
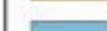
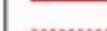


Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Opérations programmées en 2007
Echelle 1/2000 ème

-  Démolition
-  Réhabilitation
-  Construction d'habitat
-  Résidentialisation
-  Aménagement d'espace public
-  Restructuration de voiries
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

N



Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Opérations programmées en 2008
Echelle 1/2000 ème

- Démolition
- Réhabilitation
- Construction d'habitat
- - - Résidentialisation
- Aménagement d'espace public
- ↔ Restructuration de voiries
- Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

N



Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Opérations programmées en 2009
Echelle 1/2000 ème

-  Démolition
-  Réhabilitation
-  Construction d'habitat
-  Résidentialisation
-  Aménagement d'espace public
-  Restructuration de voiries
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006

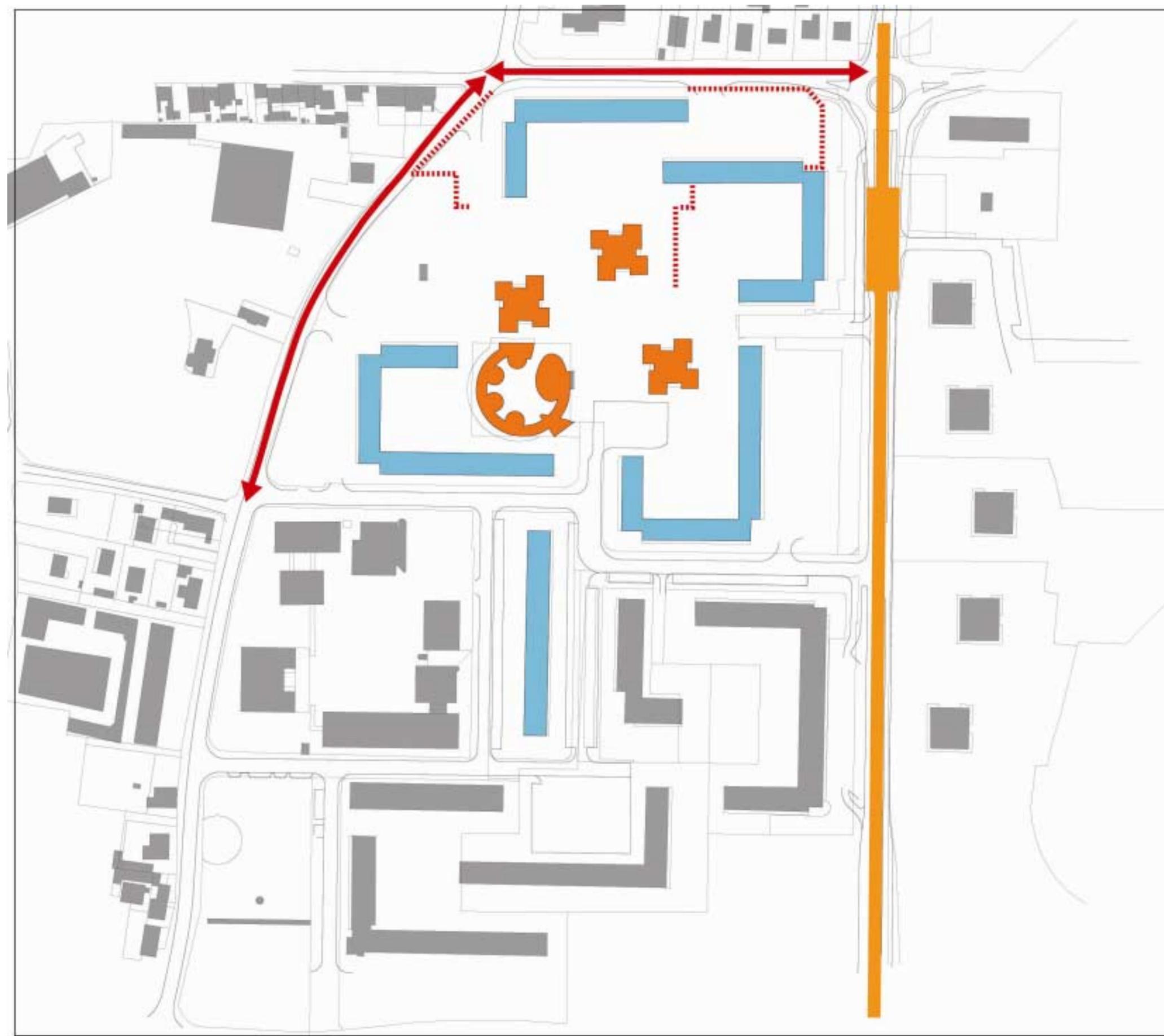


Schéma d'aménagement
Génicart 3 Bois Fleuri
Opérations programmées en 2010
Echelle 1/2000 ème



-  Démolition
-  Réhabilitation
-  Construction d'habitat
-  Résidentialisation
-  Aménagement d'espace public
-  Restructuration de voiries
-  Tramway et stations

Renouvellement urbain
Quartier Génicart
Commune de Lormont

Août 2006



ANNEXE 2 : Logements / Activités commerciales

2.1 Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant / après à l'échelle du quartier

2.2 Note sur la reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes

2.3 Expertise sur les stratégies commerciales accompagnant les opérations de renouvellement urbain de Domofrance (étude du cabinet ATIS Conseil en réponse à l'expertise du cabinet D2H)

ANNEXE 2.1

Tableau comparatif des types et statuts des logements présents sur le quartier avant/après

Programmation de logements sur les sites de démolitions-reconstructions :

AVANT :

Génicart 3/Bois Fleuri		Les Cimes		Génicart 1		Bénito	
299 locatifs HLMO	<i>100%</i>	324 locatifs HLMO	<i>100%</i>	374 locatifs HLMO	<i>100%</i>		
Total : 299		Total : 324		Total : 374		Total : 0	

APRES :

Génicart 3/Bois Fleuri		Les Cimes		Génicart 1		Bénito	
- 42 PLUS CD	22%	- 96 PLUS CD	58%	- 150 PLUS CD	53%	- 168 PLUS CD (dont 110 Maison Girondine et 58 Domofrance)	47%
- 54 PLS	28%	- 13 PLS	8%	- 40 PLS	14%	- 45 PLS (Domofrance)	13%
- 54 accession	28%	- 57 Foncière	34%	- 60 accession	21%	- 80 Foncière (Domofrance)	23%
- 42 Foncière	22%			- 40 Foncière	12%	- 61 accession (dont 51 Domofrance et 10 Maison Girondine)	17%
Total : 192		Total : 166		Total : 290		Total : 354	

ANNEXE 2.2

Reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux et localisation des programmes

1. Récapitulatif de la reconstitution de l'offre identifiée à ce jour :

	Nombre de logements démolis	Reconstitution de l'offre					
			sur site de démolition	sur site de projet	sur commune	hors commune	reste à localiser
Aquitanis	299	Aquitanis	42		130	30	97
Domofrance	374	Domofrance et Habitation Economique	150	58	20	27	119
Maison Girondine	324	Maison Girondine	96	110		50	68
Total	997	Total	288	168	150	107	284

2. Localisation des programmes :

▪ Sur le site de projet (secteurs Génicart 1, Les Cimes, Génicart 3, La Ramade)

- Aquitanis :

Génicart 3 (immeuble Plantagenêt) : 42 PLUS CD

- Domofrance :

Génicart 1 (secteur de la nouvelle entrée et secteur nord) : 150 PLUS CD

La Ramade : 58 PLUS CD

- Maison Girondine :

Les Cimes : 96 PLUS CD

La Ramade : 110 PLUS CD

S/Total : 456 PLUS CD

▪ Sur Lormont hors site de projet

- Aquitanis :

Site du Grand Tressan (2^{ème} phase) : 21 PLUS CD - livraison début 2007

Rue Herriot : 35 PLUS CD - livraison début 2008

Quai Carriet : 44 PLUS CD - livraison fin 2008

Moulin d'Antoune : 30 PLUS CD - livraison fin 2008

- Habitation Economique :

Emprise Foyer des Jeunes Travailleurs : 20 PLUS CD – livraison fin 2008

S/Total : 150 PLUS CD

▪ Sur d'autres communes de l'agglomération bordelaise

- Aquitanis :

Carbon Blanc (Hameau des Roches) : 30 PLUS CD

- Domofrance :

Mérignac : 27 PLUS CD

- Maison Girondine :

Commune d'Ambarès et autre ZAC communautaire: 50 PLUS CD

S/Total : 107 PLUS CD

▪ Total de la reconstitution de l'offre localisée : 713 logements (sur 997 logements démolis)

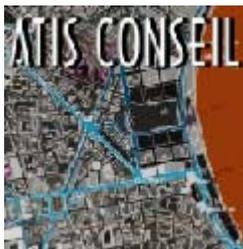
ANNEXE 2.3

Expertise sur les stratégies commerciales accompagnant les opérations de renouvellement urbain de Domofrance (étude du cabinet ATIS Conseil en réponse à l'expertise du cabinet D2H)



**EXPERTISE SUR LES STRATEGIES COMMERCIALES
ACCOMPAGNANT LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT
URBAIN**

ELEMENTS EN REPONSE A L'EXPERTISE DU CABINET D > 2H



ATIS CONSEIL
Frédéric BARRAUD
Z.A la Gardette
Rue du Courant
33 310 Lormont

Octobre 2006

I. INTRODUCTION

La société DOMOFRANCE mène des opérations stratégiques de renouvellement urbain à l'échelle du quartier Génicart. Ces opérations d'urbanisme s'inscrivent au cœur d'un vaste projet urbain en réponse aux enjeux de mixités, de réanimation du cœur de quartier et d'accompagnement du bassin de vie. Ces opérations pragmatiques de renouvellement urbain impliquent des réflexions élargies sur les caractéristiques commerciales existantes et sur une programmation commerciale complémentaire en cohérence avec les nouveaux bassins de vie "réanimés" ou créés.

En effet, conformément aux objectifs de renouvellement urbain, la société DOMOFRANCE inscrit la promotion du bassin de vie comme l'élément déterminant. Ainsi, la programmation de logements aux typologies diversifiées, le confortement et la création de locaux commerciaux et de services adaptés pour animer le tissu économique local et répondre aux enjeux d'un quartier aux vocations multifonctionnelles et enfin l'attention nouvelle portée à l'espace public comme élément fédérateur et outil de régulation sociale démontrent-ils l'ampleur du projet urbain entrepris. Les objectifs du projet urbain souhaitent rompre avec les idées reçues privilégiant la forme urbaine au détriment de la vie. La programmation de locaux d'activités et de commerces s'inscrivent dans les logiques de création d'un cœur de quartier.

La société DOMOFRANCE, outre sa fonction d'opérateur majeur en matière d'habitat, devient un acteur essentiel en matière de développement commercial et de services associés aux projets urbains. Cette vocation d'opérateur en matière d'activités se conjugue entre le portage de locaux dédiés aux commerces, services ou activités tertiaires, que la société DOMOFRANCE souhaite maintenir dans son patrimoine et certaines unités associées cédées en pleine propriété à des tiers mais devant s'inscrire dans des logiques de complémentarité. L'enjeu de cette action en faveur des activités économiques et commerciales vise à adosser le **principe de mixités sociales aux mixités fonctionnelles** qui organisent dorénavant la vie d'un quartier multifonctionnel.

Ces opérations constituent par leur patrimoine existant et leur programmation en matière de locaux d'activités des secteurs à enjeux pour la société DOMOFRANCE. D'autant que la société DOMOFRANCE justifie le développement commercial et la création de locaux d'activités, comme une condition *sine qua non* à un véritable projet urbain, fondement pour un bassin de vie dynamique et attractif.

II. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'ANALYSE DU CABINET D > 2H

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain entrepris sur les différents quartiers de Géricart, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (l'ANRU) a confié, au Cabinet de consultants associés D > 2H, une mission d'expertise concernant les opérations d'activités et de commerces. Cette mission d'expertise est axée exclusivement sur l'analyse de l'armature commerciale du secteur et sur l'appréciation par opérations engagées de la pertinence de la programmation commerciale accompagnant les projets de renouvellement urbain.

Cette expertise expose différentes analyses générales :

- la capacité du quartier à absorber les nouvelles surfaces produites ;
- la composition commerciale préexistante laisse peu de place à une programmation commerciale complémentaire ;
- les nouvelles surfaces commerciales envisagées pourront accueillir à la marge des activités nouvelles ;
- l'enjeu à l'échelle du quartier consiste à renforcer la centralité du "cœur de quartier" constituée par le centre commercial organisé autour du Leader Price et le linéaire commercial de l'avenue de la Libération.

Et des réflexions plus particulières :

- la programmation, au sein de l'îlot nord 4, de bureaux et d'ateliers dans la complémentarité de l'hôtel d'entreprises situé avenue de la Résistance afin de pérenniser l'accueil de PME ;
- le segment de la rue Rabelais dispose de critères de commercialité moindres et n'apparaît pas favorable à l'accueil de commerces ;
- au regard du marché potentiel, l'équipement commercial de Géricart laisse peu de place pour une programmation commerciale complémentaire : le calibrage réaliste du programme commerces/services en intégrant l'antenne Domofrance paraît correspondre à 500 / 600 m² ;
- l'offre de surfaces en rez de chaussée sur Ronsard et l'îlot nord 2 devra être revue ;
- les critères de commercialité des locaux sur l'avenue de Paris (opération Bénito) dépendront de leur bonne accessibilité en voiture et des capacités de stationnement (attractivité des services sur cet axe de transit) ;

- 2 ou 3 commerces d'hyper proximité pourraient fonctionner sur la clientèle des habitants du nouveau quartier créé (opération Siemens/Bénito) ;
- l'avenue de Paris pourrait polariser des services (banques, assurances, laboratoire d'analyses médicales) sur un axe important domicile/travail.

Premièrement, l'expertise présente une approche d'ensemble à l'échelle du quartier Gécicart, en appréciant opération par opération la pertinence de la programmation commerciale. L'accent est mis volontairement sur les enjeux de centralité inhérents à l'affirmation d'un cœur de quartier autour du centre commercial et de l'avenue de la Libération. En effet, les opérations de renouvellement urbain et les effets pressentis dans la recomposition du bassin de vie d'une part, la création et l'affirmation d'un espace public citoyen autour de la reconfiguration de l'esplanade François Mitterrand, la création de connexions inter-quartiers à la faveur de parcours piétonniers et d'un mail d'entrée depuis l'avenue de Paris d'autre part, confortent cette centralité et oeuvrent pour la constitution d'un quartier multifonctionnel souhaitant rompre le monopole de l'habitat.

Deuxièmement, l'expertise livre une analyse perspicace des programmes de locaux commerciaux et de services associés aux opérations de renouvellement urbain. Néanmoins, cette vision strictement économique souffre, à l'évidence, d'un manque d'anticipation du devenir de ce bassin de vie et des effets de levier procurés par le renouvellement urbain, en ce qui concerne l'implantation de commerces et de services de quartier.

Troisièmement, l'expertise ne peut faire l'impasse du contexte local des communes des Hauts-de-Garonne, marqué par l'installation de grands ensembles depuis 1960 dans le cadre d'opérations d'urbanisme guidées par le zonage et la fragmentation de l'espace. Cet urbanisme privilégiant la forme urbaine au détriment de la vie, l'absence de renouvellement de la population, la forte concentration d'habitat social locatif, l'isolement de ces quartiers à l'égard des centralités métropolitaines, le manque de mobilités individuelles et collectives... et enfin l'image d'un quartier disqualifiant les habitants ont marginalisé et isolé ces quartiers du dynamisme de l'agglomération bordelaise.

Enfin, la préoccupation récente au travers des nombreux projets urbains entrepris par la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) et la ville de Lormont présage du regain d'intérêt et de l'attractivité nouvelle de ces quartiers et ce d'autant plus que les opérations de renouvellement contribuent directement à promouvoir les mixités fonctionnelles et sociales

au sein de quartier aux vocations multifonctionnelles. Les volontés de dédensification, de conforter les qualités paysagères, d'accroître la lisibilité et l'image de ces quartiers, les nécessaires solidarités territoriales imposent de recourir à une structuration urbaine regroupée et massée où les commerces de proximité et les services à la personne s'inscrivent comme les moteurs du lien social dans le cadre d'un urbanisme réfléchi à l'échelle de micro-quartiers constitués.

III. LE CONTEXTE LOCAL

Le quartier Génicart regroupe, sur 1/10^{ème} du territoire communal, la moitié des habitants de Lormont (environ 10 000 habitants, soit un rapport de 142 hab/ha). Il se caractérise également par **une vocation multifonctionnelle de "centralité d'usage"** à l'échelle de la commune. En effet, Génicart regroupe de nombreux services et équipements de centralité, et constitue de ce fait un quartier d'intérêt direct pour de nombreux Lormontais.

De nombreux équipements et services présents ou projetés conforteront cette vocation de centralité d'usages :

- la présence d'équipements scolaires (écoles maternelles, élémentaires, collège Montaigne, halte garderie) ;
- la présence de services (ANPE, PMI, centre médico-social, Poste, salle Georges Brassens, centre social et culturel, salle Albert Camus, boulodrome, point de rencontre jeunes CYB, antenne police nationale, "les restaurants du cœur" et la banque alimentaire *Lormont Solidarité* ...) ;
- la présence d'un centre commercial autour du Leader Price, renforcé par la présence de commerces de proximité ;
- le pôle de service publics autour du château Génicart (maison de la solidarité, pôle de services publics, pôle d'échanges citoyen...) ;
- le tramway, le renforcement des solidarités spatiales et des mobilités urbaines ;
- l'extension du pôle culturel du Bois Fleuri avec la création d'une médiathèque ;
- la reconfiguration de la plaine Montaigne autour de d'un espace public de référence ;
- les nombreuses opérations de renouvellement urbain entreprises par les bailleurs sociaux (Aquitanis, Domofrance, In Cité, Maison Girondine...) ;
- le renforcement des maillages internes associé à la définition des îlots résidentiels ;
- la requalification de l'avenue de Paris et la reconfiguration des entrées au quartier Génicart ;
- l'urbanisation des terrains SIEMENS et BENITO et les stratégies de reconversion économique associées à cette opération de renouvellement urbain.

Ce quartier évoluera certainement vers **une fonction de cœur de ville** dans les prochaines années. Il s'inscrit comme un lieu de projets, développé dans le cadre des opérations de renouvellement urbain, autour de la problématique du logement, de la mixité fonctionnelle et sociale, du confortement des services et commerces de proximité et de la création, voire de

la réanimation de l'espace public. Les nouvelles orientations et fonctions urbaines s'offrent à ce quartier qui deviendra un lieu de solidarité, de centralité et la pièce urbaine dans la promotion et l'affirmation de l'identité communale.

Les objectifs des stratégies de renouvellement urbain :

- créer un véritable lieu d'urbanité identifiable à l'échelle de la ville ;
- assurer une recomposition urbaine et sociale du quartier grâce aux opérations de reconstruction/démolition ;
- affirmer un pôle de vie au cœur du quartier Gécicart ;
- réorganiser et hiérarchiser la trame viaire et les voies de dessertes résidentielles ;
- favoriser les articulations urbaines entre l'avenue de Paris, Gécicart et le Bois Fleuri autour de cheminements alternatifs ;
- renforcer l'attractivité autour de la structuration des équipements, des services et d'une stratégie commerciale et de services de proximité ;
- affirmer la structuration commerciale et les services comme les éléments animateur de la vie de quartier et de la sociabilité du lieu ;
- rompre la fragmentation territoriale inhérente de sa configuration géométrique et de problématiques de fonctionnement propre à chaque équipement associé à un environnement particulier.

Finalemnt, les objectifs du renouvellement viseront à proposer les éléments fondamentaux d'une armature urbaine repensée et fondée sur une vision à long terme porteuse d'une recomposition territoriale, afin d'offrir des réponses aux problématiques sociales et spatiales. Au cœur du renouvellement urbain, la disponibilité de surfaces commerciales portées par les opérateurs sociaux s'inscrit dans une logique d'intérêt général. L'anticipation des besoins du nouveau bassin de vie nécessite une action volontariste en ce domaine, qui ne peut être dimensionnée que par le seul constat de l'état des lieux actuel du quartier. Toutefois, la recherche d'équilibres d'unités commerciales proposées permettra la sauvegarde et le confortement des pôles commerciaux existants et d'établir des propositions sur la localisation géographique et le dimensionnement d'unités commerciales nouvelles pertinentes.

IV. ANALYSE COMMERCIALE ET DES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

Il est important de rappeler que Domofrance a engagé, depuis la fin des années 1990, le renforcement d'activités commerciales en pied d'immeubles dans le quartier Géricart. Cette **politique volontariste** a permis l'animation de la place Elysée Reclus, grâce à une vingtaine de commerces et d'entreprises de services (cabinet de sages femmes...), auxquels s'ajoutent les locaux du Fond de Solidarité Logement de la Gironde.

En accompagnement des opérations de renouvellement urbain, la société Domofrance souhaite renforcer la structuration économique et commerciale du quartier (carte 1) :

- implantation de locaux commerciaux au cœur du quartier Géricart autour de la place nouvelle créée en parvis d'entrée depuis l'avenue de Paris ;
- création de 2 îlots de bureaux (Ilot Nord 4) pour assurer la continuité de la mission de l'hôtel d'entreprises de Domofrance ;
- animation commerciale par l'implantation d'activités commerciales ou de services en pied d'immeubles dans les secteurs Ilot Nord 2 et Ronsard ;
- aménagement de locaux à vocation d'activités commerciales et de services en façade de l'avenue de Paris (secteur la Ramade / Bénito).

Les analyses effectuées sont approfondies en affinant deux paramètres :

- la typologie des équipements potentiellement envisageables, mise en perspective avec leur mode de fonctionnement commercial et social ;
- les usages actuels et à venir du quartier.

Typologie d'établissements retenus

La typologie retenue :

- 1) les commerces constituant une "destination principale". Il s'agit des commerces où s'effectue l'essentiel des achats de produits de grande consommation ;
- 2) les commerces de proximité : il s'agit des commerces où l'on se rend à pied, pour effectuer des paniers de moins de 15 euros ;



LEGENDE

- Locaux commerciaux existants
Patrimoine de Domofrance
- Locaux commerciaux créés
Opération de renouvellement urbain

carte 1 : Localisation de l'activité commerciale existante et projetée

- 3) les commerces de passage : il s'agit des commerces éloignés à la fois du domicile et du lieu de travail où l'on effectue des achats une à plusieurs fois par mois et souvent de façon pluri-hebdomadaire ;
- 4) les commerces d'équipement : il s'agit là des commerces s'effectuent des paniers lourds (centaines d'euros) ;
- 5) les bureaux et activités de services associées ;
- 6) les ateliers (qu'ils servent essentiellement à la production ou au stockage et qu'ils soient complétés ou non d'un bureau).

Les usages actuels (carte 2)

Les fonctions de destination principale (commerces de type1)

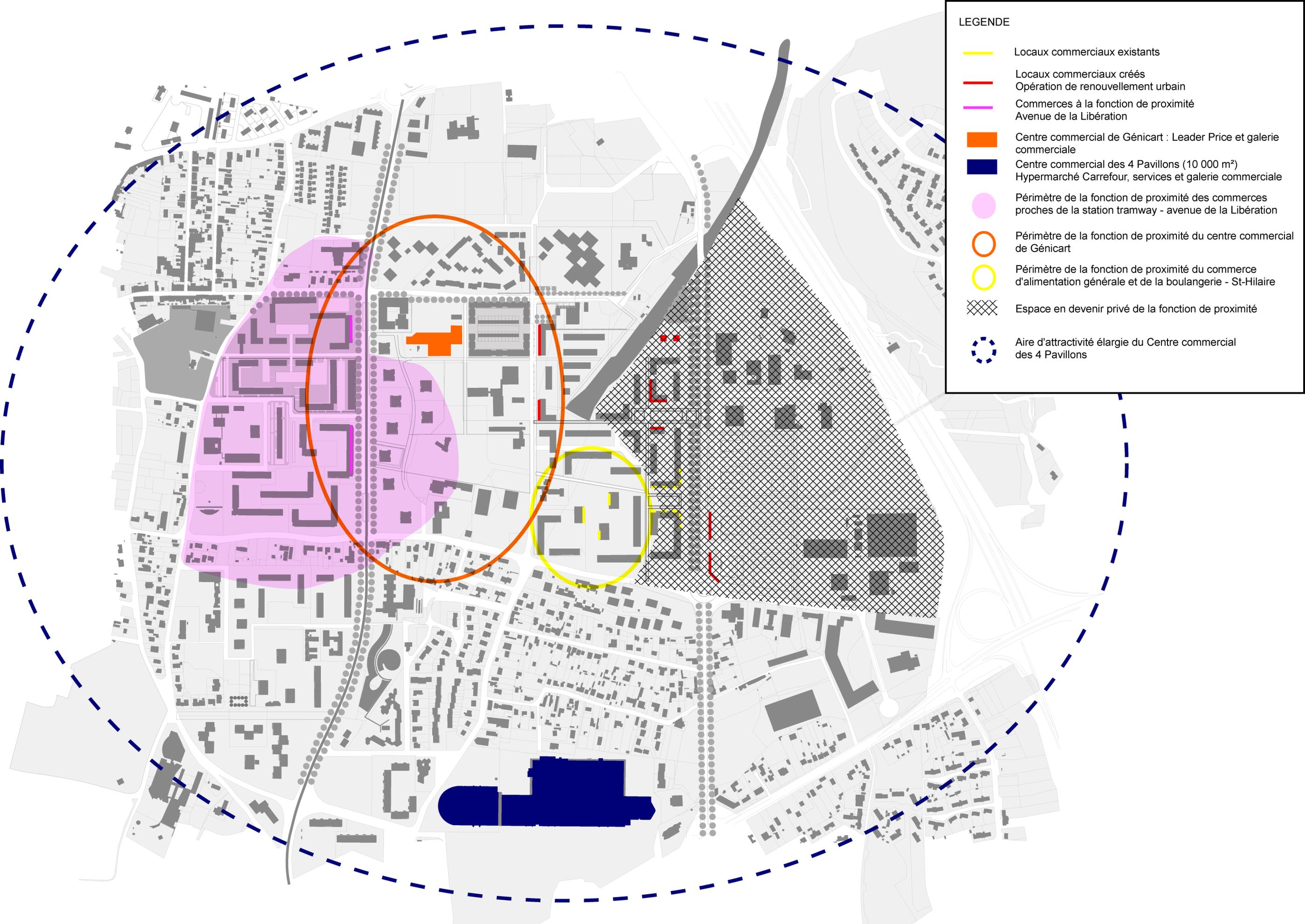
Comme le souligne D>2H, le quartier est entièrement situé dans la mouvance du centre commercial des 4 Pavillons. Par ailleurs, le centre commercial Leader Price ne peut être considéré comme un pôle de proximité. En effet, le centre commercial de Génicart est une destination principale et constitue une alternative aux 4 Pavillons. Le fait d'être une alternative (au moins partielle) à un hypermarché correspond au positionnement habituel d'un magasin Leader Price. L'analyse des usages effectuée sur place le confirme : 3 consommateurs sur 4 effectuent leurs achats avec l'aide d'un "caddie", 1 sur 4 seulement avec un panier ou un sac. Les consommateurs utilisant des "caddies" sont tous motorisés. Le fonctionnement du centre commercial s'effectue essentiellement au travers de l'usage du parking.

Les fonctions de proximité (commerces de type2)

- les commerces du centre commercial "Leader Price". La fonction de proximité de ce centre commercial concerne essentiellement la population des résidences collectives périphériques (les Cimes, ainsi que les populations des bâtiments situés à distance équivalente) ;
- l'alimentation générale située au pied de la tour LH17 (Saint Hilaire) et la boulangerie située au pied de la tour LH18 (Saint Hilaire). Ces deux derniers commerces offrent une fonction de proximité aux habitants des 3 tours de Saint Hilaire et, à moindre titre, aux habitants de Rabelais Sud, Ronsard Sud, de la Boétie et de l'îlot centre 2 ;

A ce jour, les espaces urbains suivants sont totalement dépourvus d'offre de proximité :

- Ronsard centre et Ronsard Nord ;
- Rabelais Nord ;
- le bassin de vie à venir des terrains Benito.



- LEGENDE**
- Locaux commerciaux existants
 - Locaux commerciaux créés
 - Opération de renouvellement urbain
 - Commerces à la fonction de proximité
Avenue de la Libération
 - Centre commercial de Génicart : Leader Price et galerie commerciale
 - Centre commercial des 4 Pavillons (10 000 m²)
Hypermarché Carrefour, services et galerie commerciale
 - Périmètre de la fonction de proximité des commerces proches de la station tramway - avenue de la Libération
 - Périmètre de la fonction de proximité du centre commercial de Génicart
 - Périmètre de la fonction de proximité du commerce d'alimentation générale et de la boulangerie - St-Hilaire
 - Espace en devenir privé de la fonction de proximité
 - Aire d'attractivité élargie du Centre commercial des 4 Pavillons

Carte 2 : Caractéristiques et typologies commerciales

Les fonctions de passage (commerces de type3)

Les commerces des pieds d'immeuble de la Rue de la Libération (immeubles Aliénor d'Aquitaine et Plantagenet) sont très clairement positionnés sur une fonction de passage. Cette fonction correspond à un usage affectant la totalité de la population non motorisée de Génicart. Le centre commercial Génicart "Leader Price" est proportionnellement peu tourné vers cet usage, du fait de son implantation sur un axe relativement peu passant (au regard de ce type de magasin).

En conclusion et indépendamment du soucis très légitime de maintenir le centre commercial de Génicart dans ses fonctions actuelles, **une partie de l'espace urbain étudié ne bénéficie pas à ce jour d'une fonction de proximité adaptée.** En revanche, les fonctions de "destination principale" sont très largement assurées.

V. ANALYSE DE CAS PARTICULIERS

Les bureaux îlots nord (carte 3)

Le projet d'implantation de bureaux à l'extrémité de Ronsard nord a pour objectif d'assurer la continuité de la mission de l'hôtel d'entreprises de Domofrance.

D'une façon plus générale, l'ensemble de la Rive Droite est très faiblement doté de bureaux de dimension réduite adaptés à de très petites entreprises (de 20 m² à 100 m²). A ce jour, cette déficience de l'offre est palliée par des reconversions de locaux situés :

- sur des sites industriels reclassés (zone industrielle d'Artigues-Près-Bordeaux, Quai de Brazza...);
- en rez-d'immeuble (exemples : ensembles HLM de Cenon, de Floirac et de Lormont).

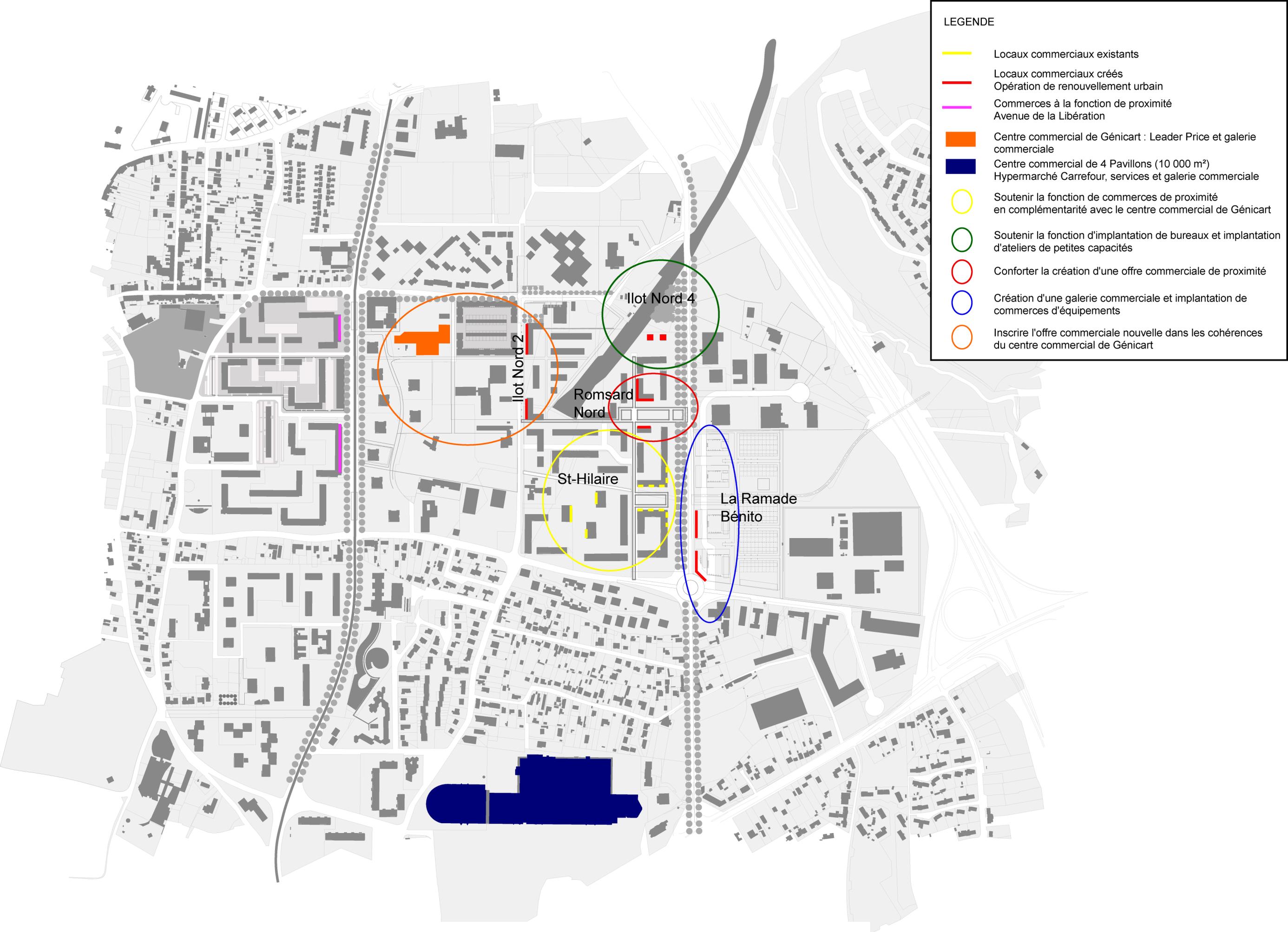
Non seulement un véritable déficit existe en la matière, mais le parc actuel des bureaux de petite dimension est de mauvaise qualité. Sur Cenon (Mares), la réalisation de petits locaux alliant petites surfaces et qualité de bâti a recueilli un nombre important de demandes avant réalisation des travaux.

Une offre alliant petites surfaces et qualité architecturale serait donc particulièrement attractive à l'échelle de l'ensemble de la rive droite. Or une telle opportunité est ici fournie.

Idéalement, les caractéristiques d'un tel ensemble seraient les suivantes :

- immeubles sur plusieurs niveaux ;
- modularité des bureaux ;
- possibilités de modules à partir de 20 m² ;
- environnement privatif et sécurisé ;
- accès indépendant depuis l'Avenue de Paris ;
- architecture fortement démarquée d'une architecture d'habitat ;
- absence d'ateliers de stockage, de fabrication ou de réparation afin de constituer une image forte d'équipement tertiaire et d'éviter toutes nuisances.

Si notre évaluation s'écarte ici de celle de D>2H, nous retenons toutefois la recommandation d'implantation d'ateliers de petite capacité (à partir de 100 m²) qui est plus particulièrement pertinente.



LEGENDE

- Locaux commerciaux existants
- Locaux commerciaux créés
- Opération de renouvellement urbain
- Commerces à la fonction de proximité
Avenue de la Libération
- Centre commercial de Gencart : Leader Price et galerie commerciale
- Centre commercial de 4 Pavillons (10 000 m²)
Hypermarché Carrefour, services et galerie commerciale
- Soutenir la fonction de commerces de proximité
en complémentarité avec le centre commercial de Gencart
- Soutenir la fonction d'implantation de bureaux et implantation
d'ateliers de petites capacités
- Conforter la création d'une offre commerciale de proximité
- Création d'une galerie commerciale et implantation de
commerces d'équipements
- Inscrire l'offre commerciale nouvelle dans les cohérences
du centre commercial de Gencart

Carte 3 : Analyse des potentialités commerciales

Le site de Siemens, en bordure de rocade, est adapté à la réalisation d'un tel ensemble d'ateliers en location.

Les caractéristiques commerciales seraient idéalement les suivantes :

- ateliers de plain-pied ;
- bureaux à l'étage avec visibilité depuis la rocade ;
- modularité des ateliers (se jouxtant) ;
- polarité identique de tous les ateliers (entrée d'un même côté et stockage de l'autre côté) ;
- voie de contournement afin de pouvoir exploiter des espaces spécifiques pour les stockages extérieurs et travaux de manutention sans dégrader ou perturber le fonctionnement des entrées d'ateliers.

Ronsard Nord et Ronsard Centre (carte 3)

Ronsard Nord et Ronsard Centre sont aujourd'hui dépourvus d'offres commerciales de proximité (le mur longeant la voie ferrée est aussi une barrière en direction du Centre Commercial de Géricart).

Des implantations commerciales sont donc envisageables de part et d'autre de la Place nouvelle. Toutefois, le projet de réaliser sur cet espace un "centre de village" ne semble pas fonctionner. Dans une certaine mesure, cet espace aura même une fonction inverse à celle d'une place de village. En effet, le nouveau plan de composition qualifie cette place, comme un lieu de respiration urbain, structuré autour d'un parvis et drainé par une artère nouvelle connectée à l'Avenue de Paris. Cet axe se substituera à la vocation strictement piétonnière de l'axe historique est/ouest, mis en tension depuis la place Elisée Reclus vers l'Avenue de la Libération. La configuration topographique de la place et son dimensionnement pourront contrarier l'implantation de commerces de passage (optique, restauration...). Le dénivelé important vers la Place contribuera à masquer les rez-de-chaussée depuis l'Avenue de Paris. De plus, la place Elisée Reclus continuera à subir l'ostracisme de ceux qui ne résident pas dans l'ensemble HLM de Géricart.

Autour de la place Nouvelle, 5 à 6 commerces pourront s'y implanter, avec des surfaces moyennes de 50 m² à 70 m² environ. Cette offre peut être complétée d'un à trois cabinets médicaux et paramédicaux, notamment en tablant sur le déplacement de certains cabinets actuels implantés en rez-de-chaussée de la tour LH17 par exemple.

Au total la surface nécessaire à ces implantations serait de l'ordre de 700 m². La surface initialement retenue semble donc excessive. La façade orientée vers la Rue Rabelais semble difficilement commercialisable, ou du moins pourrait être affecté à des locaux pour les services à la personne (professions médicales, associations intergénérationnelles...), voire un transfert de l'antenne de Domofrance, actuellement située à St-Hilaire. Dans cette hypothèse, et compte tenu de la centralité du secteur St-Hilaire, le local délaissé par Domofrance pourrait être affecté à des services à la personne.

La Ramade Benito (carte 3)

Cet espace bordant l'Avenue de Paris bénéficie de la proximité directe d'un axe de transit structurant. La création d'un nouveau bassin de vie, lié à la reconversion du site industriel de Siemens et de la valorisation du foncier Bénito, permet d'entrevoir la création de près de 500 logements. Cette opération de renouvellement urbain est accompagnée d'un pôle économique sur près de 2 ha le long de la rocade bordelaise, permettant de reconstituer un bassin d'emplois dynamique. De ce fait, le bassin de vie, le bassin économique et les potentialités liées au transit journalier permettent de structurer une offre commerciale diversifiées et de qualité.

Au delà de la fonction de proximité qui concernera les futurs logements, la fonction de passage jouera fortement en raison d'une parfaite visibilité et d'un important trafic journalier (20 000 véhicules / jour).

L'espace commercial devant être réservé peut être supérieur à celui de Ronsard. Il nous semble réaliste d'envisager l'implantation d'une galerie intégrant par exemple boucherie, boulangerie, alimentation générale/primeur, pharmacie, tabac/presse, optique, coiffure, institut de beauté, banque, auto école, pizzeria, vidéo, fleuriste... Au total, l'estimation de Domofrance semble pertinente sur la mise en place de 600 m² de commerces.

Toutefois, cette estimation ne prend pas en compte la possibilité de mise en place de commerces d'équipements (type 4). Or, quatre raisons plaident fortement en faveur d'une telle implantation :

- la proximité du centre commercial des 4 Pavillons, qui n'apporterait rien en terme de trafic mais, qui assurera la notoriété du site et le rendra facilement identifiable, ce qui est un aspect essentiel pour des commerces s'adressant à une zone de chalandise large (Lormont + Cenon + Artigues + Bordeaux Rive droite par exemple) ;

- la possibilité d'implantation sur un axe fortement passant permettant de constituer de la notoriété ;
- le traitement de l'Avenue de Paris ;
- l'absence d'équipements disponibles sur cet axe.

De ce fait, il serait possible d'implanter 6 à 10 commerces et services d'équipement, se tournant vers les particuliers mais également vers les professionnels. Un espace de 1 000 m² semble pouvoir être aisément absorbé.

Recommandations diverses d'implantation :

- séparer les points de vente dits "d'équipement" des points de vente dits "de passage et proximité" car ils correspondent à des modes d'achats dissociés ;
- regrouper, sans espace entre eux, les commerces dits "de passage et proximité" ;
- mettre en place une contre-allée ;
- mutualiser un nombre de place de stationnement suffisant (exemple : une alimentation générale et une boulangerie consomment beaucoup de stationnement aux mêmes heures. Il importe donc de les séparer par des commerces qui ne fonctionneront pas à ces heures là, tels que coiffeur ou institut de beauté).

Piste de réflexion :

A ce jour, les "driving" ne fonctionnent presque que dans le secteur du fast-food. De nombreux métiers peuvent toutefois être tentés de mettre en place de tels systèmes. C'est notamment le cas des boulangeries ou des distributeurs bancaires. Une adaptation architecturale peut être trouvée pour une ou plusieurs de ces activités. Cela contribuerait à la notoriété et l'image de modernité de cet ensemble commercial.

Montaigne (carte 3)

L'espace envisagé pour la mise en place d'une offre commerciale nouvelle se situe à notre avis dans le périmètre sur lequel le centre commercial de Génicard a d'ores et déjà un usage de proximité.

Il semble par ailleurs, que la démolition des tours séparant la Rue Montaigne du Centre Commercial de Génicard réduira la densité de population et facilitera l'accès direct (piéton) vers Leader Price et les commerces proches.

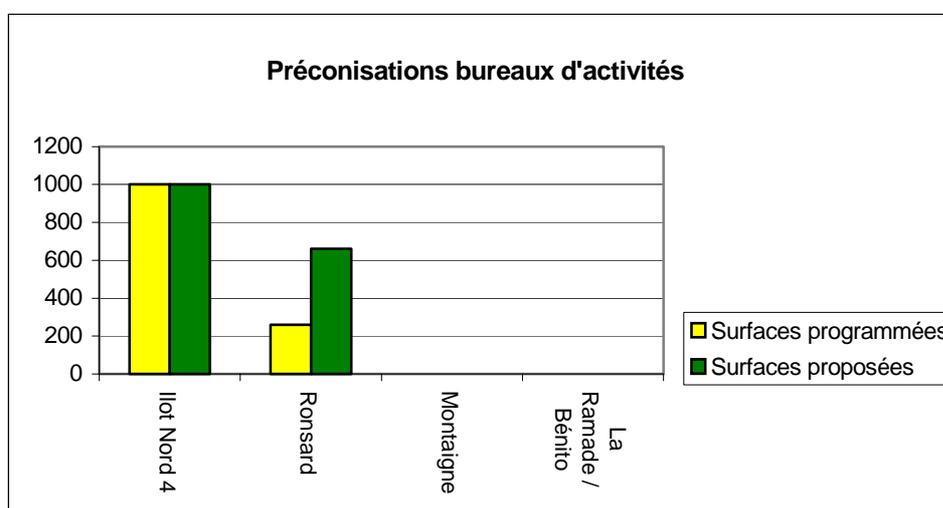
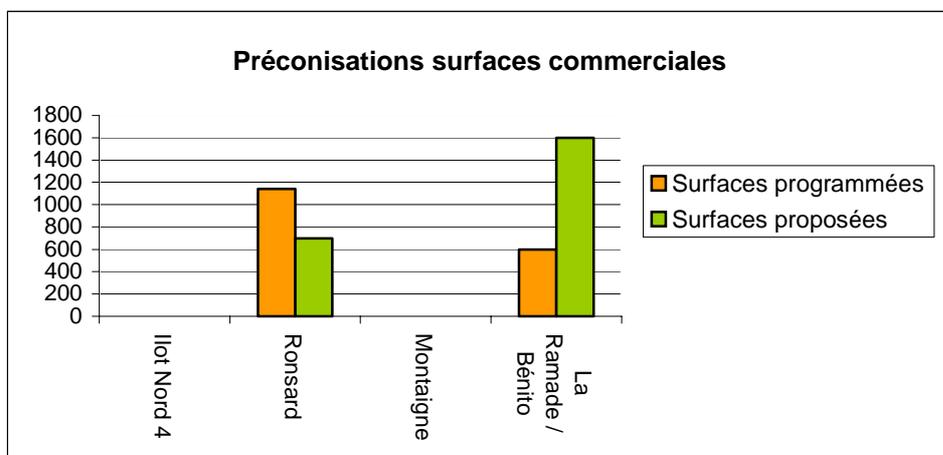
Nous ne percevons pas comment des commerces situés dans ce périmètre (périmètre sur lequel Leader Price a une fonction de proximité) seront en mesure de s'imposer dans un rapport concurrentiel défavorable.

Par ailleurs, le passage de la rue Montaigne est insuffisant pour permettre la mise en place de commerces de passage. En l'état actuel du projet, nous sommes peu confiant dans les chances de succès de ce site commercial et recommandons de ne pas implanter de commerces sur Montaigne.

VI. VISION DYNAMIQUE DE L'ESPACE URBAIN COMMERCIAL

Préconisations sur le dispositif commercial à envisager

Opérations	Surfaces programmées (m ²)		Surfaces proposées (m ²)	
	Commerces	Bureaux	Commerces	Bureaux
Ilot Nord 4		1 000		1 000
Ronsard	1 140	260	700	660
Montaigne			Ne pas prévoir d'implantation commerciale	Local pour activités médicales et de services
La Ramade / Bénito	600		1 600	
Total	1 740	1 260	2 300	1 660



Transferts de potentiels et modifications des profils de consommateurs

Les opérations de renouvellement urbain participent à la régénération du bassin de vie, à la faveur des enjeux de mixités souhaités. Les politiques de la ville menées au sein du quartier Génicart montrent une évolution du statut des logements. Si les grandes masses de logements restent dans des proportions équivalentes, les différents sites du quartier montrent des évolutions différentes en fonction des typologies de logements créés (PLUS CD, PLS, Accession, Foncière). Les mixités envisagées rendent compte d'un volume de logements consacré au PLS, Accession et Foncière en nette évolution, d'où une modification catégorielle des résidents, faisant entrer ce quartier dans des critères normalisés de consommation.

Logements	Génicart 3 / Bois Fleuri	Les Cîmes	Génicart 1	Bénito/La Ramade
HLMO	299	324	374	0

Total général	997
----------------------	------------

Tableau : Situation avant les opérations de renouvellement urbain

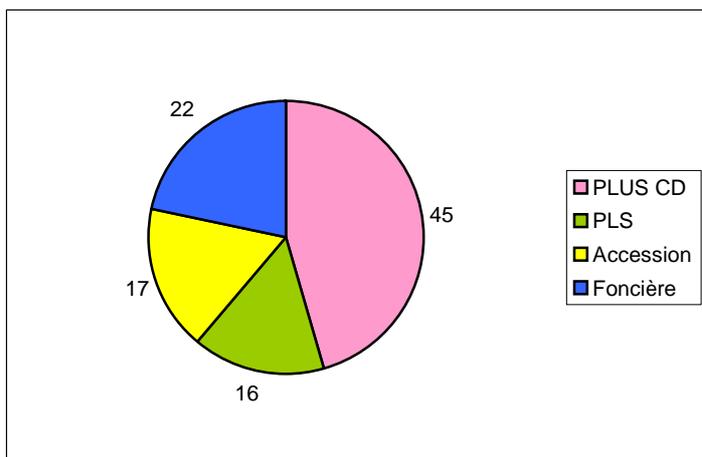
Logements	Génicart 3 / Bois Fleuri	Les Cîmes	Génicart 1	Bénito/La Ramade
PLUS CD	42	96	150	170
PLS	54	13	40	50
Accession	54	0	60	60
Foncière	42	57	40	80

Total	192	166	290	360
--------------	------------	------------	------------	------------

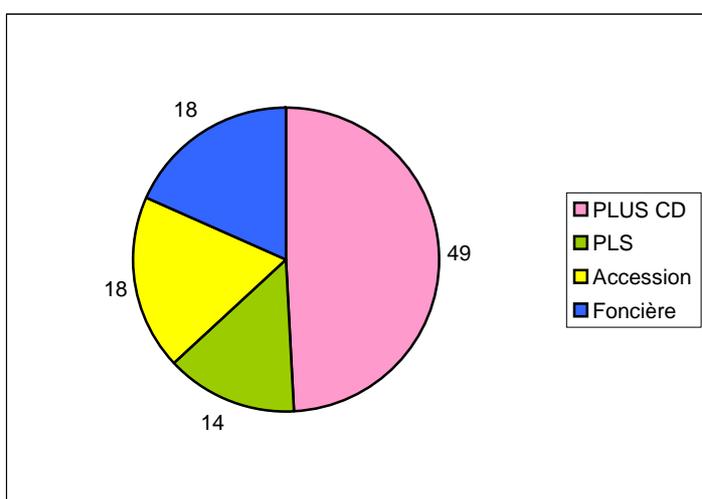
Total général	1 008
----------------------	--------------

Tableau : Situation opérations de renouvellement urbain

Bien que le potentiel de constructibilité lié à l'opération La Ramade/Bénito soit pondéré par une forte diminution de logements sur les secteurs Génicart 1, 3 Bois Fleuri et les Cîmes, il apparaît que les programmations commerciales recalées s'intègrent bien dans ce nouveau processus.



Typologies de logements des opérations de renouvellement urbain à Géricart



Typologies de logements des opérations de renouvellement urbain localisées Ronsard/La Ramade

C'est la raison pour laquelle, une attention particulière doit être portée sur les espaces à vocation commerciale dont la mutation est engagée. C'est la transformation de ces espaces qui sera la plus porteuse d'image et de dynamique commerciale pour l'ensemble du quartier.

Si, sur le plan urbanistique la percée piétonnière Avenue de Paris/ Château Géricart et l'aménagement d'une place constituent des aspects déterminants du paysage urbain, **c'est le traitement de l'espace La Ramade / Bénito** qui aura le plus fort impact commercial.

Et ce pour plusieurs raisons :

1- Le glissement du bassin de vie se réalisera au bénéfice de cet espace urbain.

Environ 360 logements seront construits.

A titre indicatif, le potentiel de consommation équivalent représente environ :

Boulangerie / pâtisserie 150 000 euros

Primeurs	200 000 euros
Boucherie / charcuterie	400 000 euros
Cafés (hors restaurants)	100 000 euros
Presse / tabac	250 000 euros
Pharmacie	550 000 euros
Coiffure	80 000 euros
Fleuriste	50 000 euros

(Ces chiffres concernent le potentiel de consommation de cette nouvelle population de proximité et non pas l'activité potentielle du nouvel ensemble commercial. Les métiers cités représentent environ 1/5° du potentiel total de consommation de ces 360 logements).

2- Le transfert de bassin de vie s'accompagnera d'une **modification catégorielle de la population résidente** : moins de la moitié des nouveaux logements sera à caractère social. De plus, cette modification catégorielle sera fortement perceptible, car elle se traduira par un habitat en bordure d'un axe à fort passage (Avenue de Paris).

3- La **vocation multiple** de cet ensemble commercial (commerces à destination de professionnels, commerces d'équipement à destination de particuliers, commerces de proximité) lui conférera une forte visibilité.

4- **L'importance du trafic** en façade de l'ensemble commercial fera que cette visibilité ne se limitera pas aux seuls riverains mais marquera la perception qu'une large partie des usagers de la rive droite pourront avoir du fonctionnement commercial de Génicart (dans son ensemble).

Sur le **plan commercial**, il apparaît donc que le **point névralgique de l'opération de réhabilitation et modernisation de Génicart se situera sur cet espace.**

A terme, **l'enjeu** de la performance qualitative qui pourra être réalisée sur ce site (qualité architecturale, qualité de la cohérence des activités retenues, qualité des innovations des concepts commerciaux mis en place, qualité des exploitants retenus) **dépasse de très loin la seule problématique des aménagements commerciaux de proximité**. Il porte également sur :

- l'image de **modernité** de l'ensemble du tissu commercial communal ;
- les chances d'un **renouvellement durable** du bassin de vie.

Les aménagements commerciaux doivent être pensés comme :

- un pôle de **proximité** ;
- un pôle d'**entrée de ville** ;
- un **lien urbain** entre le Lormont strictement commercial des Quatre Pavillons et le bassin de vie de Génicart.

Au total, les opérations de renouvellement engagées constituent un enjeu multifonctionnel, dépassant les seuls défis de l'habitat. L'ambition des politiques de la ville à l'égard du quartier Génicart démontre l'intérêt accordé à la structuration d'un appareil commercial au service du bassin de vie (commerces et services de proximité). De plus, l'enjeu du dispositif commercial, associé aux opérations de renouvellement, démontre, derrière l'effet de levier qu'il génèrera, les perspectives de promotion de l'image du quartier au bénéfice de l'identité du lieu et de la promotion du bassin de vie.

C'est la raison pour laquelle, l'appareil commercial évalué dans cette étude et les dispositifs matériels et immatériels d'accompagnement (signalétique, gestion des stationnements, animation commerciale...) sont indissociables des politiques du renouvellement urbain. Pour Génicart, cette nouvelle structuration commerciale est **une opportunité pour constituer un espace urbain de qualité et un lieu d'urbanité.**

ANNEXE 3 : Financements

3 A - Plan de financement des opérations concernées par l'avenant n°1

3 B - Récapitulatif du plan de financement de l'ensemble du projet (convention + avenant n° 1)

3 C – Plan de financement spécifique pour la reconstruction de l'offre en logements sociaux et surcharge foncière

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
LORMONT GENICART
CONVENTION ANRU + AVENANT N°1 - Juin 2007

COMMENTAIRE	LOCALISATION		LOGEMENTS		COUT PAR		MAITRE D'OUVRAGE	COUT HT	TAUX TVA	COUT TTC	BASE DE FINANCEMENT PREVISIONNEL	VILLE	EPCI	Conseil Général	Conseil régional	Bailleur social y compris les prêts	Fonds progres CDC	Europe	Etat	Autres	ANRU	PRETS	Pour mémoire Prêt PRU	Pour mémoire Prêts CIL	Demarrage A n é	Durée en s e t m e r e s							
	ZUS DE RATIFI CATION (ou assimilé)	LIEU DE REALISATI ON (N° de ZUS ou de commune)	NBRE	SHON	LOGT	M2																											
Raccordement au réseau de chaleur / réseau secondaire 216 lgs	7201170	7201170					03/HLM SIMPLE DE LA MAISON GIRONDINE/4692015	860 000	5,5%	907 300	860 000		213 000	25%								215 000	25%	432 000	50%	432 000	2007	1	8				
Raccordement au réseau de chaleur / réseau secondaire 217 lgs	7201170	7201170					03/DOMOFRANCE/4820496300029	1 116 000	5,5%	1 177 380	1 116 000		403 000	36%								279 000	25%	434 000	39%	434 000	2007	1	8				
Raccordement au réseau de chaleur / réseau secondaire 205 lgs	7201170	7201170					03/AQUITANIS OPAC COMM URBAI DE BORDEAUX	720 000	5,5%	759 600	720 000		160 000	22%								150 000	21%	410 000	57%	410 000	2007	1	8				
Raccordement au réseau de chaleur / réseau secondaire 20 lgs	7201170	7201170					03/SA D'HLM L'HABITATION ECONOMIQUE/4612013	112 000	5,5%	118 160	112 000		52 000	46%								20 000	18%	40 000	34%	40 000	2007	1	8				
Sous Total 8 AMENAGEMENTS								31 374 309	19,6%	37 127 746	31 374 309	1 563 998	5%	9 058 106	29%		2 233 931	7%	5 505 583	18%		3 085 450	10%	9 927 242	32%	11 199 104	36%	11 199 104					
EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS									19,6%																								
Réhabilitation foyer populaire	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	84 318	19,6%	100 844	84 318	21 079	25%									16 864	20%	21 079	25%	21 079	2004	1	1				
Réhabilitation / extension gymnase G. Brassens	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	1 600 000	19,6%	1 913 600	1 600 000	160 000	10%	180 000	11%							780 000	49%	160 000	10%	160 000	2009	1	2				
Relocalisation salle Albert Camus sur terrain Siemens	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	1 000 000	19,6%	1 196 000	1 000 000	450 000	45%									250 000	25%	450 000	45%	450 000	2007	1	2				
Mediatheque, réhab.salle Léa Lagrange, abords paysagers	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	9 000 000	19,6%	10 764 000	9 000 000	3 426 000	38%									1 350 000	15%	3 426 000	38%	426 000	2007	1	3				
Réhabilitation point Alphilès-Vincennes	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	230 000	19,6%	275 080	230 000	23 000	10%									138 000	60%	23 000	10%	23 000	2007	2	1				
Construction pôle éducatif Marcel Pagnol	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	3 250 000	19,6%	3 887 000	3 250 000	537 500	17%	400 000	12%	200 000	6%					2 112 500	65%	537 500	17%	537 500	2008	2	2				
Construction pôle éducatif Bénilo	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	3 250 000	19,6%	3 887 000	3 250 000	537 500	17%	200 000	6%							2 112 500	65%	537 500	17%	537 500	2008	1	2				
Réhabilitation locaux du Centre Social et Culturel	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	920 000	19,6%	1 100 320	920 000	92 000	10%									430 000	47%	92 000	10%	92 000	2008	1	2				
Implantation Maison de la Justice et du Droit	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	500 000	19,6%	598 000	500 000	50 000	10%									300 000	60%	50 000	10%	50 000	2007	1	2				
Sous Total 9 EQUIPEMENTS ET LOCAUX ASSOCIATIFS								19 834 318	19,6%	23 721 844	19 834 318	5 297 079	27%	800 000	4%	580 000	3%	2 891 648	15%		1 033 727	5%	1 620 000	8%	122 000	1%	7 489 864	38%	5 297 079	27%	2 297 079		
AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX									19,6%																								
Locaux tertiaires site Génicart 3 - Im Plantagenêt - 2120 m2	7201170	7201170					03/AQUITANIS OPAC COMM URBAI DE BORDEAUX	2 501 114	19,6%	2 991 332	2 501 114											490 000	20%	1 678 920	67%	1 678 920	2007	1	1				
Locaux tertiaires site Génicart 1 - dont ant. Domino - 1900 m2	7201170	7201170					03/DOMOFRANCE/4820496300029	3 777 000	19,6%	4 517 292	3 777 000											848 000	22%	2 294 000	61%	1 221 000	2006	2	6				
Locaux tertiaires site Bénilo - 600 m2	7201170	7201170					03/DOMOFRANCE/4820496300029	1 131 000	19,6%	1 352 676	1 131 000											226 000	20%	905 000	80%	270 000	2007	1	5				
Sous Total 10 AMENAGEMENTS ESPACES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX								7 409 114	19,6%	8 861 300	7 409 114											1 564 000	21%	4 877 920	66%	3 169 920							
INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE									19,6%																								
Sous Total 11 INTERVENTIONS SUR HABITAT PRIVE									19,6%																								
INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET									19,6%																								
Ingénierie de projet 2004	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	264 340	19,6%	316 151	264 340	16 315	6%	6 000	2%	6 000	2%					190 525	72%	18 000	7%	5 000	2%	22 500	9%		2004	1	2
Ingénierie de projet 2005	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	230 585	19,6%	275 780	230 585	24 812	11%									66 633	29%					139 140	60%		2005	1	2
Pilotage stratégique - IP 2006-2010	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	1 051 000	19,6%	1 256 996	1 051 000	506 500	48%									50 880	5%	19 000	2%		474 620	45%		2006	1	10	
Pilotage opérationnel - IP 2006-2010	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	457 500	19,6%	547 170	457 500	124 630	27%									104 120	23%				228 750	50%		2006	1	10	
Pilotage interne - IP 2006-2009	7201170	7201170					03/COMMUNE DE LORMONT/21330249000015	699 500	19,6%	836 602	699 500	349 750	50%										349 750	50%			349 750	50%		2006	1	10	
Régie-OPC-Etudes GIP 2005-2009	7201170	7201170					03/GIP-DSU/18330038300019	449 682	19,6%	537 819	449 682	10 000	2%	48 030	11%							83 560	19%	80 012	18%		228 080	51%		2005	1	10	
Avenant OPC GIP	7201170	7201170					03/GIP-DSU/18330038300019	52 564	19,6%	62 866	52 564	25 000	40%	18 934	30%							18 932	30%				75 000	50%		2007	1	6	
Ingénierie de projet - Génicart 3	7201170	7201170					03/AQUITANIS OPAC COMM URBAI DE BORDEAUX	150 000	19,6%	179 400	150 000											75 000	50%				75 000	50%		2007	1	8	
Sous Total 12 INGENIERIE ET CONDUITE DE PROJET								3 355 171	19,6%	4 012 783	3 365 473	1 057 007	31%	66 964	2%	6 000	0%	6 000	0%		75 000	2%	257 492	8%	337 170	10%	18 000	1%	24 000	1%	1 517 840	45%	
Sous Total 13 AUTRES OPERATIONS CONCOURANT AU PROJET								11 613 188	19,6%	13 266 764		242 700	3 004 352	8 000 000																			
TOTAL RUBRIQUES 1 A 13								274 903 001		303 196 708	278 189 484	8 235 907	15 827 328	9 769 624	5 131 579	164 554 951	257 492	1 370 897	1 638 000	6 658 673	75 992 086	149 992 650	141 153 457	3 133 041									