

Compte - rendu de l'atelier commerçants du 29 avril autour du « village Berthollet »

CDC Investissement Immobilier

Palabreo

SOMMAIRE

01	PRÉAMBULE	p.02
----	-----------	------

02	DÉROULÉ DE L'ATELIER	p.02
----	----------------------	------

03	ÉCHANGE EN PLÉNIÈRE	p.02
3.1	L'implantation de nouveaux commerces et entreprises : les enjeux d'emplacements et de typologies	p.03
3.2	La typologie des logements	p.04
3.3	L'enjeu des transports et du stationnement	p.05
3.4	La question de la tranquillité publique	p.05
3.5	Des interrogations autour de l'aménagement transitoire	p.06
3.6	L'implantation de cabinets médicaux	p.06
3.7	La restructuration de certains services publics	p.07

1. PRÉAMBULE

Dans le cadre de la démarche de concertation portant sur le projet Le village Berthollet, un atelier réunissant les commerçants d'Arcueil a eu lieu le mardi 29 avril 2025 de 9h à 10h30 sur le site de la CDC, au sein du Restaurant d'entreprise (au sein du bâtiment Arcueil 4). Il a réuni 9 participants et avait pour objectif de recueillir la vision et les aspirations des commerçants pour le nouveau projet.

Le présent document est le compte-rendu de cet atelier.

2. DÉROULÉ DE L'ATELIER

En introduction, l'animatrice du débat a présenté la démarche de concertation organisée autour du projet Le village Berthollet. A sa suite, l'équipe projet (CDC Investissement Immobilier, propriétaire du site, l'agence CoBe, architecte urbaniste et Icade), ont présenté les grandes orientations de celui-ci.

Cette présentation a donné lieu à un temps d'échange avec les commerçants présents pour aborder les enjeux qui sont les leurs.

NB : la présentation du projet Le village Berthollet et de ses grandes orientations est disponible dans un document annexe, mis en ligne sur le site projet dédié.

3. ECHANGES EN PLENIÈRE

Les participants ont fait des propositions et partagé leurs interrogations sur différents sujets, repris ci-après. Ce compte-rendu contient une synthèse des propos des participants et les éléments de réponse apportés par l'équipe projet.

3.1 L'implantation de nouveaux commerces et entreprises : les enjeux d'emplacements et de typologies

• Synthèse des propos des participants

Les participants s'interrogent sur l'implantation des futures commerces – à l'intérieur ou à l'extérieur du site. Ils se disent plutôt contre une localisation des commerces à l'intérieur du parc du fait d'un risque d'isolement de ces-derniers, ce qui nuirait à l'attractivité globale du site.

Ils se questionnent également sur le type de commerces qui viendrait s'implanter sur le projet. Ils souhaitent des commerces « complémentaires », qui ne fassent pas doublon et ne créent pas une situation de concurrence avec les commerces existants.

Les participants souhaitent également que les futurs locaux commerciaux puissent être des commerces de destination, facteur d'attractivité pour les commerces existants. On note parmi les propositions les plus concrètes, l'installation d'un magasin Picard, une poissonnerie, une brasserie avec terrasse, un restaurant végétarien ou encore un hôtel qui accueillerait des touristes (proximité de Paris et du rer), des candidats à des concours (proximité avec la Maison des examens), etc.

Un commerçant évoque les atouts de la potentielle présence d'une clientèle salariée sur le site et propose ainsi d'y installer une grande entreprise. L'objectif : permettre d'attirer un grand nombre de salariés à l'image de ce que permettait l'ancien site de la CDC.

De façon plus globale, la plupart des participants souligne l'importance de ce projet pour qu'ils puissent développer une nouvelle clientèle.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

Pour ce qui est de l'emplacement des futurs commerces, les porteurs du projet indiquent qu'ils se localiseront en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments donnant sur la rue Marius Sidobre, ce qui leur permettra de bénéficier d'une bonne visibilité. Afin de répondre au mieux à la nécessité de complémentarité du futur tissu commercial avec l'existant, l'équipe projet s'est appuyé sur l'étude portant sur la situation commerciale d'Arcueil réalisée en 2022 par D2H. Pour l'accueil éventuel d'entreprises, l'équipe projet rappellent que ce site sera, avant tout, un espace de vie accessible à tous et qu'il n'est pas prévu de recréer un site accueillant une entreprise d'envergure. Ils affirment que le site permettra tout de même de nombreux flux favorables aux commerçants en soirée et le week-end du fait de ces diverses destinations.

3.2 La typologie des logements

• Synthèse des propos des participants

Si une participante estime que le taux de 25% de logements sociaux prévus sur le site n'est pas excessif, la plupart des participants se dit réservé quant au taux de logement social envisagé pour le futur projet. Ils proposent de prévoir davantage de logement en accession à la propriété et de standing pour équilibrer l'offre en logement et faire venir sur le quartier, et sur Arcueil, une clientèle nouvelle aux moyens plus élevés.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

L'équipe projet apporte des réponses précises à ce sujet. Tout d'abord, la représentante d'Icade assure que le logement social ne représentera que 25% des logements familiaux (et non du total de logements envisagés estimés à environ 800 tout programme confondu), ce qui représentera au maximum 150 habitants sur 1 400 projetés dans le nouveau quartier. Ils soulignent également que l'implantation de ces logements sociaux relève d'une obligation légale (Loi SRU) de mixité sociale dans un contexte de tension foncière importante. Les acteurs rappellent que d'autres typologies de logement sont prévues dans le cadre du projet : des logements en accession, du locatif libre et des logements intermédiaires. Ils font aussi la supposition que la mixité, notamment permise par les structures de co-living, participera à redynamiser les commerces.

3.3 L'enjeu des transports et du stationnement

• Synthèse des propos des participants

Pour permettre aux visiteurs de se rendre sur le site et contribuer ainsi à son attractivité, les participants rappellent qu'il est important de prévoir des places de stationnement et d'étendre l'offre de transports en commun, actuellement jugée insuffisante (seule la navette Valouette passe par le Bas d'Arcueil). Ils proposent de réhabiliter le parking souterrain de 500 places et de créer des places gratuites en durée limitée pour accueillir la clientèle des commerces existants et à venir et éviter le phénomène des voitures-ventouses.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

L'équipe projet se montre en accord avec cet enjeu autour du stationnement et de la desserte du site par les transports. Elle annonce que des échanges sont à poursuivre avec la mairie autour de ces sujets.

3.4 La question de la tranquillité publique

• Synthèse des propos des participants

Les participants rappellent l'importance de garantir la tranquillité publique sur ce site et de veiller à la sécurité des habitants et visiteurs. Ils s'interrogent ainsi quant à la fermeture du site à certains moments de la journée, notamment la nuit, et à l'installation de caméras de vidéo-surveillance.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

Pour répondre à cette crainte liée à l'insécurité, l'équipe projet avance que l'occupation du site par des logements ainsi que son ouverture - si elle s'accompagne d'une forme d'attractivité - permettra d'éviter les mésusages qui n'ont lieu, d'après eux, que sur des sites inoccupés par des activités conventionnelles. Ainsi, le bon fonctionnement des commerces sera un des moyens d'écarter une éventuelle insécurité. En ce qui concerne la fermeture ou l'ouverture du parc, ils expliquent être en discussion avec la municipalité pour réfléchir à l'ouverture totale ou la fermeture partielle du parc. La décision finale surviendra également après une étude des avis habitants à ce sujet.

3.5 Des interrogations autour de l'aménagement transitoire

• Synthèse des propos des participants

Les participants s'interrogent sur la durée de l'occupation transitoire du site et les activités qui seront mises en œuvre. Il est notamment demandé s'il est envisagé de prévoir des commerces éphémères, l'installation de PME, d'un tiers-lieu ou d'artisans afin de créer une forme d'attractivité bénéficiant aux commerces.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

Face à ces questionnements, les acteurs du projet répondent que les activités qui seront développées sur le site pendant la période transitoire qui durera deux ans restent à déterminer. Ils rappellent que ces activités, quelles qu'elles soient, permettront aux commerçants de bénéficier d'une nouvelle clientèle et ce, avant la livraison du projet. Plateau urbain explique que le projet d'urbanisme transitoire comprendra la création d'un tiers-lieu qui permettra d'attirer des artisans et de mettre en place des structures de l'économie sociale et solidaire. Il est rappelé qu'un atelier dédié spécifiquement à ce sujet est prévu le 19 juin. Par ailleurs, la période du chantier verra aussi un grand nombre d'ouvriers présents sur le site qui usuellement fréquentent les commerces de bouche à proximité

3.6 L'implantation de cabinets médicaux

• Synthèse des propos des participants

L'implantation du campus sport-santé est perçue positivement par les participants qui y voient un élément d'attractivité pour le site et une réponse à un besoin en professionnels de santé au niveau de la Ville. Ils souhaitent que ce campus n'accueille pas uniquement des professionnels de santé spécialisés dans le sport ou les médecines douces mais aussi des médecins généralistes. Est aussi proposée la création d'un cabinet dentaire pour faire face à la baisse des pratiquants sur la Ville.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

L'équipe projet assure qu'il n'y aura pas que des médecins du sport sur le projet.

3.7 La restructuration de certains services publics

• Synthèse des propos des participants

Les participants font part de leur inquiétude au sujet du déplacement et de la suppression de certains services. Certains participants proposent que l'hôtel de ville soit déplacé sur le périmètre du nouveau site, au sein de l'ancien collège qui sera conservé. Ils préconisent également d'envisager le retour de La Poste sur le projet pour redynamiser le quartier.

• Réponse(s) de l'équipe de projet

L'équipe projet répond qu'il est trop tard pour implanter les nouveaux locaux de l'hôtel de ville dont la localisation rue Cauchy est déjà arrêtée. Pour ce qui est de l'implantation de La Poste sur ce site, ce sujet est toujours en discussion à l'heure actuelle.
