

Les Nouvelles **N°06** JUIN 2025
du projet du Cœur de ville du Haillan

LA FAQ*

* foire aux questions

DE LA

ROSALIE

2



HA
BI
TÉR
s'épanouir,
50 000 logements
accessibles par
nature

ESPACES VERTS, ESPACES PUBLICS

- p. 4** Quelle place prend la nature dans le projet ?

DÉPLACEMENTS

- p. 4** Pourra-t-on traverser le quartier ?
Qu'est-il prévu pour le stationnement ?
- p. 6** Quel sera l'impact du projet sur le trafic routier ?

LOGEMENTS

- p. 7** Combien y aura-t-il de nouveaux logements ?
Quelles sont les démarches à suivre si je suis intéressé(e) par un des logements qui vont être construits dans le centre-ville ?
Comment les terrains ont-ils été acquis ?
- p. 8** À quoi ressembleront les nouveaux bâtiments ?
Combien de temps dureront les travaux ?
Quand sont prévues les démolitions ?
- p. 9** À quoi servent ces démolitions ?

SERVICES ET COMMERCE

- p. 10** Y aura-t-il de nouveaux commerces et de nouveaux services ?

Les Nouvelles du projet urbain du Cœur de ville du Haillan est une lettre publiée par **La Fab** afin de diffuser régulièrement des informations sur l'actualité du projet. **La Fab** est une Société publique locale (SPL) créée à l'initiative



© Jean-François Humbert



© Jean-François Humbert



© Jean-François Humbert

de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes la constituant. **La Fab** est en charge de la mise en oeuvre opérationnelle du programme **Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature.**

Nom de code : FAQ de la Rosalie. Comme *Foire Aux Questions de la Rosalie*, l'objet mobile de médiation bien identifié sur la commune. Celui-ci vient régulièrement à la rencontre des Haillanaises et des Haillanais.

Des habitants souvent curieux, parfois inquiets et toujours sympathiques, qui se posent naturellement des questions sur l'avenir du centre-ville de leur commune. Nous nous sommes croisés dans les rues, sur les places et au-devant des écoles, près du centre-ville (mais pas seulement), lors des temps forts de la ville, au marché ou encore au bois de Bel Air.

Cette FAQ recense 12 questions concrètes que se posent les Haillanaises et Haillanais, avec **12 réponses** les plus claires et précises possibles sur le projet du Cœur de ville. Qu'il s'agisse de la place conservée par la nature ou des espaces publics qui seront créés, de la manière de se déplacer, à pied comme en voiture... Évidemment, il est question des logements que la ville va progressivement accueillir : combien seront-ils au final, et comment faire si l'on souhaite y accéder ? À quoi vont-ils ressembler ? Et comment, quand et où vont se passer les travaux ?

Déjà amélioré par la halle de la place François Mitterrand et les tout prochains bâtiments de la nouvelle mairie, le futur centre-ville va se développer également avec de nouveaux services, notamment de nouveaux commerces : de quelle nature seront-ils ? De la même manière, les écoles s'adapteront à l'arrivée de nouvelles familles par la création de nouvelles classes.

Nous vous souhaitons une agréable lecture, en espérant que vous y apprendrez des informations utiles pour mieux comprendre votre ville qui change ! Et nous vous donnons rendez-vous bientôt dans les rues du Haillan pour échanger autour de la Rosalie !

Quelle place prend la nature dans le projet ?

Avec le projet Cœur de ville, la nature trouve sa place en ville ! La Clairière, que l'on peut apercevoir depuis le chemin des Écoliers, est un véritable îlot de fraîcheur grâce à ses grands arbres dont certains sont conservés. D'autres ont d'ores et déjà été plantés comme des tilleuls au nombre de huit. Une nouvelle placette arborée sera aménagée au cœur du projet. Pour rejoindre la nouvelle placette et la place Mitterrand, une promenade, fortement plantée, viendra conforter cette trame végétale. On trouvera aussi, dans les venelles qui irriguent le quartier, des plantations plus basses. Dans ces nouveaux espaces publics, plusieurs petits aménagements seront créés pour favoriser la biodiversité : massifs fleuris, nichoirs à oiseaux et hôtels à insectes. Seront aussi installés des ombrières qui prendront la forme d'une pergola végétalisée, des bacs potagers... De même, dans chaque îlot on trouvera des espaces plantés et les nouveaux habitants disposeront de terrasses, jardins ou balcons suffisamment grands pour leur permettre, s'ils le souhaitent, de planter. Enfin, suite à une expertise arboricole, une centaine d'arbres seront conservés sur le site.



© Jean-François Humbert

Pourra-t-on traverser le quartier ?

Oui, et ça c'est nouveau ! Dorénavant, il sera possible de rejoindre le bois de Bel Air depuis l'avenue Pasteur, qu'on soit piéton, cycliste ou automobiliste (même s'ils ne seront pas prioritaires) grâce à la nouvelle « voie apaisée » (zone 20) ! Du reste, aller à la bibliothèque, au complexe sportif de Bel Air ou au collège sera encore plus facile à pied ou à vélo, en empruntant le réseau de venelles ou la promenade plantée.

Qu'est-il prévu pour le stationnement ?

Pour ce qui est des nouveaux habitants, le projet prévoit une moyenne de 1,3 place de stationnement par logement dans des parkings prévus sur le site. Ça peut paraître peu, mais ce chiffre correspond au taux de motorisation issu des statistiques de l'INSEE dans ce périmètre géographique. Dans ce secteur, cette moyenne est stable depuis 2011. Le projet est donc prudent sur ce sujet car avec l'arrivée du Bus Express et le développement des mobilités douces, ce chiffre devrait baisser. Ainsi, l'enveloppe financière non dépensée pour une place de stationnement peut être réinvestie dans les logements et les espaces partagés dans les îlots pour créer des lieux plus qualitatifs et végétalisés. Pour ce qui est des autres besoins (visiteurs, bénéficiaires des nouveaux services), ce sont près de 500 places de stationnement dont on dispose dans un rayon de 500 mètres. Ils pourront aussi bénéficier des arceaux vélos à proximité.



© Collectif MEZZAnine

DÉPLACEMENTS

6

Quel sera l'impact du projet sur le trafic routier?

Pendant les travaux, l'impact sera faible avec d'éventuels ralentissements sur la circulation. À la livraison, les flux engendrés par les futurs logements seront très marginaux : seulement 1% de véhicules en plus qu'aujourd'hui ! De plus, le projet est aménagé de manière à encourager les déplacements doux (marche, vélo, trottinette...) et le Bus Express permettra à beaucoup de Haillanais de ne pas utiliser systématiquement leur voiture pour tous leurs déplacements.



© Mehdi Hazgui

LOGEMENTS

7

Combien y aura-t-il de nouveaux logements?

Au total, ce sont environ 500 nouveaux logements qui seront construits. Mais attention, pas tous en même temps : les nouveaux habitants arriveront petit à petit. Ce qu'il faut savoir, c'est que ces logements devront respecter un cahier des charges pour être les plus qualitatifs possibles : ils auront une double orientation permettant d'assurer une bonne ventilation, certains seront traversants pour profiter de la lumière naturelle plus longtemps mais tous disposeront d'un espace extérieur (terrasse, pergola, jardin, balcon refermable...) généreux et de beaucoup de rangements.

→ Le jeu des 7 familles a été conçu pour découvrir avec légèreté les enjeux sérieux du futur Cœur de Ville du Haillan. L'objectif : mieux visualiser et comprendre à quoi va ressembler le projet urbain.

Quelles sont les démarches à suivre si je suis intéressé(e) par un des logements qui va être construit dans le centre-ville?

Tout dépend de votre projet et de vos revenus. Pour acheter un appartement, le plus simple sera de contacter les promoteurs qui vous indiqueront quels sont les logements auxquels vous pouvez avoir accès et à quel prix. Pour connaître au fil de l'eau les promoteurs lauréats des consultations lancées par La Fab, flashez le QR code ci-contre. Si vous pensez être éligible à un logement en location sociale, il faut préparer un dossier de demande de logement social, puis manifester votre intérêt pour le secteur du centre-ville du Haillan auprès du CCAS de la Ville.



Famille
LOGEMENT

Grande sœur
Terrasse



Elle adore se poser sur son balcon ou discuter avec ses copines sur leur terrasse, leur coursive, leur loggia ou leur jardin. «*Tout le monde ici a un espace extérieur à soi, c'est agréable, c'est même incroyable*».



© Collectif MEZZ Anine

Comment les terrains ont-ils été acquis ?

« Avant, sur ces terrains, il y avait des maisons » : c'est vrai ! Le projet est en réflexion depuis plus de 10 ans, et les propriétaires des terrains concernés ont été prévenus très tôt afin de trouver la meilleure solution pour chacun au Haillan ou ailleurs. Ces 10 dernières années, La Fab a échangé avec les propriétaires pour aboutir à des ventes qui, dans la majorité des cas, se sont faites à l'amiable ou bien par préemption en se fondant sur le prix du marché, ou par préemption de Bordeaux Métropole ou de La Fab, voire par mise en demeure des propriétaires ; auquel cas c'est le juge de l'expropriation qui a fixé le prix du bien immobilier. Suite à l'enquête d'utilité publique, La Fab dispose d'un arrêté déclarant le projet d'intérêt général et, dans ce cadre seulement, elle peut mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Il lui reste aujourd'hui deux bâtis et un hangar à acquérir avec leurs terrains.

À quoi ressembleront les nouveaux bâtiments ?

Que ce soit en termes de couleur ou de hauteur, les nouveaux bâtiments respecteront un cahier des charges qui rend le projet cohérent et le quartier agréable à vivre. Les bâtiments auront des tailles variables, allant de 1 à 5 étages. Seuls trois immeubles monteront jusqu'au 5^{ème} étage le long du bois de Bel Air, tandis qu'ils ne dépasseront pas le 3^{ème} étage du côté de l'avenue Pasteur. Les bâtiments auront des formes et des largeurs différentes et utiliseront des matériaux durables, dont certains pourraient être issus du réemploi permettant de proposer un cercle vertueux pour les ressources. La plupart des bâtiments auront des tons clairs parfois ponctués de touches de couleurs plus franches pour ne pas trop détonner... mais en gardant de la vie dans le paysage urbain !



© Collectif MEZZAline



Série de vidéos : *Quand les professionnels répondent aux questions des jeunes Haillanais sur l'avenir de leur centre-ville.* Le lien QR code ci-dessus vous dirige vers l'épisode 1 : "architecte et urbaniste".

Combien de temps dureront les travaux ?

Un projet de cette ampleur peut prendre du temps. En général, il se passe environ 3 ans entre le moment où le permis de construire d'un immeuble est déposé et le moment où celui-ci est terminé. Avant ça, il faut acquérir les terrains, faire un certain nombre d'études (environnementales...). L'objectif, c'est que tout soit bien avancé en 2030 ! Les premières livraisons d'espaces publics sont attendus pour mi-2025 et celles des logements sont prévues courant 2028.

Quand sont prévues les démolitions ?

Elles sont aujourd'hui quasiment réalisées et, concernant les derniers bâtis, ce sera entre 2025 et 2030.

À quoi servent ces démolitions ?

Elles permettront de laisser la place à la construction de logements et à la création de nouveaux espaces publics. Ainsi, pour environ 20 logements démolis, 500 logements seront produits, ce qui permettra de répondre à la demande de nombreux ménages en attente de se loger au Haillan et sur la métropole de Bordeaux.



© Jean-François Humbert



© Jean-François Humbert

Y aura-t-il de nouveaux commerces et services ?

Des locaux commerciaux seront ouverts pour accueillir par exemple une épicerie, une boulangerie artisanale ou encore un salon de thé. De quoi retrouver de la convivialité et des petits commerces de bouche de proximité ! Des locaux à destination des professions médicales et paramédicales (généraliste, spécialiste, etc.) sont également prévus, tout comme une pharmacie qui restera pour prendre soin des petits et grands. Du côté des équipements scolaires, 3 nouvelles classes seront financées par Bordeaux Métropole dans l'école maternelle du centre qui sera rénovée. Si besoin, des financements sont prévus pour créer 2 classes supplémentaires. Les nouveaux enfants arriveront petit à petit et seront donc accueillis sereinement.



© Djuric-Tardio



© Lucie Mialhe



© Lucie Mialhe

VOUS VOULEZ EN SAVOIR PLUS SUR LE PROJET DU CŒUR DE VILLE DU HAILLAN ?

[Flashez ce QR code avec votre smartphone pour plus d'informations.]



LES NOUVELLES DU PROJET CŒUR DE VILLE DU HAILLAN SONT DISPONIBLES :
en version numérique [sur le site de La Fab](https://www.lafab-bordeaux-metropole.fr/)

en version papier en libre-service dans les accueils des services municipaux de la Ville du Haillan ou sur demande auprès de l'équipe de médiation qui circule régulièrement dans le centre-ville avec la Rosalie du projet ou en contactant La Fab: communication@lafab-bm.fr / 05 47 50 12 50.



Directeur de la publication
Jérôme Goze, directeur général de La Fab

Comité de rédaction
Joanna Rossignol Puech et Thomas Dupleix pour La Fab,
Monique Dardaud, Laetitia Gerstle et Lucie Mialhe
pour la Ville du Haillan, Mehdi Hazgui, Hervé Castelli,
et Ruben Brunelot pour le Collectif MEZZAnine

Conception et réalisation
Collectif MEZZAnine

Impression
Laplante (tirage en 2000 exemplaires)


Le Haillan

 **BORDEAUX
MÉTROPOLE**