



Voilà à quoi devrait ressembler l'entrée principale du futur ensemble immobilier, rue Castéja. ILLUSTRATION GIRONDE HABITAT

Inquiétudes autour du futur projet Castéja

GAMBETTA Les riverains habitant près de l'ancien commissariat s'inquiètent sur la densité du futur programme immobilier Castéja qui accueillera 400 personnes en plus

CAROLINE CAMPAGNE

c.campagne@sudouest.fr

Le projet sur la réhabilitation de l'ancien commissariat Castéja, bien connu des Bordelais, suscite des inquiétudes chez les riverains de ce quartier, à quelques encablures de la place Gambetta. Le site, vendu en 2014 par l'État au bailleur social Gironde Habitat, pour la somme colossale de 12 millions d'euros (1), devrait accueillir d'ici 2019, 180 logements dont 45 % en locatifs sociaux, 20 % en accession sociale à la propriété et 35 % en logement libre. Ce projet mené par le cabinet d'architectes Brochet Lajus Pueyo, est le premier du genre en France, application de la loi Duflot, imposant au repreneur une proportion de logements sociaux en échange d'une décade de 32 % assurée par le vendeur sur le prix du foncier.

Logements trop denses

« Le réaménagement de la partie ancienne du bâtiment, classée aux monuments historiques, qui abritait bien avant le commissariat central, l'Institution nationale des jeunes filles sourdes et muettes dont nous défendons la mémoire comprendra : un hôtel 4 étoiles de 72 chambres, 60 logements en accession libre, 42 logements en accession à la propriété, un local associatif et un local municipal », relève Claude Ribéra Pervillé, présidente de l'Association de sauvegarde des bâtiments de l'ancienne Institution nationale des sourdes et muettes. Mais selon elle, les riverains redoutent surtout la ré-

novation de la partie dite « moderne » de Castéja, à l'arrière du bâtiment à savoir, l'ancien parking des policiers et leur cantine. « Les habitants ont été surpris de la densité de ce projet immobilier, qui comprendra un foyer de jeunes travailleurs avec, sur la rue Thiac, 50 logements pour jeunes "accompagnés". Ajoutés à cela, 83 logements sociaux du T1 au T5 (10 % réservés et spécialement équipés pour des sourds, en cohérence avec l'histoire des lieux, idem pour le foyer) et une école maternelle de six classes soit environ 180 enfants. » Et elle précise : « Comme la parcelle étendue sur seulement 12 000 m² (partie ancienne comprise) n'est pas extensible, il était évident qu'il faudrait monter les bâtiments en hauteur pour construire tous ces logements », poursuit-elle. De son côté, la directrice de Gironde Habitat se veut rassurante. « La hauteur des nouveaux bâtiments ne dé-

passera pas l'existant », assure Sigrid Monnier.

D'autres soucis sont également pointés du doigt par la riveraine. Notamment, le fait que le bailleur trace une nouvelle rue entre la rue Castéja et la rue Thiac, officiellement pour accéder à l'école. « Percer une nouvelle rue au milieu d'un îlot autorise surtout un bailleur à construire davantage de logements en contournant ainsi le PLU. » Ce que confirme Élisabeth Touton élue en charge de ce dossier à la Ville : « Nous avons demandé à Gironde Habitat le plus de mixité possible mais nous n'avons pas notre mot à dire sur le nombre de mètres carrés à venir. »

Pas assez de parking

Autres conséquences à venir, liées à ce futur projet immobilier d'envergure : des problèmes de circulation et de stationnement, dans un quartier déjà saturé aux heures de pointe

depuis le réaménagement de la place Gambetta. « Gironde Habitat a prévu un parking de 150 places alors qu'il en faudrait le double avec les 180 logements prévus, plus l'hôtel dans la partie ancienne et la brasserie », insiste Claude Ribéra Pervillé.

D'autres riverains connaissent des désagréments plus personnels. « Certains appartements plongeront directement dans leur jardin, notamment place des Martyrs-de-la-Résistance », confirme Élisabeth Touton. Gironde Habitat se dit ouvert aux discussions.

(1) Castéja faisait partie de la liste des édifices pouvant être cédés à un bailleur social moyennant un rabais. La Ville a toujours estimé cette vente au prix du marché bien trop élevée alors que les biens publics ont normalement une valeur bien inférieure et elle reproche aussi le fait qu'il n'y a pas que des logements sociaux dans ce projet...

Le calendrier des travaux à venir

■ Si tout se passe comme prévu, Gironde Habitat confirme que la démolition du site pourrait bien démarrer au premier trimestre 2016, en commençant par les vieux parkings de la police nationale et aussi l'ancienne cantine. Ensuite ou en même temps, seront menées des fouilles archéologiques car le terrain de Castéja est le prolongement de la nécropole de Saint-Seurin. L'adjointe d'Alain Juppé, Élisabeth Touton, précise qu'on pourrait bien y dénicher

de jolies trouvailles. La directrice de Gironde Habitat, Sigrid Monnier pense le contraire, expliquant que tout a dû être déjà trouvé sous ces constructions qui datent du XIX^e... À voir... Le dialogue avec les riverains se poursuivra jusqu'en février 2016. Ensuite, Gironde Habitat devrait déposer un permis de construire à la mairie fin mars 2016. Et démarrer peut-être cet important chantier en 2017 pour une potentielle fin des travaux en 2019.



Élisabeth Touton, adjointe en charge de l'urbanisme et de l'habitat opérationnel. ARCH. « SO »