

DOSSIER DE PRESSE
Mérignac, le 14 novembre 2022

La Poste Immobilier et la Ville de Mérignac dévoilent le projet de restructuration de l'îlot La Poste, étape finale de la métamorphose du centre-ville

La Poste Immobilier, filiale immobilière du Groupe La Poste, lance avec la Ville de Mérignac un grand projet de reconversion de l'actuel îlot La Poste, situé en plein centre-ville.

Ce projet immobilier, urbain et paysager s'inscrit dans la dynamique impulsée par la Ville pour renforcer et dynamiser son centre-ville débuté il y a près de 15 ans, avec la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

A sa livraison en 2026, un nouvel immeuble postal accueillera un bureau de poste nouvelle génération, des activités colis et un espace de coworking. L'îlot offrira également une centaine de logements, dont 25% de logements sociaux, des commerces à loyers raisonnables afin d'attirer des activités à forte valeur ajoutée. Enfin, une micro-forêt urbaine de 1 500 m² viendra compléter l'opération. Cette micro-forêt permettra de contrebalancer l'ambiance minérale du centre-ville et de créer un îlot de fraîcheur pour l'ensemble des usagers.



SOMMAIRE

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

Pour la ville et le territoire

Pour La Poste

2. LE PROGRAMME

3. LE PROJET ARCHITECTURAL

4. LE DEVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DU PROJET

1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET

En 2021, La Poste Immobilier en concertation étroite avec la Ville a lancé une réflexion sur la reconversion de son immeuble de Mérignac-centre, qui accueillait depuis 1982 des activités postales. Situé sur l'avenue de l'Yser et la rue Aimé Césaire, l'îlot était en effet devenu obsolète et n'était plus en phase avec les évolutions des besoins de La Poste.

A l'issue d'études de programmation et d'un concours architectural mettant en compétition 4 équipes d'architectes, un projet mixte, ouvert et durable a été retenu, au service du territoire et de La Poste.

Ce projet d'une grande qualité urbaine, architecturale et environnementale, situé en plein centre-ville, à proximité de la place Charles-de-Gaulle et de la médiathèque, contribue à renforcer et dynamiser le centre-ville.

Cette opération, qui comprend une micro-forêt de 1 500m², propose de ramener la nature en ville et ainsi d'offrir un lieu de vie agréable et apaisé. Elle permettra de renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville, en lien avec les îlots environnants en cours de mutation, notamment l'îlot Beaumarchais (opération mixte comprenant notamment une résidence seniors et une halle gourmande), le nouveau commissariat, le nouveau collège ou le Pôle jeunesse.

C'est le projet de l'agence HAME qui a été retenu, le jury ayant particulièrement apprécié la compréhension du contexte et l'architecture soignée de cette agence qui prône la transversalité des disciplines, à la fois l'architecture, l'urbanisme et le paysage.



Le calendrier prévisionnel du projet

Fin 2024 : livraison phase 1 (immeuble postal)

Fin 2025 : livraison forêt urbaine

Fin 2026 : livraison phase 2 (logements et commerces)

2. LE PROGRAMME

La programmation du site a fait l'objet de nombreuses discussions entre La Poste Immobilier et la Ville, afin d'offrir le meilleur équilibre entre besoins, usages, nature et bâti. La Ville a approuvé un protocole d'accord en 2021 pour cadrer les grandes orientations du projet.

Le site accueillera ainsi différentes activités s'intégrant pleinement dans le paysage urbain en mutation.

- 1 500 m² de forêt urbaine qui seront propriété de la Ville et aménagés par cette dernière,
- 110 logements (dont 28 logements sociaux),
- 700 m² de commerces à loyers maîtrisés créés, portés par le bailleur public In Cité, afin de proposer des loyers commerciaux raisonnables,
- Un immeuble postal accueillant un bureau de poste (700 m²), du tertiaire dans les étages (coworking), un micro-hub de logistique urbaine, un îlot facteur permettant la préparation des courriers et colis dans une perspective de décarbonation de la ville.

Ce projet en plusieurs phases débutera par la construction de l'immeuble accueillant les activités postales traditionnelles, un espace de coworking et un micro-hub de logistique urbaine.

L'immeuble actuel laissera ensuite place au programme de logements dont 25% de logements locatifs sociaux et de commerces.

FOCUS : LA MICRO-FORET URBAINE

La commune de Mérignac aménagera sur une partie du foncier une forêt urbaine de 1 500 m². Ce projet de végétalisation permettra d'améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants. Il contribuera à poursuivre la transformation écologique de la ville face aux enjeux du changement climatique.

Grâce au stationnement en sous-sol, à un cœur d'îlot végétalisé et à la forêt urbaine, le projet permettra de maintenir la moitié de la parcelle actuelle en pleine terre, ce qui améliorera la situation actuelle où un parking facteurs occupe une large partie du site. Le projet répond ainsi au besoin de déminéralisation de l'hyper centre.



3. LE PROJET ARCHITECTURAL

La Ville a adopté en 2021 une charte de prescriptions architecturales du centre-ville pour donner une cohérence à l'ensemble des îlots en mutation. L'îlot La Poste suivra « l'air de famille » défini dans la charte, en faisant la part belle à la pierre comme matériau de parement ainsi que des volumes et des hauteurs cohérentes (volumes fragmentés, R+3 à R+5, pieds d'immeubles animés avec signalétique commune, etc.).

Le projet HAME reprend et adapte ces codes afin que le centre-ville présente une harmonie entre « l'ancien » et le « nouveau ». La place du paysage, aussi bien pour le cœur d'îlot que sur la place de la forêt urbaine est un autre atout fort de l'opération retenue.

UN SITE À L'INTERFACE ENTRE «LA VILLE CONSTITUÉE» ET «LA VILLE PARC»



> **L'adaptabilité du projet** : L'une des principales qualités du projet est d'**être ajustable dans le temps**, en proposant une implantation urbaine et des architectures relativement « simples » pour permettre leurs adaptations à court, moyen et long terme.

> **La haute qualité d'habiter** : Le projet s'inscrit dans une réflexion sur les nouvelles conditions de l'habitat de la métropole. Le projet érige **la qualité d'usage comme un principe central**, avec une relation forte au paysage, au soleil, aux vues, ... Ainsi, la quasi-totalité des logements possède une double orientation ou sont traversants (permettant une qualité de lumière et une ventilation naturelle), et tous possèdent des espaces extérieurs généreux (8m² minimum).

> **Le bas carbone girondin** : L'objectif est de construire le plus « bas carbone » possible, dans une économie tangible pour atteindre un niveau E3C1 (label visant l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs). D'abord en se servant de la « **forêt urbaine** » **comme d'un véritable climatiseur urbain** qui participe pleinement au confort d'été et d'hiver. Ensuite, en **diminuant les matériaux carbonés** notamment en limitant l'usage du béton (utilisé à sa juste valeur) au profit de matériaux biosourcés (remplissages, isolants, cloisons, sols...). Enfin, en **diminuant les besoins énergétiques** (usages et confort d'été/hiver) et en favorisant une énergie plus vertueuse grâce à la connexion au réseau de chaleur Mériadeck et à l'intégration de capteurs photovoltaïques en toiture.

4. LE DEVELOPPEMENT DURABLE AU CŒUR DU PROJET

La Poste Immobilier, filiale d'un groupe qui place la RSE au cœur de sa stratégie, développe systématiquement des projets vertueux, bas carbone et favorisant la biodiversité. Sur cette opération, 5 grands principes seront appliqués :

> EFFICACITE CONSTRUCTIVE AU PROFIT DE LA QUALITE

- Une certaine compacité qui limite ainsi les linéaires de façade
- Superposition Bâtiments/Parkings
- Trames constructives rationnelles

> RÉDUCTION MAXIMALE DE L'ABSORPTION SOLAIRE DES REVÊTEMENTS

- Présence importante de végétalisation avec le paysage boisé.
- Revêtement des aménagements de couleur claire réduisant la surchauffe
- Enveloppe extérieure : utilisation de pierre et bois pour les façades sud réduisant l'inertie externe des bâtiments

> EMPLOI DE MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET LOCAUX

- Menuiseries intérieures en bois à âme massive ou en aluminium recyclé.
- Isolation murs extérieurs en panneaux chanvre-coton-lin.
- Isolation acoustique des cloisons en coton recyclé.
- Liant des granulats enrobés à base végétale.
- Matériaux locaux ciblés : le bois et la pierre.

> PROTECTIONS SOLAIRES

La stratégie de confort d'été repose notamment sur :

- L'inertie du bâtiment.
- Le caractère peu absorbant des toitures et façades (couleur claire).

> DIMINUTION DES BESOINS ENERGIÉTIQUES

- L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas : compacité, choix du zonage, profondeurs, surfaces vitrées, équipements techniques sobres énergétiquement ...
- Le projet se branchera à la production chauffage et ECS depuis le réseau de chaleur Mériadeck qui émet seulement 0,001 kgCO₂/kWh
- Une gestion raisonnée de l'eau avec des réducteurs de pression, des limiteurs de débit etc.
- Des capteurs photovoltaïques seront mis en œuvre en complément



Cette mutation est une formidable opportunité de poursuivre la transformation de notre centre-ville entamée il y a près de 15 ans. Plus de 700 m² de commerces à des loyers raisonnables vont être créés sur un territoire très attractif où les loyers commerciaux ne permettent plus à certaines activités essentielles de s'installer en cœur de ville (librairie, fleuriste, etc.). Une micro-forêt de 1 500 m² atténuera l'ambiance minérale du centre-ville en créant un îlot de fraîcheur et de biodiversité pour l'ensemble des habitants. Le partenariat avec le bailleur social Incité permet de sécuriser la commercialisation des espaces et garantir des loyers modérés. La centaine de logements, y compris sociaux, va attirer des populations dans un quartier où l'apport démographique est l'une des conditions nécessaires pour réussir le pari de l'attractivité.

Alain Anziani, maire de Mérignac, président de Bordeaux Métropole

Cette transformation, que nous menons étroitement avec la Ville, permet de recréer une centralité, de redonner des usages diversifiés, de mettre de la nature au cœur de la cité mais aussi de pérenniser la présence postale. Ce sont autant qu'enjeux que La Poste, au travers de son immobilier, souhaite intégrer dans ses projets en redéveloppement qu'elle conçoit comme des « systèmes urbains ». La mixité à la fois sociale et fonctionnelle est aussi un axe important que nous avons à cœur de valoriser car elle est indispensable pour inscrire nos opérations dans le rythme de la ville.

Rémi Feredj, directeur général, La Poste Immobilier

**A propos de La Poste Immobilier
Engagés et responsables**

Foncière engagée de La Poste Groupe, La Poste Immobilier gère, développe, entretient et valorise un parc de plus de 6 millions de m² et près de 10 000 immeubles tertiaires, industriels et commerciaux partout en France, grâce à 8 directions régionales qui lui permettent de tisser des liens étroits avec les acteurs des territoires. Forte d'un patrimoine historique et emblématique, La Poste Immobilier a su développer une expertise unique en rénovation et valorisation de bâtiments remarquables. Au service du Groupe et de ses branches, elle adapte et réinvente le patrimoine immobilier de La Poste pour qu'il continue à battre au rythme des vies d'aujourd'hui et des besoins de demain.

Foncière responsable, La Poste Immobilier s'engage pour faciliter les livraisons propres du dernier kilomètre, revitaliser les centres-villes et les bourgs, soutenir les entreprises locales et l'économie circulaire et améliorer la biodiversité sur ses parcelles, en mettant ses compétences au service d'un parc à l'ampleur et à la diversité inégalées.
laposteimmobilier.fr

CONTACTS PRESSE

La Poste / La Poste Immobilier
Aurélien CAPDEVILLE
aurelien.capdeville@laposte.fr
07 61 44 61 15

Ville de Mérignac
Elyse PERUSSEAU
e.perusseau@merignac.com
07 61 61 37 95