

# Interview de Bernard Crozel, architecte urbaniste consultant pour Apsys sur le projet Neyrpic



Interview réalisée le 27 février 2020 par Neyrpic Autrement

Vidéo disponible sur Youtube : <https://www.youtube.com/watch?v=OBIFI-UtIy0>

## **Aujourd'hui, Neyrpic Autrement rencontre Bernard Crozel, qui a travaillé sur le projet Neyrpic. Est-ce que tu peux commencer par te présenter ?**

Je suis militant écologiste, architecte et urbaniste par ailleurs, et j'ai été sollicité par Maurice Bansay pour dire comment rendre le projet écolo-compatible. L'idée de Maurice Bansay était "je suis un peu un outsider dans ce domaine, si je prends une longueur d'avance dans cette logique de commerces et les évolutions liées à l'écologie, ça sera tout bon pour moi."

## **Alors c'était à un moment où Maurice Bansay avait abandonné son premier projet<sup>1</sup> de centre commercial et était en train d'élaborer un deuxième projet...**

C'est ça, avec Édouard François<sup>2</sup>. C'est d'ailleurs ce qui m'a beaucoup plu quand j'ai vu la première esquisse d'Édouard François. Il y avait vraiment une intégration urbaine très intéressante, avec le pôle côté mairie très urbanisé, très minéral et puis une espèce de dilution de ce projet dans quelque chose de très vert, qui se mariait avec le parc de l'université. Il n'avait pas du tout extérieurement l'aspect d'un centre commercial classique avec des frontons, etc.

## **Ce qui est le cas actuellement du projet qui a été soumis...**

Alors oui, du coup, le dernier projet que j'ai vu réapparaître n'a plus rien à voir avec ça. On a effectivement un fronton face à la station de tram et on est retourné à un système bêtement classique de "Venez chez moi, il fait chaud".

Moi, mon boulot a été de voir, à l'intérieur du projet, comment y amener des éléments, sur le plan énergétique, sur le plan du commerce, etc. qui collent avec comment les écolos ont le sens de la vie. Sur le plan de l'urbanisme, il y avait une chose très importante, c'était les liaisons vélo qui étaient développées par la Métro. J'ai beaucoup discuté avec le responsable [Métromobilités], qui me disait : "il y a des autoroutes à vélo qui vont passer à côté."

Donc la conclusion de ça se traduisait par :

- 1) on donne la possibilité de stockage et de réparation de vélos dans le centre même, de façon que les gens laissent leur vélo : s'ils ont un problème de freinage ou de dérailleur, c'est réparé pendant qu'ils font leurs courses.
- 2) on trouve un système de paniers qu'on puisse mettre sur un chariot pour se promener dans le centre commercial, ou les mettre sur le porte-bagages ou les emporter dans le tram. J'ai pas l'impression que ça a été retenu.

Il y avait aussi toute la dimension anti-pollution. J'avais pris contact avec le consortium<sup>3</sup> qui s'occupe dans le cadre de la Métro de mettre en place un système de livraisons avec des pôles de déchargement externe et ensuite la livraison à l'intérieur de la ville se fait avec des véhicules électriques. Et dans l'autre sens, comment on met un service de livraison à domicile, où les gens qui veulent acheter des choses un peu lourdes, un frigo, une machine à laver, viennent les mains dans les poches, et le temps qu'ils repartent chez eux, le matériel leur est livré. C'était recensé, calibré, tout à fait possible à mettre en place.

D'autre part, dans la logique commerciale même, l'idée était plutôt de drainer la zone de chalandise du côté du Grésivaudan et de ne pas faire concurrence à ce qui était du domaine de l'agglomération grenobloise et du centre ville.

---

1 demande de permis déposée en 2011 pour le premier projet ; en 2017 pour le second.

2 "Maison Édouard François" [https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89douard\\_Fran%C3%A7ois](https://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89douard_Fran%C3%A7ois)

3 Urby, <https://www.grenoblealpesmetropole.fr/actualite/522/104-urby-la-logistique-du-21e-siecle.htm>

Et puis il y avait une dimension, soutenue et recherchée par la mairie, qui a posé problème à APSYS: avenue Gabriel Péri, il y a toute une série de commerces type banlieue de ville, inintéressante sur le plan architectural. L'idée que j'ai défendue, en accord avec la mairie, ce coup-là, c'était d'offrir des possibilités intéressantes que ces commerces-là viennent à l'intérieur du nouveau centre commercial, qu'on ne fasse pas doublon avec l'existant.

Et ça, ça intéressait la mairie parce qu'à la place de ces commerces, ils avaient l'idée de refaire du logement, notamment du logement social. Donc ça c'était pas une mauvaise idée pour eux. Et là, blocage d'Apsys : "non, les commerces c'est nous qui choisissons, la mairie ne met pas son nez dedans."

### **Donc Apsys refusait que quelqu'un se mêle du choix des commerces ?**

C'est ça. Ils n'étaient pas opposés à l'idée que des commerces de l'avenue Péri viennent dans leur local, mais c'était eux qui décidaient. Et d'autre part, sur la logique même du projet il y avait une dimension très importante, la dimension centre ville : des commerces de bouche, des restaurants, bars etc. Et deuxième aspect sur lequel j'ai insisté dès le départ... Une des questions que je me posais la première fois que je suis venu à Saint-Martin d'Hères, je suis allé à la mairie, et je me suis dit : où est-ce qu'on prend les photos de mariage ?

### **Il manque un centre ville à Saint-Martin-d'Hères.**

Voilà. Et j'ai proposé dans la répartition des locaux que dans une partie au moins des halles qui sont tout contre la mairie, on ouvre les arches pour faire une galerie abritée, donnant sur une, deux ou trois salles réservées à la mairie, pour des salles de réunion, cocktails pour les mariages, etc. Dans un premier temps, ce truc-là a été accepté, et dans un second temps je pense que ça a disparu.

Deuxième chose toujours concernant l'urbanisme : le statut des espaces publics. Dans un centre commercial, il y a effectivement une question de sécurité. Mais là il y avait une possibilité très innovante que j'ai proposée. Innovante, mais qui existe déjà à la Villette<sup>4</sup>, à Paris. C'est de monter une association de sécurité locale, en embauchant des jeunes de SMH, formés à la sécurité, et qui assurent la sécurité des espaces publics, qui restent ouvert le jour et la nuit, indépendamment du fonctionnement du centre commercial.

Ça existe à la Villette depuis 50 ou 60 ans et ça marche toujours. La Villette n'a pas de grilles, c'est un espace ouvert au public, mais sécurisé par des gens qui sont formés pour le faire. Et en plus comme c'est des gens du cru, ça se passe très bien. La mairie était mitigée "bof, pourquoi pas, on pourrait étudier ça." Et là aussi, pour Apsys ça a été un nœud catégorique. Pour eux, l'opération était une opération globale, de mur à mur et tout ce qui était dans l'enceinte du centre commercial, c'était à eux et sous leur responsabilité.

Ça a mis du temps, plus d'un an, à se décanter, mais ce qui revient à dire que les loisirs du centre ville de SMH sont dépendants du bon vouloir du gestionnaire du centre commercial, ce qui est quand même un petit peu fort de café.

Moi ce que j'ai retenu, c'est que la mairie était prête à tout céder à Apsys du moment qu'ils n'avaient pas un centime à déboursier pour avoir un beau centre à côté de la mairie.

### **Exactement, et à pas non plus à assurer la sécurité de cet espace là...**

Et ça, vraiment, je trouve ça très dommage. On est dans une société normalement ouverte et les espaces qui sont liés à l'activité sociale, sociétale, s'ils se trouvent fermés comme ça selon les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, c'est pas quelque chose d'intéressant. On est dans une privatisation abusive des espaces publics.

### **Et du coup ta démarche c'était aussi de mettre en place de la concertation ?**

C'est ça. À partir du moment où j'étais en contrat avec Apsys, le but c'était effectivement qu'Apsys puisse avoir une idée de ce qu'attendaient les gens, et notamment les écolos, et éventuellement de l'intégrer dans son projet. Il faut dire les choses comme elles sont, il y a eu un blocage de la mairie. C'est-à-dire que la mairie a bien voulu mettre en place une concertation... entre les membres de la mairie. Ce qui était un peu court par rapport à la population.

### **Et toi c'était d'organiser des rencontres ?**

C'était d'organiser des rencontres bien sûr, de mettre en route les historiens de la commune pour qu'ils expliquent toute l'histoire de Neyrpic...

C'est des choses que j'ai faites par ailleurs, dans d'autres villes : on fait travailler les gens sur l'idée de ce qu'il pourrait y avoir dans cet espace, puisqu'effectivement, c'est une friche industrielle, on est en cœur de ville,

4 APSV, association de prévention du site de la Villette, depuis 1986.

<http://apsv.fr/apsv-en-quelques-mots/>

etc. Et parallèlement au travail de l'architecte, rebondir sur ses esquisses, sur tel ou tel point. Sachant que de son point de vue, il était très favorable à avoir un répondant en face, lui apportant des idées ou critiquant ce qu'il pouvait dire et faire.

### **Il y a eu des endroits où dans les friches industrielles comme ça, il y avait un urbanisme un peu temporaire avec des espaces culturels ou artistiques pour définir le projet et commencer à faire des expériences sur le site...**

Oui, bien sûr. On aurait pu très bien avoir une cellule sur place dans une partie des bâtiments ouverte avec quelqu'un qui vienne prendre les idées, avec des plans, une maquette et éventuellement effectivement des réunions de discussion sur tel ou tel aspect du projet. Et malheureusement ça a été absolument impossible.

### **Et quelle raison a donné la mairie à son refus ?**

Pas de raison, c'était comme ça. "Oui, oui, nous allons faire de la concertation, bien sûr, c'est évident, nous faisons de la concertation, nous allons mettre en place le comité de pilotage, entre Monsieur A, responsable des services, Monsieur B, responsable des services, le maire, l'adjoint..."

Entre soi, et puis les gens d'Apsys et les bureaux d'étude. Mais pas du tout... On avait l'impression que toute personne de Saint-Martin-d'Hères n'étant pas dans la mairie était un opposant.

On reste entre soi.

Je vous ai parlé de l'aspect urbanistique. Il y a d'autres aspects qui me paraissaient importants et qui allaient dans le bon sens. À la fois sur le plan architectural, sur le plan commercial et dans les détails.

Par exemple j'avais proposé, et c'était aussi un peu pour ça que j'avais été pressenti, de faire de ce bâtiment un bâtiment passif, c'est à dire avec une consommation globale d'énergie de moins de 15 kWh / m<sup>2</sup> / an.

L'architecte était pour et ça suppose effectivement, un certain savoir-faire, et un peu de bon sens surtout. Au bout d'un an, on m'a dit "le label passif on n'en parle pas, on a un label commercial qui nous convient très bien"<sup>5</sup> (qui est dix fois en dessous du label passif).

Et là c'est vraiment une histoire de culture, parce que ce que je leur proposais dans ce cadre-là c'était un fonctionnement moins cher, donc réparti à l'échelle de chaque box qu'ils pouvaient louer un loyer moins cher, et un système de climatisation chaud-froid qui aurait été encore plus économique et plus confortable y compris pour les gens du centre. On avait même déliré un peu avec l'architecte : dans les périodes froides, on embauchait des gens pour faire des braséros sous des cloches vitrées au milieu du centre. C'était un peu folklo mais sympa, convivial. Il y avait une palette de choses qui, y compris sur le plan très technique, auraient permis de réaliser un bâtiment passif. D'autre part il y avait effectivement une production électro-solaire qui était prévue. Moi, je proposais de la coupler avec une production d'eau chaude parce que c'est une technique maintenant bien au point : on fait en même temps de l'eau chaude et du solaire (photovoltaïque).

Mais là où je voulais intervenir plus sur l'aspect sociétal : j'ai pris langue avec *Enercoop*<sup>6</sup>, avec les coopératives qui existent ici, en disant : "Apsys, au lieu de vous trouver un investisseur grand format industriel pour vous mettre ces capteurs sur le toit, vous prenez langue avec ces coopératives et chaque personne de SMH ou de l'agglomération peut acheter pour 100, 200, 500 euros, de surface solaire."

Et c'était aussi une façon que les gens s'approprient pour partie ce centre commercial, en disant : "peut-être qu'avoir telle ou telle marque ça nous embête, mais quand même il y a des aspects positifs dans ce truc-là."

C'est pareil, ça a été "oui, oui, cause toujours", ça a un peu traîné mais ça n'a pas été plus loin. Or, il y avait des contacts : Enercoop était intéressé pour racheter l'électricité, etc.

### **C'est Apsys qui n'en a pas voulu ?**

C'est Apsys qui n'en a pas voulu, mais qui m'a laissé causer, et la mairie n'a pas insisté, non.

C'est pas du tout dans leur culture, cet aspect d'intrication entre un bâtiment privé et puis des gens qui vont s'approprier pour partie le bâtiment, sur l'aspect le plus écolo, le plus énergétique, ce qui est quand même une préoccupation majeure aujourd'hui, encore plus aujourd'hui qu'en 2015.

Il y avait aussi un aspect à la fois dans l'urbanisme et le sociétal. Pour passer dans la logique du SCOT il y avait aussi la rue Galilée, qui était un espace public. Et donc Apsys a fait des pieds et des mains pour obtenir le déclassement de cette rue, qui était un espace public donc normalement inaliénable. Alors que là aussi j'avais regardé sur le plan urbanistique et juridique : il était parfaitement possible de scinder le centre au rez

---

5 label BREEAM (« Building Research Establishment Environmental Assessment Method », ou méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments)

6 fournisseur d'électricité d'origine renouvelable, à statut de société coopérative

de chaussée : une rue peut très bien être couverte par un immeuble mais la rue peut rester. Il y a des tas d'endroits où vous avez des passerelles ou des immeubles qui enjambent des rues, mais en gardant l'aspect public de cette rue. Et là non plus, c'était Niet, il faut absolument que cette rue soit incluse dans le périmètre du centre.

**C'est sûr que sur la question de la compatibilité avec le SCOT il y a beaucoup de questions.**

**Le SCOT limitait normalement la surface commerciale à 8000 m<sup>2</sup> au grand maximum et là on a trois bâtiments de 8000 m<sup>2</sup>, dont deux qui sont tellement reliés qu'on ne voit pas la différence.**

Alors là, je ne sais plus exactement où ils en sont. Ce que je sais c'est que dans la logique que j'expliquais tout-à-l'heure de faire revenir des commerces de l'avenue Gabriel Péri, il y avait l'idée qu'on ne décompte pas ces commerces-là dans les surfaces commerciales, puisqu'en fait c'est un déplacement de commerces existants. Ce n'est pas un tour de passe-passe : un commerce qui fait 150 m<sup>2</sup>, vous reprenez 150 m<sup>2</sup> dans le nouveau centre commercial, le bilan c'est zéro, et ça dégage un terrain pour faire autre chose. Donc plus ils mettaient de commerces venant déjà de SMH, plus ça leur permettait d'avoir une surface commerciale importante.

**Du coup, toutes ces propositions, comment ça s'est terminé ?...**

Elles sont parties dans la nature... c'est dans les tablettes d'Apsys mais pour moi rien n'a été repris.

J'avais été assez loin sur le plan technique, sur les circuits d'eau, chaude et froide. Chauffée à partir d'un système reprenant la chaleur des capteurs solaires.

Je ne sais pas si vous savez, les centres commerciaux, ça fonctionne en général avec une boucle d'eau. Cette boucle d'eau, les box se branchent dessus pour faire soit du chaud soit du froid en chauffant l'eau ou en la refroidissant. Et moi, je proposais deux boucles : une froide et une tiède, ce qui permettait de faire des économies d'électricité pour chaque box, en ayant quasiment de l'eau à température pour chauffer, sauf pour les périodes d'hiver très froides, et une boucle de climatisation sans faire jouer la clim, puisqu'en prenant les eaux dans la nappe de l'Isère on avait de l'eau à 12°C en plein été, ce qui suffit pour climatiser. Et ça voulait dire que ça ne coûtait rien en énergie pendant la période estivale.

**Ça ils n'en ont pas voulu ? Ils ont préféré mettre une vraie clim ?**

Oui, je suppose. Or j'avais eu un début de discussion avec le bureau d'étude chargé du projet qui était intéressé pour développer ça. C'était quelque chose d'un peu innovant, qui les faisait aller de l'avant, quoi.

**Et servir de démonstration.**

Exactement. Or cet ensemble de choses, je continue à dire que, si ça avait été pris en compte, ça rendait un autre aspect du commerce : moins mercantile, moins "je vous saute dessus", plus lié à l'environnement urbain et en bonne intelligence avec la mairie, avec effectivement un centre urbain qui manque beaucoup à SMH.

**Du coup, toi tu as travaillé pendant un an et demi sur ces questions là ?**

C'est ça, j'ai travaillé d'octobre 2015 à début 2017.

**Et après ça s'est terminé...**

Même pas d'au-revoir, rien. "On vous réécrira", mais jamais.

**Tout ce travail là n'a pas été pris en compte dans le projet soumis au permis de construire ?**

En tous cas, s'il a été pris en compte je n'en sais rien.

**Moi, je ne reconnais rien de ce que tu dis dans le projet qui a été soumis à enquête publique.**

Tout-à-fait. J'ai été sidéré de la dernière mouture, les derniers temps que j'ai travaillé pour eux, avec un fronton Neyrpic écrit en gros face à la station de tram. Alors que dans l'esquisse originelle on était dans une espèce de trame verte qui traversait la station de tramway et qui venait se matérialiser de plus en plus à mesure qu'on allait vers la mairie. Il y avait une progression très sympa du parc de l'université qui s'insérait dans ce centre commercial. Une continuité intéressante, et pas une rupture avec une façade "Je suis là."

**Qui renforce l'aspect de coupure de l'avenue Gabriel Péri.**

Tout-à-fait.

**D'accord, merci.**