

VISITE du BIP d'ARCACHON le 20 janvier 2025

Le local présenté par la direction se situe au rez de chaussée d'un immeuble d'habitation composé de 6 appartements (2 en résidence principale, 4 en résidence secondaire). La résidence est neuve livrée en 2024 aux normes PMR (photos 1 et 2). Elle dispose d'un parking souterrain mais avec seulement 6 places (1 pour chaque appartement); il n'est donc pas prévu d'emplacement privatif pour les bureaux, seul gros point noir de ce local.

Ce local se trouve en plein centre-ville à 300 m de la gare, sa situation semble idéale

La prise à bail prend effet le 1er février pour 6 ans avec un loyer estimé à 2400 euros par mois.

L'entrée de la résidence est sécurisée par un digicode (photo 3), l'entrée du local est située dans les espaces communs (photo 4). Le responsable IMG indique qu'un contrôle d'accès avec un lecteur badge, une caméra intérieure et une visio extérieure restent à mettre en place (photo 5) . Techniquement cela est possible selon lui mais il faut l'accord du syndic qui n'a pas encore été sollicité sur ce point.

Le local est composé d'un vaste hall (photo 6) de 20 m² puis 4 pièces de :

-20 m² (photo 10)

-15 m² (photos 11 et 12)

-11 m² (photo 13)

-16 m² photos (15 et 16)

et un WC avec lavabo (photos 7 et 8)

Il dispose aussi d'un espace extérieur : une terrasse tout autour du local en grande partie accessible en revêtement bois (photos 17 à 22) avec murs de clôture. Les voisins immédiats sont des jardins d'habitation ou des habitations, ce qui semble limiter au maximum tout risque d'intrusion par les espaces extérieurs.

Le local dispose aussi d'une cave de 3 m² environ pour le stockage.

Le local est très grand (80 m² environ) pour un binôme, les choix d'aménagements sont multiples et rien n'est encore finalisé selon la direction qui espère que l'appel à candidature sera bientôt lancé afin de déterminer le futur binôme du BIP qui pourra aussi donner son avis sur les aménagements. Dans cette attente, l'idée est pour l'instant de créer un bureau pour 2 dans la pièce de 21 m², un coin cuisine/repas dans la pièce de 15 m², un espace ingest et rangement caméra/matériel dans la pièce de 16m². Il restera une pièce à définir. Au départ elle était envisagée pour le RER (reporter en résidence) de France Bleu/ICI mais ce projet a été abandonné, selon la direction.

Il n'y a pas de point de direct ou caméra automatique prévus mais la direction envisage de tout de même prévoir une pièce avec un fond habillé pour d'éventuels directs.

Il y aurait la possibilité d'installer une douche car il y a des branchements eau et évacuations dans chacune des 4 pièces, mais cela nécessite aussi l'accord du syndic de copropriété et la direction ne semble pas convaincue de l'utilité d'un tel équipement pour l'instant et donc de la nécessité d'engager de tels travaux.

La mise en place de la climatisation est techniquement possible selon le responsable IMG mais il faut également l'accord du syndic car il y aura forcément une unité extérieure sur la façade. Sur ce point les élus ont demandé des précisions de calendrier : quand la demande sera-t-elle faite au syndic ? et quels sont les délais de réponse ? car même si la résidence est neuve, aux normes RT2012, il y a beaucoup de baies vitrées et la chaleur l'été peut être un problème.

Concernant la bande passante et les réseaux, le chef de centre par intérim indique qu'actuellement dans les sites excentrés le réseau est de 25 mégabits, et ici, une fois l'installation faite, il sera de 2x500 mégabits grâce à la mise en place de 2 box sur switch avec 2 opérateurs.

Concernant la visibilité, l'enseigne est autorisée par la copropriété mais l'emplacement est prédéfini et sera petit, peu visible de la rue (au-dessus du digicode, photo 3).

Les élus ne relèvent qu'un problème majeur : le stationnement pour le véhicule de service. Il y a beaucoup de places devant la résidence mais l'été en plein centre-ville il est évident que le stationnement sera difficile. La direction indique que des discussions sont en cours avec les institutionnels pour réserver un emplacement devant le local. Si cela n'est pas possible les élus insistent pour qu'il y ait l'étude d'une solution alternative. Il y a deux parkings souterrains privés à 150 mètres et donc probablement la possibilité d'y louer un emplacement.

Pour conclure, le local semble surdimensionné pour 2 personnes et peut présenter des difficultés tant qu'une solution de stationnement privatif n'aura pas été trouvée mais au vu des autres locaux proposés par la direction dans son document de présentation (qui sont beaucoup plus chers, beaucoup moins bien situés et beaucoup moins sécurisés) les RP estiment que c'est le meilleur choix possible compte tenu de sa situation géographique et des aménagements qui y sont possibles.



Photo 1

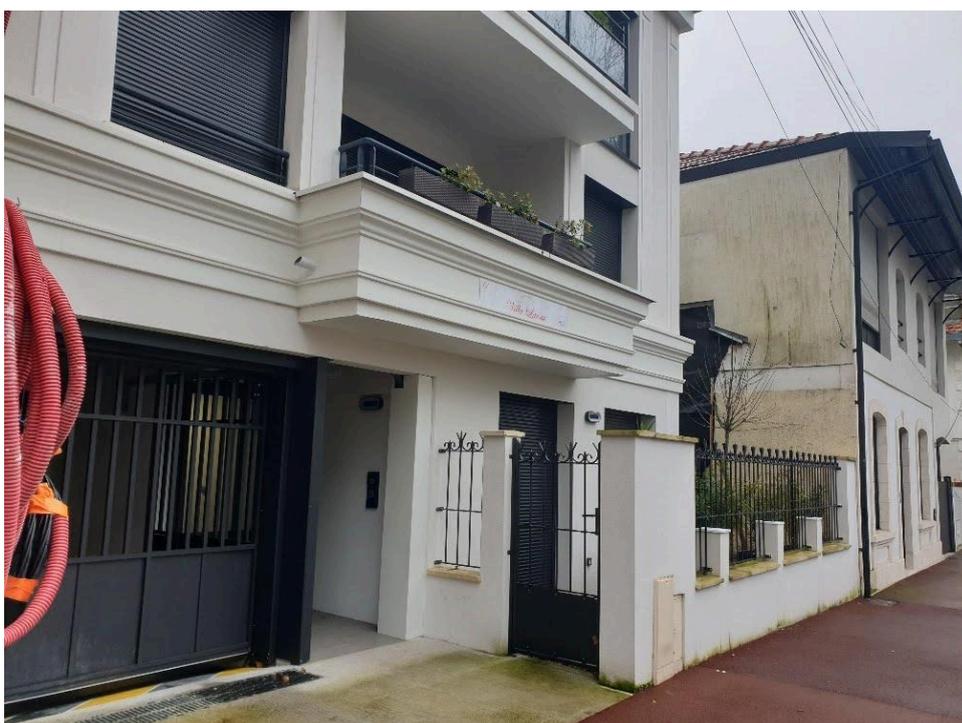


Photo 2

Photo 3

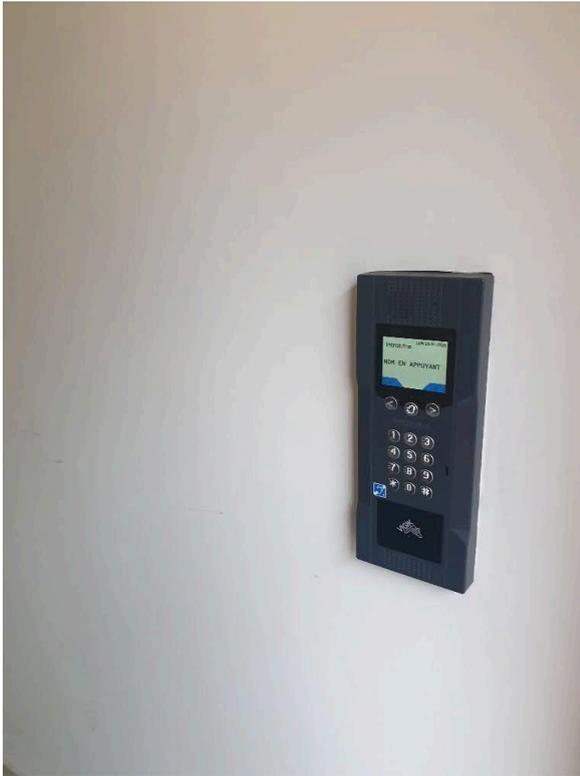


Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 15



Photo 16



Photo 7



Photo 8



Photo 17

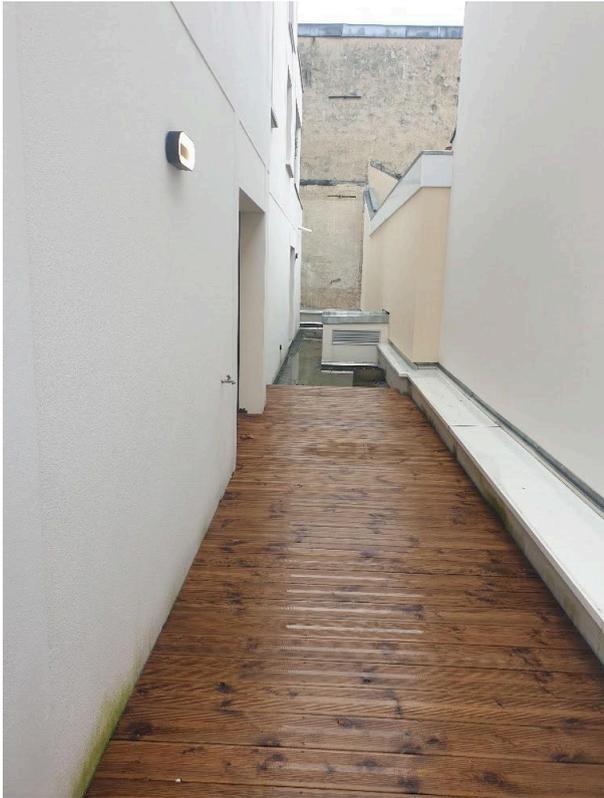


Photo 19



Photo 20

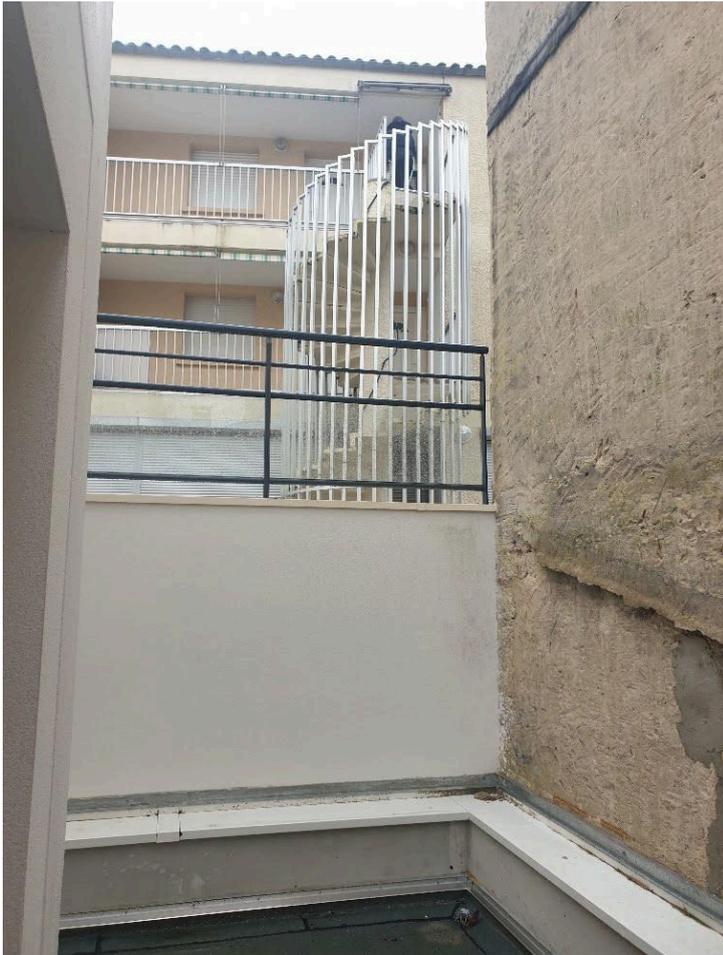


Photo 21



Photo 22

