

*Club***HBRS**

Atelier « période transitoire » du 23 mai 2016

Présents :

Monsieur Olivier BLOCH, Conseiller en immobilier Professionnel et Privé - Alliance Transaction Immobilier

Monsieur Kadir CERVIGEN, Président – GROUP 9025

Monsieur François SOLMON, Architecte – COBATY/GROUP 9025

Monsieur Michel CROS, Intervenant -Flying Change

Monsieur Abdelghanei RHANDOUR, Gérant – NOVASSUR

Monsieur Laurent BATHMANN, Cogérant – Trésors fleuris

Monsieur Arnaud LEGENDRE, participant libre

Madame Jacqueline GUIOT, Conseillère municipale – Mairie de Belfort

Madame Samia JABERT, Conseillère départementale et municipale – Mairie de Belfort et Conseil Départemental 90

Monsieur Louis DEROIN, Président/Vice-Président – CGPME 90/CCI du Territoire de Belfort

Monsieur Jean-Louis SALORT, Président - Territoire de Commerces

Madame Marie ROCHETTE DE LEMPDES, Adjointe Ville de Belfort

Monsieur Alain SEID, Président de la CCI du Territoire de Belfort

Monsieur Christian ARBEZ, Directeur Général - CCI du Territoire de Belfort

Monsieur Julien BEGEL, Pôle commerce/services – CCI du Territoire de Belfort

Madame Marlène RASPILLER, Chargée de mission - CCI du Territoire de Belfort

Introduction du Président SEID – présentation de la suite de la dynamique

- **Remerciements**
- **Tour de tables et présentation des participants**
- **Résumé de la dernière rencontre – validation du compte-rendu**
Document disponible sur le site de la CCI90 - <http://www.belfort.cci.fr/>
- **Rappel des enjeux**

La CCI du Territoire de Belfort compte 4 000 ressortissants : 1 500 commerces – 1 600 entreprises de services et 900 industriels dont GE/Alstom qui comptent 14 000 emplois sur le site.

Le Territoire compte beaucoup de commerçants : 900 sont situés à Belfort ou aux alentours.

La période de transition va générer des nuisances qui vont impacter toute la population et tous les secteurs : les transports en commun, les axes routiers, les activités économiques, les habitudes des riverains... Il est donc important, lors de grands changements urbanistiques, d'anticiper les impacts économiques et de participer au développement futur du territoire.

- **Objectifs de la rencontre : « que faire demain ? »**

Comment gérer la période transitoire ? A quelle échelle raisonner ? Quand intervenir ? Comment ?

Agir sur quel secteur ?

Se cantonner au périmètre du site de l'hôpital ou engager une réflexion globale avec des actions également sur l'avenue Jean-Jaurès ?

Agir dès la période transitoire ? Si oui, comment ?

Regroupement/déplacement de commerces dès la période transitoire ?

Créer un circuit pour améliorer la circulation et donc la fréquentation dans l'avenue Jean-Jaurès ?

Enjeux de développement du futur site et du secteur Jean-Jaurès

- **La nécessité d'une locomotive de développement économique sur le site**

Il est nécessaire d'installer une locomotive de développement économique, mais laquelle ? Il faut effectivement trouver une activité qui redonne une attractivité au site que se soit au niveau de la culture, en matière de santé ou encore par la création d'une pépinière d'entreprises.

Il ne faut pas développer l'extérieur de la ville au détriment du centre ville. A l'inverse, il ne faut pas voir le développement de l'offre économique d'un œil négatif, il y a de la concurrence mais la concurrence n'est pas une réelle menace, la concurrence fait partie du commerce. Une grande entreprise part et il faut trouver des nouveaux chaland. C'est une préoccupation partagée par tous les participants.

Pourquoi ne pas créer une activité de divertissement ce qui amènerait de la fréquentation sur le site et par effet domino de la consommation dans les restaurants et/ou commerces de bouche.

Il faut profiter de cette réhabilitation pour redynamiser le commerce de l'Avenue Jean-Jaurès. La mixité sera ici la clé avec du logement, du commerce mais également du stationnement.

- **Aborder la période transitoire, trop prématuré ? Une nécessité : connaître le cahier des charges**

L'ensemble des participants pense que c'est maintenant qu'il faut agir pour être écoutés et que ce n'est pas trop tard. Est-ce même trop tôt ?

Une question s'est posée dans la réflexion. N'est-ce pas trop tôt d'aborder la gestion de la période transitoire alors que le projet final n'est pas dévoilé par la Ville ?

Il faudrait en effet apporter des propositions au cahier des charges élaboré par la Ville afin que ces dernières soient prises en compte.

L'aménageur futur doit traiter la problématique du site le plus largement possible en prenant en compte l'environnement proche avec l'ensemble du bâti. Il y a une nécessité de recentrer les commerces qui pourraient être le centre d'un nouveau quartier.

- **Le problème du stationnement**

Attention au stationnement. Comme évoqué lors de la première réunion, la facilité d'accès et le stationnement sont essentiels au bon fonctionnement des commerces. Il faudrait donc créer des poches de stationnement. Il serait intéressant de faire un parking à l'entrée de l'avenue Jean-Jaurès.

Remarque : Le stationnement rue Victor Hugo est déjà assez présent et avec le déménagement de l'hôpital, il sera plus aisé car le personnel et les usagers n'occuperont plus les places. Le problème est que ces parkings sont trop loin des commerces et du centre-ville.

- **La consommation des personnes durant les travaux**

Le site et même tout le secteur va peut être très impacté durant la période de travaux entraînant une baisse de fréquentation quant aux consommateurs quotidiens. Cette période pourra toutefois voir la fréquentation des commerces et restaurants augmenter avec le personnel œuvrant aux travaux. Aux professionnels d'adapter leurs offres et de profiter de l'arrivée de nouveaux consommateurs, certes temporaires mais réels et se préparer à l'apparition d'une nouvelle clientèle régulière (futurs habitants, futurs usagers, futurs passants,...)

Propositions et pistes de développement

- **La création d'une pépinière d'entreprises**

Pourquoi ne pas installer sur le site une pépinière d'entreprises durant la période transitoire avec pourquoi pas une zone franche durant la période de travaux. Cette pépinière pourrait ensuite se pérenniser. Si cette dernière fonctionne bien durant la période de chantier elle ne pourra que continuer sa croissance une fois le site réhabilité. Le Techn'hom proche du cœur de ville est une particularité qu'il faut prendre en compte et développer.

- **Réflexion sur l'offre commerciale : une nouvelle offre commerciale ou une redistribution ?**

Ne faut-il pas recentrer les commerces ? Le problème de l'avenue Jean-Jaurès est sa longueur et par conséquent son manque de stationnement. Il ressort des échanges une volonté de réunir tous les commerces, est-ce la solution ? Recentrer et concentrer les commerces paraît comme la solution à privilégier afin de « casser » la longueur de l'avenue qui n'est pas attractive et qui ne facilite pas le stationnement et l'accès à plusieurs commerces.

Attention à ce que l'on implante car beaucoup de banques s'installent en bord de rue. Le PLU, en révision actuellement, régleme ces installations dans certains secteurs.

- **Animer le lieu durant la période de travaux : créer une zone franche ? Des marchés ?**

Si on laisse trop longtemps le site sans vie, les personnes prendront d'autres habitudes et ne reviendront pas consommer dans le secteur après la période de travaux.

Réflexion : Pourquoi les personnes se déplacent ? Pour se nourrir essentiellement...Faut-il miser sur le commerce de bouche en créant un marché permanent ?

Durant la période de travaux, faut-il créer une zone franche pendant la durée des travaux ? Cela pourrait servir de test à une entreprise qui pourra se pérenniser dans l'avenir...

Pourquoi ne pas garder certains bâtiments existants pour animer le site ? Pourquoi ne pas créer des marchés réguliers ou encore des activités temporaires telles qu'une pépinière d'entreprises si des bâtiments sont disponibles ou avec des bâtiments éphémères protégés du restant du site.

Besoins soulevés

- **Demande de benchmark**

Durant les échanges, une question a été posée : Est-ce que d'autres villes ont subi les mêmes mutations ? Quelles ont été leurs réactions ?

La ville de Besançon a subi le déménagement d'un hôpital également mais aucune étude, ni aucun accompagnement spécifique n'a été mis en place.

Après un échange avec la CCI de Chalon-sur-Saône, cette dernière ne s'est également pas intéressée au déplacement de l'hôpital. La personne en charge du tourisme et des restaurants, après explication de la situation et de la localisation du site de Belfort, a évoqué de suite le stationnement comme étant essentiel à la fréquentation d'un lieu. Créer du stationnement temporaire comme cela a été mis en place sur leur site a été très bénéfique. L'expérience ayant prouvé que cela fonctionnait, il conseille de réaliser des poches de stationnement temporaire gratuit.

- **Besoin d'informations de la part du maître d'ouvrage**

L'ensemble des participants estime que la Ville devrait s'associer à cette réflexion afin de réfléchir conjointement aux solutions viables en adéquation avec le projet souhaité par la municipalité de Belfort.

Au vue des échanges, il est paru en effet nécessaire pour les prochains ateliers traitant du site de l'actuel hôpital de Belfort de collaborer avec la Ville.

Ainsi, en plus de posséder le calendrier des différentes phases de travaux et du cahier des charges du projet, les participants souhaitent la collaboration d'un ou plusieurs membres(s) de l'équipe en charge du projet (élus et/ou technicien) afin d'aiguiller les réflexions et les propositions.

Réflexion de Monsieur SOLMON – architecte sur l'ensemble du projet

2 phénomènes sont à noter :

- Une rupture du secteur avec le reste du centre-ville. Le Boulevard Joffre constitue une barrière et l'enjeu pour redynamiser le secteur de l'hôpital de Belfort est de le rendre perméable.
- Le secteur de l'hôpital est un secteur avec beaucoup de maisons et de rues en parallèle. L'enjeu sur un site de 4,2 hectares est de créer des rues, de la circulation à l'intérieur du site. Il ne s'agit pas de créer un quartier fermé mais inséré dans son environnement proche.

Il évoque plusieurs pistes/enjeux :

- **Développer le commerce sur le front de l'avenue Jean-Jaurès.**

Comment faire ? Il faut pousser l'aménageur et anticiper afin d'agir directement dès la période de transition pour préparer les aménagements futurs.

- **Associer le maître d'ouvrage à la réflexion, c'est-à-dire la Ville**

Le mieux serait que le maître d'ouvrage, c'est-à-dire la Ville de Belfort et le groupe de réflexion sur le monde économique aient une réflexion commune.

- **Raisonner à l'échelle du piéton tout en gardant les axes structurants**

La clé : raisonner à l'échelle du piéton. Attention à garder une place à la voiture mais à en faciliter l'utilisation. L'objectif est d'augmenter et de faciliter la circulation ainsi que le stationnement de manière à augmenter la fréquentation et donc le chiffre d'affaire des commerçants. Il faut travailler sur les axes structurants à l'échelle du piéton tout en permettant le transport de colis lourds (notamment ceux de GE).

Il faut créer une passerelle entre les deux secteurs (avenue Jean-Jaurès et centre-ville).

- **Morceler le site et les fonctions futures**

Une piste : couper l'opération en deux parties avec à l'arrière des parkings et sur l'avant des commerces. Pourquoi ne pas garder des bâtiments et redonner un usage même transitoire au site ?

Pourquoi ne pas mettre des équipements transitoires le long de l'avenue Jean-Jaurès ? Il est important de placer les activités économiques le long de l'avenue Jean-Jaurès.

Il faut travailler sur les axes et sur le square. Mettre les nuisances générées par le chantier à l'arrière (camions, stockage de matériel...).

Ressenti d'un commerçant, Monsieur BATHMANN - fleuriste en face de l'hôpital

Attention à ne pas implanter une grosse enseigne qui nuirait aux commerces de proximité. Il y a déjà de nombreux commerces (5 fleuristes). L'enjeu n'est pas de redévelopper le commerce mais bien d'augmenter la rentabilité de ceux existants. Il faut apporter des vecteurs d'énergie.

Lors des braderies ou du marché il y a du monde, les personnes se déplacent, il y a donc des potentialités économiques dans ce secteur. Il faudrait, pendant la période de transition, mettre en place des animations et pourquoi pas des braderies ou des événements récurrents.

Le déplacement de l'hôpital ne va pas impacter de manière directe le chiffre d'affaire des commerçants. Les commerces ne travaillent pas directement avec l'hôpital, l'hôpital ne fait pas vivre directement les commerces ou très peu. Cependant, il y a des opportunités à saisir avec la réhabilitation d'un site aussi vaste. Le point nécessaire à travailler est bien évidemment le stationnement car 50% de clients en sont insatisfaits.

Le problème de stationnement peut créer des conflits entre commerçants mais il peut également générer des mécontentements de la part des riverains. Les habitants pensent à ce sujet faire une pétition. Le problème est que les commerçants utilisent les places devant leurs commerces pour faire des livraisons toute la journée ce qui consomme du stationnement. Attention également aux nuisances qui impacteront l'accès et la circulation durant la période de travaux.