

*Club***HBRS**

Atelier « Développement & attractivité » du 07 juin 2016

Présents :

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

Monsieur Robert CREEL, Directeur Général – Fondation Pompidou

Monsieur Bruno VIDALIE, Directeur – AUTB

Monsieur Hacine REBRAB, retraité – Administrateur à IDEE

Monsieur Patrick ROBERT, Président – Fédération Régionale de Travaux Publics Territoire Franche-Comté

Monsieur Stéphane TOUCAS, Gérant – LGA Conseils

Madame Julie de BREZA, Conseillère départementale – Conseil Départemental 90

Monsieur Patrick ZANNOLFI,

Monsieur Kadir CERVIGEN, Président – GROUP 9025

Monsieur François SOLMON, Architecte – COBATY/GROUP 9025

Monsieur Michel CROS, Intervenant -Flying Change

Monsieur Rafi DERYEGHIYAN, Directeur Général – Les Coupons d’Alsace

Monsieur Gérald GRIME, Gérant – Gillet LAFOND

Monsieur Anthony LECARPENTIER, Responsable de magasin – Nouvelles Galeries

Madame Jacqueline GUIOT, Conseillère municipale – Mairie de Belfort

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

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

Monsieur Jean-Paul LENFANT, élu – CCI du Territoire de Belfort

Monsieur Cyrille MOULART, élu – 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 des propositions du premier atelier de travail « période transitoire »**

Document disponible sur le site de la CCI90 - <http://www.belfort.cci.fr/>

- **Objectifs de la rencontre : « Quel développement pour le site ? Comment l'aménager en pensant la ville de demain ? »**

Quel développement pour le site ? Quelle image définitive veut-on donner au site ? A quelle échelle raisonner ?

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 ?

Des liens possibles et nécessaires avec le centre ville ou la vieille ville ?

Créer des liaisons avec le centre ville et/ou la vieille ville ?

Quelles liaisons ? Piétonnes ? Des voies de circulation pour les transports en commun ? des pistes cyclables ?

Qui veut-on attirer sur ce site ?

L'enjeu est de définir qui l'on veut attirer : Des salariés ? des chefs d'entreprises ? des entreprises de services ? Une mixité ?

Rappel des objectifs du club

Il est important d'associer nos réflexions et d'échanger entre acteurs du monde économique. L'enjeu est de faire un état des lieux et définir les besoins en collaboration avec des architectes, des promoteurs immobiliers... c'est ce qui fait la richesse de nos ateliers.

L'objectif ? Mettre en valeur nos idées et nos pensées.

Intervention de Monsieur VIDALIE

Le projet n'est pas ficelé mais il y a déjà des choses connues. Une chose est fondamentale : il s'agit d'un projet public et une ZAC a été créée – la délibération a été prise. C'est essentiel car dans une ZAC, tout n'est pas défini dès le départ. Ce rachat par la ville et ce réaménagement va se faire sur des décennies.

Sur ce site, un projet de quartier de centre ville avec une fonction résidentielle est prévu mais pas seulement. En centre ville, il faut une certaine polyvalence, une mixité.

Une étude de densité a été faite par l'AUTB. Il s'agirait de construire un peu plus de 300 logements sur 4 hectares.

Il faut également des espaces verts, de la voirie...ce qui demande réflexion mais la démarche progresse.

Le groupe de travail a intérêt à jouer le bon timing. Aujourd'hui, on parle du secteur de l'hôpital et donc ce secteur va au delà du périmètre de la ZAC et englobe l'environnement proche.

Il est dans l'intérêt de chercher les champs encore libres : comment, en tant qu'acteurs économiques, faut-il s'investir ?

Inquiétudes des commerçants

Comme cela a déjà été relevé lors des précédentes réunions, Monsieur Lecarpentier évoque le fait que se sont 1700 agents qui sont des clients des commerces de Belfort vont quitter ce site. Inquiétude de perdre ces clients potentiels.

Le maître mot : l'attractivité

Le projet est de créer des logements sur ce site mais y réaliser que de l'habitat ne serait pas suffisant. Y faire du logement est évident, mais à quel niveau ? Il est important d'amener la ville à réfléchir à une nouvelle activité, une locomotive qui amènerait de l'attractivité. Nouveau quartier d'habitat ou autres activités ? Il faut faire de la mixité et faire attention à la moyenne d'âge des personnes que l'on souhaite accueillir. Il faut une tranche d'âge qui fasse vivre le quartier. Ceci peut être prévu avec la typologie des logements prévue sur le site.

Les participants évoquent le fait que vouloir y installer que de l'habitat est choquant car il faut faire bouger et animer Belfort. Le risque si l'on crée seulement un quartier d'habitat est que le quartier va rester fermé sur lui-même comme c'était le cas avec l'hôpital. L'enjeu pour développer le site est de savoir comment sera le commerce dans 10 ou 15 ans.

Une mixité sera prévue avec de l'habitat, la fondation Pompidou mais il faut un vecteur économique.

La difficulté est que les commerces ne s'installeront qu'une fois la population arrivée. Pour cela il faut que l'environnement soit accueillant et attractif. Des cellules vides n'attirent pas. Il ne faut pas attendre trop longtemps comme ce qui a été fait avec le Parc à Ballons. Ces réserves foncières sont des opportunités inouïes, c'est une chance qu'il ne faut pas laisser passer.

Les gens ont besoin de sortir de chez eux et de trouver un endroit et un cadre de vie et/ou de travail et/ou de loisirs agréable. L'enjeu sur ce site est de créer une ville dans la ville avec une aire de jeux, un endroit où l'on peut y rester la journée. Il faut toutefois faire attention à ne pas déplacer le centre ville comme cela s'est fait à Besançon avec la zone de Chateaufarine et le déplacement de l'hôpital Jean-Minjoz.

Le mot « attractivité » est le mot clé. Les centres villes qui aujourd'hui s'en sortent sont les centres villes attractifs. Une piste serait une locomotive architecturale.

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

Echanges sur le projet de la Fondation Pompidou

Le déplacement de l'hôpital doit se faire entre le 6 et le 17 janvier. La fondation Pompidou prévoit 18 mois de travaux. Il faut que les travaux se fasse vite et de manière simultanée. Echanges sur le projet de Monsieur CREEL.

Le développement du site : un vecteur de changements à venir

Il faut garder la notion de valeurs dans la durée. La réussite de l'opération n'est pas l'opération elle-même mais les transformations qu'elle va amener, c'est-à-dire l'attractivité qu'elle peut apporter autour d'elle. Il faut que les aménagements faits sur le site se propagent sur le reste du secteur. Il faut que la valeur reste dans la durée. Il faut une dose d'innovation, il faut être excellent sur la valeur urbanistique. Il faut être très bon tout de suite et le reste de l'environnement doit être géré dans l'attente.

Le développement de ce site peut en effet amener le développement d'autres sites comme par exemple le grand parking de la fête foraine.

Le maillage d'accès

Le maillage d'accès est très important. Il faut prévoir des cheminements doux entre le cœur de ville et le site. Il faut se mettre dans la perspective de mutation. Des pistes cyclables et des chemins piétons sont pour cela nécessaires.

Un site qui suscite de nombreuses attentes

Personne ne veut de l'hôpital de Montbéliard alors que le site de Belfort, il y a une réelle attente. Des personnes veulent déjà y habiter alors que rien n'est fait. Il y a du désir sur ce site.

Propositions et pistes de développement

Une locomotive architecturale : créer une architecture atypique

Une piste serait une locomotive architecturale. Quelque chose qui va attirer les gens à venir voir sur place. Par exemple : la Tour de l'Europe à Mulhouse. Il faut quelque chose qui attire et qui sorte du commun. Quand il y a de la qualité, que les gens aiment et se sentent bien ils viennent. Exemple des parkings payants. Quand il y a la qualité les gens ne sont pas dérangés par le fait de payer.

Il faut faire quelque chose qui marque les esprits : une architecture nouvelle si possible avec les bâtiments de France. Dans les endroits où les architectes ont donné libre cours à leur imagination et on fait des choses différentes – d'avant garde, cela a fonctionné. Le meilleur exemple est Bordeaux et des exemples plus locaux ont été cités avec la tour de la Caisse d'Épargne à Belfort ou la Tour de l'Europe à Mulhouse.

Le commerce et l'avenue Jean-Jaurès

Réflexion du point de vue commerce : il faut concentrer les commerces sans causer une désertification de l'avenue Jean-Jaurès (qui est cependant déjà en déclin depuis quelques temps). Il est important de maintenir l'identité de l'avenue Jean-Jaurès et de ne pas y ajouter de nouvelles enseignes mais de rapprocher et de redynamiser l'avenue.

La problématique de cette avenue est que les commerces sont espacés de 300/400 mètres ce qui ne plaît pas au consommateur qui doit reprendre sa voiture et se garer à chaque arrêt dans un commerce.

Il y a des commerces de qualité mais trop éloignés. La piste serait d'y installer des commerces en rapport avec l'habitat. Le commerce souffre et celui du centre-ville également. Il y a une évasion commerciale par internet. Il faut réfléchir à ce qui va amener le consommateur à aller acheter dans un commerce plutôt que sur internet. Ce qui fait la différence est l'environnement agréable du commerce et le service.

Attention également à ce que l'aménagement de ce site ne conduise pas à la désertification du centre ville. Il ne s'agit pas de faire un centre commercial mais d'y implanter des commerces de qualité et de proximité. Il faut essayer de déplacer une dizaine de commerces. Il faut créer une attractivité en démultipliant les offres.

La nécessité d'adopter une réflexion globale et ne pas se restreindre au périmètre de la ZAC

Il est primordial/essentiel que la problématique du site de l'hôpital et celle de l'avenue Jean-Jaurès soient traitées de manière simultanée.

Il faut sortir de l'échelle du quartier et lier ce site à l'environnement proche afin de dynamiser l'existant (ce qui est autour).

Transformer le square Lechten en véritable parc urbain

Il y a un atout déjà présent aujourd'hui qu'il faut développer : il s'agit du square Lechten. Il y a un énorme enjeu : en faire un véritable parc urbain. Cette piste est à développer car c'est le départ du site et cela peut l'ouvrir sur l'environnement extérieur.

En vue du développement du site avec l'espace de la fondation Pompidou, les espaces verts sont très importants. Il faut que les gens aient envie d'y venir et d'y habiter ou encore de s'y promener. Il est donc nécessaire de les conserver et de les développer car cela peut être un atout pour les futurs patients et habitants. De plus, cela redonnerait l'image initiale du site qui était en majeure partie végétalisée. Il faut développer ce square pour attirer des familles. Situé à l'entrée du site, il peut facilement attirer du monde sur le secteur.

Influer sur le règlement de la ZAC

L'enjeu pour développer le site est de le rendre attractif et non pas seulement voué à de l'habitat. Il faut transcrire règlementairement cette nécessité en définissant par exemple le secteur Est en rez-de-chaussée comme devant être à 80% voué à l'économie.

Le critère qualitatif est l'objectif du club. Pour cela, une solution est d'influer sur le règlement de la ZAC et le phasage du projet. C'est très important. Il faut mettre par écrit dans le règlement pour que l'espace garde ses valeurs.

Faire de ce quartier un quartier innovant

Il faut prendre les 3 hectares car c'est une chance. Il faut que le quartier soit à la pointe de la technologie, de l'écologie, qu'il soit connecté...

La CCI 90 a un projet de commerce connecté qui va être mis en place. Il faut adapter le 2.0 aux commerces. Implanter des start-up, des conciergeries ? Il faut donner une modernité au quartier.

Mettre une grosse entreprise sur le site pour retrouver les 1700 emplois ?

Idée de mettre une grosse entreprise à la place de l'hôpital pour retrouver le nombre de salariés présents sur le site ? La proximité avec l'Allemagne et la Suisse sont des atouts pour cela.

Les autres participants évoquent le fait que le parc industriel se trouve au Techn'hom et qu'il faut laisser les industries là bas. Un point de vigilance est apporté également par le fait que le PLU n'autorise pas des constructions de type industriel sur le secteur de l'hôpital.

Il faut faire attention aux réflexions car le site fait 4 hectares ce qui peut sembler énorme mais il n'y aurait pas la place d'y implanter une grosse entreprise. Il n'y a que 3 hectares de constructibles car il y a les voiries et les espaces verts qui vont prendre une partie de la surface.

La création d'un pôle universitaire ?

Pourquoi ne pas créer un pôle universitaire qui regrouperait l'IUT, UTBM avec la création de logements étudiants et de services liés à ce type de population. Les étudiants sont de grands consommateurs au quotidien.

Profiter du pôle vieillesse pour développer un quartier séniors ?

Le pôle vieillesse peut amener des fonctionnalités et des services adaptés peuvent être développés autour. Pour que l'on vienne de loin il faut qu'il y est l'excellence. Il faut saisir des investisseurs.

Autres échanges / points de vigilance

Il faut faire vivre les entreprises locales et faire des constructions de très bonne facture.

Besoins soulevés

- **Demande de présence de la Municipalité de Belfort : courrier à Monsieur le Maire**

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. Il y a un besoin prégnant de poursuivre la réflexion en ayant connaissance des volontés et des intentions de la municipalité, maître d'ouvrage du projet. Comme cela a déjà été soulevé aux deux précédentes réunions, les participants déplorent l'absence des adjoints à l'urbanisme et au commerce ainsi que des techniciens en charge du projet. « Nous sommes tous concernés car on est avant tout tous citoyens. ». « L'objectif des clubs est de défendre notre avenir. »

Suite à ces remarques persistantes, la CCI 90 va envoyer un nouveau courrier de sollicitation à la municipalité de Belfort.

- **Demande de mise en ligne du dossier de ZAC sur le site de la CCI 90.**

Dossiers mis en ligne et signalement fait dans le texte d'envoi du présent compte-rendu.

Proposition de réaliser une étude par un cabinet extérieur

Les participants ont soulevés une question très pertinente : une étude de l'existant et des besoins en matière de services manquants ou complémentaires à mettre en place a-t-elle été initiée par la mairie ?

Une nécessité est partagée par les personnes présentes : faire un état de ce qui est existant et trouver comment l'améliorer.

Dans ce sens, la CCI 90, en accord avec la Caisse des Dépôts, propose de réaliser une étude de stratégie territoriale afin de connaître les besoins et les enjeux précis du territoire.

Solution approuvée par les participants. La CCI 90 approfondie la réflexion.
