

*Club***HBRS**

Atelier « Développement & attractivité » du 20 juin 2016

Présents :

Monsieur Jean-Pierre RAZE, participant libre

Monsieur Dominique MONNIER, Gérant – IMMAU

Monsieur Christophe GRUDLER, Conseiller départemental – Conseil Départemental 90

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

Monsieur Patrick ZANNOLFI,

Monsieur Kadir CERVIGEN, Président – GROUP 9025

Monsieur François SOLMON, Architecte – COBATY/GROUP 9025

Monsieur Michel CROS, ISM – Belfort

Monsieur Jean-François MAJOREL, Chef d'entreprise – Belforthopédie

Monsieur Alain MENETRE, Président – FNAIM

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

Madame Jacqueline GUIOT, Conseillère municipale – Mairie de Belfort

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

Monsieur Louis DEROIN, Vice-Président – 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, Pôle développement durable - CCI du Territoire de Belfort

Excusés :

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

Monsieur Jean GRENIER GODARD, Directeur – ESTA

Monsieur Stéphane TOUCAS, Gérant – LGA Conseils

Introduction par Monsieur Arbez – présentation de la suite de la dynamique

- **Excuses du Président Seid**
- **Remerciements**
- **Tour de tables et présentation des participants**

- **Résumé des propositions de la 1^{ère} réunion de l'atelier « développement et attractivité »**
Document disponible sur le site de la CCI90 - <http://www.belfort.cci.fr/>
- **Poursuite de la réflexion avec l'objectif du livre blanc**

L'objectif de ces groupes de travail est de réaliser un livre blanc de propositions donnant la vision des acteurs économiques. L'enjeu est d'y regrouper les inquiétudes et les propositions d'actions.

C'est une commission de réflexion qui va écrire dans un livre blanc ce que l'on veut et ce que l'on ne veut pas.

Un manque de visibilité de la Mairie

Les participants ont soulevé des interrogations quant à l'avancement de la Ville de Belfort. La Ville a-t-elle un grand projet déjà défini ? Ou est-ce une « coquille vide » que l'on peut encore définir ? 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.

Réflexion du conseil municipal – Ville de Belfort Madame JABER

La Ville a lancé un appel à candidature afin de recruter un urbaniste conseil (recrutement en cours).

Décisions conseil municipal : maintient de la chapelle et du bâtiment C pour la fondation Pompidou.

Réflexions du groupe de travail

Un secteur pas si grand mais situé en centre-ville : une chance inouïe

La surface aménageable du secteur n'est pas celle que l'on pense car dans la superficie totale, il faut enlever les bâtiments qui restent (notamment pour la fondation Pompidou) mais c'est une opportunité d'avoir cette surface en cœur de centre-ville. 2 hectares seulement sont à aménager mais en centre-ville c'est une chance qu'il faut saisir et donc il faut être force de propositions.

Un inventaire de l'existant et une analyse des besoins nécessaires

Etat de la demande ? Quelles fonctionnalités ? Quels types d'habitat ?

Nécessité de réaliser un inventaire de ce qui manque à Belfort.

- ➔ C'est la demande qui va créer l'offre. Il faut partir de ce qu'il manque pas de ce qu'il y a déjà et créer sur ce site ce qu'il manque à Belfort.

Dans le cadre du SCoT Nord Doubs, le cabinet cibles & stratégies réalise une étude du territoire. Ne doit-on pas faire faire une étude ? Avoir un regard extérieur pourrait être positif mais attention car nous sommes une commission de réflexion.

Investisseurs pour projet innovant ?

Le point fort pour l'implantation de logements n'est pas l'avenue Jean-Jaurès. Les promoteurs n'ont pas envie de bâtir dans un axe trop structurant. Il est prévu un immeuble de 6 étages mais avec un immeuble de 6 étages les architectes peuvent aussi s'exprimer.

Le maître d'ouvrage au départ procède à des calculs mais la réalité est plus subtile car le quartier ne va vivre que s'il y a quelque chose autour du logement. Il faut harmoniser le tout avec une architecture forte et ensuite les promoteurs viendront.

Attention à ne pas faire que du logement

Il est prévu sur ce site un programme de 375 logements. Tous ces logements vont avoir pour effet de faire déplacer les populations.

Est-ce qu'il y a une réelle demande de logements ? Attention car il y a d'autres programmes aux Forges, aux Monts ou encore à la Miotte et certains programmes sont prévus en même temps ce qui peut amener à une offre de logements par an supérieur à la demande qui est de 30 à 50 logements neufs par an.

Il faut toutefois relativiser car ces programmes arrivant simultanément semblent être différents. Il n'y a donc pas de concurrence (par exemple aux Forges il s'agit d'un programme locatif) et ce site sera un futur quartier de centre-ville, il s'agit d'une restructuration urbaine et non d'un site situé dans une dent creuse.

L'enjeu, pour renforcer l'attractivité, n'est pas seulement de faire venir dormir de la population mais d'attirer du passage et de la fréquentation.

Ce n'est pas le logement qui apporte de l'attractivité et qui compensera la perte des 4 000 personnes par jour sur le site de l'hôpital actuellement (personnel, fournisseurs, visiteurs, patients,...)

L'enjeu de l'attractivité est de « faire venir des gens ».

Comment, à partir d'un changement de zone, créer une ville attractive ?

➔ Attractivité commerciale ?

Non car créer un grand centre commercial n'aurait pour effet que de déplacer les commerces ou ne réglerait pas le manque de fréquentation de ceux existants.

➔ Un pôle universitaire ?

Exemple de la ville d'Orléans.

Regrouper l'IUT, UTBM ?

➔ Créer un espace de loisirs ?

Le territoire possède déjà piscine, patinoire, bibliothèque, cinéma...

- ➔ Lancer un concours d'architecte en vue d'une construction innovante ?
- ➔ Créer un écoquartier ?
- ➔ Création d'activités culturelles ?

Exemple de la ville de Metz avec le centre Pompidou

Faire un « buzz urbanistique »

Pour faire de l'attractivité, il faut faire le buzz. Un buzz urbanistique ! Problématique de Belfort aujourd'hui : être attractif et pour cela faire du buzz !

Problématique : ramener du monde au centre-ville de Belfort. L'attractivité de Belfort est donc à valoriser et pour cela, il faut se servir du site en devenir.

Buzz urbanistique pour rendre Belfort attractif !

Le commerce de l'avenue Jean-Jaurès : une vraie problématique à traiter simultanément

Le commerce est pauvre sur ce secteur. Il faut densifier le commerce et redonner une attractivité au quartier. Il y a aujourd'hui une désaffection de l'avenue Jean-Jaurès. L'objectif est donc de ramener des chalands aux commerçants.

Il faut que le nouveau quartier soit une invitation à aller dans l'avenue Jean-Jaurès. Il ne s'agit pas, pour « sauver » l'avenue Jean-Jaurès, de créer et d'amener de nouveaux commerces mais bien d'agir sur la concentration des commerces existants. Aujourd'hui 1 boutique sur 3 est ouverte ce qui ne donne pas envie d'aller consommer et ce qui n'est pas pratique pour faire des achats en peu de temps. Les cellules vides « tuent l'ambiance » et freinent les consommateurs. Il faut que ce secteur donne envie de consommer.

Les vocations du site : faire de la mixité

Les enjeux pour ce site :

- ➔ Un quartier qui répond aux enjeux de la ville de demain
- ➔ Qui offre de l'attractivité
- ➔ Avec une proposition mixte (habitat – commerces – services – espaces de vie...)

1^{ère} vocation : un pôle de santé de proximité

Pôle de soins comprenant un centre de tri des malades, un service de « bobologie » et un service de soins de suite

La première vocation de ce site, serait de créer un pôle de services de soins. De plus, cet aménagement ne sera pas couteux dans la mesure où les bâtiments sont déjà équipés. Cela amènerait de la fréquentation et attirerait du monde.

A l'intérieur de ce quartier se trouve un centre de tri des malades qu'il conviendrait de laisser sur place. L'enjeu serait de combiner les besoins de la fondation Pompidou et les besoins de tri des malades. Cela générerait des économies. La personne qui va être relâchée peu de temps après son arrivée sur le site médian va faire comment si elle est venue seule ?

Garder le centre de tri des malades et le soin des « petits bobos » permettraient que le personnel puisse également s'occuper des personnes âgées quand cela est nécessaire. Cela rassurerait la population et maintiendrait des personnes sur le site.

Aujourd'hui il y a un problème de santé. Pour faire ce pôle de soins de proximité, il faut une collaboration publique/privée. L'ARS doit donner son aval. C'est une décision du conseil de surveillance et de l'ARS. Pour créer un pôle de santé sur le site, il faut que l'hôpital soit de la partie.

La maison médicale située Boulevard de Lattre fait déjà ce tri : si c'est grave le patient est envoyé à l'hôpital sinon il est renvoyé à son domicile.

Un autre site pour créer un lieu de soins de suite ?

Médecine de garde : d'autres locaux vont être disponibles faubourg de Montbéliard avec le déplacement de la résidence Bonnef mais ce site est idéal car les locaux sont équipés donc cela est plus facile et moins cher. Le médical est à privilégier autour de la fondation Pompidou pour assurer une permanence médicale. Les soins de suite vont être partagés avec la clinique de la Miotte.

Une maison des familles ?

Créer une structure accueillant les enfants ayant eu des opérations lourdes pour les soins post opératoires et les personnes en fin de vie. Ceci permettrait d'amener de la vie dans le quartier et de faire une mixité de générations.

Attention à ne pas recréer un quartier fermé sur l'environnement proche. L'objectif est de créer de l'attractivité.

Attention toutefois à ne pas garder une partie et à faire quelque chose de nouveaux à côté.

2 possibilités :

- ➔ On restructure avec des soins de suite
- ➔ On fait quelque chose de neuf

Un projet immobilier de qualité

Le projet immobilier à côté de la tour de la Caisse d'Epargne s'est très bien vendu.

Le marché immobilier belfortain un peu en dessous de 3000 euros/ m². Le logement moyen est un f3 de 70 m². Monsieur MENETRE va transmettre des éléments chiffrés sur les logements.

Une étude, lors du PLU de Montbéliard a montré que l'offre de logements existants était composée de grands logements mais que maintenant, avec les familles recomposées et le vieillissement de la population, il y a un besoin en logements plus petits.

Attention au règlement de la ZAC et au PLU

Le PLU de Belfort est en cours de révision. Et va être approuvé sans interdiction si cela n'est pas défini maintenant. Il faut intervenir sur le projet du PLU car repenser ce site c'est repenser aussi autour avec un rayon direct de minimum 500 m autour.

L'enjeu ? Il faut sortir du « classique » et réaliser quelque chose qui surprend, un lieu de curiosité.

Faire des logements avec différents promoteurs sur ce site n'a pas beaucoup d'intérêts, il faut créer l'émotion, l'évènement.

L'objectif n'est pas d'atteindre le maximum des logements prévus (soit plus de 300 logements) mais d'en faire moins (environ 180) et aménager le site afin que les personnes extérieures aux logements créés viennent dans le site. C'est l'équipement qui va faire de ce site, un site attractif.

Un espace culturel

La Fondation Jardot déjà présente permet de drainer peu de monde (1500 à 2000 visiteurs par an) mais le projet de salle d'exposition temporaire (en bordure du parc) est une excellente idée car le temporaire fonctionne très bien à Metz par exemple, les gens se déplacent pour des expos éphémères et le fait qu'elles ne soient que temporaires permet d'avoir à chaque exposition un public différent mais également un public récurrent et permanent (inscrit dans la durée).

Sur le bas du quartier, on rejoint le terrain où il y a la fête foraine : loisirs culturels, grands projets qui peuvent se développer.

Valoriser le square Lechten afin d'ouvrir le site sur l'extérieur

Créer un parc ludique d'apprentissage (jardinage, environnement..)

Le square Lechten, une extension prévue ? L'enjeu de ce parc est de l'ouvrir ce qui permettra d'amener les gens à l'intérieur du futur quartier et d'apporter de la fréquentation à l'avenue Jean-Jaurès.

En faire un parc d'apprentissage ? L'environnement aujourd'hui prend une part de plus en plus importante dans notre société. Une piste serait alors de faire de ce square un véritable espace de promenade et d'apprentissage sur les thèmes du jardinage, de l'environnement...pour les enfants ce qui apporterait de l'attractivité au lieu. Il y aurait donc une fréquentation par un public « familles » mais ce parc pourrait également être utilisé par les personnes âgées de la fondation Pampidou.

Pour cela, il faut « jouer sur la forme du parc ». L'enjeu est que ce parc amène à traverser le quartier afin de l'ouvrir sur l'environnement proche mais également d'apporter du dynamisme et de « casser » les barrières existantes.

Il faut également donner plusieurs entrées au site afin de l'ouvrir. Cela aura pour effet de créer un nouveau point d'attractivité.

Faire un quartier écologique

Attention car la mentalité des français est différente de celle des allemands où ses quartiers sont développés depuis longtemps et fonctionnent très bien. L'idée reste quand même intéressante dans la mesure où l'on peut construire des bâtiments à énergie positive qui amène un confort dans les logements.

Faire de ce quartier un quartier innovant

Il faut que le quartier soit à la pointe de la technologie, de l'écologie, qu'il soit connecté...

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.

La mobilité : besoins et innovations

Un téléphérique urbain, une solution viable ?

Il y a la nécessité de lier ce quartier avec le centre-ville. Il y a une chose primordiale : franchir la barrière routière que représente le boulevard.

Ce boulevard représente une rupture.

Pourquoi ne pas installer un périphérique urbain ? Cela s'est fait à Grenoble ou encore en Allemagne. Avantage du coût par rapport au tram qui présente des coûts exorbitants, c'est donc un mode de transport plus compétitif. Il n'y a également pas de rupture de charge. C'est une mobilité différente, plus facile d'accès avec moins d'accident et moins de pollution.

Utilisation : pour relier différents sites comme la Gare, l'UTBM, les sites industriels du Techn'hom ? Non, mais l'idée est intéressante et réaliste pour le centre-ville. Pour partir du site et rompre la barrière routière et rejoindre le centre-ville et inversement.

Il faut se poser toutes les questions : faut-il un quartier traversant ? Une île ? Accès des véhicules autorisé ou interdit ?

Proximité de la voie ferrée : un atout à développer ?

Autres échanges / points de vigilance

Attention à l'attribution des marchés : priorités aux locaux

ZAC : volonté d'associer les acteurs économiques locaux : attention à l'attribution des marchés afin qu'ils profitent aux entreprises locales ce qui n'a pas été le cas dans le cadre de la construction de l'Hôpital Nord Franche-Comté et ce qui ne semble pas être le cas pour la reconstruction/extension du Chênois à Bavilliers.

Il faut que les appels d'offres soient accessibles aux locaux, que les offres à venir fassent vivre les entreprises locales. C'est très important.

Annexe

Synthèse des propositions réalisée par Monsieur SOLMON, architecte
