

*Club***HBRS**

**Atelier « période transitoire » du 02 mai 2016**

**Présents :**

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

Monsieur Gérald GRIME, Gérant - Gillet Lafond

Monsieur Robert GOMEZ, Architecte - GROUP 9025

Monsieur Michel CROS, Intervenant -Flying Change

Monsieur Robert CREEL, Directeur Général - Fondation Pompidou

Madame Nadège DUINTY, Architecte – GROUP 9025

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 Christian ARBEZ, Directeur Général - CCI du Territoire de Belfort

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

**Excusé :**

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

---

**Introduction de Monsieur ARBEZ – présentation de la dynamique initiée par la CCI 90**

Excuses de Monsieur SEID, Président, en déplacement à l'étranger.

En réponse aux mutations économiques provoquées par le bouleversement de l'offre de santé sur le territoire, la Chambre de Commerce du Territoire de Belfort a mis en place un cercle de réflexion dont le lancement a eu lieu le 14 avril dernier. Afin de traiter l'ensemble des problématiques inhérentes, une dynamique de travail par thématique a été instaurée. Le premier atelier, la gestion de la période transitoire, a pour but de définir des pistes d'actions à mettre en place durant la phase de reconversion du lieu.

**Objectifs :** Définir les impacts et proposer des solutions afin de contrer au maximum les effets de la période de chantier. Que faire sur ce site durant les 5 années à venir (voir 10 ans pour que le site soit totalement ré-urbanisé) ?

**Objectif principal :** ne pas perdre de fréquentation et donc de clients durant la période de travaux.

## **Explication du projet de la Fondation Pompidou par Monsieur CREEL, Directeur**

La fondation reprend les bâtiments I et C qui datent de 2006. Il est prévu une démolition du bâtiment I à 75% et une restructuration du bâtiment C. Les travaux doivent durer environ 18 mois.

3 nécessités durant la période de travaux : la sécurité, l'accessibilité et la propreté du site.

Une importance est aussi accordée à l'information et une priorité est donnée aux entreprises locales du BTP pour la réalisation des différents travaux.

La totalité des bâtiments ne sera pas rasée en même temps. Dans la délibération n°6 du 26 janvier 2016 du conseil municipal les bâtiments repris par la fondation sont exclus de la ZAC.

Madame ROCHETTE DE LEMPDES propose d'envoyer aux participants le dossier de ZAC. Il sera envoyé par la CCI 90 avec la confirmation d'inscription à la seconde réunion de travail qui aura lieu le 23 mai prochain.

---

### **Echanges d'informations**

Déplacement hôpital : prévu le 1<sup>er</sup> octobre 2016 il aura finalement lieu en janvier 2017 (1<sup>er</sup> trimestre 2017) donc les impacts seront visibles dès janvier 2017.

---

### **Identification des impacts et constats**

- Perte de fréquentation du site et donc perte de clients

Ce sont plus de 1 700 salariés qui ne consommeront plus quotidiennement à proximité du secteur de l'hôpital et un nombre important de visiteurs.

Le secteur de l'Avenue Jean-Jaurès se trouve déjà en perte de dynamisme et n'est pas attractif. La période de travaux va être une période « critique ».

Les commerçants sont inquiets car il va y avoir de grosses pertes. Une baisse de fréquentation est déjà observée et va s'accroître car le personnel de l'actuel hôpital de Belfort prenait un sandwich le temps de midi et faisait les magasins en centre-ville mais bientôt ils ne viendront plus et iront consommer en périphérie.

- Une concurrence des centres commerciaux en périphérie

Un point de vigilance, déjà soulevé à la réunion de lancement le 14 avril, a été exprimé par les participants : l'attractivité des grandes zones commerciales de Bessoncourt et d'Andelnans.

Attention avec le développement de la Jonxion qu'elle ne devienne pas le nouveau centre-ville. L'attractivité de la Jonxion, décrit comme un « cœur attractif » effraie. La Jonxion est entrain de devenir le nouveau cœur économique, cela s'observe déjà par l'installation de grosses entreprises/ de grosses structures telles que la SODEB, l'ADNFC...

Les salariés et les visiteurs du nouvel hôpital ne viendront plus consommer en centre-ville et iront dans ces zones commerciales situées à proximité. Ce phénomène est déjà observé : le personnel de la Jonxion va consommer dans la zone du Cora à Andelnans.

- Impacts sur la fréquentation des établissements scolaires

Le personnel hospitalier, du fait de leur poste à Belfort inscrivait leurs enfants dans des établissements ou des activités périscolaires (conservatoire,...) à Belfort pour des raisons pratiques. La délocalisation du personnel va donc entraîner une diminution du nombre d'enfants scolarisés.

---

### **Inquiétudes des participants**

- Une réflexion tardive ? Plutôt un sentiment d'impuissance...

Il a été soulevé que la réflexion intervenait tardivement mais après échanges, il en ressort plus un sentiment d'impuissance face à ces mutations et ces changements de consommation.

- La sécurisation du lieu durant la période de transition

Attention à ce que le lieu inoccupé ne devienne pas un terrain fréquenté par des occupants non souhaités (gens du voyage, SDF,...) ce qui entrainerait des problèmes de sécurité.

- La durée des travaux

Attention à ce que la période de transition ne soit pas trop étalée dans le temps car le projet de la municipalité qui ne devrait pas voir le jour avant 2018/2020 effraie les commerçants qui vont « devoir tenir le coup » durant cette phase de changement. (Monsieur GRIME)

---

### **Propositions**

- Une démolition totale et rapide

Il est paru de suite nécessaire de démolir tous les bâtiments de manière simultanée pour ne subir qu'une fois les nuances et de réaliser cette démolition dans un temps le plus court possible. Démolir

vite éviterait également l'occupation des lieux par des personnes non souhaitées ce qui entraînerait des problèmes de sécurité.

Cela paraît pertinent de réaliser la démolition des bâtiments en même temps que ceux rachetés par Monsieur CREEL pour l'installation de la Fondation Pompidou. Il souhaite en effet que cela se fasse conjointement, c'est-à-dire en 2018, car sinon cela va causer des nuisances à ses pensionnaires à la santé déjà fragiles (100 personnes). Cette nécessité est partagée par l'ensemble des participants.

Attention au profil visuel : des bâtiments murés ne donnent pas envie de se projeter sur le lieu.

Il faut rendre cet espace propre pour que l'on s'imagine très facilement l'avenir. En voyant un terrain propre, l'investisseur s'y projette. Il faut donc raser, créer des voies internes et vendre en lots. Après cette étape, il faudrait reconstruire vite.

- Sécuriser le site

Il faudra veiller à sécuriser le site de manière à ce qu'il ne soit pas victime de « squattages » et de dégradations ce qui aurait pour conséquence de donner une image négative du secteur et de renvoyer un sentiment d'insécurité.

- Redonner rapidement une nouvelle utilité au site

Il faut proposer rapidement des installations/des constructions sur le site et donner envie de s'y installer. Il faut proposer des terrains/des logements/des cellules disponibles et rentables dans un futur proche car il y a un risque à investir ou à s'y installer avant que tout le quartier soit reconstruit.

Par exemple une boulangerie s'installera une fois que les logements seront créés. Si l'on veut que les entreprises s'installent il faut qu'elles y trouvent une rentabilité économique immédiate.

L'enjeu est de trouver rapidement des promoteurs et de reconstruire le plus rapidement possible des logements. De nombreux logements sont disponibles aujourd'hui mais sont de mauvaise qualité. Ce n'est pas le nombre qui fait la qualité. La rénovation du parc amène les gens à venir. La solution serait peut-être de sectionner de façon viable le site de manière à le réhabiliter par tranches.

Beaucoup de personnes travaillant à Mulhouse ou Montbéliard mais préfèrent venir habiter à Belfort. Les personnes qui savent qu'elles vont être mutées prévoient déjà de déménager : le marché de l'immobilier dans les communes autour de Trévenans va augmenter.

- Installer sur le site une locomotive économique pour redynamiser le secteur et faire de la mixité

Il faut une grosse locomotive économique sur le site de l'hôpital de Belfort, quelque chose qui puisse amener du monde comme par exemple une pharmacie, des cabinets médicaux, des boulangeries. Il faut mixer les activités. C'est la mixité qui fera la richesse de ce site.

- Garder une offre de soins qui amène de la fréquentation

Il est important de garder l'historique de ce site et de maintenir une offre de santé sur le site. La solution est-elle de faire une zone franche pour inciter les médecins à s'y installer ?

Attention car deux spécialistes vont s'installer à la Jonxion, il ne faut pas oublier le site de Belfort.

- Agir sur le stationnement

Le stationnement est un gros problème. Beaucoup de places en centre-ville sont prises par les commerçants ou les personnes qui viennent travailler mais qui ne consomme pas directement. Le fait de ne pas pouvoir offrir de place devant un commerce repousse les consommateurs.

2 propositions pour agir :

-créer des parkings temporaires sur le site de l'hôpital pour amener de la fréquentation dans le secteur ce qui serait également un véritable oxygène pour le centre-ville et permettrait de le désenclaver. Il y a donc un double gain avec cette action.

- agir sur le stationnement déjà existant.

En réglementant le stationnement : Monsieur DEROIN évoque le fait qu'à Montbéliard seuls les riverains du centre-ville peuvent obtenir une carte de stationnement mais pas les salariés. Est-ce la solution à Belfort ? Ou faut-il simplement définir plus précisément les secteurs pour les cartes d'abonnement afin de restreindre les périmètres de stationnement autorisés avec la carte. Faire sectoriser les cartes d'abonnement par exemple uniquement au parking des 4 As.

Il y a également la possibilité pour les commerçants de mettre en place un système de cartes ou de jetons à remettre aux clients afin qu'ils ne paient pas les parkings payants si ils consomment dans leurs boutiques (déjà mis en place chez Gilet Lafond il y a quelques années).

Plusieurs solutions existent et peuvent être mises en place par Belfort mais il faut que cela soit pour tout le monde.

- Informier et communiquer à un public large (riverains, professionnels,...)

Informier sur les différentes phases de mutation du site ainsi que sur les éventuelles perturbations provoquées par les travaux est essentiel afin que les personnes fréquentant le site puissent anticiper au maximum et modifier leurs habitudes durant les périodes de bouleversements.

Communiquer sur les installations/ les constructions à venir est un moyen de montrer la volonté de garder et d'intensifier le dynamisme du secteur.

- Mettre en place des évènements/des animations

Créer des évènements peut être une bonne idée pour augmenter la fréquentation et faire connaître les activités situées dans le secteur mais attention à la programmation : pas le dimanche car les commerces fermés et il y a déjà le marché. Attention à ne pas créer des actions commerciales au détriment du centre-ville.

- La circulation et la mobilité

Durant la période de travaux, il faudrait mettre en place des navettes gratuites permettant de relier les parkings créés sur le site au centre-ville pour inciter les personnes à se garer dans le secteur. Afin d'augmenter le passage et la fréquentation dans le secteur des commerçants de l'avenue Jean-Jaurès, il serait judicieux de faire arriver les bus dans l'avenue pour que les personnes passent devant les commerces.

Il faudra également drainer les flux de piétons dans l'Avenue Jean-Jaurès.

- Créer une vitrine du site : proposition d'une maison de chantier

Une proposition a été faite de garder une partie du site propre et aménagé pour créer une « vitrine » du futur quartier.

Une piste a été évoquée : garder la maison de la Direction de l'hôpital pendant les travaux et en faire une maison qui vive : en faire une salle d'expo temporaire ? Qu'elle accueille une association ? Ou même en faire maison de chantier, c'est-à-dire une maison de suivi du chantier et faire une animation des travaux.

Monsieur CREEL souligne que cela serait pertinent dans la mesure où les locaux de l'IRM restent sur le site pour le moment. Pourquoi ne pas créer un parking dans le périmètre avec de la végétation et délimiter ce périmètre du reste de la zone.

Cet espace pourrait également servir d'espace d'animation du site, de commercialisation, de recueil de doléances...

- ➔ Cette maison serait la porte d'entrée du site : pourquoi ne pas créer des animations, mettre des tentes éphémères, des sacs de chantiers fleuris... cela permettrait d'animer le site le temps des travaux et de permettre à la population de se l'approprier progressivement.

- Attributions des marchés : faire travailler l'économie locale

### **Un point de vigilance souhaité quant à l'attribution des marchés**

Monsieur CREEL a souligné que pour la réalisation de son projet, il ferait appel à des entreprises locales.

Les participants soulèvent alors la question de l'attribution des marchés publics et expriment le souhait que ce chantier profite aux entreprises locales qui souffrent. Beaucoup de marchés ne profitent pas aux entreprises locales comme le site médian par exemple alors il faut faire travailler les entreprises locales.

Il faut que le maître d'ouvrage veille à ce que ce chantier profite aux entreprises locales. Il faut bien que l'on se rende compte que ce chantier est une force économique de Belfort et du Département.

Monsieur DEROIN rejoint cette nécessité et évoque la création d'une structure « Etre Bourgogne Franche-Comté » qui a pour but d'aider les entreprises locales à répondre à des marchés.

## **Besoins soulevés et documents souhaités pour les futurs ateliers :**

- Un calendrier des travaux (démolitions, constructions...)
- Le dossier de délibération de la ZAC envoyée aux inscrits
- Des photos des bâtiments pour que cela soit plus concret
- Les présences de la SODEB et de Monsieur Herzog apparaissent nécessaires  
→ Besoins de connaître le projet car aucune information. Invitations envoyées par la CCI 90.
- Une cartographie des habitants et des salariés sur le secteur

---

## **Conclusion**

Pour conclure, trois points d'action essentiels peuvent être retenus pour assurer le maintien de la dynamique du secteur de l'actuel hôpital de Belfort.

1 – une démolition totale et rapide

2 – Une sécurisation du site – réalisation d'un parking afin d'éviter toute occupation non souhaitée et toute dégradation

3 – Une réutilisation rapide et une nouvelle identité motrice, locomotive de développement économique

Une certitude : ce bouleversement va impacter de nombreuses façons le territoire car l'hôpital était un gros moteur économique.

De part l'importance de la surface concernée, le site sera un véritable futur quartier de Belfort. C'est un emplacement stratégique pour habiter et s'y installer du fait de la proximité avec le centre-ville et avec le Techn'hom. Il a donc de nombreuses retombées économiques potentielles.

Une remarque : Les participants ont trouvé dommageable que les personnes principalement concernées, c'est-à-dire les commerçants, ne soient pas présents à ces groupes de travail. La CCI rejoint cette remarque et espère pouvoir compter sur leur collaboration lors des prochains ateliers.

Poursuite de la réflexion sur cette thématique lors du prochain atelier programmé le 23 mai à 14h.

---

## **Questions restées en suspens**

- Crèche de l'hôpital : reste-t-elle sur le site ?
- Combien d'embauches seront réellement réalisées par Général Electric (car logements de haut standing prévus pour les cadres de chez GE) ?
- Les 350 logements seront 350 nouvelles familles ?
- La Chapelle : restera-t-elle ? Est-elle classée ? Sinon attention qu'elle ne soit pas démolie.
- La statue : va-t-elle être déplacée ? Pourquoi ne pas la mettre vers la maison ?
- Les appels d'offre de promotion immobilière sont prévus pour quelles dates ?  
Madame ROCHETTE DE LEMPDES : réponse la prochaine fois avec le calendrier

## Pistes à développer

- Le transport par câble en milieu urbain : une piste de liaison entre la Jonxion et le centre-ville ?

Le transport par câble n'est pas réservé à la montagne. Son développement en ville s'inscrit parfaitement dans les enjeux de la transition énergétique, tant sur le plan de l'économie d'énergie que sur celui de la diminution de la pollution atmosphérique.

Le transport par câble regroupe l'ensemble des systèmes de transport ayant recours au câble pour assurer le port et la traction des véhicules. Il concerne aussi bien des appareils au sol (funiculaire) que téléportés (téléphérique). C'est un mode de transport silencieux, propre, innovant en zone urbaine et peu consommateur d'espace en raison d'une emprise au sol réduite.

Il permet notamment de désenclaver des quartiers difficiles d'accès et de décongestionner les réseaux de transport des villes.

En France, 3 projets de téléphériques, à Brest, Créteil (continuité des transports au sud du terminus de la ligne 8 du métro) et Toulouse (desserte du nouveau centre de recherche sur le cancer) sont aujourd'hui très avancés et n'attendent qu'une simplification du régime de survol. D'autres initiatives, notamment à Orléans et à Grenoble, attendent également ce signal pour poursuivre leur développement.

### A BREST

Le projet de téléphérique au-dessus de la Penfeld, entre la rue de Siam en centre-ville et le futur écoquartier des Capucins, symbolise l'avènement des projets de transport par câble en milieu urbain. Long de 450 m, il comprend deux stations, un pylône central de 80 mètres de hauteur et deux cabines de 60 places. Sa mise en service est prévue en 2016. Le projet est soutenu financièrement par le ministère du Développement durable à hauteur de 2,56 M€ dans le cadre de l'appel à projets Transport collectifs et mobilité durable.

- La création d'un pôle scolaire et culturel

La création d'un pôle scolaire et culture avec par exemple un regroupement d'écoles ou encore de musées (musées Jardot et musée des Beaux Arts) peut être également envisagé. La mise en place de ce type d'installation permet d'amener beaucoup de fréquentation et touche un public large. Les étudiants, qui seraient les principaux concernés sont de bons consommateurs de ville. En effet, habiter à proximité du lieu d'études est pour eux l'idéal et ces derniers (surtout quand ils viennent d'ailleurs) consomment dans des magasins ou encore dans des restaurants situés en ville près de leur lieu d'enseignement et/ou de vie. Cela permettrait de redynamiser le secteur et d'apporter une fréquentation et donc des consommateurs quotidiens aux professionnels installés.

