

URBANISME**Opération centre Jeanne Hachette - Marat - Voltaire**

Validation de nouvelles orientations

Avenant à la convention publique d'aménagement

EXPOSE DES MOTIFS**1 - Les différentes étapes du projet de restructuration**

Le centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire est un projet majeur de l'opération de rénovation du centre ville initiée en 1962 et terminée en 2001 avec la construction de la médiathèque.

Cette opération conduite par la Ville et l'OPH allie mixité sociale et fonctionnelle au moyen d'un projet architectural novateur et ambitieux conduit par J. Renaudie et R. Gailhoustet, reconnu patrimoine remarquable du XXème siècle par le Ministère de la Culture en 2009.

Malgré l'entretien des circulations publiques par la Ville dans le cadre d'une convention de gestion signée en 1982, cet ensemble immobilier constitué en copropriété n'a pas su endiguer une certaine dégradation notamment due à la dévitalisation de sa partie commerciale.

En 2001, la Ville a décidé de s'engager dans une première réflexion sur la restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire (JHMOV) en confiant par délibération du Conseil municipal du 18 octobre 2001 un mandat à SADEV94 pour la définition d'un montage pré-opérationnel pour la restructuration urbaine et commerciale du centre.

Cette réflexion a été complétée par une première phase de concertation ayant abouti à la rédaction de livres blancs.

A l'issue de ce mandat, une convention publique d'aménagement a été signée entre la Ville et SADEV94 le 22 mars 2004 pour une durée de 6 ans. Celle-ci a pour objet la réalisation et la coordination des actions de requalification du centre JHMOV, à savoir :

- la réalisation des études nécessaires à la mise en œuvre du projet,
- l'acquisition des locaux,
- la démolition des parties de bâtiments si nécessaire,
- l'aménagement des espaces extérieurs et la réalisation des équipements d'infrastructures destinés à la Commune,
- la réalisation de tous les équipements concourant à l'opération globale,
- céder les biens immobiliers, les concéder ou les louer,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

Malgré les nombreuses rencontres avec l'ensemble des acteurs du centre, habitants (copropriétaires et locataires), activités (commerçants, professions libérales et bureaux) mais aussi les usagers, et la création du journal « Liaison » pour informer largement sur l'état d'avancement des réflexions et relayer les débats en cours, il n'a pas été possible de dégager un consensus sur le niveau d'intervention à l'issue de cette nouvelle concertation.

La Ville a donc décidé de ne pas poursuivre plus avant une mise en œuvre opérationnelle trop hypothétique au regard des enjeux du centre.

De plus, la DRAC¹ a fait connaître à la Ville ses réserves quand au projet présenté en terme de conservation patrimoniale, et l'architecte en charge du projet n'a pas souhaité poursuivre ses réflexions dans ce contexte.

SADEV94 a donc missionné un nouvel architecte pour la mise en œuvre d'un nouveau projet, le cabinet Bauchet qui intervient déjà pour le compte de la Ville sur des missions de mise en sécurité du centre.

2 - De nouvelles orientations pour un projet qui s'appuie sur les enseignements des réflexions précédentes

Les orientations proposées par l'architecte s'appuient sur un diagnostic des handicaps, du vieillissement, et de la mise aux normes nécessaire du bâtiment, à savoir :

- la déqualification des circulations publiques,
- le manque de lisibilité du bâtiment dû à une complexité excessive de son fonctionnement,
- le sentiment de manque de cohérence architecturale notamment en ce qui concerne les liaisons et les accès,
- les difficultés d'entretien malgré la mise en place par la Ville d'un groupe de travail régulier sur le suivi des travaux et la coordination des interventions,
- le non respect aggravé des règles d'usage par certains occupants.

Mais, aussi, des atouts constructifs et d'adaptabilité du bâtiment, à savoir :

- la très grande qualité des habitations (stabilité des occupants),
- un patrimoine à valoriser symbole de mixité, et dont la qualité architecturale fait l'objet d'une reconnaissance du Ministère de la Culture qui conforte le nécessaire respect de l'intégrité du bâtiment,
- une prise en compte du retard pris dans l'entretien par la copropriété de Jeanne Hachette avec la réfection des façades, des menuiseries et des serrureries qui complète l'effort public de restructuration des espaces intérieurs.

Les orientations pour le projet proposé reprennent ainsi un des grands principes des réflexions précédentes consistant en la simplification juridique de l'ensemble par une meilleure identification des parties strictement privatives.

Ainsi, les niveaux de logements trouveraient un accès indépendant sur la voie publique, et non plus sur les circulations intérieures, par une connexion de leurs parties communes privatives adressées sur l'avenue G. Gosnat.

Cette question importante pour la clarification des usages est aussi un élément indispensable à la levée de l'avis défavorable de la commission de sécurité sur la partie ouverte au public.

Serait aussi confirmé le secteur Marat dans sa vocation commerciale.

¹ Direction Régionale des Affaires Culturelles

Mais le projet apporterait également des propositions de modifications programmatiques substantielles.

En effet, le pôle Marat ne peut pas trouver de complémentarité commerciale sur le secteur Jeanne Hachette dont la commercialité ne répond plus aux pratiques actuelles : relatif enclavement, zone de chalandise du centre ville qui n'est pas supérieure à celle d'un centre de quartier, proximité du métro que renforce l'évasion commerciale de la clientèle.

La ligne de force du nouveau projet tient ainsi à la proposition de destination de service public du secteur Jeanne Hachette, qui renforce la situation existante avec la présence de l'Office Public de l'Habitat et l'ouverture de l'espace Gérard Philipe.

Ainsi, une réflexion à mener sur un pôle de services à la population sur le secteur Jeanne Hachette aurait un effet démultiplicateur en apportant une réponse unique à trois problématiques :

- les difficultés de fonctionnement du centre commercial,
- la désaffectation de l'investissement privé,
- la résolution de ses propres besoins de fonctionnement.

La légitimité de l'action publique sur une copropriété s'en trouverait alors largement justifiée par la modification du statut d'espaces investis par la collectivité.

Le projet s'attache enfin à clarifier les deux espaces qui jouent le rôle de tampons entre les différentes phases de développement de la rénovation du centre ville.

La zone pentue et sinueuse depuis l'avenue G.Gosnat située entre le secteur Marat et le secteur Jeanne Hachette, dénommée « ouvrage de liaison », sera démolie pour dégager un nouvel espace public et de nouvelles façades commerciales en rez de chaussées.

La circulation sombre depuis l'avenue G.Gosnat vers la place Voltaire sera fermée tandis que la rampe qui descend du pont Lénine vers l'avenue Gosnat sera supprimée pour reconstituer des niveaux de plancher et des façades commerciales.

Le projet prévoit enfin des actions d'accompagnement à mettre en place le plus rapidement possible, qui entrent parfois dans le cadre des actions du groupe entretien :

- mise en valeur des circulations intérieures (projet lumière),
- requalification du parking public,
- hiérarchisation et signalisation des entrées principales / secondaires,
- élaboration d'une charte d'exploitation pour les commerçants actuels,
- rénovation des plantations sur les terrasses publiques (projet paysager).

3 - La prolongation d'un an de la convention publique d'aménagement

Les premières réflexions de SADEV94 et du Cabinet Bauchet sur un secteur Marat confirmé dans sa vocation de commerce, un secteur Voltaire restructuré et un secteur Jeanne Hachette dédié aux services publics ont été présentées lors de la Commission Urbanisme du 9 février 2010.

La convention publique d'aménagement arrivant à échéance, il est proposé de la prolonger d'un an par avenant afin de finaliser les études préparatoires (faisabilité technique, montage financier, conformité avec le projet de regroupements des services administratifs de la Ville), avant de proposer une nouvelle concession d'aménagement sur la base du nouveau projet arrêté après concertation auprès des différents publics (commerçants, habitants, usagers ...).

Je vous propose donc de :

- valider les orientations en vue de l'élaboration d'un nouveau projet, en particulier l'affectation à des services publics du secteur Jeanne Hachette,
- approuver les termes de l'avenant de prolongation d'une année de la convention publique d'aménagement.

P.J. : avenant

URBANISME

Opération centre Jeanne Hachette - Marat - Voltaire

Validation de nouvelles orientations

Avenant à la convention publique d'aménagement

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de l'urbanisme, notamment son article L.300-5,

vu la loi n°83-597 du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixte locales,

vu sa délibération en date du 22 janvier 2004 approuvant la convention publique d'aménagement à passer entre la Ville et la SADEV94,

considérant les nouvelles orientations en vue de l'élaboration d'un nouveau projet, pour la restructuration du centre Jeanne Hachette - Marat - Voltaire, en particulier l'affectation à des services publics du secteur Jeanne Hachette,

considérant qu'il est nécessaire de prolonger d'une année la convention publique d'aménagement pour finaliser les études du projet de restructuration susvisé,

vu les commissions d'urbanisme des 9 février et 10 mars 2010,

vu l'avenant n°1, ci-annexé,

DELIBERE

par 39 voix pour et 5 voix contre

ARTICLE 1 : VALIDE les orientations en vue de l'élaboration d'un nouveau projet pour la restructuration du centre Jeanne Hachette/Marat/Voltaire, objet d'une nouvelle concertation qui prendra notamment la forme de diverses rencontres, réunions publiques, expositions.

ARTICLE 2 : APPROUVE l'avenant n°1 à la convention publique d'aménagement relative à la restructuration urbaine et commerciale du centre Jeanne Hachette - Marat - Voltaire et AUTORISE le Maire à le signer.

RECU EN PREFECTURE

LE

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 30 MARS 2010

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 29 MARS 2010