

## **Contribution sur le pt 26 de l'OJ CM "choix du titulaire de la concession d'aménagement" (af 080530)**

C'est sous la mandature précédente que le conseil municipal a engagé la consultation publique pour la désignation d'un titulaire de la concession d'aménagement. Nos élus d'alors avaient attiré l'attention sur le fait que lancer cette opération avant même qu'un cahier des charges ne soit formulé et validé en conseil municipal à l'intention des postulants la mettait d'emblée hors jeu.

On ne peut en effet attribuer une concession d'aménagement sans une procédure de mise en concurrence précise portant sur son objet, sa localisation et l'économie du projet à respecter (en l'occurrence les « principes de son financement » ainsi que le « programme d'équipements et de constructions »). L'avis d'appel à concurrence a pourtant été envoyé sans que le cahier des charges de ladite consultation ait été porté à la connaissance du conseil municipal et validé comme tel.

Aujourd'hui, il nous est indiqué dans les attendus de la présente délibération que les critères de choix du concessionnaire figurant dans cet avis permettent bien d'entériner le choix effectué pour l'un des candidats s'étant manifesté. Il n'en est rien puisque le conseil municipal n'a pas été saisi de l'économie du projet qui doit y figurer et qu'il aurait dû valider.

Comme prévisible, un seul postulant s'est déclaré candidat (celui qui était déjà pressenti), la seconde réponse reçue n'étant qu'un argumentaire sans les capacités d'assurer la mission. Nous n'avons rien contre ce candidat en particulier, que nos négociations avec lui sur l'opération du bas de la rue Gabriel Péri ont conduit à s'engager sur de très sérieuses améliorations de son projet initial (notamment concernant les logements sociaux et les dispositions de protection de l'environnement). Lors de ces négociations, il s'est engagé à élargir la réflexion concernant l'opération « coeur de ville » à laquelle il travaillait déjà à la présentation de plusieurs projets alternatifs à confronter. Cet engagement reste d'actualité.

Nous ne sommes pas opposés à la candidature de ce groupement, loin de là. Mais comment approuver une procédure de désignation qui est contestable tant juridiquement (la forme) qu'en termes de contenu (le fond) ?.

Soyons un instant plus précis sur l'importance à accorder à ce débat et la nature de nos observations.

### **1) S'agissant de l'avis public d'appel à concurrence et, par suite, de la désignation d'un titulaire de la concession d'aménagement**

Deux éléments sont de nature à en remettre en cause la validité.

- D'abord, il y a un vice de procédure

Selon le Conseil d'État en effet, la concertation prévue à l'article L300-2 du code de l'urbanisme doit se dérouler « *avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération* ». Or le lancement de la consultation par le conseil municipal du 19 décembre 2007 précède cette phase de concertation qui s'est étendue du 18 décembre au 22 février. De plus, en spécifiant que (je cite la délibération du 4 juillet 2007) « *la concertation se poursuivra jusqu'au jour où un projet sera arrêté par la commune* », le conseil municipal précise que le projet et par définition sa mise en oeuvre doivent suivre la concertation. Ce qui n'est pas le cas puisque l'avis d'appel à la concurrence pour désigner le concessionnaire date du 1 février 2008.

- Ensuite, les dispositions de cette désignation sont irrégulières au regard du droit.

En effet, les caractéristiques essentielles de l'opération doivent être arrêtées et débattues préalablement en conseil municipal, tout particulièrement son « financement et la contribution de la ville ainsi que son programme prévisionnel d'équipements et de constructions ».

Or, on ne peut considérer que l'esquisse présentée le 13 décembre par l'architecte mandaté, puis exposée à la SEMARCH, en tienne lieu puisque elle se définit elle-même comme « un projet encore non abouti bien que répondant globalement aux souhaits de la ville » (et non à un cahier des charges). Quant aux « principes de financement de l'opération », terme précis utilisé dans le code de l'urbanisme, ils en sont absents. Or l'article R300-4 de ce code stipule bien que « *préalablement à la passation d'une*

*concession d'aménagement, le concédant publie un avis .... mentionnant l'objet, la localisation et les principes de financement de l'opération ». S'il en était besoin, l'article L300-5 confirme que « les stipulations financières ne peuvent concerner des projets non approuvés par des assemblées délibérantes ». Tel n'est pas le cas. Ce qui, en l'absence de délibération du conseil à leur sujet, est contraire aux dispositions réglementaires.*

De la même façon, le « programme prévisionnel des équipements et constructions », terme également utilisé dans le code de l'urbanisme, doit figurer dans l'avis d'appel à concurrence et avoir fait l'objet d'une délibération autorisant cet avis. Ce ne semble pas non plus avoir été le cas.

## **2) S'agissant du contenu du projet « coeur de ville »**

Nous sommes là au cœur d'une rénovation du cœur de ville qui nous tient tous à cœur ici (je pèse mes mots). Nous l'avons dit plusieurs fois, nous partageons le constat de l'urgente nécessité de rénover le centre ville. Le commerce y vit de plus en plus mal et difficilement, dans la rue de la mairie comme dans la rue Gabriel Péri, ce centre ville n'en a que le nom, il manque cruellement de convivialité et de lieux de rencontre comme d'une grande place publique. Le transformer est, pour nous, une opération d'envergure parce que structurante non seulement pour le cœur de la commune mais aussi pour l'ensemble de l'agglomération. Elle implique notamment une réorganisation incontournable des pourtours de son périmètre (l'îlot rue Gabriel Péri- rue JP Timbaud- avenue de Verdun clairement identifié) en y incluant le devenir de la rue de la mairie, un traitement global de tous les accès et infrastructures publiques, une prise en compte des changements qu'induiront le tramway, et plus généralement aussi une anticipation des changements d'orès et déjà prévisibles dans les 20 ans à venir (comme la hausse des prix de l'énergie).

Une procédure de création de ZAC, certes plus lourde mais adaptée à cet objet, aurait pu et sans doute dû être diligentée. Elle est inscrite dans l'esprit du code de l'urbanisme; et redevient carrément d'actualité si l'on en juge par les tous récents propos de la ministre de la ville qui « souhaite qu'elle soit remise à l'honneur ». Personne ici ne contestera qu'il faut savoir vivre avec son temps !

Sur le fond, je viens de le rappeler, nous restons favorables à la rénovation en profondeur du centre-ville et aux 7 objectifs assignés. Nous y ajouterons un 8<sup>ème</sup> : la contribution locale à un plan climat que le Grenelle de l'Environnement appelle de ses vœux, que bien des villes mettent en place (voir Paris), et qui devrait inciter les aménageurs et promoteurs à se montrer résolument plus offensifs en matière de normes environnementales que ne le prévoit le projet actuel « Cœur de Ville ». Il s'agit en effet de s'inscrire résolument dans la perspective d'une Ville prenant en compte les nouveaux et pressants enjeux du Développement Durable, et non dans un simple urbanisme d'îlot, tout à fait insuffisant dans le cas présent.

## **3) En résumé et pour conclure**

Cette opération « coeur de ville » est essentielle à la bonne structuration de notre agglomération. C'est pourquoi nous lui accordons depuis son début une très grande importance. Il en va de ce que sera notre ville dans plusieurs décennies, mieux vaut y accorder aujourd'hui toute l'attention nécessaire.

La procédure adoptée actuellement pour sa mise en oeuvre vise surtout à valider un choix prédéfini correspondant à projet déjà ancien du promoteur. Telle qu'elle est, elle court-circuite le conseil municipal dans ses prérogatives. Cette situation doit être dépassée par un vrai débat sur des esquisses alternatives.

Nous demandons donc que, conformément à ce qui avait été envisagé ici même le 4 juillet 2007, soit créée prochainement une commission extra municipale d'examen de telles esquisses, cela de façon à ouvrir la voie à des propositions nouvelles venant -c'est essentiel- de tous bords et envisager les diverses options possibles correctrices du projet présenté par le promoteur pressenti.

**Dans cette attente, ne pouvant cautionner l'opération telle qu'elle est engagée, nous ne prendrons pas part au vote.**

## Contribution sur le pt 25 de l'OJ CM "bilan de la concertation » (af 080530)

Trois questions viennent naturellement à l'esprit quand il s'agit de traiter le bilan d'une concertation : y a-t-il eu concertation ? sur quoi ? est-elle satisfaisante ?

### Y a-t-il eu concertation ?

Ce qui est désigné ici sous ce terme est une information orale et visuelle, puis écrite exposée, sur un projet pressenti mais qui n'a pas donné lieu à examen contradictoire en conseil municipal ni à proposition d'esquisses alternatives à confronter en public. Le bilan qui est tiré des cahiers d'annotations remplis lors de l'exposition montre qu'on se situe dans le champ de l'approbation ou non du projet et de son ajustement technique, non dans celui de la pertinence de la démarche en fonction des exigences et besoins futurs de la collectivité. C'est insuffisant, s'agissant d'une opération d'envergure qui va s'avérer tout à fait structurante pour l'avenir sur des dizaines d'années, non seulement au niveau du centre-ville, mais aussi à celui de la commune tout entière.

Nous pensons qu'un vrai débat sur des solutions alternatives, ouvrant la voie à des propositions venant de tous bords, est nécessaire. Le promoteur pressenti en a d'ailleurs convenu par écrit.

### Sur quoi a-t-elle porté ?

Le véritable « coeur de ville » n'est pas réductible à l'îlot qui y a été circonscrit. Il le déborde très largement, que l'on se place au plan de la revitalisation des commerces, de la circulation et du stationnement, des équipements collectifs (dont espace verts) à introduire, ou encore de l'exigence de logement social et de la mixité fonctionnelle à instaurer (habitat / activités). Proposer un projet de rénovation de l'îlot retenu permet certes de se situer dans le cadre d'une concession d'aménagement stricte alors que l'enjeu va bien au-delà et implique le réaménagement d'une partie du centre-ville, dont la rue de la mairie et les voies d'accès à l'espace dit « champion ». Nous sommes donc dans le cadre d'une acception restrictive de l'opération « coeur de ville ».

### Est-elle satisfaisante et suffisante ?

Le rappel dans ce bilan de la « concertation » des points abordés en réunion publique le 13.12, complet et fidèle, est en soi très intéressant par les questions qu'il pose et le sera encore plus par les réponses à venir.

Nous n'avons pas eu connaissance des cahiers d'annotations, sans doute sont-ils consultables en mairie. Il convient cependant de noter d'ores et déjà qu'un certain nombre de remarques, questions et propositions qui y ont été portées, dont les nôtres, ne figurent pas dans le bilan qui nous est présenté. Exemples :

- logement social : il est très positif que cette question soit explicitement abordée en tant que telle. Mais ne faut-il pas rappeler que l'opérateur pressenti s'est engagé à notre instigation, à en prévoir 30% dans son programme, avec des prêts locatifs différenciés ?
- commerces : hormis le souhait d'une revitalisation unanimement partagé, pourquoi ne pas aborder la question cruciale des formes qu'elle devra prendre : commerce de proximité ou de grandes enseignes ? nouvelles agences tertiaires ou commerces ? en concurrence ou en complémentarité avec les vitrines pré existantes ? dans des locaux standards ou aux dimensions adaptées aux activités retenues ?
- circulation : prévoir un parking d'au moins 250 places à côté de deux futurs arrêts du tramway qui va drainer en plein centre déjà congestionné un flot supplémentaire de véhicules, est-ce bien judicieux ? ailleurs, les dispositions prises dans les opérations de rénovation urbaine tendent aujourd'hui à limiter l'usage de la voiture dans les secteurs desservis par des transports collectifs et à déplacer les parkings indispensables vers des sites plus périphériques aux centres-villes : n'y a-t-il pas là une réflexion essentielle à ré-engager à une époque où le coût de l'énergie croît exponentiellement, réflexion à mener bien sûr avec les responsables de Champion et les commerçants (par exemple sur des formes de livraison à domicile à organiser), et avec les Châtillonnais sur les modes d'accessibilité au centre-ville à privilégier (diverses moyens sont envisageables et à examiner).
- environnement : au moment où la question climatique est mise en exergue partout et où les exigences de HQE se font plus prégnantes, suffit-il d'indiquer que les préoccupations afférentes feront l'objet d'un

cahier des charges (ce qui est une évidence) et ne faut-il pas déjà préciser quels indicateurs objectifs devront qualifier le projet tant en ce qui concerne le bâti privé que l'espace public ?

➤ équipements collectifs : quelle réponse à ces besoins essentiels dans une opération de cette envergure ?

En fait, contrairement à ce que votre projet de résolution affirme, plusieurs des observations formulées avancent des propositions modificatrices du projet de réaménagement qui « remettent en cause les orientations fondatrices ». Et il a lieu d'en tenir compte, s'agissant d'une opération qui va façonner le visage de la ville sur des décennies.

**Faute d'une restitution satisfaisante sur ces questions fondamentales relatives au contenu et à la conduite de la concertation, nous nous abstiendrons sur le vote de son bilan.**