



VILLE DE GEX



**RENCONTRE AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES
PROJET GEX « COEURDEVILLE »
SALLE D'EXPO – LE 11 JANVIER 2016 – 19H30**

Liste des personnes présentes.

Elus.

- > M. Dunand, Maire de Gex.
- > Mme Vanel-Normandin, Adjointe à l'Urbanisme et aux Transports.
- > M. Cruyppenninck, Adjoint à l'économie et au tourisme
- > Mme Salvi, Conseillère municipale
- > Mme Assenare, Conseillère municipale
- > M. Desay, Conseiller municipal.
- > M. Pelletier, Conseiller municipal.
- > M. Juillard, Conseiller municipal.
- > M. Redier de la Villatte, Conseiller municipal.

Acteurs économiques.

- > M. Lefort, Azur Fleurs, Président de l'association « Les vitrines de Gex ».
- > M. Kotowski, Hall de la Presse.
- > M. Geocinski, Workshop, Addict Architecture.
- > M. Juillard, Workshop, Addict Architecture.
- > Mme Françon, Caisse d'Epargne.
- > Mme Grzona, Petit Casino.
- > M. Gérard, Gan Assurances.
- > M. Maire, Ambiances Meubles.
- > M. Rendu, Sarl Rendu.
- > M. Reygrobellet, RGB.
- > Mme Reygrobellet, RGB.
- > M. Jambon, Restaurant La Gare.
- > M. Santana, Le Patio.
- > M. Seas, Pizza Tof.
- > Mme Sacherro, Hôtel Bellevue.
- > M. Ballon, De Terre et d'Ocre.
- > M. Renault, Crédit Mutuel.
- > Mme Soubra-belay, L'Archipel des Mots.
- > Mme Rousset, Ambre.
- > M. Barthomeuf, Allianz.

Services institutionnels.

- > M. Ginot, Président de l'Agence de Développement Economique du Pays de Gex (ADE).
- > M. Tritenne, Directeur de l'Agence de Développement Economique du Pays de Gex.
- > M. Bras, Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI).
- > Mme Mazenod, Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain.
- > M. Vigué, Responsable du service urbanisme.

Personnes excusées:

- > M. Pellé – Adjoint aux Travaux.

Deroulé de la séance

1. Présentation du projet.
2. Echange avec les acteurs économiques.



M. BRAS et Mme MAZENOD – CCI.

Programmation immobilière : Au niveau économique, ce projet pourrait accueillir soit une locomotive commerciale axée sur les produits alimentaires haut de gamme, soit une enseigne nationale ou même une maison de la presse.

Connexions avec le centre ancien: La rue des Acacias doit être redynamisée par un élargissement, un traitement particulier de la voie piétonne et le positionnement d'une activité moteur à la place du bâti «Duvillard». Le passage du Patio est également à requalifier afin de le rendre plus lisible et plus sécuritaire (lumière, signalétique,...).

Stationnement souterrain : A l'usage, il peut être plus dissuasif que le stationnement aérien. Le juste dimensionnement du P+R est essentiel afin d'éviter le repositionnement de voitures tampons sur les places aériennes et de se retrouver dans la situation actuelle.

Analyse du scénario 2: Le cinéma est positionné sur un emplacement stratégique pour la visibilité commerciale du centre-ville. Il semble plus judicieux de le déplacer au cœur de l'îlot central afin d'en renforcer son attractivité.

M. GINOT et M. TRITENNE – ADE.

Les points clés de la réussite de ce projet en cœur de ville:

- Choix de l'aménageur. Expériences de projets de qualité et d'envergure similaire.
- Dimensionnement et qualification des parkings.
- Promotion d'une enseigne nationale comme locomotive commerciale.
- Continuité de l'espace de vie du matin jusqu'au soir (22h-23h).

L'Agence de Développement Economique se positionne également en accompagnateur de projet auprès des professionnels qui souhaitent s'implanter ou se développer à Gex.

Mme Rousset – Ambre.

Le projet permettra-t-il de continuer à accéder au parking privé du Patio ?

Mme VANEL-NORMANDIN – Adjointe à l'Urbanisme et aux Transports.

Le projet maintient la circulation sur la rue des Acacias et donc les accès aux parkings existants. La circulation se fera dans le sens montant depuis le rond-point du parc des Cèdres. Le projet prévoit également une zone mixte piétons et voitures au niveau du carrefour entre la rue des Acacias et l'accès à la rue du Commerce.

M. SAES – Pizza Tof.

Quelle sera la durée des travaux et comment seront préservés les accès véhicules jusqu'aux commerces situés au niveau de la Place du Jura ?

M. LE MAIRE.

La rédaction du cahier des charges pour la sélection d'un aménageur intégrera cette problématique et imposera aux candidats le maintien en permanence d'un nombre de places de stationnement aériens équivalent à aujourd'hui.

M. GINOT – ADE.

L'aménageur doit être l'élément porteur de l'installation de la locomotive commerciale. Il aura ainsi intérêt à favoriser une livraison rapide de l'aménagement urbain.

Mme REYGROBELLET- RGB.

Quel est l'équilibre financier pour chacun des scénarios présentés ?



VILLE DE GEX

M. LE MAIRE.

Le projet va nécessiter le recours à l'emprunt pour équilibrer le budget (avec le soutien du groupe SPAG).

L'équilibre budgétaire dépend de différents facteurs : négociation avec le Département sur la rétrocession de voirie liée au dévoiement de l'avenue de la Poste, projet avec ou sans la médiathèque.

Un phasage financier à plus long terme est également envisageable avec la maîtrise du tènement foncier de la Douane, stratégique pour le lien avec le centre ancien et les équipements culturels (MJC et bibliothèque).

M. PELLETIER - Conseiller municipal.

Ce projet nécessiterait l'implantation d'une locomotive alimentaire type « Grand Casino ».

M. LE MAIRE.

Une nouvelle enseigne alimentaire à Gex ne paraît pas être la réponse adéquate à ce projet. Par contre, une locomotive offrant des produits culturels ou deux locomotives de 400 m² chacune peuvent être les solutions. La Commune sera vigilante pour éviter le déplacement des banques et des assurances dans le projet. Leurs présences dans le centre créent déjà le dynamisme attendu.

M GINOT- ADE.

Insiste sur le type de locomotive. Le choix d'une enseigne nationale (type FNAC, ZARA) non présente sur le territoire gessien semble intéressant.

M. LE MAIRE.

Le déplacement des commerces existants vers le projet urbain n'est pas l'objectif souhaité par la municipalité. La volonté de la commune consiste à redynamiser les commerces existants, d'autant que les développements immobiliers prévus à l'Est et à l'Ouest du projet vont apporter un potentiel de nouveaux clients sur le centre-ville (Contamines, zone UB).

M. LEFORT – Azur Fleurs.

Il est très favorable à ce projet « cœur de ville ». Il confirme que l'objectif n'est pas de déplacer les commerces existants vers le nouveau centre. Il émet des doutes sur la pertinence d'une enseigne nationale de 2000 m² pour ce type de projet.

M. GERARD, Gan Assurances.

Quelles seront les prescriptions architecturales et les contraintes imposées aux architectes afin que l'on ne se retrouve pas avec des bâtis similaires à « Séquentiel » à Gex-La-Ville ?

M. LE MAIRE.

Sur ce point, l'aménageur aura un cahier des charges très strict. Un « concours » d'architecte sera réalisé pour faciliter le choix. Un des principes consistera à favoriser le projet architectural qui ne fasse pas barrage à la vue sur le centre ancien. Au niveau de l'intégration paysagère, les éléments clés sont les suivants: préservation des points de vue, élégance des bâtis, intégration dans la topographie de la ville.

M. BRAS - CCI.

Une attention particulière devra être portée sur l'absence d'arrière-boutique en front de rue commerçante ou donnant sur la/les place(s).

Insistance sur le lien qualitatif que recouvre le bâti « Duvillard »: clé du succès pour créer le lien avec le centre ancien.



VILLE DE GEX

M. LE MAIRE.

La municipalité est en discussion avec le propriétaire, M. Duvillard. Ce dernier est conscient du caractère stratégique de sa propriété. La ville prévoit de proposer de nouveaux locaux à la zone de l'Aiglette afin d'accueillir des activités artisanales dont l'implantation paraît plus judicieuse qu'en centre-ville.

M. REDIER DE LA VILLATTE – Conseiller municipal.

Il confirme l'intérêt à réaliser ce projet, mais il souhaite apporter les remarques suivantes :
La dimension de la place est insuffisante. L'aménagement proposé est trop étriqué.

Le Parc des Cèdres n'est pas suffisamment intégré au projet.

Puisque la médiathèque ne semble plus d'actualité, la partie culturelle se réduit à déplacer le cinéma et optionnellement à créer une salle de spectacle. En l'état, les espaces communs apparaissent insuffisants tout comme les équipements culturels. Les seules certitudes restent l'arrivée du BHNS et la création d'une place centrale.

Le tènement de la Poste n'est pas maîtrisé par la municipalité. Du coup, comment vont être organisés les travaux ? A quelle échéance seront réalisées la maison de la santé et la crèche ?

Est-ce que le projet présenté est viable et quelle attractivité commerciale va-t-il réellement générée ?

Le risque est de se retrouver avec des mètres carrés commerciaux vides comme dans la rue du commerce. Le projet reste donc globalement à peaufiner car le centre-ville doit être multifonctions. Il n'est pas question de ne produire que des logements, ni que du commerce.

M. LE MAIRE.

Le parc des Cèdres abrite 18 essences d'arbres, dans un contexte de densification, il constitue un endroit de respiration qu'il est important de préserver.

Qu'elle soit souhaitée ou pas, on attend une densification sur les secteurs du «Mont Blanc», des «Contamines» qui à terme représentera l'implantation de 800 à 1000 logements supplémentaires, autant de clients potentiels pour les commerces du centre-ville.

Si le nombre de m² de logements a effectivement été divisé par 2 par rapport à l'étude initiale, le nombre de m² commerciaux demeure quant à lui inchangé.

L'emplacement de la Poste est le seul endroit permettant des poches de stationnement indispensables pour la desserte d'un centre médical et d'une crèche. La Poste étant une enseigne attractive pour un centre-ville, un accord de principe a été conclu avec eux afin que leur projet s'intègre à celui porté par la Ville. Le bureau de Poste pourrait par exemple se déplacer dans les nouveaux m² commerciaux créés dans le cadre du projet urbain.

La réalisation d'une crèche: la CCPG a confirmé l'ouverture de 20 places supplémentaires à la crèche de CHARPAK et de 16 à 20 places en centre-ville.

Sur le terme « étriqué » : on sait qu'une place trop grande, cela ne marche pas. L'objectif n'est pas de refaire une « place Bellecour » où la place est si grande que les gens passent en périphérie ou la traverse sans s'y arrêter.

Projet « fourre-tout » : si par là on entend, projet avec des activités multiples et complémentaires afin d'atteindre un maximum de profils d'utilisateurs cibles : le terme est validé !

M. REDIER DE LA VILLATTE – Conseiller municipal.

Il est globalement favorable au projet, par contre, le parc des Cèdres doit être mieux intégré en coupant des arbres, ceux-ci faisant barrière à la vue sur le grand paysage et en utilisant le talus.

Il aurait fallu avoir la volonté d'aller contre la tendance actuelle en permettant une densification plus importante avec des bâtiments de la hauteur du « Patio ».



VILLE DE GEX



M. LE MAIRE.

Vouloir abattre des arbres situés sur le talus pour favoriser la vue est un faux problème, les cèdres plantés dans le parc bouchent de toute manière la vue.

Il n'a jamais été question de supprimer la salle de spectacle de la programmation immobilière. Par contre, compte-tenu du développement de nouveaux supports de communication, notamment dématérialisés: l'opportunité d'implanter une médiathèque nous interroge. Mais en aucun cas, le projet d'aménagement ne propose un volet culturel qui soit minimisé. Au contraire, il intègre pleinement cet aspect qui reste un des moteurs de sa réussite.