
COMPTE RENDU DE REUNION PUBLIQUE
OPERATION D'AMENAGEMENT « CŒUR DE NOGENT »

Salle Charles de Gaulle – 10 octobre 2019

Intervenants :

- **Jacques J.P MARTIN**, Maire de Nogent-sur-Marne, Président du conseil du territoire Paris Est Marne&Bois (PEMB)
- **François ROUSSEL-DEVAUX**, Directeur Général des Services de l'intercommunalité Paris Est Marne & Bois (PEMB)
- **Romain MOREAU**, directeur associé de l'agence de concertation Traitclair
- **Daniel BEHAR**, géographe, enseignant à l'Ecole d'Urbanisme de Paris, directeur de la coopérative ACADIE
- **Mathias ROUET**, géographe-urbaniste, consultant au sein de la coopérative ACADIE

Participants : environ 300 personnes

1. Introduction de Monsieur Jacques JP Martin et de Monsieur François Roussel-Devaux

a. Présentation du projet :

Le projet du marché de Nogent est dicté à la fois par l'ambition de créer un équipement qui participe à l'animation et à l'attractivité du cœur de ville, et par la nécessité de répondre aux problématiques sanitaires actuelles du bâtiment. Malgré un projet ancien et un premier lancement d'études en 2014, le calendrier s'est étiré du fait de transfert de compétences entre la commune et l'EPT.

Le programme sur le site prévoit donc la déconstruction de l'ancienne halle et la construction de nouvelles halles pour abriter le marché, la création d'un espace gourmand et la constitution d'un espace culturel. Il n'y aura pas de programme de logements.

Il a été question que le Monoprix du centre-ville intègre le projet. Cette hypothèse a cependant été écartée, pour maintenir le magasin sur la Grande rue Charles de Gaulle et ne pas fragiliser le Franprix, proche du marché.

La question du marché provisoire, pendant la période de chantier, est un enjeu majeur pour maintenir la dynamique de l'activité commerciale du marché. L'objectif est qu'il reste sur le site et accueille tous les

commerçants actuellement présents dans la halle. Depuis 10 ans, la commune a acquis les pavillons le long de la rue Ancellet: l'emprise sera disponible pour accueillir éventuellement le marché provisoire. La rue du Lieutenant Ohresser pourrait accueillir les commerçants volants, en créant ainsi un lien avec la grande rue.

En effet, les activités commerciales du marché et de la grande rue doivent être complémentaires, le lien qui existait autrefois est à recréer.

Le projet s'inscrit dans le cadre réglementaire du PLU actuellement en vigueur.

b. Présentation de la procédure :

La procédure choisie par Paris Est Marne & Bois et la Ville de Nogent pour réaliser le projet est celle de la conception-réalisation. Celle-ci débutera par un appel à candidatures, ouvert à tous les groupements désireux de candidater, qui permettra de présélectionner 5 candidats sur la base de leurs références. La Ville et le territoire souhaitent des équipes pluridisciplinaires avec des ambitions écologiques affirmées. Les cinq équipes pourront ensuite concourir et seront rémunérées pour présenter chacune un projet. Ces projets pourront être présentés aux habitants par le biais d'une exposition, par exemple. Le choix du lauréat interviendra après les élections municipales, par la nouvelle équipe municipale.

2. Présentation du contexte historique du projet et de son ancrage territorial par Daniel Béhar et Mathias Rouet (ACADIE)

Cf. Document de présentation en annexe

3. Présentation du projet et de la démarche de concertation par Romain Moreau (Trait Clair)

Cf. Document de présentation en annexe

4. Focus sur les 3 scénarios du marché provisoire

Avant de réaliser ce projet « cœur de Nogent », 3 scénarios d'aménagement sont à l'étude pour le marché provisoire durant le temps du chantier. Ce chantier sera éco-responsable et respectueux des riverains. Quel que soit le scénario choisi, le parking du centre devrait rester ouvert, sous réserve du résultat des études techniques.

Les 3 scénarios à l'étude sont :

- **Scénario 1 : déconstruction et construction en une phase offrant une priorité à l'optimisation du chantier.** Pour ce scénario, le bâtiment des halles sera démoli et reconstruit en une seule fois, ce qui permettra d'optimiser le temps du chantier. En revanche, la totalité de la dalle sera occupée par le chantier, le marché provisoire devra donc se déployer uniquement sur l'îlot Ancellet, dont la surface est limitée, ainsi que sur la rue du Lt Ohresser et le boulevard Gallieni. L'étude de ce scénario doit être poursuivie pour voir comment reloger le maximum de commerçants dans des conditions optimales.

- **Scénario 2 : déconstruction et construction des halles en deux phases proposant une priorité à l'optimisation du marché provisoire sur site.** Dans ce scénario, le bâtiment des halles sera démoli et reconstruit en 2 temps, ce qui réduira l'emprise du chantier et permettra de reloger les commerçants sur la partie qui ne sera pas en travaux. Le marché provisoire s'étendra donc sur l'îlot Ancellet et une partie de l'îlot de la halle ; ce scénario permettra de reloger tous les commerçants. En revanche, ce chantier en 2 phases sera deux fois plus long et plus coûteux que le premier scénario, avec d'autant plus de nuisances pour les riverains et les commerçants. L'étude de ce scénario doit être poursuivie pour voir s'il est possible techniquement et structurellement de démolir le bâtiment et la dalle en deux temps.
- **Scénario 3 : un marché à la parisienne dont le lieu n'a pas été encore défini.** Un troisième scénario possible est celui d'un marché « à la parisienne », c'est-à-dire monté et démonté chaque jour de marché. Ce scénario a l'avantage de rendre les commerçants indépendants de la zone de chantier, et ils peuvent être tous relogés. En revanche, la localisation de ce scénario doit être définie.

Le choix du scénario se fera en fonction du résultat des études techniques en cours et notamment celles concernant l'état structurel de la dalle existante du marché.

5. Temps d'échanges

a. La procédure de conception-réalisation et son déroulement

- « S'agit-il d'un appel d'offres restreint ? »
- « Qui définit le cahier des charges pour la conception-réalisation ? »
- « Peut-on avoir des éclaircissements sur la composition de la commission d'appel d'offres qui sélectionnera les 5 candidats autorisés à concourir pour la conception-réalisation et le jury qui sélectionnera le projet lauréat, y-aura-t-il des Nogentais ? »

La procédure se déroule en deux phases et est encadrée par le code de la commande publique.

La première phase est une phase de dépôt de candidatures. Tout le monde peut y répondre. Les dossiers seront analysés et 5 candidats seront retenus, sur leurs références et la composition de leurs équipes. Ils pourront alors participer à la deuxième phase, c'est-à-dire proposer un projet.

Dans la mesure où il y a une sélection de 5 candidats, nous sommes donc dans le cas d'un appel d'offres restreint.

La deuxième phase est celle de la remise des projets par les 5 équipes. A cette étape, avant le jury, les projets pourront être présentés au public. Les équipes pourront venir les défendre et les remarques formulées lors de ces échanges alimenteront la réflexion du jury.

Chacun des 5 candidats recevra une indemnité de concours pour la réalisation d'un rendu en phase APS.

Le cahier des charges qui sera remis aux 5 candidats retenus à l'issue de la première phase de sélection est en cours d'élaboration. Les études débutent. Il va être complété au fur et à mesure en fonction des études techniques qui sont engagées et des retours issus de la concertation qui est actuellement menée. L'utilisation de la procédure de conception-réalisation doit être justifiée par la complexité du projet. C'est

bien le cas ici en raison de l'existence du parking en sous-sol des halles et de la nécessité de maintenir le marché en activité durant toute la période du chantier.

La composition du jury pour la première et la deuxième phase est strictement encadrée par le code de la commande publique. Il est possible d'associer lors de la réunion du jury des auditeurs, mais ils n'ont pas de droit de vote.

b. Le futur marché

- « Le groupe Géraud, délégataire du marché sera-t-il mis en concurrence ? »
- « La commune conserve-t-elle l'intégralité de la propriété du foncier ? »
- « La charge financière de l'opération ne va-t-elle pousser la collectivité à céder des emplacements commerciaux ? »
- « Quelle est la surface allouée à la halle alimentaire à l'exclusion du pôle gourmand ? »
- « Dans les marchés modernes, les allées sont trop étroites, qu'avez-vous prévu ? »

La commune conservera l'intégralité de la propriété du foncier du marché, elle n'a pas l'intention de céder les emplacements commerciaux. Nous continuerons à fonctionner avec un délégataire, qui ne fait qu'exploiter et aménager l'intérieur de la halle. Le mandat du groupe Géraud, qui est le délégataire actuel, prend fin en 2024. Un avenant va être signé pour le financement du marché provisoire. La nouvelle Délégation de Service Public fera l'objet d'une mise en concurrence. Pour autant, le groupe Géraud se dit prêt à financer l'équipement intérieur de la halle, en ce qui concerne le futur marché.

La future halle alimentaire occupera 2500 à 3 000 m², qui permettront d'héberger tous les commerces qui ont des besoins spécifiques : poissonnier, boucher, fromager.

Dans le projet les allées seront plus larges, le critère c'est que deux poussettes puissent se croiser.

c. La période de travaux et le marché provisoire

- « Quand le gymnase sera-t-il déconstruit ? Existe-t-il des mesures pour empêcher les occupations indésirables ? »
- « Y-a-t-il de l'amiante ? Il y a une école juste en face, avec la nécessité de confinement pour la déconstruction »
- « La dalle sous le gymnase sera-t-elle déconstruite, comment pourrons-nous stationner ? »
- « La dalle du marché provisoire recouvrira-t-elle le square ? »
- « Peut-on avoir une estimation de la durée totale des travaux et l'impact sur la circulation ? »
- « La circulation des bus sera-t-elle maintenue durant la démolition et la construction ? »

L'accès au gymnase est d'ores et déjà fermé. La municipalité n'a pas voulu engager les travaux avant la période des fêtes, qui est importante pour les commerces du marché. La déconstruction du gymnase est relativement simple et pourra être engagée dès les études techniques abouties.

Pour ce qui concerne l'amiante, des diagnostics vont être menés. Ils ne porteront pas seulement sur l'amiante, mais également sur le plomb, les termites et sur la structure, afin de donner aux futurs concepteurs des données les plus fiables possibles. Compte-tenu de la date de construction, il est probable qu'il y ait de l'amiante. Si c'est le cas, des dispositions seront prises lors du chantier de déconstruction.

Nous souhaitons pouvoir conserver la dalle du marché actuel pendant toute la période transitoire, cependant des études techniques sont en cours pour vérifier la faisabilité et donc la possibilité de maintenir le parking ouvert.

On ne sait pas encore quelle emprise aura la dalle de l'îlot Ancellet. S'il s'avère nécessaire de recouvrir le square, par exemple pour maximiser l'emprise pour le marché provisoire, il sera reconstitué.

La durée totale des travaux devrait être de minimum 2 ans, mais variable en fonction du projet qui sera réalisé et du choix de la localisation du marché provisoire. L'objectif est que la circulation soit maintenue dans son fonctionnement actuel. La rue des héros nogentais restera circulée pendant les travaux, le maximum de service doit être conservé.

d. La concertation

- « Pouvez-vous résumer les attentes des commerçants qui se sont exprimées lors de vos échanges ? »
- « Ce qui est important c'est que la concertation soit prise en compte. »
- « Pensez-vous qu'un seul atelier participatif est suffisant pour échanger sur le projet avec la population ? »

Lors de la réunion du 26 septembre, les commerçants ont été soulagés d'apprendre la volonté de maintenir l'ensemble des commerçants en phase provisoire. Ils acceptent de réduire de 20% environ la taille de leur étal. Leurs inquiétudes portent sur des aspects matériels, sur la situation provisoire qui peut durer 18 mois. Ils ne souhaitent pas un marché organisé en pôles : poisson, boucherie, maraicher.

Le cahier des charges tiendra compte de la concertation. En plus des nombreux temps d'échanges déjà prévus, des rendez-vous supplémentaires pourraient être fixés, à condition de respecter le délai fixé pour la période de concertation. Celle-ci sera également menée à travers les nouveaux outils de communication : les habitants auront la possibilité de poser des questions et de faire des suggestions tout au long de la période de concertation, sur le site du territoire Paris Est Marne et Bois.

Les participants sont invités à passer sur le stand qui se tiendra les samedis 9 et 16 décembre sur le marché, il pourra alors y avoir un échange informel sur le projet. La mission du bureau d'étude chargé de la concertation consiste justement à récolter la parole des habitants et la restituer aux porteurs du projet.

e. Le pôle culturel

- *Propriétaire d'une maison sur la rue Ancellet qui a été rachetée par la municipalité* : « Pourquoi ne peut-on pas préserver la façade de la maison et l'intégrer dans le projet du pôle culturel ? »
- « Le conservatoire est-il concerné par le projet ? Intégrera-t-il le futur pôle culturel ? »
- « Par quel moyen la commune va-t-elle pouvoir financer le pôle culturel ? »
- « Si le pôle culturel se trouve sur le site du marché, que devient le 36, que devient la MJC ? »
- « Comment peut-on dissocier le marché et le pôle culturel ? Que devient l'espace de la MJC ? »
- « Le transfert sur le pôle culturel de plusieurs équipements présents sur le secteur peut-il être l'occasion de réaliser un espace vert qui manque cruellement sur le quartier Gallieni ? »
- *Présidente de la MJC* : « Nous sommes tous très attachés au 36. Pourquoi vous n'envisagez pas de localiser le pôle culturel dans le cœur de ville mais ailleurs que sur la rue Ancellet? Pourquoi ne pas avoir une réflexion plus globale sur le site et l'emplacement des futurs bâtiments ? »

La question de la préservation du patrimoine est prise en compte par les élus. D'ores et déjà les éléments remarquables des bâtiments de la rue Ancellet tels que les mosaïques, la porte d'entrée, les modénatures seront préservés. Il s'agit bien d'une déconstruction et non d'une démolition avec un protocole très encadré de l'intervention.

Le conservatoire ne bougera pas. Nous portons actuellement une réflexion sur la mise en réseau des conservatoires sur le territoire.

Concernant le financement, la ville investit en mobilisant plusieurs sources : l'autofinancement, l'emprunt et les subventions. Par exemple pour une bibliothèque, la DRAC peut financer à hauteur de 40%.

Le pôle culturel est un équipement communal, financé par la Ville. Au sein de cet équipement, la MJC aurait toute sa place. Elle pourrait fédérer les activités au sein du pôle culturel.

Nous avons une idée de localisation pour le futur Pôle culturel, mais on pourrait, dans le cadre du cahier des charges du concours, inviter les participants à faire des propositions innovantes sur le périmètre de l'opération. Le programme est en cours de définition avec un bureau d'études spécialisé en programmation. C'est un projet particulier, ce seront donc des compétences spécifiques qui seront mobilisées dans le cadre de l'appel d'offre pour le réaliser, différentes de celles du marché.

Pour le devenir du 36, je ne peux actuellement répondre. Il sera libéré après les élections, ce sera donc au futur conseil municipal de prendre une décision quant au devenir de ce bâtiment. Il est vrai qu'il y a des propositions de certains promoteurs. Si l'on envisage de réaliser une maison de retraite, dont nous avons besoin, la recette serait inférieure, mais aujourd'hui, aucune décision n'est arrêtée. Il est tout à fait possible de faire remonter la proposition d'y réaliser un espace vert lors de la concertation. Il existe cependant à proximité d'autres espaces verts sur le centre-ville. Le sujet sera aussi à traiter sous l'angle d'une révision du PLU.