

A) Revenons un instant sur le préambule, c'est-à-dire la procédure de désignation de l'aménageur

1. Quelques mots sur l'historique décrit en page 1 et 2 qui pêche par des lacunes et une certaine déformation des faits. Exemple :

- il n'y est pas fait mention de la constitution d'un dossier de DUP en septembre 2008 à faire diligenter par le préfet, pièce essentielle mais différente de celui sur lequel nous travaillons aujourd'hui, sans laquelle la concession de l'aménagement envisagé perd toute justification.
- concernant la délibération « bilan de concertation » du 21.10, il est indiqué « approuvé à l'unanimité » sans mentionner qu'il a fait l'objet d'un amendement -voté aussi à l'unanimité- portant rectification de nos interventions et critique de l'absence de contenu des autres avis recueillis. Une concertation consiste-t-elle à rapporter les différents points de vue et en débattre ? ou seulement à en citer quelques thèmes tronqués et présentés sous le titre abusif de « bilan » ?

2. Concernant la procédure de désignation de l'aménageur

- tout d'abord, le lancement de la consultation. Elle résulte du droit imposé par la loi à une mise en concurrence équitable et à égalité de chances entre les postulants à une offre d'aménagement territorial. Or il n'y a pas eu égalité de traitement des soumissionnaires, Bouygues Immobilier ayant été sollicité en pleine consultation le 23 juin de défendre publiquement le projet de la mairie, donc étant déjà pressenti de fait pour la fonction d'aménageur à assurer.
- ensuite, la mise en concurrence. Elle s'est faite en deux temps :
 - présélection de candidats a priori sur « la capacité de faire », cela indépendamment des quatre critères de choix énoncés dans l'appel d'offres puisque « le cahier des charges, le périmètre et le parcellaire [çàd l'objet même de la concession] ne devaient être communiqués qu'ultérieurement»
 - puis choix d'un titulaire : il aurait dû être effectué sur des critères objectifs mesurables (projet concret, proposition financière, délai) mais l'a été sur une appréciation subjective (comment par exemple juger « *de la qualité des propositions urbanistiques et architecturales du candidat et de la pertinence de sa réponse par rapport aux objectifs qualitatifs environnementaux et sociaux définis par la ville* » en l'absence de projet concret et sans préciser les indicateurs d'appréciation ?)
- enfin, la désignation du candidat. La commission d'appel d'offres voulant associer à Bouygues, candidat pré-désigné à la concession d'aménagement, le promoteur Pitch déjà possesseur de petites parcelles du foncier à aménager, son choix aurait pu se porter sur « un groupement conjoint et solidaire » constitué pour cette opération. Cette solution, un aménageur unique juridiquement parlant comme il se doit, aurait offert une bonne garantie d'engagement envers la ville. Au lieu de cela, Bouygues Immobilier se retrouve seul « aménageur », la plus grosse partie du programme (îlot B du marché) étant soustraite à ce « constructeur indépendant », cela sans que la ville n'ait à connaître la contractualisation entre eux. En cas de conflit, cela revient à s'interdire d'intervenir directement, donc à se couper en partie les ailes.
- En conclusion. On perçoit bien que cette mise en concurrence est purement formelle, une affaire pré arrangée à l'avance. Dans un marché public, cela vaut « vice de forme » de la consultation.

B) Venons-en au traité de concession lui-même

On peut l'analyser sous deux angles : le texte juridique et le projet d'urbanisme qu'il est censé porter.

1. Le texte lui-même pose de multiples questions. En voici 5 exemples parmi d'autres, non exhaustifs.

- Le cas du « rachat de la concession » (article 25 p21). La ville est censée indemniser le « manque à gagner » de l'aménageur. Dans la conjoncture immobilière très incertaine que nous vivons, le risque est considérable pour la ville. De plus, les critères d'appréciation dudit « manque » n'étant pas précisés la ville se retrouverait nue devant les prétentions du promoteur, sauf à aller en tribunal arbitral.
- La réalisation des « ouvrages de voirie et réseaux divers » (article 16.1 p15). Elle est chiffrée : 665 k€. Mais aucun plan de masse, cahier des charges, descriptif, justificatif de chiffrage n'est joint au traité. Le « dire » du candidat à l'aménagement aurait-il force de loi ? Que vaut un chiffre sans contenu ?
- La « réalisation d'équipements publics ». L'article 1 p5 renvoie à l'article 15... qui ne traite pas de ce

sujet (!). À l'article 7, il n'est question que de travaux de voirie accompagnant la construction immobilière et de parking dont le nombre est conditionnel. Aucune précision sur les conditions de restitution à la ville des équipements publics à réaliser, dont il est fait état sans les détailler, tout cela en contradiction avec les exigences en droit d'une concession d'aménagement.

- Les « avenants de travaux ». L'article 4 en prévoit sans en préciser les limites, ce qui ouvre la voie à une évolution du projet de coeur de ville potentiellement très différente de ce qui fait l'objet du présent traité et de l'avis demandé au conseil municipal à son sujet.
- Le « parcellaire à intégrer dans la mission ». De la même façon, à l'article 6, l'aménageur est censé le préciser... mais seulement après la signature du traité qui le mandate. De plus, s'il s'agit d'un parcellaire « dans et hors » du périmètre d'intervention, ce qui fait du projet Coeur de Ville une opération à tiroirs ultérieurs, incertains, sans que le conseil municipal ait la vue d'ensemble complète dont il a besoin pour se prononcer sur le présent traité. Or selon la jurisprudence, « un contrat de concession ne peut être conclu qu'une fois l'opération définie », ce qui implique une complète transparence au départ du programme d'aménagement à réaliser. La disposition de cet article 6 vaut blanc seing donné au promoteur, ce qui est inadmissible.

2. Le projet d'urbanisme dont le traité est porteur

Sans revenir en détail sur la conception totalement différente que nous avons de ce projet et de son contenu, nous observons de nombreuses anomalies dans la rédaction du traité

- Ilot C. Il n'est plus inclus dans le périmètre de concession, ce qui est une bonne chose. Mais il est tout de suite précisé qu'il fera l'objet d'un « aménagement particulier » dans le cadre de l'opération. Il y a donc contradiction : exclu de la concession, inclus dans le dossier de DUP de septembre 2008, mentionné en marge du présent traité sans précision de contenu mais déclaré réaménageable (par qui et dans quelles conditions ?). Là encore, le flou entretenu est incompatible avec la clarification et du projet lui-même et la définition exigible de l'opération. Cela est d'autant plus inacceptable que, comme chacun sait, la très grosse majorité des riverains est hostile à la constructibilité de cet îlot.
- Logements sociaux. Dans le projet, les îlots D et C leur sont dédiés a priori (l'extension du périmètre a été justifiée par cela). Or en p5 ils doivent être « répartis sur l'ensemble de l'opération », alors que dans l'annexe financière ils ne le sont pas. Tout cela est contradictoire et cache mal la volonté de créer des « ghettos sociaux » à côté d'immeubles de standing. L'enjeu d'une réelle mixité sociale étant important pour la ville, c'est une répartition homogène et uniforme qu'il faut mentionner, seule.
- Marché. L'objectif énoncé en p3 est la « mise en valeur du marché encaissé et enclavé ». Pourtant en p9 l'aménagement demandé de la place du marché n'y fait plus mention. Il y a là encore contradiction entre les objectifs mis en avant par la ville et les engagements pris par le concessionnaire. Or le marché est capital pour les Châtillonnais et l'exigence de sa profonde rénovation doit être satisfaite.
- Parking. 175 places visées mais 59 seulement garanties, un accès au supermarché par la venue de Verdun évacué, des conditions de réalisation des 116 places conditionnelles soumises à la seule rentabilité financière du bilan promoteurial et non à la satisfaction des besoins urbains d'utilité publique. Pourrait-on au minimum avoir une explication et une justification du chiffre de 13.8 M€ avancé comme butoir par l'aménageur, qui, une fois de plus, n'est étayé par rien ?
- Voirie publique circulation. Au lieu d'en inscrire l'ensemble, rue G.Péri notamment, dans une refonte du coeur de ville et la dynamisation commerçante que chacun appelle de ses voeux, le traité de concession se limite au retraitement des trottoirs et de la place du marché devant les futures constructions à bâtir. Etroitesse de vue et vision purement immobilière du projet de Coeur de Ville qui, en plus, exclut la reprise de la place du 8 mai 45 qui figure pourtant dans le texte de l'appel d'offres.
- Prescriptions environnementales. Il n'en est même pas question dans le traité, bien que mentionné dans les objectifs du projet de coeur de ville. À l'heure où tout le monde cherche à édifier la « ville en développement durable de demain », Châtillon donne carte blanche au promoteur-aménageur pour s'affranchir des contraintes correspondantes. Une charte environnementale précisant ses obligations en la matière aurait dû être annexée au traité, au moins pour fixer les objectifs minima à atteindre.
- PLU. Le traité fait état d'une « modification engagée » mais sans indication de contenu : motif, nature des changements, procédure. C'est pourtant un des points sensibles de débat dans la population : construire où, à quelle hauteur, pour qui, avec quels équipements publics utiles, quelles normes énergétiques, quels réponses aux besoins des riverains ? Cette révision serait-elle à cacher ?
- Expropriations. L'aménageur devient délégataire de ce droit, via EPF92 (Etablissement Public Foncier),

mais sans précision sur ses intentions et ses pratiques actuelles. Rappelons que EPF92 n'est pas habilité à opérer tant qu'une DUP et les délibérations du CM ne l'y auront pas autorisé.

- Autres questions : compatibilité entre la convention « ville / concessionnaire du marché » et le présent traité de concession « ville / aménageur » qui est censé remettre en valeur ce marché ? dans quelles obligations la ville est-elle impliquée ? Depuis des mois, nous demandons la communication -de droit- des pièces de ce dossier. Mais en vain. Pourquoi ?

3. Notre position. Au bilan de cette analyse

Un constat :

- un appel d'offres et une consultation biaisés pour désigner l'aménageur
- une rédaction du traité de concession présentant de nombreuses lacunes, sans garanties suffisantes des intérêts de la ville et de la collectivité, manifestement pré-rédigé par Bouygues Immobilier et non par la Ville
- une opposition de nombreux riverains, aux dispositions du projet sur les îlot C et D notamment
- un texte ne prenant en compte aucune des propositions d'ajustement du projet de coeur de ville qui ont pu être formulées ici et là.

Une conclusion :

- ce projet n'est pas celui des Châtillonnais, mais plutôt l'émanation d'un promoteur aménageur qui « prend la main » et définit ce que sera « son projet immobilier » et pas « notre ville »
- ce projet prolonge une pratique dépassée (« une dent creuse, un promoteur, une construction ») qu'il convient d'abandonner au profit d'une pensée territoriale d'urbanisme plus sociale, environnementale et économique

Notre proposition : remettre à plat le projet et saisir l'occasion de la rénovation du Coeur de Ville pour y **aménager un véritable éco-quartier, ambitieux et d'avenir**, comme il s'en élabore partout maintenant :

- un centre ville élargi, pensé pour et avec tous le Châtillonnais, et non de façon technocratique
- un quartier dont la contribution à la maîtrise climatique est forte, un phare, un exemple en la matière
- un aménagement qui engendre une solidarité sociale et une convivialité spatiale renforcées
- un lieu où la requalification urbaine d'ensemble est pensée pour faciliter la vie du commerce et œuvrer à son développement, globalement et pas seulement au coup par coup
- un engagement de l'aménageur qui soit fort, tourné vers le projet de ville de façon innovante, et surtout mis au service de l'intérêt général.

Cela suppose une pensée urbanistique et territoriale qui soit partagée, ce que ce traité ne met pas en œuvre. Or les exemples d'autres villes de toutes tendances montrent qu'avec la volonté politique c'est possible !

Nous avons fait bien des propositions dans ce sens, sur la forme (l'élaboration, la concertation) et sur le fond (les aménagements), elles sont restées comme toujours sans écho.

Nous voterons donc contre **les deux points de l'OJ examiné ici**, la désignation de l'aménageur et le traité de concession.

Les conseillers municipaux de l'Association Châtillon pour Tous et du Groupe Socialiste