

REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le vingt-sept janvier deux mille vingt-trois à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 33
DATE DE LA CONVOCATION	20/01/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	03/02/2023

OBJET :

**Nouvelle fiche action dans le programme Coeur de Ville - Projet de transformation du
1 cours Ladoucette**

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , Mme Sabrina CAL , M. Bruno PATRON , M. Alain BLANC , Mme Christiane BAR , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Richard GAZIGUIAN, Mme Solène FOREST
procuration à M. Jean-Louis BROCHIER, Mme Chantal RAPIN procuration à Mme Ginette
MOSTACHI, M. Nicolas GEIGER procuration à Mme Charlotte KUENTZ

Absent(s) :

Mme Chiara GENTY, M. Fabien VALERO, M. Eric MONTROYA, M. Christophe PIERREL, Mme
Pauline FRABOULET, Mme Pimprenelle BUTZBACH

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités
Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Alain BLANC,
ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions
qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Le Conseil Municipal s'est prononcé le 28 septembre 2018 pour la participation de la ville de Gap au programme Action Cœur de Ville initié par le Gouvernement et a autorisé Monsieur le Maire à en signer la convention.

Cette dernière a été signée le 21 septembre 2018 en présence de Monsieur Jacques Mezard Ministre de la cohésion des territoires. Elle comprenait une phase d'initialisation avec un certain nombre de fiches actions telles que :

- la restructuration du bâtiment de la Providence en logements
- l'opération du Carré de l'Imprimerie
- le subventionnement de ravalement de façade avec isolation
- la construction d'une cuisine centrale avec gestion en circuits courts
- le confortement des espaces co-working et incubateur
- la gouvernance locale du commerce
- les associations de commerçants, objectif performance
- le partenariat Ville de Gap - Vitrites de Gap
- la création d'un parking semi-enterré d'hyper-proximité entre le CHICAS et la Providence
- l'extension d'un centre de supervision urbain et du réseau de vidéo-protection
- la création de parcs relais à toutes les entrées de la ville avec mise en place de navettes électriques
- la création d'un pôle d'échange multimodal avec rénovation complète du bâtiment voyageurs de la gare SNCF
- la requalification de la place Saint-Arnoux et du parvis de la cathédrale
- la requalification de la place Bonthoux et de la rue de l'Imprimerie
- la réfection des façades d'écoles historiques de centre ville (Pépinière, Porte Colombe)
- le parc du Campus des trois fontaines
- la restructuration complète du CMCL et son parvis
- l'extension et requalification du Conservatoire à rayonnement départemental
- la requalification de la piscine de la République
- le hall de la Blâche extension et rénovation intérieure du bâtiment.

Le 27 novembre 2020, le Conseil Municipal a été sollicité pour valider la transformation de la convention en Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) intégrant la définition d'un périmètre d'intervention ainsi que des mesures conservatoires pour les commerces de centre ville.

Suite à une démarche initiée par Madame et Monsieur Pellegrin, propriétaires des parcelles immobilières, lieux d'implantation de la société SCAL, place de Ladoucette, une nouvelle fiche action vous est proposée en vue de son intégration dans le dispositif de l'ORT et permettre au projet envisagé de bénéficier des avantages liés au programme Action coeur de Ville.

Le projet concerné s'articule autour d'un programme urbain innovant et adapté aux besoins du territoire, à la transition écologique, à l'inclusion sociale dans un programme immobilier d'habitat, d'activités économiques et de service à la personne décrit en pièce jointe de la présente délibération.

Décision :

Il est proposé, sur avis favorable de la Commission des finances réunie le 18 janvier 2023 :

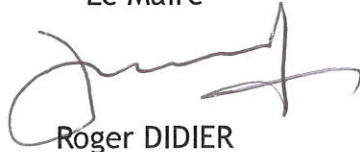
Article 1 : de prendre acte de la demande d'intégration du projet de Madame et Monsieur Pellegrin dans l'Opération de Revitalisation du Territoire au sein du programme Action Coeur de Ville ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités administratives nécessaires à l'intégration dudit projet, par une fiche action jointe à la présente délibération.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 37

Le Maire



Roger DIDIER

Le Secrétaire de Séance



Alain BLANC

Transmis en Préfecture le : 03 FEV. 2023

Affiché ou publié le :

03 FEV. 2023

PRESENTATION PROJET TRANSFORMATION

1 COURS LADoucETTE

OBJECTIF PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE

1 / Rappel du contexte :

La ville de Gap a été sélectionnée pour participer au programme national « ACTION CŒUR DE VILLE »
Le site du 1 cours Ladoucette est dans la zone géographique de l'ORT Ville de Gap et est idéalement situé.

C'est historiquement le siège social de la société de transport de voyageurs SCAL et le lieu de départ des lignes express régionales (LER) vers Marseille, Grenoble, Digne, Briançon, Barcelonnette.

Un projet d'envergure est en cours de réalisation pour délocaliser ce siège social en périphérie du centre ville et ainsi rassembler l'ensemble des sites gapençais de l'entreprise permettant ainsi d'assurer l'exploitation, la maintenance, l'entretien et le parcage des véhicules en un seul et même lieu.

Ainsi si ce projet se réalise, le site 1 cours Ladoucette pourra et devra être transformé.

L'ORT:

Objectif : revitaliser le centre-ville et maîtriser les implantations en périphérie.

Programme « Action Cœur de ville » :

Le plan national Action cœur de ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Le première phase du programme 2019 – 2022 :

Les projets devront obligatoirement aborder les cinq axes thématiques suivants :

- ⇒ Axe 1 - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- ⇒ Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- ⇒ Axe 3 - Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- ⇒ Axe 4 - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- ⇒ Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs

Les cinq axes thématiques seront parcourus par une approche transversale en matière d'innovation (sociale, environnementale, économique et commerciale, etc.), de transition énergétique et environnementale, et de promotion de la ville durable et « intelligente » (smart city), et s'inscrivent tous dans une exigence globale de concertation citoyenne du projet. Les actions proposées devront être en cohérence avec le projet d'ensemble.

Une 2eme phase a été décidée de 2022 à 2026 autour de 3 nouveaux axes

• **Résilience face au changement climatique.** « Nos centres-villes urbanisés sont menacés, notamment par les inondations, les îlots de chaleurs urbains, les épisodes climatiques intenses. Il faut adapter les centres-villes tout en gardant le cap de la réduction des émissions de CO₂. Cela passe par l'isolation thermique des bâtiments, la rénovation du bâti ancien, soutenues par le dispositif de défiscalisation Denormandie dans l'ancien qui existe dans toutes les ORT. Cela passe aussi par le développement de la nature en ville, des mobilités douces et collectives. Autant de sujets qu'il faut continuer de porter au-delà de 2022 ».

- **Transitions démographiques.** « Le président de la République a appelé le 14/07/2021 à un nouveau pacte français entre générations. L'objectif implique de trouver des solutions pour adapter la ville et les villes moyennes au vieillissement. L'étude de Luc Broussy démontre la nécessité (80 propositions remises au Gouvernement, le 26/05/2021). Les villes moyennes sont un formidable laboratoire pour inventer l'habitat inclusif de demain. Mais le pacte générationnel d'adresse aussi aux jeunes et aux familles. Il y a un enjeu important dans la capacité des villes moyennes à retenir et attirer les étudiants et jeunes actifs, en leur proposant un parcours résidentiel à la hauteur de leurs attentes ».
- **Renouveau économique et relocalisation de l'activité productive.** « Les villes moyennes sont nombreuses à avoir subi la désindustrialisation. Nombre de territoires sont pleinement engagés dans la transition économique. Ils acquièrent des usines 2.0, des écoles de production, des tiers lieux. Le Covid a rebattu les cartes. J'ai demandé à France Stratégie de conduire une étude, dont les 1^{er} résultats seront rendus public d'ici à la fin 2021. Sur le programme, Action Cœur de Ville est en synergie avec Territoires d'industrie ».

Dans cette seconde phase est abordée la notion de « Sobriété foncière » avec 4 leviers d'action :

- RENATURER

Pour redonner l'envie de vivre en ville, renforcer l'attractivité des centres anciens et y faire émerger de nouveaux projets et programmes, la place du végétal est indispensable. Avec le réchauffement des îlots urbains, l'implantation d'espaces généreux de nature en ville, appropriables par les usagers et favorisant la marche et l'activité, est un levier puissant d'amélioration des conditions d'habitat, de revalorisation immobilière et de renaissance de quartiers commerçants

- INTENSIFIER

Permettre à un équipement de recevoir différentes fonctions durant la journée, la semaine, ou l'année, hybrider les programmes, accueillir des publics diversifiés et des activités portées par différentes structures, permet de favoriser le lien social et de diminuer les déplacements motorisés des habitants. C'est également une source d'économie pour la collectivité en charge du fonctionnement.

- TRANSFORMER

Tout programme nouveau doit pouvoir s'imaginer dans la transformation de bâtiments existants sans affectation, sous occupés, ou obsolètes. Les opérations peuvent s'avérer complexes et coûteuses - c'est sur ces points qu'il nous faut progresser ensemble - mais le résultat est toujours très satisfaisant car il révèle l'histoire, le patrimoine et l'identité des villes où se réalisent ces projets, qui font la fierté des habitants et usagers

- DENSIFIER

Les centres-villes et leurs périphéries urbaines (zones d'activités, commerciales, lotissements ou grands ensembles peu denses, délaissés d'infrastructures ou friches industrielles) recèlent de nombreuses opportunités pour accueillir de nouvelles fonctions urbaines, davantage d'espace public et de mixité, au bénéfice des habitants et des entreprises. Les révéler permet de redonner vie à des quartiers vieillissants, parfois déqualifiés et de les ouvrir à de nouveaux usages.

2 / Notre proposition : un concept : la mixité fonctionnelle

Nous souhaitons réaliser sur ce site un projet « remarquable » et « enthousiasmant » pour notre territoire, ses habitants et les générations à venir.

Ce site doit répondre à la majorité des préoccupations soulevées par l'ORT et le programme ACTION CŒUR DE VILLE phase 1 et 2.

Il doit notamment répondre aux attentes suivantes du programme ACTION CŒUR DE VILLE :

- Programme urbain innovant et adapté aux besoins du territoire
- Transition écologique
- Inclusion sociale

- Patrimoine architectural, paysager et urbain
- Une opération mixte
- Habitat, développement économique et commercial
- Nouveau mode de production urbaine
- Partenariat privé/public
- Mobilité

Il doit aussi apporter une réponse à certaines carences relevées lors du diagnostic réalisé sur la ville de Gap dans le cadre de ce programme :

- Faible offre du CHR
- Adapter l'offre à la clientèle Sénior
- Diversifier le secteur de la restauration
- Redonner l'envie d'habiter en centre-ville
- Améliorer la mobilité en centre-ville
- Maintenir l'attractivité et la diversité économique
- Maintenir et améliorer le « bien vivre à Gap »

Voici la réponse qui nous semble la plus adaptée à ces nombreux défis et à l'emplacement dont nous disposons : la mixité fonctionnelle

Un bâtiment multifonctionnel rassemblant :

- Commerces en RDC
- Un espace coworking et séminaire
- Une mico crèche ou crèche d'entreprise (ou inter entreprise)
- Des appart hôtel
- Une résidence étudiante en partenariat avec l'hôpital de Gap pour les internes
- Un espace bien-être
- Un espace restauration en roof top
- Un jardin vertical sur la toiture
- Logements pour seniors non dépendants
- Espace accueil, renseignements, mobilité et tourisme PACA : vente carte ZOU, location vélo et trottinette électrique, location de mini bus, TAD, point click and collect résidents

1) Commerces :

Sur le devant du bâtiment nous conservons entre 3 et 5 commerces de proximité en front de rue (configuration actuelle mais réorganisée et rénovée)

2) Un espace résidence sénior

Il se composerait d'une dizaine de logements T2 et T3 destiné à des seniors non dépendants

3) Un espace résidence « étudiant interne en médecine »

Espace en partenariat avec le CHICAS dans l'objectif de loger les internes en médecine qui viennent effectuer leur stage de 6 mois à 12 mois à Gap.

Il se composerait de 4 à 6 logements T2 ou d'un concept de colocation

4) Un espace « appart hotel » :

Il se composerait d'une dizaine de chambres destinées à une clientèle de VRP mais aussi des familles (chambre modulable).

Les services hôteliers de cet espace seront aussi proposés aux résidents Senior (ménage, blanchisserie).

5) Un espace petite enfance : crèche et halte garderie « privé » (micro crèche ou crèche d'entreprise)

Cette structure se verra à taille humaine avec une capacité d'accueil de 10 enfants.

Elle interagira en espace intergénérationnelle avec l'espace senior (gym en commun, goûter, animation ...)

6) Un espace restauration :

Il se situera en roof top avec un îlot central ouvert toute l'année et une terrasse panoramique à 360 degrés.

Cet espace pourrait assurer à la fois :

- les petits déjeuners et diners de l'appart hotel,
- les repas de la résidence Senior (sur place ou à emporter) et peut être de la crèche
- Restauration le midi pour les actifs alentours
- Salon de thé l'après midi et goûter des seniors et peut être de la crèche
- After work sous forme bar à vins et tapas
- Il peut aussi être privatisé pour recevoir des événements d'entreprise ou privés, et peut être certains événements exceptionnels mais réguliers comme des diners de Chef

Le restaurant travaillera autour d'une cuisine de qualité, avec des produits frais, de saison, à faible empreinte carbone (producteurs locaux en priorité et transformation sur place) et utilisera les produits du potager en toiture.

Ici on viendra « manger vrai » dans un cadre d'exception.

7) Un jardin vertical en toiture :

Il vient compléter l'utilisation de la toiture par le restaurant roof top et une partie de sa production est utilisée en circuit court dans le restaurant.

C'est également un espace qui participe à la révégétalisation du centre-ville et à la dépollution de l'air mais aussi qui peut avoir une vertu éducative pour les jeunes enfants et thérapeutique pour les seniors.

8) Un espace bien-être :

Il se composerait d'un bassin aquatique pour les activités d'aquagym, aquabike, bébé nageur ...

Ainsi qu'un hammam, un sauna, une salle de gym, une salle de musculation, un espace partagé pour intervenant « bien-être » (massage, esthétique). Cet espace partagé sera proposé exclusivement à des intervenants gapençais.

Cet espace est accessible à tous les résidents selon des horaires réservés à chaque espace.

Il peut aussi être ouvert à des « extérieurs » sur certains créneaux horaires.

L'idée ici est que tous les publics puissent profiter de cet espace mais à des horaires différents pour « privatiser les usages ».

9) Un espace co-working – séminaire – formations – expositions

Cet espace est ouvert à tous les résidents et aux externes. Sa capacité est d'environ 25 personnes et il est modulable en 1 ou 2 salles par un jeu de cloisons amovibles.

Il permet à la fois de travailler hors de son domicile ou de son lieu de travail habituel avec tous les outils à disposition.

Il offre également un espace propice à des séminaires d'entreprise ou des formations.

Il peut aussi servir pour des conférences, des projections de films, de documentaires ; des vernissages et expositions diverses ou des activités culturelles, associatives, récréatives (notamment pour les enfants et les seniors de la résidence). C'est un espace modulable à souhait.

10) Un espace « accueil, mobilité, tourisme » :

C'est la porte d'entrée du « concept ». Cet espace sert tous les autres et il est un point de convergence.

Il remplit un rôle d'accueil et d'orientation pour les occupants et utilisateurs du complexe mais aussi pour les touristes ou visiteurs – il peut évoluer vers un point « accueil touristique » par sa proximité avec la gare et les transports urbains.

Ici on peut notamment réserver un transport (train, car, avion, TAD, taxi), récupérer ses colis, commander chez ses commerçants de proximité, réserver une prestation de la résidence (restaurant, bien être, coworking, séminaire, ...), mais aussi louer un vélo ou une trottinette électrique, réserver un voyage, obtenir des renseignements sur la ville

C'est l'ACCUEIL avec un grand A.

Vous l'avez compris, ce bâtiment n'est pas un simple immeuble ... c'est un TOUT.

Il est à la fois ambitieux, audacieux, innovant mais aussi tellement respectueux de l'humain et de son environnement et au service de sa ville et de ses occupants.

Les interactions entre les espaces sont multiples et infinies ce qui permet d'être totalement en adéquation avec le concept de « sobriété foncière » en renaturant (toit jardin), en intensifiant (plusieurs usages dans un même lieu à des horaires différents), en transformant (un ancien siège de PME devient un site transgénérationnel et multi fonctionnel), en densifiant (plusieurs activités dans un même complexe).

Ainsi en interagissant ces espaces assurent une cohérence fonctionnelle à cette mixité.

