



La mobilisation des investisseurs privés pour le renouvellement urbain

L'opération centre-ville à Échirolles

Les investisseurs privés ne se bousculent généralement pas sur les opérations de renouvellement urbain, et les collectivités doivent développer des stratégies basées sur des arguments forts pour les attirer. C'est le cas à Échirolles, qui avec l'opération d'envergure de construction ex nihilo de son centre-ville, à la croisée des enjeux de développement et de renouvellement urbain, est parvenue à ce qu'entre autres un multiplexe Pathé et un bowling viennent s'implanter sur son territoire. André Géry, architecte en chef à la direction du développement urbain et de l'architecture de la ville d'Échirolles, revient sur les évolutions du projet et les temps forts des négociations de la ville avec les investisseurs, et insiste sur le caractère long et évolutif du processus de mobilisation des opérateurs privés. Pas de recette miracle mais quelques ingrédients-clés.

« L'opération s'inscrit dans un enjeu majeur d'agglomération, à savoir la réorganisation des centralités et la recomposition de la ville sur elle-même », thème qui trouve toute son actualité au regard des orientations de la loi SRU. Selon André Géry, cette thématique du renouvellement urbain n'est pourtant pas récente à Échirolles puisque l'idée de création d'un centre remonte au début des années 1970. Au départ, un projet politique fort porté par la municipalité : mettre fin à des années de développement plus ou moins anarchique de la ville lié à son statut de zone périphérique, la restructurer et créer, sur des terrains nus, un véritable centre, mêlant équipements au rayonnement d'agglomération, logements, commerces et activités. L'objectif est de produire de la centralité, de la qualité urbaine de manière volontariste et réfléchie, sans tomber dans le piège d'implanter un quartier supplémentaire déconnecté du reste de la ville. La commune peut s'appuyer pour ce projet sur d'importantes réserves foncières, car elle s'est lancée dans une politique d'acquisitions dès le milieu des années 1970. L'élaboration du projet se fait dans un grand souci de concertation de la population : études, enquêtes, appel d'idées, expositions, débats autour d'un schéma de structure du centre-ville se succèdent de 1986 à 1991. Une grande enquête à domicile permet de recueillir 19 000 avis d'Échirollois auprès des 25 800 plus de 18 ans et montre que les deux tiers d'entre eux sont favorables aux propositions d'aménagement du futur centre.

Le projet est donc formalisé et cadré au début des années 1990 et donne lieu à une charte d'objectifs adoptée par le conseil municipal en octobre 1991. La

volonté de centralité fédératrice du tissu urbain communal et de qualité urbaine implique un certain nombre de normes, de préconisations, voire de contraintes à respecter que ce soit en termes de desserte, d'architecture, de mixité urbaine, etc., qui peuvent constituer un frein pour les investisseurs, mais qui représentent un atout en termes d'image. C'est le démarrage d'un processus complexe incluant une longue série de négociations, à la fois avec les acteurs publics et privés, qui conduiront à l'implantation d'équipements et d'activités dans l'esprit du projet de départ mais marqué par de nombreuses évolutions.

UNE PREMIÈRE ÉTAPE DE MOBILISATION DES ACTEURS PUBLICS

La ville doit négocier avec deux types de partenaires, publics et privés, les deux étant en interdépendance. La mise en œuvre du projet avait démarré avec des équipements publics, notamment une grande salle des fêtes au rayonnement d'agglomération, « la Rampe », financée entièrement par la ville et construite en 1989. Suit le lycée polyvalent Marie-Curie, qui draine 1 500 élèves de tout le sud de l'agglomération, le lycée professionnel Thomas-Edison (350 élèves), ainsi que le gymnase. Échirolles bénéficie également d'une politique d'essaimage universitaire qui lui permet d'accueillir l'Institut de la communication et des médias de l'Université Pierre-Mendès-France. Cela s'obtient bien sûr toujours par la négociation, l'offre d'efforts réciproques, etc. Un heureux concours de circonstances permet l'arrivée du tram à Échirolles en 1996, les négociations avec le SMTC (syndicat mixte de transports en commun) s'étant tenues au début des années 1990. Cette arrivée permet d'entamer une politique de requalification urbaine qui elle-même rejaillira sur l'image de centre. L'anticipation du centre-ville, la conviction mise dans le projet ont joué un rôle déterminant dans ces négociations avec les acteurs publics.

Au niveau du logement, la ville ne rencontre pas de problèmes pour trouver des promoteurs : d'une part elle obtient des financements d'État qui permettent de construire 40 % des logements du centre en locatif social et d'autre part, les promoteurs se bousculent pour l'accession à la propriété (attirés par les importantes réserves foncières, en cœur d'agglomération, la nature du projet, le tram, mais aussi l'image du centre-ville). Le programme atteint ainsi l'objectif de mixité de l'habitat que s'était fixé la ville pour son centre.

A. Géry constate que les financeurs publics ont bien joué le jeu sur cette opération, « *les difficultés se situent plutôt au niveau de la mobilisation des investissements privés (hors logement) et notamment du tertiaire de bureau* ». On peut faire l'hypothèse que ces financements publics ont eu un effet d'entraînement sur les investissements privés, en créant un marché c'est-à-dire les conditions d'attractivité pour le capital privé.

LES TERMES DES NÉGOCIATIONS AVEC LE PRIVÉ

Les termes des négociations avec Pathé pour l'implantation de son multiplexe sont intéressants à ce titre. Le point de départ est la volonté de Pathé de s'installer dans l'agglomération grenobloise qui ne possède pas de complexe de cinéma de ce genre. A. Géry rappelle que les négociations se font et se sont faites dans un contexte de concurrence au sein de l'agglomération grenobloise, à la fois avec la ville centre et avec les autres communes périphériques.

Or des divergences entre le PDG du groupe Chargeurs Pathé et Alain Carignon, alors maire de Grenoble, empêchent l'installation dans la ville centre. Échirolles possède bien entendu des atouts fonciers : des réserves auxquelles la ville ajoute des incitations financières (prix de vente des terrains peu élevé : 500 F/m² de SHON). Le parking représente un enjeu : la ville accepte de construire 650 places gratuites, avec l'idée que plus tard, dans un contexte d'évolution de la ville, on pourra recouvrir ces parkings et construire en surface. L'argument de la desserte (tram et rocade sud) joue également un rôle important, mais l'essentiel semble résider dans l'attrait pour le projet en lui-même, qui permet à Pathé une insertion urbaine rompant avec sa « tradition » d'implantations dans des zones commerciales périphériques, et qui compte des équipements et services susceptibles de former un véritable pôle de loisirs (restaurants, salle de jeux, etc.). En effet, après avoir recherché un concept porteur (espace mode, communication et informatique), la ville s'attache à développer ce pôle de loisirs dont le multiplexe constitue un élément attractif essentiel, avec une fréquentation quotidienne moyenne de 3 000 personnes. L'arrivée du bowling en mars 2001 est d'ailleurs directement liée à celle du multiplexe. Il est plus difficile d'attirer les bureaux en raison de la situation du marché du bureau sur l'agglomération, et d'une vision encore très spécifique des investisseurs qui préfèrent les parcs d'activités (type Zirst de Meylan, Europole).

La mise en œuvre du projet du centre-ville d'Échirolles résulte d'un processus complexe, où se mêlent des atouts « physiques » (réserves foncières situées en cœur d'agglomération, desserte), un fort engagement politique mais aussi une capacité à saisir les opportunités. La volonté politique se traduit par des investissements publics conséquents, qui ont un effet levier sur le privé, et une conviction qui a joué un rôle déterminant dans les démarches de communication et de négociation. Entrent en jeu les effets d'annonce, avec notamment la démarche adoptée par la ville consistant à lancer un concours de promoteurs à partir d'un projet d'architecture et d'un montage financier. « *La médiatisation est un élément important pour se vendre au-delà de l'agglomération grenobloise* : des moyens publicitaires sont mis en œuvre. Cependant, selon A. Géry, « *en la matière, l'utilisation des réseaux fonctionne mieux que la publicité* ». À souligner également les effets d'entraînement des investissements entre eux (Pathé, bowling) liés à la notion de pôle fonctionnel voire de concept, imaginé et mis en œuvre par la ville : pôle de loisirs comme on l'a vu, mais aussi pôle d'excellence multimédia, avec une interface entre enseignement et recherche au niveau de l'agglomération. Les équipements sont également en lien, comme l'Institut de la communication et des médias et la Rampe, qui organisent de grandes manifestations auxquelles participent les étudiants. Enfin la capacité à saisir des opportunités (à la fois en termes de stratégie et de phasage) « *sans perdre la sève du projet* » est un élément déterminant pour la réussite de celui-ci.

La ville d'Échirolles est donc parvenue à attirer nombre d'investisseurs sur son projet de centre, et les Échirollois semblent embrayer puisque les lieux sont aujourd'hui habités et animés. Mais pour A. Géry « *la partie n'est pas encore totalement gagnée, c'est un chantier continu, la ville bouge, et la notoriété n'est jamais établie* ». Les réalisations devraient s'étendre jusqu'en 2012. ■

Violaine PINEL