

## Revitalisation de Chartres : "Nous cochons toutes les cases !"

Publié le 9 octobre 2023, par Emilie Zapalski, propos recueillis pour Localtis

Action cœur de ville, Aménagement et foncier, urbanisme, commerce

**ENTRETIEN.** La ville de Chartres est lancée dans une opération d'envergure pour réaménager son entrée de ville, le plateau nord-est, soit 240 hectares au total. Elle comprend notamment la requalification d'une base aérienne, le réaménagement d'un quartier résidentiel vieillissant, la construction d'une nouvelle zone commerciale... Initié dès 2004, le projet trouve un nouveau souffle avec le programme Action cœur de ville en s'adaptant aux nouvelles attentes des habitants et consommateurs en matière de mobilités, renaturation, commerces et qualité de vie. A l'occasion des Rencontres Cœur de ville, les 9 et 10 octobre à Avignon, Franck Masselus, adjoint au maire chargé des finances, détaille l'ensemble des opérations prévues.

© Ville de Chartres- Studio Martino/ Franck Masselus



**Localtis : Pouvez-vous nous parler du projet de requalification de l'entrée de ville mené à Chartres ?**

**Franck Masselus, adjoint au maire de Chartres, chargé des finances :** Il s'agit à la fois du projet du plateau nord-est, d'une surface de 240 hectares comprenant la requalification d'une ancienne base aérienne qui appartenait à l'Etat, acquise en 2013 et le renouvellement d'un quartier résidentiel très dense, le quartier de la Madeleine, qui compte 9.000 habitants. Celui-ci est aujourd'hui organisé autour d'un centre commercial, un hypermarché, avec 1.850 logements sociaux devenus obsolètes et vieillissants. Cela fait des années que nous travaillons sur cette entrée de ville. Nous cochons l'ensemble des cases que l'Etat veut prendre en considération pour le développement des territoires dans le cadre du nouveau plan présenté le 11 septembre pour la transformation des zones commerciales sans oublier la prise en compte des questions environnementales... Ce qu'on appelle la "France moche".

### **Cela fait plusieurs années que vous souhaitiez lancer ce projet. C'est le bon moment ?**

Depuis 2004, nous avons travaillé dans le cadre d'un marché d'études et de définition avec notamment un projet concernant la partie commerciale. Celui-ci a été suspendu en 2016 par la Commission nationale d'aménagement commercial (Cnac). Les choses ont bougé depuis puisque Chartres fait maintenant partie du programme Action cœur de ville, avec un périmètre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) qui intègre ces espaces. Le projet a été repensé dans ce cadre en tenant compte des nouveaux comportements des habitants et des habitudes de consommation. La ville travaille avec l'opérateur Mercialis, un acteur de l'aménagement, de la transformation et de la valorisation des zones commerciales à qui la SPL Chartres Aménagement cède les terrains en vue de leur préparation et de leur commercialisation. Concernant la partie économique et tertiaire, Chartres Aménagement traite avec le groupe Idec.

### **Il s'agit d'une énorme opération "multifacette" ?**

Le plateau se compose de 240 hectares situés à l'est de la ville entre le centre-ville historique, l'entrée de l'agglomération et la sortie de l'autoroute A11 en venant de l'Ile-de-France. Il comporte de grands équipements et des zones de loisirs, avec notamment un parc des expositions, qui sera déplacé et laissera la place à cette zone commerciale, et la zone d'activités tertiaires des Propylées. Le nouveau parc des expositions sera livré au premier semestre 2024. A proximité, il y a aussi un aéroport et de nouveaux hangars, livrés récemment, qui ont été démolis et reconstruits. C'est une opération à tiroirs avec le déplacement de certains équipements. Nous procédons aussi à la requalification du quartier de la Madeleine, essentiellement développé dans les années 1970-1980 qui comprend 1.850 logements sociaux avec une densité très forte des parkings bitumés, un hypermarché vieillissant et limité dans son développement. Il s'agit de desserrer le nombre de logements, d'imposer des parkings souterrains pour récupérer les espaces de stationnement extérieurs, et de créer de toutes pièces un nouveau quartier avec des logements, des activités et des commerces, et des équipements sportifs. Nous voulons réaliser un projet d'ensemble, avec un lien très étroit entre l'ensemble de ce quartier et le cœur de ville situé à 15 minutes à pied. Nous prévoyons un bus à haut niveau de service (BHNS) pour relier très rapidement les deux et faire en sorte que le centre-ville reste le plus grand centre commercial à ciel ouvert.

### **En matière financière, qu'en est-il ?**

Nous avons des accompagnements financiers non négligeables notamment dans le cadre de la démolition des bâtiments de l'ancienne base aérienne. L'Etat prévoit de verser 1 million d'euros sur trois ans (2023-2025) dans le cadre du Fonds vert et des subventions à venir pour le projet de l'entrée de ville.

Mais surtout, la volonté de l'Etat, son engagement dans le projet, vont permettre de faire bouger les curseurs et accélérer le processus. En effet, la phase administrative est importante dans toutes ces étapes. L'appui de l'Etat est donc essentiel. Il nous suit dans ce projet depuis le début. En 2016, notre projet a été refusé par la commission nationale, ce qui avait provoqué notre incompréhension. Mais cela nous a permis de repenser globalement le projet avec de nouvelles solutions pour traiter l'imperméabilisation des sols, les parkings souterrains, la géothermie... En matière d'aménagement, le budget s'élève à 130 millions d'euros, auquel il faut ajouter les constructions commerciales et tertiaires. C'est donc une opération d'envergure.

### **Comment le projet est-il perçu par les habitants ?**

Aujourd'hui, le projet est très bien perçu par les habitants puisqu'ils souhaitent également la reconstruction du quartier de la Madeleine et notamment la destruction des "immeubles-ponts". On a enclenché certains projets immobiliers. Le programme est déjà lancé mais on parle de la construction de 4.000 logements. L'opération va courir sur au moins vingt ans, et sera réalisée par brique, par quartier. On débute par le commercial et le tertiaire mais on enclenche en même temps la construction de nouveaux logements. Cette zone arrivait à bout de souffle, il fallait la repenser avec un programme axé sur la mixité des usages, des logements, des commerces, des zones de loisirs. Avec ce projet, on s'adapte à l'évolution des besoins car les habitants demandent un meilleur cadre de vie, des logements mieux isolés et qui laissent la place à la nature. Il faut aussi tenir compte de l'évolution des mobilités et arriver à répondre à toutes ces préoccupations. On essaie d'écouter les demandes et de mettre en musique tout cela.

### **C'est une période propice au développement pour des villes moyennes comme Chartres ?**

On sent un vrai regain pour les villes moyennes. Nous le voyons clairement à Chartres, et la proximité avec Paris favorise notre attractivité. Le plateau est à une heure de Paris grâce à la proximité de l'autoroute A11. De plus, ce sont 10.000 personnes qui transitent chaque jour entre Chartres et Paris, à partir de la gare. Entre un F3 à Paris et une petite maison à Chartres, c'est une autre qualité de vie que recherchent les habitants et nous pouvons leur offrir !