

SPECIAL ORLÉANS

Monopoly sur la ville

Polémique. Si la mairie ravale le centre ancien, sa politique de cessions et d'acquisitions fait grincer des dents.

PAR AURÉLIE JACQUES

La mairie d'Orléans se félicite de mener « une politique de cessions active ». « Notre stratégie est de réaliser le patrimoine obsolète », affirme l'adjoint aux finances, Michel Martin. Il en veut pour preuve deux opérations : celle du château de la Motte-Sanguin (voir encadré p. IV) et celle du château des Montées, un bâtiment du XIX^e siècle, sis dans le quartier Saint-Marceau. Constitué de plusieurs lots, il avait été racheté à la Caisse d'allocations familiales avant d'être revendu en partie à un promoteur privé. L'opposition conteste cette gestion. « Notre patrimoine est bradé au profit du privé », déplore l'ex-maire et sénateur Jean-Pierre Sueur. « La ville revend moins cher que ce qu'elle a acheté », critique Baptiste Chapuis, le conseiller d'opposition PS. Réplique de Martin : « Notre rôle n'est pas de réaliser des marges, mais de mener un projet sur un site stratégique. »



« NOUS AVONS RACHETÉ LE CINÉMA D'ART ET D'ESSAI QUI PÉRICLITAIT. JE NE VOULAIS PAS QU'IL SE TRANSFORME, COMME DANS LA CHANSON D'EDDY MITCHELL, EN SUPERMARCHÉ ! »
SERGE GROUARD

Parmi les opérations fructueuses pour la ville, l'adjoint souligne les cessions de logements de fonction inoccupés du personnel des écoles, ainsi que la « réorganisation » de l'accueil de certaines associations. « Ces opérations permettent de faire rentrer de l'argent et de réaliser des économies de fonctionnement », se réjouit Michel Martin, qui souligne que les impôts – taxe d'habitation et taxe foncière – n'ont pas augmenté depuis 1996.

La politique d'acquisitions est plus complexe. La ville achète parfois des biens qu'elle vend ensuite à des organismes publics ou privés. C'est ce qui s'est passé sur le site de l'ancienne poste rue Saint-

DENIS/REA / VILLAVANGIA

Martin-du-Mail. En accord avec le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) qui ne pouvait se porter acquéreur, la ville l'a acheté en 2003 afin d'y construire 121 logements étudiants, dans le cadre d'un projet plus large, portant sur 400 appartements. Un an plus tard, elle les a cédés au CROUS.

« **Cité-dortoir** ». Autre exemple, autre échelle : l'îlot de la Râpe, une friche industrielle près de la gare que la ville a progressivement achetée à partir de 1998. La municipalité de Serge Grouard en a fait une zone d'aménagement concerté, la ZAC Coligny. Pour créer un « nouveau quartier » de

Baptiste Chapuis. *Les commerces ne prennent pas, c'est un quartier de bureaux et une cité-dortoir sans vie.* » La société d'informatique Lexmark, qui s'y est installée, a depuis licencié 100 personnes. « Avec ce projet inachevé auquel il faut donner du temps, nous ramenons l'activité économique en centre-ville », rétorque Olivier Carré.

La municipalité n'a pas toujours eu la main heureuse. Ce fut le cas avec Le Cats, un commerce en liquidation judiciaire racheté en 2006 par la mairie pour y installer un caveau de jazz. « L'activité n'a pas pris, reconnaît le maire, Serge Grouard, contraint de la revendre à perte. On y a laissé un peu de sous. »



séparées sur ce tronçon, l'une pour les voitures, l'autre pour le tram. La municipalité entend donc « reculer » dix-sept façades, selon Grouard, construites entre les XV^e et XVIII^e siècles, autrement dit les démolir, puis les recoller sur une coque. Critiquant le « flou de la réalisation technique », l'opposition se montre offensive. « C'est un décor de théâtre très coûteux », déplore Corinne Leveleux-Teixeira, conseillère d'opposition et professeur à l'université d'Orléans. Les acquisitions desdits immeubles, rachetés par la mairie aux deux tiers, s'élèveraient au total à 9 millions d'euros, auxquels s'ajouteraient environ 26 millions d'euros pour l'alignement des bâtiments, quelques mètres en retrait de la chaussée.

Seconde jeunesse. Le château des Montées a été cédé à un promoteur privé dans l'espoir qu'il soit réhabilité.

Désertée. La ZAC Coligny (ci-contre), le nouveau quartier d'affaires d'Orléans, tarde à décoller.

Hostiles au projet, riverains et opposition, partisans du tram, veulent rendre la rue aux piétons. Serge Grouard n'est pas contre à long terme, mais il soutient que « la piétonisation n'aurait aucun sens sans l'aménagement prévu ». Les Carmes, l'un ■■■

Reconstitution. Maquette de l'architecte des Bâtiments de France, qui plaide pour un ravalement complet des façades de la rue des Carmes.



30 000 mètres carrés de bureaux et autant de logements – « des chiffres depuis revus à la hausse », précise Olivier Carré, l'adjoint à l'urbanisme –, la ville a réalisé « une opération financière équilibrée » en le vendant à des bailleurs sociaux et à des promoteurs privés. Les critiques affluent. « La ville n'a rien gardé pour les espaces publics, déplore

Le projet d'acquisition le plus important et le plus polémique est celui de la rue des Carmes. Le ministre de la Culture, Frédéric Mitterrand, s'en est même mêlé. Là où passe la deuxième ligne de tramway en construction, l'artère se rétrécit sur une longueur de 119 mètres, ce qui interdit d'envisager deux voies



« IL EXISTE À ORLÉANS UNE TRADITION DE VANDALISME MUNICIPAL. AUJOURD'HUI, C'EST LE CŒUR ANCIEN DE LA VILLE QUI EST MENACÉ. »
CORINNE LEVELEUX

■■■ des rares quartiers d'Orléans à ne pas avoir été touchés pendant la guerre, mêle appartements miteux, cours délabrées au cœur d'un fort potentiel patrimonial. Lors d'un conseil municipal, Olivier Carré, par ailleurs président de la Semdo, chargée de l'opération immobilière, se serait engagé à « nettoyer » cette rue, laquelle compte une grande variété de commerces dont des restaurants turcs et des épiceries afro-antillaises. Corinne Leveleux dénonce « une opération immobilière et sociale ». « Il ne faut pas se fier à l'état actuel des façades », indique Baptiste Chapuis. Au XIX^e siècle, les maisons de bois et torchis ont été recouvertes d'un grossier enduit pour éviter les risques d'incendie. « Il ne s'agit que de deux façades », déclare Olivier Carré. « Restaurée, la rue des Carmes serait aussi belle que la rue de Bourgogne », affirme Corinne Leveleux, s'appuyant sur la reconstitution de l'architecte des Bâtiments de France (voir schéma page précédente), défavorable au projet. L'universitaire stigmatise « la tradition de vandalisme

municipal à Orléans. Au XIX^e siècle, on avait détruit l'Hôtel-Dieu datant de la Renaissance. Au XX^e siècle, le quartier du Châtelet a été grossièrement mutilé pour construire le marché. Aujourd'hui, c'est le cœur ancien qui est menacé. »

Expropriations. Située en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, la rue des Carmes peut être modifiée si l'intérêt public est démontré. Appelé à la rescousse, le ministre de la Culture, Frédéric Mitterrand, a dépêché sur place le directeur général du Patrimoine, Philippe Béval. Le ministre a exhorté le préfet du Loiret, Gérard Moisselin, à signer la déclaration d'utilité publique, qui permettrait de procéder à des expropriations, « alors même que l'enquête publique n'avait pas commencé ! » s'insurge le sénateur Jean-Pierre Sueur. Frédéric Mitterrand a depuis fait machine arrière. « Si la déclaration d'utilité publique est donnée, il y aura un recours », promet Sueur.

La ZAC Carmes-Madeleine englobe les 5,5 hectares occupés

par l'hôpital du centre-ville, qui sera déménagé en 2015 dans le nouvel établissement hospitalier d'Orléans-la Source. La mairie veut racheter le bâtiment au sein duquel se trouve une chapelle du XVII^e siècle pour en faire une succursale de l'université. Prix d'achat estimé entre 12 et 15 millions d'euros.

Autre acquisition réalisée par la mairie: celle du site de l'entreprise pharmaceutique Famar, pour 8 millions d'euros, afin d'en faire un parking attenant à la future Arena. Ce stade de 10 000 places, destiné à accueillir des compétitions sportives, des spectacles et des congrès, devrait être inauguré en 2014. La mairie table sur un coût de construction de 100 millions d'euros, l'opposition estime qu'il en faudra au moins 20 de plus. Pour le financer, la mairie, qui entend faire appel à un partenariat public-privé, s'engage à verser au futur promoteur un loyer allant de « 2,3 à 3 millions d'euros par an pendant vingt-cinq à trente ans », selon l'adjoint aux finances. C'est alors que le stade devrait devenir ■■■

La Motte-Sanguin : quelle histoire !

Propriété de la ville depuis 1974, le château de la Motte-Sanguin est le casse-tête des municipalités qui se sont succédé depuis lors. Sans rien en faire. Construit en 1790 en bordure de Loire par le duc d'Orléans, futur Philippe Egalité, le bâtiment classé monument historique tombe en ruine faute d'entretien. Mis en vente en 2005 par le maire, Serge Grouard, le château et son parc devaient être rachetés par le promoteur immobilier Ogic, qui s'est finalement retiré. « Nous sommes en négociation avec un nouvel investisseur », assure Serge Grouard. Le promoteur privé dont le nom est tenu secret aménagerait le château, mis à prix à 2 millions d'euros, en quatre appartements de standing et ferait de l'école d'artillerie un hôtel quatre étoiles. « La ville n'en possède aucun », fait valoir l'édile. Le projet prévoit également de construire des dizaines de logements sur le parc, dont certains arbres sont classés. Le parc serait ensuite rétrocédé à la ville, qui pourrait le remettre dans le domaine public, mais avec une surface inférieure aux 7 000 mètres carrés actuels.

Depuis deux ans, le projet stagne. Serge Grouard déplore que « l'obligation pour l'acquéreur de réaliser des fouilles s'élevant à plus de 800 000 euros freine l'opération ». Le maire souhaite convaincre la directrice de l'Institut national des recherches archéologiques préventives d'en diminuer le montant. Beau-



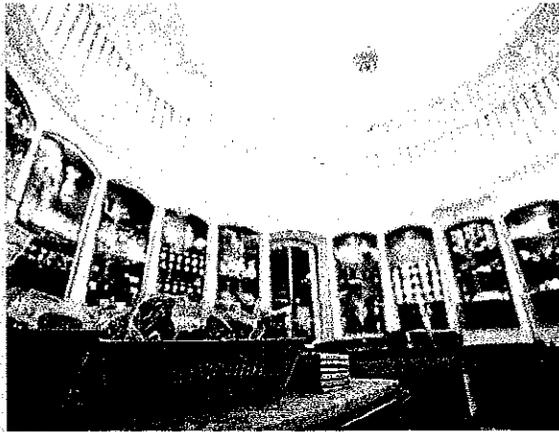
Classé. L'ancien château du duc d'Orléans, construit en 1790, n'a toujours pas trouvé acquéreur.

coup estiment que l'emplacement, au ras d'une voie rapide et d'un pont de chemin de fer, constitue le véritable obstacle à un tel projet. « Le devenir du château doit être repensé », martèle Baptiste Chapuis, conseiller d'opposition PS, qui regrette que la municipalité veuille se défaire de l'unique bâtiment des ducs d'Orléans dans la ville. « La commune se targue d'obtenir le label Ville d'art et d'histoire mais privatise ce bâtiment historique, ajoute Michel Coville, président de l'association de sauvegarde du site. Certes, la restauration serait coûteuse pour la ville, au-delà de 5 millions d'euros, mais

qu'est-ce à côté des projets pharaoniques lancés par la municipalité ? » Depuis la mise en vente en 2005 et le déclassement du domaine public de l'ensemble, les riverains ne peuvent plus se rendre au parc, le seul de l'est d'Orléans ■ A. J.

La Chocolaterie royale remet le couvert

A Orléans, c'est une institution, qui a vacillé avant de retomber sur ses pattes. La Chocolaterie royale, la plus vieille de France, où, dit-on, Louis XVI s'approvisionnait en douceurs, fête cet automne le premier anniversaire de sa réouverture. Placée en liquidation judiciaire en 2009 après le départ de son occupant, Charles Chavanette, la célèbre boutique est restée fermée six mois. L'ancien chocolatier, champion du monde de sa spécialité en 1998, avait même muré la devanture avant de disparaître mystérieusement après ses démêlés avec la justice. Aujourd'hui, elle est à nouveau ouverte, surmontée du célèbre nom inscrit à la feuille d'or. A l'intérieur, les étals de bois d'époque présentent aux clients des centaines de chocolats. Ils sont l'œuvre de Daniel Mercier, 48 ans. Ce maître chocolatier de Baugy (Cher) a été choisi parmi douze candidats par le tribunal de commerce et la famille Chavanette. « On se félicite du maintien de cette activité », souligne Serge Grouard. « C'était une volonté de la famille que le commerce reste entre les mains d'un artisan indépendant », précise l'acquéreur, qui a racheté le local ainsi que l'enseigne. « Le nom est magique, nationalement connu », poursuit le chocolatier. Enfant, il se rendait à la Chocolaterie royale avec son père, chocolatier près de Bourges qui profitait de ses vacances pour rendre visite à ses confrères et amis. « Tous les centres-villes tendent à se ressembler. Il est important de préserver ce genre d'institution », plaide Daniel Mercier, qui a également racheté les historiques Arômes du vieux Bourges dans la préfecture du Cher. Soucieux des traditions, il travaille avec une historienne culinaire pour retrouver les recettes du XVIII^e siècle. Un œil sur le passé, l'autre vers l'avenir : des contacts à l'étranger seraient entretenus pour assurer à la Chocolaterie royale un rayonnement international ■ A. J.



Succès. Un an après sa réouverture, la Chocolaterie royale fait le plein.

■■■ propriété de la ville. « L'objectif est de rassembler les collectivités, en premier lieu l'Etat, pour financer 50 % de cette somme », explique Michel Martin. L'opposition dénonce un projet « pharaonique ». « Cela ne représente que 10 % du budget d'investissement de la ville », rétorque l'adjoint aux finances.

Autre pomme de discorde à propos du stade : l'emplacement retenu en bordure de la Loire, dans une zone classée patrimoine mondial par l'Unesco. Il devrait être érigé sur l'île d'Arrault, à la place de l'actuel hippodrome, propriété de la ville. « L'accès y sera très difficile : ni le tram

ni l'autoroute n'y vont », fait observer Jean-Philippe Grand, conseiller d'opposition Vert, qui souligne les contraintes liées à la consolidation de la structure dans cette zone inondable. Serge Grouard défend son projet avec véhémence, « ne comprenant pas ceux qui préfèrent garder les vieux gradins en béton de l'hippodrome plutôt qu'une structure neuve qui sera entourée d'un jardin public de 7 hectares ». Le maire devra convaincre les riverains du quartier Saint-Marceau, très remontés contre le projet.

La municipalité se veut volontariste pour préserver le commerce de

L'Artistic en panne d'inspiration

L'incertitude plane toujours sur le devenir de L'Artistic. Ce haut lieu du music-hall où se sont produits les yéyés et autres artistes de variété des années 60 a été reconverti en cinéma. Le bâtiment, dont la façade fin XIX^e est classée, est à l'abandon depuis 2003. Personne ne s'est porté acquéreur, pas même la ville, qui l'estime trop coûteux. « On passe à côté d'un bâtiment emblématique de la vie orléanaise », regrette l'opposant Baptiste Chapuis, qui, comme le conseil général, souhaiterait que le lieu devienne un établissement d'enseignement supérieur. Depuis peu court la rumeur d'un projet d'hôtel.

proximité. En mars, un périmètre de sauvegarde a été établi qui permet à la ville de préempter les fonds artisanaux et commerciaux. « C'est ainsi que nous avons pu conserver une activité de boulangerie à l'angle de la rue de la Poterne et de la rue de Bourgogne, se réjouit le maire. On ne veut pas être envahi par les Point Phone. » La municipalité a également usé de son droit de préemption dans la zone commerciale Bolière 3 de la Source, pour « maintenir la mixité commerciale », explique l'adjoint Olivier Carré, qui, « soucieux de la liberté de concurrence », veut limiter ces cas de figure. Le droit de préemption pour les commerces a été permis grâce à la loi du 2 août 2005 et à son décret d'application du 26 décembre 2007. « On aurait pu l'appliquer plus tôt, estime Baptiste Chapuis. Au lieu de quoi on a abandonné à Orange L'Eucalyptus, le bar emblématique de la rue de la République, et, en face, Le Grand Café, qui a été repris par l'enseigne Pimkie. »

Avec la ZAC des Halles-Châtelet, Serge Grouard souhaite « recoudre la ville », qui était devenue à cet endroit un « no man's land ». La ville a acheté et restructuré des bâtiments, parmi lesquels l'ancien siège social de la Caisse d'épargne, qu'elle a par la suite revendu par lots au groupe Casino. Ce dernier devrait vendre ou louer les « 10 000 à 12 000 mètres carrés » de locaux à des commerçants, selon l'édile. L'opération, qui aura demandé à la mairie un investissement de 17 millions d'euros, est déficitaire. « Cela correspond aux aménagements des espaces publics », précise Olivier Carré. Quant aux halles Charpenterie, construites en 2001 par Jean-Pierre Sueur pour accueillir un marché en centre-ville, elles ont changé de finalité sous l'ère Grouard, qui ne la jugeait pas adéquate. Un centre commercial avec de grandes enseignes devrait voir le jour. Mais voilà des années que le projet est au point mort. « C'est un paquebot vide », déplore Corinne Leveleux. « Les négociations sont en cours de finalisation », assure Serge Grouard, peu disert sur l'identité de la principale enseigne ■