



Le comité de quartier saint nicolas, la gare, le gabut



COMPTE-RENDU DE LA BALADE URBAINE AU GABUT DU MERCREDI 15 AVRIL 2023

Cette balade urbaine était organisée par le comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut. Le rendez-vous était donné devant l'Office du Tourisme, quai Georges Simenon à 17h. Elle avait pour thème « Autour du site du Gabut ».

Etaient présents :

Pour le comité

Guy BESSON, président - Jean HESBERT, vice-président – Martine CAVAILLE, vice-présidente, Christian FERRAND, vice-président – Jean-Philippe FAURIE, référent communication – Nadine MAILLET, secrétaire – Elisabeth LACOTE, administratrice
et une quinzaine de personnes, des adhérents de CAPRES-AUNIS, des habitants de La Rochelle dont des habitants du quartier des Quatre-Portes, d'Aytré et de Dompierre.

Christian FERRAND, président de l'Association Syndicale Libre qui réunit 12 copropriétés du Gabut sera notre guide durant cette balade. Il nous retrace l'histoire contemporaine de ce quartier.



Dans les années 1980, à La Rochelle la situation économique n'est pas florissante, les chantiers navals et de grandes usines ferment. Dans ce quartier, où il existe des activités autour des réparations navales et de la pêche, les entreprises s'en vont sur les Minimes et le plateau nautique et le quartier est en déshérence.

La ville n'ayant pas les moyens pour rénover le quartier, ce terrain fait donc rêver les promoteurs. Un architecte scandinave propose à Michel CREPEAU, maire de l'époque, de rénover le quartier sans que la Ville y mette un sou. Proposition aussitôt acceptée. Les travaux démarrent en 1986 pour s'achever en 1989.

La partie GABUT 1 est un quartier essentiellement commercial, avec au 1^{er} étage des professions libérales et au dernier étage quelques logements, livrés brut de béton, qui sont réservés aux

commerçants qui exploitent les commerces du rez-de-chaussée. Un certain nombre de commerçants y croient et s'installent, mais il s'avère, que, très vite, ils déchantent par manque de clientèle. Les Rochelais ne viendront jamais s'approprier le Gabut en tant que quartier commerçant. Les commerces ne fonctionnent pas et ferment.

Michel CREPEAU reconnaîtra 10 ans plus tard, dans un article de Sud Ouest, que le quartier est un échec et accuse les promoteurs d'avoir vendu des m² beaucoup trop chers.

Il rencontrera François MITTERAND, pour lui demander de le sortir de ce piège. C'est la Caisse des Dépôts qui va racheter tous les commerces, sans rien en faire. Certains commerces resteront fermés en attendant un miracle. Le miracle, c'est le **GABUT 2** et son projet d'hôtel de luxe et spa, dont les plans existent encore et figurent dans la Conciergerie. Mais le projet ne se fera pas. 5 projets d'hôtels vont se succéder mais seront attaqués par l'APPPR (Association pour la protection du patrimoine rochelais) parce que situés dans le secteur sauvegardé (PSMV) et qui ne respectent pas les contraintes architecturales.

De recours en recours, de 1989 à aujourd'hui, 33 ans pendant lesquels tous ces projets n'ont pas aboutis.

Sous le mandat de Maxime BONO, l'hôtel des 2 tours, un projet porté par un hôtelier bordelais (la famille GAILLAC), le seul qui ait obtenu le permis de construire en appel, aurait dû voir le jour. Seulement, il y a eu Xynthia et avec 80 cm d'eau dans tout le Gabut, Xynthia a solutionné le problème. Le projet d'hôtel était semi-enterré avec trois marches en descente, alors que la sécurité aurait été de prévoir au moins trois marches en rehaussement.

Jean-François FOUNTAINE, élu maire, dit « il faut en finir avec cette verrue urbaine ». Mais quel est son projet ? Un projet va être monté par les services culturels autour d'Arnaud JAULIN, adjoint à la Culture, qui consistera à loger le CNAREP, le centre national des arts de la rue. Quand ce projet va être présenté au public en 2019, ça va être une bronca, c'est un énorme bâtiment, mastoc, qui occupe toute la place et il est rejeté par l'opinion. Jean-François FOUNTAINE, à l'occasion de son second mandat va signer l'arrêt de mort de ce projet.



Va succéder à cette affaire une opération de communication appelée « Dessine-moi un Gabut » où l'on demande l'avis aux gens puisque jusqu'à présent, c'était des projets d'architectes et qui n'étaient pas soumis à la concertation.

Cette opération donne l'impression que l'on va enfin débattre sauf qu'il y a une société de communication qui va s'emparer du projet et faire un certain nombre de réunions où il ne sera jamais question de discuter de projet.

Christian FERRAND s'exprime comme suit :

« Nous, les premiers concernés, avons fait une proposition, elle est accrochée sur un calicot sur une façade de la rue de l'Archimède. Elle repose sur quelques principes simples, raser l'ensemble des ruines existantes à l'exception de la maison du Notaire, classée, refaire éventuellement l'usine à shed, mais surtout, que ce soit arboré. On avait proposé que sur ce terrain se succèdent un certain nombre d'évènements, de toute nature, de manière éphémère afin qu'aucun lobby, aucune association, qui ont une idée précise de ce que devienne le Gabut, n'y mette la main de manière définitive. On s'est aperçu à l'issue de cette opération « Dessine-moi un Gabut » que c'était une opération de communication comme il en existe tant, et aujourd'hui, cette opération a abouti sur un certain nombre de principes qui consistent à garder l'usine à shed, à transformer le bâtiment de l'ex DDE en bureaux pour être loués à des entreprises ou des associations, un autre bâtiment servirait de réserve et de stockage de matériel, en fait, on garde tout. Pour y faire quoi ? On ne sait pas vraiment ! On a, nous, ce projet, on n'a jamais pu ni le présenter, ni le défendre. Ca a toujours été où c'est trop tôt ou c'est trop tard !



Evidemment, si vous enlevez le bâtiment à shed, vous avez le plus beau terrain de La Rochelle avec vue sur la sortie du port, c'est un terrain absolument magnifique, et il nous semble, à nous, que l'avenir d'un terrain comme ça doit être décidé par tous les Rochelais, pourquoi est-ce que les Rochelais ne pourraient-ils pas se décider sur la base de projets ? Que chacun puisse défendre son projet et, in fine, par référendum, que les Rochelais puissent choisir. Et à partir de là, au moins, il y aurait une démarche démocratique et un vrai choix.

33 ans pour accoucher de ça, on ne peut pas dire que le mandat soit formidable ! ».

Pendant 3 ans, il y a eu la guinguette, très populaire, exploitée par des gens qui voulaient faire du business, cette guinguette a fini par déménager le long du canal de Rompsay. Ensuite, il y a eu le covid qui a fait que la guinguette ne pouvait plus fonctionner !

Aujourd'hui, l'avenir ? c'est un point d'interrogation. Il semble qu'il ne va pas se passer grand chose dans les 3 années à venir.

Dans tous les cas, il ne faut absolument pas couper ces arbres, les respecter, ainsi que les magnifiques platanes qui sont le long de la rue de l'Archimède.



Le quartier a évolué, beaucoup, sur les 30 dernières années, beaucoup d'endroits se sont transformés en appartements qui étaient occupés soit par des gens qui vivaient à l'année, soit des pied à terre, soit des locations, étudiantes, notamment.

Ca évolue beaucoup depuis le phénomène RB and B. Il y avait juste à côté une résidence hôtelière qui accueillait dans une vingtaine de studios des gens en moyens séjours et lorsque le propriétaire est mort, ces studios ne sont devenus que du RB and B.

La balade se poursuit à l'intérieur du Gabut.

Christian FERRAND :

« La voirie n'appartient pas à la Ville mais à la copropriété, donc à la charge des copropriétaires. La place des Coureauteurs, n'a jamais trouvé de vocation. C'est compliqué car dès que l'on veut installer quelque chose, il y a les voisins qui râlent, les commerçants voudraient des animations et ceux qui habitent n'en veulent pas parce que ça fait du bruit. Les copropriétaires avaient des projets de rénovation, de requalification de l'espace, comme rehausser la place pour boucher ce trou qui ne nous paraissait pas avoir beaucoup d'utilité, de façon à avoir plus de vie, mais ils ne peuvent pas faire des projets pareils, qui sont soumis à une servitude de passage public et des contraintes du secteur sauvegardé. On ne peut pas imaginer présenter un projet de rénovation sans aller en parler à la Mairie, sans en parler à l'architecte des Bâtiments de France et se mettre autour d'une table et discuter avec eux, c'est impossible, aujourd'hui on en est là. Tous les ans, j'invite la Mairie à se mettre autour de la table et discuter et je n'ai jamais de réponse depuis 7 ans ».

Le groupe se dirige vers les coursives en passant devant l'îlot Tinel où il y a le Café du Nord. C'est un îlot privé qui a été bâti sur les vestiges des remparts.



Un seul ascenseur dessert 4 bâtiments avec les coursives.

Il reste encore quelques entreprises au Gabut dans des locaux qui appartiennent soit à la CdA soit à la Ville.

« Compte-tenu de cette situation de terrains privés, nous avons fait, plusieurs fois à la Ville, la proposition de reprendre la propriété des rues, seulement la Ville nous dit oui, mais vous les refaites d'abord. Or, le budget est conséquent et faire voter des travaux pareils dans une copropriété ça devient compliqué, tous les copropriétaires ne sont pas forcément d'accord ».

« Aujourd'hui, il y a de moins en moins de propriétaires occupants, certes, c'est un endroit central magnifiquement placé à La Rochelle, mais ce sont des constructions de piètre qualité, ce sont des passoires thermiques et c'est très difficile de rénover puisque tout ce qui concerne les bardages, qui ont été refait récemment, on ne peut pas y toucher, il n'est pas question de faire l'isolation par l'extérieur parce que ce caractère scandinave avec toutes ces couleurs, les Bâtiments de France ne veulent surtout pas y toucher.

Rue du Drakkar, une coursive est fermée, il y avait un restaurant d'entreprise, géré par Sodexo, la Ville a préempté ce local de 250m² et l'a vendu à une société d'économie mixte en charge de le rénover et de le louer soit en totalité soit par lots ».

Une des problématiques du Gabut est le parking souterrain dont le flockage d'étanchéité a besoin d'être refait. Or, il faut décaisser les rues pour refaire les joints extérieurs, enlever toutes les plaques et comme la voirie est privée, la facture pour les propriétaires est insurmontable. La ville semble sourde à une éventuelle rétrocession des rues privées vers le domaine public communal.



Il y a, pourtant, un certain nombre d'endroits où la Ville l'a accepté.

De retour à l'air libre, Christian FERRAND fait la lecture d'une déclaration de Michel CREPEAU parue dans Sud Ouest en 1997.

« Les commerçants disent que leurs loyers sont trop chers et ils ont raison. Je suis très heureux de l'architecture du Gabut mais le tort que l'on a eu, c'est de se laisser embarquer avec des promoteurs qui ont géré leur affaire de telle façon, qu'ils ont eu des prix de sortie bien trop importants. L'affaire aurait pu être sauvée si on avait pu réaliser le projet hôtelier et le centre de remise en forme. Malheureusement, le procès de Michel DUFOUR, architecte (le premier procès qui s'est attaqué au projet d'hôtel) a été le coup de grâce du Gabut, en même temps qu'un coût important pour la collectivité. En outre, contrairement à tous les engagements liés au droit le plus évident, les promoteurs ont transformé en appartements les locaux situés au-dessus des commerces, c'était totalement interdit par la convention qui prévoyait d'en faire des bureaux. Le prix du Gabut a été fixé moyennant le fait que jamais il y aurait de logements, à l'exception des commerçants habitant au-dessus de leurs magasins ».

« 10 ans après sa construction, Michel CREPEAU constate son échec. Aujourd'hui, la difficulté, c'est que les modes ont changé, il n'est plus question de faire un hôtel, la perception qu'ont les gens de ces terrains est complètement différente mais aujourd'hui, la friche fait encore l'objet d'un bras de fer de convoitises terrible. Et quelle que soit la validité d'un projet, qui peut séduire, un projet est excluant de tous les autres. La seule manière de résoudre cette difficulté, c'est d'avoir une occupation éphémère du terrain, de façon à ce que ça tourne et que les gens puissent passer les uns derrière les autres, faire des expositions de peinture, des activités sportives, la fête du quartier, un marché hebdomadaire, la fête des voisins... des tas de choses, tout est possible ! Est-ce que les graffeurs doivent être les occupants permanents de cet endroit ? la question se pose. La question

encore une fois, c'est d'éviter l'appropriation de ce terrain par un lobby, par un groupe de pression quelconque ».



Jean HESBERT souligne qu'un de nos adhérents au comité de quartier qui possède des logements à vocation touristique à l'angle de la rue de la Fabrique et de la rue Saint-Nicolas, nous a beaucoup reproché de ne pas avoir fait pression auprès la Mairie pour déloger les SDF et surtout pour que l'enlèvement des ordures se fasse régulièrement.

Qu'est-ce qu'on peut faire aujourd'hui pour faire avancer votre projet ? Est-ce que collectivement, on peut se mobiliser? demande une personne.

Christian FERRAND répond qu'il s'oblige à envoyer une lettre à Monsieur le Maire, tous les ans au mois de janvier, depuis 7 ans, en lui rappelant qu'il est toujours à sa disposition pour entamer les discussions avec ses services. *« Quand on est maire ou qu'on prétend être maire, on parle même avec ceux qu'on aime pas ! Il y a un certain nombre de responsables de la Mairie qui ont voulu intervenir sur ce quartier, beaucoup s'y sont brûlé les ailes. La dernière fois, Monsieur JAULIN, adjoint à la Culture, a monté un projet culturel, celui du CNAREP, projet soutenu, dans un 1^{er} temps par Monsieur le Maire pour finalement être abandonné en rase campagne. Et Monsieur JAULIN n'a pas été reconduit sur la liste de Monsieur FOUNTAINE au 2^{ème} mandat ».*

En ce qui concerne la restitution qui est en cours ? *« Une restitution a eu lieu en septembre, il était question de faire un comité de suivi, pas de nouvelles. Aujourd'hui, ce qui est arrêté, c'est de laisser les choses en l'état et, ensuite, de réhabiliter d'ici 2024/2025 paraît-il. Pas de chiffres avancés et toutes ces questions restent des questions ouvertes.*

Et j'ai eu le sentiment durant la concertation que plus vous habitez loin de La Rochelle, plus vous étiez légitime pour décider du sort du Gabut. Les riverains, on ne veut pas les entendre, car comme dans tous les projets d'urbanisme, ce sont des râleurs, des empêcheurs en rond, des empêcheurs de densifier.

Seulement, la concertation, ce n'est pas seulement de dire, voilà notre projet, on va pouvoir en parler, vous pouvez ne pas être d'accord, mais à la fin, on fera comme on avait décidé au départ. Ce n'est pas de la concertation, c'est une vague consultation. Or, il se trouve que les gens, aujourd'hui, ne veulent plus être consultés, ils veulent co-décider, ils veulent pouvoir avoir une décision qui se partage. Pour avoir cette décision qui se partage, il faut, très en avant du projet, aller en discuter, tenir compte de remarques, bien sûr que des fois, il va falloir trancher, que tout le monde ne sera pas content mais s'il y a cette démarche préalable où l'on écoute, au lieu d'être toujours en train d'expliquer son projet et de dire, si les gens n'en veulent pas, c'est qu'on souffre d'un déficit de communication ».

Christian FERRAND signale qu'il tient un site sur Facebook appelé « **Référendum pour la friche du Gabut** » et Jean HESBERT rappelle plusieurs vecteurs de communication :

– « **lesamisduparc De La Gare** » également sur Facebook, tenu par Jean-Philippe FAURIE qui ne parle pas uniquement du quartier de la gare, mais porte sur la vie du quartier et accessoirement sur la vie de La Rochelle

- « **Entre nous cultures** » le site de Thierry TOUGERON,

– les **actions du comité de quartier** et la collaboration avec les autres comité de quartier,

– le site de l'**association éco citoyenne CAPRES-AUNIS** qui relaie les actions du comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut.

« En termes de rapport de force, il est clair, que sur des actions, sur des projets d'envergure, si tous les comités se rejoignent pour peser le rapport change, c'est de nature à changer la donne ».

Suite à l'opération du comité de quartier devant le 55 boulevard Joffre, Christian FERRAND propose d'aller remettre un grand prix de l'architecture à la Mairie pour cet immeuble remarquable !
« Aujourd'hui en Mairie, concernant cet immeuble, personne n'est au courant, ils l'ont vu sortir de terre mais personne n'a rien autorisé ».

Ce qu'il adviendra du Gabut ? peut-être que les choses vont bouger malgré le retard pris et que finalement il se passera quelque chose d'ici la fin du mandat.

Il n'y a plus de questions, Guy BESSON remercie Christian FERRAND pour son intervention et les personnes présentes. Il propose une autre balade urbaine autour de la gare et du pont de Tasdon. La date n'est pas encore fixée, sûrement courant juin.

La balade urbaine se termine à 18h 30.



Une copie de ce compte-rendu sera envoyée à la Mairie, à ses élus, à la CDA et ses conseillers, Sud Ouest, les Amis du parc de la Gare, CAPRES AUNIS et Référendum pour la friche du Gabut.

Rédactrice, Nadine Maillet, Comité de quartier Saint-Nicolas, la Gare, le Gabut

La Rochelle, le 24 avril 2023