



Dessine-moi un Gabut

Juillet 2021 : Au pied de la tour Saint-Nicolas, la « friche du Gabut » est un espace de près de 5 000 m², comportant une vaste esplanade ouverte sur le port et d'anciens bâtiments désaffectés. Une grande concertation citoyenne, « Dessine-moi un Gabut », proposera un projet de requalification urbaine pour ce lieu emblématique.

Site d'une ancienne fortification médiévale au sud du port de La Rochelle, démantelée à la fin du XIX^e siècle, Le Gabut a longtemps été un quartier dédié à l'activité portuaire, avec la présence d'armateurs, de charpentiers de marine, etc.



À la fin des années 1980, la Ville de La Rochelle devient propriétaire des terrains et entreprend une vaste opération de requalification du quartier. Le « Gabut 1 » sort de terre pour progressivement devenir le quartier de commerces, de bureaux et de logements que l'on connaît aujourd'hui.

Le devenir du « Gabut 2 » – où se situe la friche – est plus complexe : les projets hôteliers initialement envisagés sont abandonnés et les contraintes réglementaires relatives à la protection du patrimoine et à la sécurité des personnes (le quartier avait été touché par la tempête Xynthia) obligent à avancer de manière extrêmement prudente sur un projet urbain à cet endroit.

Parallèlement, la friche du Gabut est devenue au fil des années un espace prisé pour des pratiques artistiques, culturelles et de loisirs : site de graffs reconnu, installation de chapiteaux dans le cadre des programmations culturelles, guinguette éphémère estivale, etc.

Une concertation avant le projet

La Ville de La Rochelle a lancé en 2022 une grande concertation « Dessine-moi un Gabut », afin d'écouter, débattre et élaborer le projet urbain à venir au Gabut.

Exposition en ligne pour présenter l'historique du site, les projets passés et le cadre de la concertation ;

https://www.larochelle.fr/fileadmin/mediatheque/1_Actualites/Rub_Actualites/GRANDS_PROJETS/Exposition-dessine-moi-un-gabut.pdf

Octobre 2022 : restitution publique des propositions citoyennes.

Retrouvez la synthèse de la proposition citoyenne, l'ensemble des éléments présentés ainsi que le compte-rendu de cette soirée.

https://www.larochelle.fr/fileadmin/mediatheque/2_Action_municipale/Elus_et_institution/Participer_a_la_vie_des_quartiers/CR_restitution_publique_Dessine-moi_un_Gabut_du_6_octobre_2022.pdf

CAPRES-AUNIS a participé à cette concertation et publié différentes informations sur le sujet (rappel)

- ✓ <https://capresaunis.wordpress.com/gare-lr-gabut/>
- ✓ <https://capresaunis.wordpress.com/wp-content/uploads/2022/01/2022-01-31-contribution-collective-dessine-moi-un-gabut.pdf>

9 juillet 2024 : présentation du projet par la Ville de La Rochelle

Pierre RIVAUD : Voici mes remarques après cette réunion à laquelle j'ai personnellement assisté, sur invitation délivrée à CAPRES-AUNIS *"en tant que membre du groupe socio-professionnel"*

À noter que la même présentation aurait été faite préalablement à des particuliers *"qui se sont montrés enthousiastes"* selon l'animateur de la séance, Dominique GUÉGO, adjoint au maire chargé de la gestion du patrimoine bâti municipal !

Il a été rappelé en préambule de cette présentation par la ville de La Rochelle : en gros, **la majorité des personnes qui se sont exprimées souhaitent un lieu très ouvert, non privatisé et sans occupation permanente.**

Mais... tel que présenté, le projet retenu permettra à des entreprises privées d'exploiter les bâtiments existants et les espaces libres pour des bureaux, des activités tertiaires et des animations périodiques; il est prévu 1 restaurant dans la maison du notaire avec terrasse et plus si nécessaire (dont maison adjointe) ; les graffeurs - lobbying intense, écoute très privilégiée ! - bénéficieront d'un spot permanent préservé et valorisé; les panneaux de basket resteront en place; les boulistes demeureront en bordure du site sur l'espace public à l'extérieur côté bassin des chalutiers; le bâtiment en ruine accolé à l'ex-DDI sera réhabilité pour stockage et toilettes publiques, le bâtiment industriel "shed" sera ouvert côté intérieur sans affectation particulière dans l'immédiat,...

Le lieu sera donc principalement clos côté chenal et quai Georges Simenon tel qu'il est actuellement ; il n'est plus question d'espace "spacialement" dégagé et de grandes perspectives sur le chenal et les ports, de square et de jeux pour enfants, de théâtre de verdure, de tables de pique-nique, de rappel du passé maritime, etc. Pas question non plus d'intervention d'un cabinet d'urbanisme ou paysagiste pour donner une cohérence esthétique à l'ensemble.

Donc, finalement, la réalisation sera conforme à la volonté exprimée par la mairie dès le début de la concertation qui n'a véritablement rien changé sur le fond !

Comme la ville de La Rochelle reconnaît qu'elle n'a ni la compétence ni les moyens de réhabiliter puis gérer cet ensemble immobilier particulièrement attractif pour les investisseurs potentiels, elle va donc en céder l'entière responsabilité à des professionnels qui devront trouver le bon modèle économique afin de rentabiliser les lourdes dépenses prévisionnelles, avec des baux "sous maîtrise d'ouvrage public" (par une SEM - Société d'Économie Mixte) dont la nature et le détail précis ne sont pas encore été définis.

Le programme indiqué (cahier des charges, contrats, appels d'offre, etc.) s'étale de juillet à décembre...

Outre Claude MOSSÉ pour APPR-Tours et Arcades (et CAPRES-AUNIS), Nadine MAILLET était également présente pour le Comité Gare-Gabut-St Nicolas. Elle nous a communiqué la retranscription du diaporama présenté par la ville (voir pages suivantes)



CAPRES-AUNIS
Association écocitoyenne

Réunion des professionnels et des associations
Mardi 9 juillet 2024

Salle municipale de Tasdon

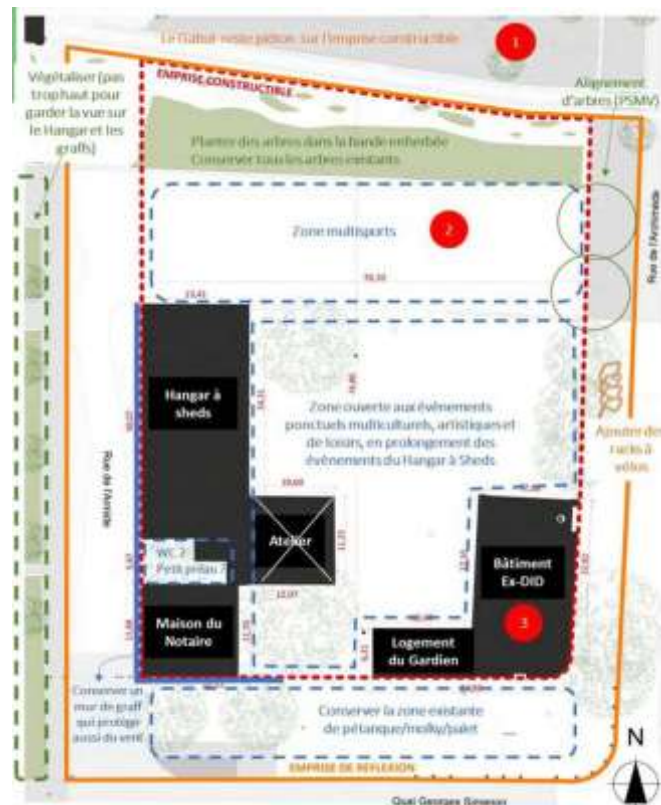
Devenir Friche du Gabut Long terme

Présentation du projet par Dominique Guégo, adjoint au maire chargé de la gestion du patrimoine bâti municipal



BÂTIMENTS

Projet 2022



1) Hangar à sheds : 330m²

- Réhabilitation pour accueillir des événements ponctuels (concerts, expositions...)
- Espace ouvert de type préau pouvant s'ouvrir vers la zone extérieure
- Réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage Ville pour en sécuriser l'accès au public



2) Ex DID

- Achat par SEM CITIN
- Activités tertiaires – école de formation du supérieur

5) Ex logement du gardien

- Achat par SEM CITIN
- Sanitaires publics en rez-de-chaussée
- Issue de secours du bâtiment ex DID
- Stockage de matériel
- Bureaux en R+1



3) Atelier

Deux propositions à faire par l'opérateur

- Offre de base : démolition et présentation des conséquences pour l'aménagement du site
- Variante : réhabilitation et exploitation pour offre restauration/événementiel



4) Maison du Notaire : 245m² sur 2 niveaux

- Réhabilitation par le concessionnaire dans le respect des règles d'urbanisme (PPRL...)
- Mise en accessibilité ERP des locaux
- Aménagement intérieur adapté aux usages
- Point d'accueil du site (informations et expositions sur le Gabut)
- Bar, petite restauration et événementiel avec terrasse fixe vers la zone centrale extérieure (à l'est)
- A l'étage : activités à la libre proposition du candidat

ESPACES EXTERIEURS : LES PRINCIPES

- Programmation d'animation générale travaillée en gouvernance partagée
- Accès libre et gratuit
- Conservation des espaces sportifs (terrains de basket) laissés en pratique libre et ouverte à tous
- Pas de privatisation des espaces extérieurs du site
- Préserver et permettre l'évolution des œuvres de Street Art sur tout ou partie des murs extérieurs
- Prendre en compte les événements sportifs ou culturels organisés dans l'environnement proche
- La Ville pourra bénéficier du site pour des événements selon un calendrier annuel et dans la limite de 20 jours/an

LE RÔLE DE L'OPERATEUR

- **Animer le site**, coordonner les activités artistiques, sportives et de loisirs organisées avec les associations locales
- **Organiser des événements multiculturels** dans une ambiance conviviale et intergénérationnelle, avec autorisation de musique amplifiée selon une programmation annuelle
- **Développer une offre de petite restauration à emporter et de débits de boissons** selon une programmation annuelle, le cas échéant avec des partenariats
- **Entretien, maintenance, gardiennage et sécurité des installations**, matériels et mobiliers nécessaires au bon fonctionnement de l'espace

LA GOUVERNANCE

- Concession mixte (missions de service public et autres obligations ne relevant pas des missions de service public) d'une durée de 10 ans
- Comité de suivi d'exploitation du site :
 - ↳ associant l'opérateur, des représentants de la Ville, des représentants d'un groupe citoyen
 - ↳ chargé de réfléchir collectivement aux activités à programmer et de veiller au respect de l'esprit du site
 - ↳ réuni une à deux fois/an

CALENDRIER PROCEDURE D'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION

15 juillet – 15 septembre 2024

Appel à candidatures

10 octobre – 30 novembre 2024

Envoi du cahier des charges/offres

Décembre 2024 – janvier 2025

Négociations

Février 2025

Finalisation du contrat

En l'état actuel, tous les bâtiments existants sont conservés, des remarques sont faites sur le manque d'ouverture de la perspective vers le port.

Il avait été proposé de raser l'Atelier (n°3) et éventuellement le logement du Gardien (n°5). Pour Dominique Guégo, le logement du Gardien sera conservé pour installer des toilettes publiques qui sont nécessaires aux différents utilisateurs et aux visiteurs et stocker du matériel, quant à l'Atelier (n°3), il pourrait être mis à disposition de l'opérateur si celui-ci juge nécessaire l'exploitation du bâtiment.

Pierre RIVAUD : Je rappelle aussi à titre indicatif une contribution intéressante, produite en son temps par l'ASL du Gabut :

...les gens du Gabut se sont donc résolus à définir eux même un avenir à la friche du Gabut. Cette proposition est la traduction de quelques principes simples qui ont été adoptés à l'unanimité :

- Destruction immédiate des ruines et ouverture du site vers la mer
- Aménagement d'un parc arboré et fleuri à destination de tous
- Toilettes publiques dans le pavillon du notaire ouvertes H24
- Aucune appropriation du site par quelque lobby que ce soit mais une succession d'événements éphémères sans hiérarchie...

Ce projet a en outre le mérite :

- De rendre immédiatement ce terrain à tous les Rochelais
- D'être le moins cher qui soit
- De n'obérer en rien l'avenir du site
- De conserver la vocation publique du lieu

Ce projet a été porté par le conseil syndical de l'ASL du Gabut qui regroupe les douze copropriétés du quartier, soit 250 copropriétaires. Il a en outre été adopté par l'Assemblée générale du Comité de quartier Gabut-Gare, soit une centaine de personnes réunies au musée maritime le 2 mars 2022, à l'unanimité moins une voix en présence d'élus de la ville.

Quelques illustrations (Source Google Maps)

