

**De:** "DE MARCHI Simon"

**À:** "enquete-publique@montdemarsan-agglo.fr"

**Envoyé:** Mardi 25 Avril 2023 18:31:03

**Objet:** Déclassement et à la désaffectation du domaine public de l'impasse Cazailas (Mont-de-Marsan) // contribution de la SCCV NG2

Monsieur le commissaire enquêteur,

Notre Projet élaboré lors du concours « réinventons nos cœurs de ville » s'inscrit sur un îlot urbain dont l'assiette foncière intègre la voirie à déclasser objet de l'enquête publique.

L'emprise de cette voirie participe à la création d'un espace de déambulation public qui débouche sur un îlot de fraîcheur partie intégrante de notre projet dénommé NG<sup>2</sup>.

### **REINVENTER LE CŒUR DE VILLE DE M2M AVEC NG<sup>2</sup> – c'est quoi ?**

Faire de Mont-de-Marsan une destination, un lieu de pause plutôt que de passage ! C'est le pari que nous entendons relever avec le projet NG<sup>2</sup> : Nouvelle Galerie Nouvelle Génération. Au cœur de la ville, siège de la Préfecture des Landes, NG<sup>2</sup> doit incarner l'esprit 2020 de la transition.

Une ville qui s'essouffle, une opportunité pour reprendre de l'air

Les chiffres parlent d'eux-mêmes, la population montoise est passée en 2017 en dessous de la barre symbolique des 30 000 habitants (soit une baisse de 4,72% de population depuis 2012). Une première dans l'histoire de la ville qui a toujours enregistré une croissance, même quand elle n'a été parfois que modérée. Cette perte d'habitants sur les cinq dernières années est d'autant plus inédite que dans le même temps le département des Landes et la région Nouvelle-Aquitaine ne cessent de progresser. Si cet essoufflement a des incidences sur la commercialité du site et son dynamisme, cette diminution est toutefois à relativiser, car elle est sans doute moins consécutive à une désaffectation patente qu'à un phénomène conjoncturel.

D'autant que depuis plus de dix ans, la ville de Mont-de-Marsan est engagée dans une stratégie urbaine de redynamisation de l'hypercentre pour créer un effet rebond, appuyée aujourd'hui par le programme Action Cœur de Ville. Cette politique nationale constitue à la fois l'expression de la nouvelle politique gouvernementale de cohésion des territoires et la vision d'acteurs locaux soucieux de répondre aux attentes de ses usagers. Si la finalité affichée est double et concilie améliorations des conditions de vie des habitants et renforcement de l'économie, cet investissement est avant tout un gage supplémentaire de réussite pour inverser la tendance.

Connecter et rayonner : un site de projet au cœur d'une stratégie de reconquête

Mont-de-Marsan est une terre emblématique de l'esprit des Landes. Cette ville de confluence se nourrit de ses contrastes entre ouverture et protection, fête et intimité, générosité et sobriété. C'est toute la Gascogne qui résonne en elle. Et ce site que l'on appelle l'îlot Nouvelles Galeries, qui a été pendant des décennies le poumon commercial du centre-ville, est aujourd'hui comme le vestige d'une ville autrefois plus animée, courue, parcourue, aimée.

Douze ans après la fermeture de l'enseigne Nouvelles Galeries, tout est à repenser, à imaginer. Le sujet est d'autant plus stimulant que nous sommes ici dans ce qui peut devenir une place forte de la ville à l'articulation d'un projet urbain particulièrement ambitieux. Mont-de-Marsan est à la bonne échelle, à la bonne distance pour regagner son rang de capitale départementale. Elle a les atouts du sud, de l'espace, de la culture ... des atouts qui doivent compenser une économie plus sensible aux aléas d'autant qu'elle a la carte de la transition à jouer.

NG<sup>2</sup>, un accélérateur de tendances

NG<sup>2</sup> doit donc d'abord répondre à un objectif majeur : ramener la vie en ville durablement. Comment ? En créant les conditions de la rencontre. Ce rendez-vous démarre aux pieds d'un immeuble qu'on repère de loin. Un lieu totem qui structure un programme mixte. Ce bâtiment joue de multiples fonctions. Il combine un hôtel 3 étoiles répondant aux standards actuels, des m<sup>2</sup> de bureaux, de commerces. Il est associé à une programmation logements à destination notamment des jeunes travailleurs et des montois désireux de rester en ville. Cet îlot se développe autour d'un parvis qui ouvre sur une promenade. Une occasion pour créer le contact, favoriser les flux et les échanges.

On pourrait reprocher au projet d'être un produit standardisé et de manquer d'originalité par rapport aux projets d'autres villes moyennes. Certes, la politique de redynamisation est nationale, mais toutes les villes ne sont pas des préfectures, et toutes les villes ne possèdent pas les mêmes caractéristiques. Le site du projet possède une valeur patrimoniale forte. Cet héritage est à préserver tout en s'inscrivant dans la tendance. Il est le navire amiral de cette mise en mouvement globale.

Vous avez dit hôtel ?

Oui. Et nous y croyons. Faire de Mont-de-Marsan un lieu de destination est possible. Les capacités d'accueil en la matière sont faibles et tous les diagnostics convergent en ce sens. Et pourtant nous avons de nombreuses occasions de fédérer et de rassembler, certes autour des événements culturels, mais pas exclusivement. Et quand l'offre n'existe pas, la demande ne peut pas s'exprimer. Nous souhaitons la devancer.

Encore des m<sup>2</sup> de bureaux ?

Oui. Encore. Nous en avons produit ces dernières années. Mais ils ne suffisent pas à consolider le tissu existant. Certes, le télétravail se développe et la crise sanitaire récente a accentué le phénomène. Mais cette crise nous dit aussi combien il est important et utile de se retrouver, de créer et d'entreprendre ensemble. En revanche, parce que NG<sup>2</sup> doit être le signal du changement il doit proposer une offre nouvelle en mêlant co-working et Fab Lab autour de la création. La ville et ses rez-de-chaussée vides peuvent devenir un terrain de jeu infini pour des créatifs. Ce projet doit être une manière de leur donner la parole.

Des logements pour qui ?

Pour les jeunes ! La population montoise vieillit. Elle a besoin de cette jeunesse pour l'accompagner et perpétuer son histoire. Certes, notre objectif est de redonner l'envie de vivre en ville, mais encore faut-il pouvoir y accéder. Dans le cycle des territoires, la ville est associée à la jeunesse. Elle y a sa place ! C'est pour cette raison que ce projet à vocation tertiaire s'accompagne d'une programmation logement pour un public ciblé.

Une promenade, pour quoi faire ?

La nature en ville n'est pas être un gadget. Le projet ne peut se penser de manière complètement désincarnée. Au cœur du projet, la promenade tient un lieu central. Il s'agit de favoriser la maîtrise d'usage d'un urbanisme de transition qui facilite l'appropriation.

Une programmation flexible et responsable

4 grandes familles d'objectifs guident notre action pour décliner ce projet du changement d'échelle :

Ancrer/Habiter : en construisant une offre et des fonctions pérennes

Relier/Rencontrer/Rafranchir : par un parc paysager, une promenade qui recrée du flux et déminéralise une ville qui doit capitaliser sur un environnement plus rural. Mont-de-Marsan peut devenir le parangon d'une ville dans la nature. Elle doit être ce lien « vert », cette continuité.

Animer/dialoguer : grâce aux usagers qui viennent travailler, se récréer, se divertir et consommer et aux touristes qui viennent visiter.

Mélanger : les fonctions, les statuts, les usages pour favoriser le vivre ensemble.

Ce projet est un nouvel écosystème. Il doit concourir à donner une nouvelle dimension à la ville en anticipant sur son probable changement d'échelle à horizon 2030. Un changement qui doit s'opérer sans que Mont-de-Marsan y perde son âme. La crise actuelle plébiscite les espaces préservés, moins denses, plus verts ... les villes moyennes ont leur carte à jouer. L'équilibre ville nature est ici possible. Mont-de-Marsan peut être cette ville pivot, espace renouvelé de centralité, d'intensité d'échanges dans un espace préservé, intimiste et résolument ouvert sur la Lande.

### **Notre Motivation - une ambition locale,**

Une ambition partagée et une synergie métiers au service de la fabrique de la ville ! c'est NG<sup>2</sup>

C'est avec un enthousiasme déterminé que nous avons choisi de nous mobiliser sur cet Appel à Manifestation d'Intérêt pour présenter une réponse pensée à l'échelle du local.

Fort de notre vision commune, nous avons décidé d'associer nos expériences et nos expertises métiers, afin de vous proposer un projet innovant qui prend en compte les exigences qualitatives dont se doit d'offrir un centre-ville en tenant compte de l'évolution des modes de vie.

« Réinventons nos cœurs de ville » est un challenge qui correspond pleinement à l'ADN de la société ALTAE, promoteur régional fort de plus de 20 ans d'expérience dans la réalisation de programmes immobiliers complexes et multi fonctionnels.

ALTAE intervient principalement sur l'ensemble du territoire de la Nouvelle Aquitaine et dispose, entre-autre, de nombreuses références dans les Landes et plus particulièrement à Mont-de-Marsan.

Originaire de la cité montoise, l'équipe dirigeante d'ALTAE, mais également celle du groupe EOVEST, se devait de s'impliquer dans ce projet de requalification et de redynamisation du centre-ville de Mont de Marsan.

Notre attachement viscéral à ce territoire associé à notre expérience en matière de projets immobiliers multi fonctionnels représente un atout majeur pour faire du centre-ville de la préfecture des Landes un lieu de vie au sein duquel résidents, actifs, chalandes ou simples passants partageront un cœur de ville où il fait bon vivre.

« Les Quatre Cantons, un lieu à révéler »

Pour répondre à cet enjeu, ALTAE, mandataire du groupement a fait le choix d'associer dans son équipe, les compétences de professionnels rodés à ce type de défi.

Notre équipe se compose de :

ALTAE / Mandataire – Promoteur

BERNADET CONSTRUCTION / Co-promoteur

CLAIRSIENNE /Développeur et Investisseur en Logements conventionnés

COBE / Architecte – Urbaniste

GASTEL PAYSAGES / Paysagiste

LIGNES ENVIRONNEMENT / Bureau d'études environnement

MATH INGENIERIE / Bureau d'études Techniques structure et fluides

Nous avons réuni l'ensemble des compétences permettant de garantir au-delà de la programmation et de la conception, la réalisation des programmes immobilier en commerces, logements à vocation conventionnés, d'hôtellerie et en Tertiaire.

Notre équipe est en mesure de concevoir de réaliser et de porter financièrement la réalisation du (ou des) projet(s) immobilier(s).

Par ailleurs, l'ancrage fort et originel des sociétés ALTAE et BERNADET dans la région Landaise implique naturellement le recours à des ressources et des moyens de production locaux.

Ainsi, il est évident que la réalisation du projet tel que présenté, mobilisera un salariat exclusivement local, et par prolongement contribuera au dynamisme de l'économie locale.

Enfin, et vous l'aurez compris, cette territorialité assumée, cette synergie des métiers et cette ambition commune, au sein de notre Équipe, permettra de proposer un projet qualitatif en cohérence avec des architectures affirmées et contemporaines qui composeront avec l'histoire des lieux pour un mode d'usage résolument novateur.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information utile à parfaire cette enquête,

Vous remerciant pour votre écoute,

Veuillez recevoir mes sincères salutations,

**Simon DE MARCHI**

*Directeur de Programmes*

