

Le départ de l'enseigne LECLERC remonte à Décembre 2008.

En est venue une longue phase de réflexion sur le devenir de cet ensemble immobilier et de son parking le tout sur une surface de 3ha dans le centre-ville de Caudry.

Le propriétaire SA CAUDIS a, dans un premier temps, essayé de valoriser les existants dans le cadre d'une reconversion commerciale sans jamais aboutir à une faisabilité opérationnelle.

Il a été ensuite question de morceler le foncier pour y accueillir différents projets comme Pôle Emploi, cabinets médicaux, construction de logements avec les difficultés de mettre en œuvre un projet global et cohérent pour un propriétaire dont ce n'est pas la vocation première.

C'est alors que le rôle de la collectivité prend toute sa mesure.

Conscient de l'opportunité de ce foncier positionné stratégiquement au cœur de la commune et de son tissu urbain, sur un axe structurant de contournement du centre, en interface entre le centre-ville et les équipements publics, entre la ville et l'ouverture aux espaces agricoles, bref un quartier qui s'inscrit dans les dynamiques urbaines de développement de l'Ouest de la commune, un rééquilibrage au regard du développement Est/Ouest mais en complémentarité avec les zones d'extension urbaine au Sud.

On est en 2012, la ville sollicite l'Etablissement Public Foncier, pour une acquisition et une déconstruction convaincue comme pour d'autres projets caudrésiens d'envergure, qu'il faut en passer par une démolition pour que puisse renaître la ville dans la ville.

C'est chose faite et la convention est signée en Janvier 2013.

Parallèlement une étude de faisabilité d'un écoquartier est confiée à Territoire Sites et Cités, groupe ANTEA, en 2012-2013.

Après quelques réunions de travail le dossier de synthèse vient justifier tout l'intérêt du site, détaillant les enjeux urbains et programmatiques, les cibles environnementales à privilégier, le tout développé à travers le scénario d'un mail actif.

La collectivité a l'assurance de la faisabilité de l'opération sur les aspects techniques, économiques et également juridiques.

Nous sommes en présence d'une opération d'initiative et sous contrôle public, ayant un impact sur le territoire, un périmètre cohérent, des études et travaux à réaliser, des opérations financières à mener, un bilan financier prévisionnel connu.

Le tout concrètement appelé « Opération d'aménagement » dont le coût total avoisine les 3,5 M€.

Une première procédure de consultation pour une concession d'aménagement pour trouver un partenaire aménageur est lancée en 2014 mais avorte faute d'offres pertinentes.

Monsieur le Maire et l'équipe municipale se remet au travail ;

* Sachant que cet îlot est intégré dans le nouveau périmètre de la politique de la Ville (contrat de ville relatif au quartier prioritaire « Centre-ville -- Gambetta »),

* Après avoir pris de nouveaux contacts avec des bailleurs et promoteurs publics et privés, ici présents PROMOCIL / PARTENORD

* Ayant déjà quelques engagements d'acteurs du logement ou du commerce pour participer à l'aménagement de cet îlot,

* Convaincu de la nécessité pour la collectivité d'accompagner le projet à hauteur de 500 000 € HT,

Une nouvelle procédure d'appel à concessionnaire fixant les objectifs suivants :

- * 130 à 140 unités de logements (majoritairement des individuels ou petits collectifs) avec pour cible les Seniors
- * 1 500m² de services ou petites activités avec parkings paysagers mutualisés
- * 800m² de commerces autour d'une placette publique

est votée à l'unanimité par le Conseil Municipal et relancée en Mars 2016.

NORSEM nous propose alors une offre en Juin 2016, qui est négociée durant l'été.

On y retrouve :

- * Un respect et une adéquation avec les ambitions et la dynamique d'aménagement impulsée par la Ville
- * Un parti d'aménagement qui répond aux besoins de la collectivité et de la population à une échelle locale mais aussi plus large (typologie et caractéristique de l'habitat, appréhension de la dimension Haute Qualité Environnementale, équipements...),
- * Le respect des prescriptions réglementaires issues du SCOT, du PLH, du PLU,...
- * Une insertion de qualité dans l'environnement urbain et paysager du site :
 - Liaisons inter-quartiers,
 - Trame viaire lisible et structurante,
 - Prise en compte du potentiel environnemental et naturel du site mais aussi des contraintes topographiques, hydrologiques et réglementaires.
- * Une prise en compte de la problématique foncière en termes juridiques et urbanistiques pour assurer le déroulement de l'opération dans des conditions optimales et favoriser une possible évolution du secteur à moyen ou long terme, (on y réfléchit à l'avenir du retordage)
- * Une mise en place d'un dispositif partenarial et de concertation entre les intervenants.

Dans notre contrat de concession d'aménagement NORSEM / Ville de Caudry, on y privilégie les actions suivantes :

- * Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie
- * Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement
- * Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception
- * Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain
- * Mettre en œuvre les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle du bien-vivre ensemble et de la solidarité (individuels, petits collectifs)
- * Assurer un cadre de vie sain et sûr (vidéo protection)
- * Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie, espace végétalisé et paysager
- * Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire

- * Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts
- * Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques (gestion des eaux pluviales in situ)
- * Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (point d'apport volontaire en colonnes enterrées).