

CONTRIBUTION DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT A LA REFLEXION SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GARE

2/ Observations et propositions

**Conseil de Développement
du Grand Angoulême
25 Boulevard Besson Bey
16023 ANGOULEME Cedex**

**Validée en plénière le 30 septembre 2010 et communiquée au Conseil communautaire
le 22 octobre 2010**

Introduction

Objet

Le Conseil de Développement a communiqué au Conseil Communautaire du 10 décembre 2009 une première contribution sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté de la gare (ZAC).

Cette première contribution avait pour but de sensibiliser les élus de l'agglomération sur les infrastructures d'accès au site de la ZAC, sur l'organisation des transports collectifs et l'implantation de services structurants dans ce nouvel espace urbain.

Le Conseil de Développement avait notamment pointé la nécessité d'une « approche sociale » du projet d'aménagement en tenant compte de la mixité des usagers et de la diversité des activités et des services propres à rendre ce quartier vivant.

La présente contribution a pour objet d'approfondir les réflexions initiales en formulant des préconisations d'aménagement, notamment en matière de logement, d'activités et de services.

Les préconisations en matière d'accès et de transports publics urbains feront l'objet d'une réflexion à part entière dans le cadre d'une autre contribution.

Problématique

Le projet d'agglomération prévoit l'implantation d'activités et de services divers dans cette ZAC dans le but de créer un nouveau cœur d'agglomération, tout en réhabilitant le quartier de l'Houmeau. Au-delà d'un outil technique d'aménagement foncier, comment faire de cette ZAC un véritable lieu de vie au cœur de l'agglomération d'Angoulême? Pour quels habitants ? Pour quels besoins ? Avec quels services, quelles activités ? Pour quels objectifs opérationnels ?

Méthode

Afin d'enrichir ses préconisations, le Conseil de Développement a sollicité le concours de plusieurs acteurs locaux économiques culturels et sociaux dans le cadre de différentes auditions réalisées par les commissions « aménagement du territoire et infrastructures » et « mutations économiques et emploi ».

Plan

Après avoir analysé la délibération du conseil communautaire en date du 25 mars 2010 portant sur le lancement d'une concession d'aménagement de la ZAC Gare et formulé des points d'alerte **(I)**, le Conseil de Développement préconise une conception du projet qui s'inspire des principes de l'éco quartier pour un développement harmonieux de ce nouveau quartier cœur d'agglomération **(II)**.

I ANALYSE DE LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 MARS 2010 PORTANT SUR LE LANCEMENT D'UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC GARE

Après un bref rappel du contenu de la délibération (1), le Conseil de Développement s'interroge sur les risques du projet de concession et pose des points d'alerte (2).

1 Rappel du contenu de la décision

Par délibération en date du 25 mars 2010 le conseil communautaire a approuvé le lancement d'une procédure de concession d'aménagement de la ZAC de la gare (1-1) et le programme opérationnel des équipements mis à la charge du concessionnaire (1-2).

1-1 Principes juridiques et financiers de la concession d'aménagement

La Communauté d'Agglomération a décidé de confier la maîtrise d'ouvrage du projet à un aménageur public ou privé qui sera désigné à l'issue d'une procédure de mise en concurrence.

L'aménageur désigné par la collectivité sera chargé de l'ensemble des travaux et des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération de ZAC et en assumera le risque économique.

La valeur estimée hors taxe des travaux d'équipement se situe dans une fourchette comprise entre 20 et 30 millions d'Euros (hors médiathèque et archives et hors foncier).

Un traité de concession encadrera les relations entre l'agglomération et le titulaire de la concession d'aménagement dont la « rémunération » reposera sur les recettes de l'opération et principalement sur les marges dégagées par la commercialisation des différents équipements bâtis et non bâtis.

L'opération pourra bénéficier de participations financières publiques à condition que les subventions ne remettent pas en cause la part prépondérante du risque économique qui devra réglementairement être assumée par le concessionnaire.

La participation de l'agglomération et des ses partenaires sera encadrée en amont dans le contrat de concession. Elle pourra être modifiée par avenant. Elle pourrait être de l'ordre de 6 millions d'euros (hors passerelles et reconstitutions ferroviaires) et compléter le financement du pôle d'échanges multimodal.

La maîtrise foncière de l'opération est portée par l'Etablissement Public Foncier Régional. La durée de la concession prévue est de 10 ans.

1-2 Programme opérationnel

Le programme mis à la charge de l'aménageur prévoit la réalisation des équipements suivants :

- le pôle d'échange multimodal qui comprend :
 - la gare de bus interurbains
 - la zone de dépose minute et de taxis
 - la création d'une antenne de la gare sur le parvis Ouest
 - le pôle écomobilité
- la réalisation d'équipements de voirie :
 - le boulevard Ouest

- la reprise de cinq ronds-points organisant la gestion des flux de véhicules vers le parvis Ouest, le boulevard Bleu, les rues Denis Papin et la Rochefoucauld, les liaisons douces autour du pôle d'échange et vers la Charente
- la construction d'immeubles bâtis dont :
 - 400 logements dont 25% publics
 - un centre d'affaires de 5 000 m²
 - un espace de conférences et de séminaires de 1 000 m²
 - un établissement hôtelier 3 ou 4 étoiles
 - des espaces de services (20 000 m²)
 - des espaces à vocation commerciale (15 000 m²)
 - un parking silo de 400 places situé à proximité du parvis Ouest
 - la réhabilitation revalorisation du patrimoine ancien

Le projet mis à la charge du concessionnaire ne comprend pas :

- l'extension du bâtiment voyageurs SNCF
- la passerelle de franchissement ferroviaire et la mise en accessibilité des quais
- les reconstitutions ferroviaires
- la médiathèque (5 000 m²)
- les archives départementales (10 000 m²)

2 Interrogations du Conseil de Développement sur l'intérêt, les risques et limites du projet de concession et présentation de points d'alerte

Si le choix de la procédure de concession d'aménagement présente un intérêt financier certain pour l'agglomération **(2-1)**, ce choix d'aménagement comporte néanmoins des limites et des risques **(2-2)** qui porte le Conseil de Développement à émettre des points d'alerte **(2-3)**.

2-1 L'intérêt financier de la procédure de concession

Le coût global du projet est estimé entre 20 et 30 millions d'euros.

Les perspectives financières d'agglomération 2009-2013 montrent que la capacité d'emprunt du GrandAngoulême est de l'ordre de 6 millions d'euros par an.

La réalisation de l'ensemble des projets envisagés sur le mandat, hors ZAC, entraînerait un besoin de financement par emprunt de l'ordre de 11 à 15 millions d'euros par an, soit plus du double de la capacité annuelle d'emprunt tolérable.

Face à cette contrainte et dans un contexte d'instabilité générale des ressources financières locales (suppression de la Taxe Professionnelle, Réforme des collectivités locales), on comprend la nécessité pour l'agglomération de confier à un tiers le risque économique du projet de ZAC. Risque qu'elle ne peut assumer directement sauf à reconsidérer les autres grandes priorités du mandat.

2-2 Une procédure d'aménagement qui comporte des limites et risques

2-2-1 Une procédure qui renvoie à une vision commerciale du projet

Le Conseil de Développement s'inquiète du risque de perte de la maîtrise du projet par la collectivité publique en particulier en ce qui concerne l'offre de services.

En effet, si le concessionnaire doit se rémunérer sur les produits de ventes ou de locations des aménagements mis à sa charge, ne sera-t-il pas tenté d'implanter dans la ZAC les services les plus rentables ? la notion de rentabilité n'étant pas forcément compatible avec les notions de service public et d'intérêt général.

Quels sera la nature des services implantés dans les 20 000m² dédiés à la construction d'immeubles bâtis ?

Par ailleurs, si le projet est sous maîtrise d'ouvrage privée, la concertation, l'association des habitants à l'élaboration du projet ne risque-t-elle pas d'être réduite à sa plus simple expression ?

Quelles sont les marges de manœuvre de la collectivité maître d'ouvrage en la matière ?

2-2-2 Une procédure qui comporte des risques économiques et financiers qu'il serait souhaitable d'évaluer précisément.

L'intervention financière de la collectivité est-elle suffisante pour équilibrer l'opération et attirer les candidats potentiels à la concession ?

L'importance des aménagements à caractère public mis à la charge du concessionnaire (pôle d'échange multimodal, équipements de voirie) ne risque-t-elle pas de conduire à une évaluation surdimensionnée du prix de revente des immeubles par le concessionnaire dans le but d'équilibrer globalement l'opération et surtout de dégager des marges bénéficiaires plus conséquentes ?

Quels sont les moyens dont disposera la collectivité maître d'ouvrage pour contrôler les choix du concessionnaire en matière d'aménagement et de stratégie foncière ?

La collectivité pourra-t-elle influencer sur la politique des prix de revente des biens construits par l'aménageur ?

Qui va bénéficier ou supporter les plus ou moins values générées par l'opération ?

Qui sera responsable du déficit éventuel des opérations ?

Quels sont les outils prévus par la collectivité pour couvrir les risques potentiels du projet et ses conséquences budgétaires et financières.

2-3 Points d'alerte du Conseil de Développement sur la concession

2-3-1 Garder la maîtrise du projet

↳ **Se donner un temps de réflexion suffisant pour affiner le projet**

Les délais de réflexion et de concertation préalables semblent très courts au regard de l'importance des enjeux.

En effet, le projet va s'étaler sur plusieurs mandats, ses impacts financiers, environnementaux, sociaux et économiques engagent les générations futures pour plusieurs décennies .

Il convient donc d'être attentif en amont à la philosophie du projet, à ses tenants et aboutissants, dans le cadre d'une concertation renforcée.

↳ **Déterminer avec précision le contenu physique des interventions de l'aménageur**

Compte tenu de l'importance des enjeux économiques d'une opération de ZAC la transparence s'impose en matière de répartition des constructions :

- celles destinées à être conservées par l'aménageur
- celles destinées à la revente
- celles qui seront incorporées à terme dans le patrimoine de la collectivité maître d'ouvrage

↳ **Evaluer, en amont les risques de la concession**

- Veiller à l'équilibre financier de la concession

En vérifiant la pertinence et la cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération au regard des objectifs de la collectivité et de la méthode décrite par les candidats

- Veiller au prix de cession du foncier

En vérifiant que les prix de ventes des produits immobiliers correspondent localement à la demande solvable et à un taux d'effort admissible des futurs usagers

- Imposer aux opérateurs des impératifs de résultats en terme de maîtrise des charges
- Evaluer la capacité du concessionnaire à gérer le projet dans le temps

En s'assurant de la pertinence de l'échéancier des travaux et du mode d'organisation et de coordination des différents chantiers publics et privés.

↳ **Imposer des prescriptions à l'aménageur**

- des prescriptions environnementales maximales (la démarche AUE représente un minimum) en particulier en matière de création d'espaces verts
- des prescriptions architecturales qui prennent en compte l'histoire ferroviaire, du quartier et ses impacts sonores et visuels
- des prescriptions en matière de conduite de projet (transversalité, partenariat, concertation).

2-3-2 Anticiper la gestion future des espaces publics

↳ **Prévoir, en amont du projet, les conditions et modalités de rétrocession des biens publics dans le patrimoine des collectivités concernées** (GrandAngoulême, ville d'Angoulême), notamment les infrastructures de voiries, parkings publics, espaces verts, patrimoine ancien réhabilité.

↳ **Anticiper les coûts de gestion (charge foncière) et d'entretien futurs des équipements et aménagements rétrocédés** qui pèseront sur les budgets de fonctionnement.

2-3-3 S'interroger sur le devenir des espaces jouxtant la ZAC gare

↳ **S'interroger sur le devenir des 10 000 m2 de terrains propriété du Conseil Général de la Charente si ce dernier décidait de geler ses projets d'investissement dans cet espace ?**

- ↳ **Eviter la persistance de friches aux portes de la ZAC gare** qui seraient préjudiciable au fonctionnement du quartier et à l'image de l'Agglomération, d'Angoulême et du Département de la Charente .

Bien que le projet d'aménagement de la ZAC gare semble d'ores et déjà arrêté concernant les emprises foncières, le programme opérationnel de la ZAC gare, tel qu'il est prévu dans la délibération du 25 mars 2010, est suffisamment large pour permettre au Conseil de Développement de faire des propositions concrètes. Ces propositions s'appuient sur les principes de conception de l'éco-quartier.

II PROPOSITIONS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT SUR LE PROGRAMME OPERATIONNEL D' AMENAGEMENT DE LA ZAC GARE

le Conseil de Développement préconise une conception d'aménagement durable du nouveau quartier , qui s'inspire des principes de l'éco quartier :

Concevoir un ÉcoQuartier,

- *c'est cesser de considérer le sol comme un simple actif à valoriser à court terme, pour l'envisager comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence, et le devenir,*
- *c'est penser les extensions urbaines d'aujourd'hui comme le patrimoine de demain,*
- *c'est appréhender le cadre de vie des habitants actuels comme étant celui des générations futures,*
- *c'est savoir que l'énergie est précieuse ; que les territoires, l'eau, l'air, le climat ont leurs logiques propres, qu'ils sont indispensables à nos vies mais que si on ne s'inscrit pas dans leur logique, ils constituent aussi un risque,*
- *c'est comprendre que la proximité est une richesse et une valeur pour les habitants.*

Définition du référentiel EcoQuartiers du MEEDDAT

Un quartier durable est une zone de mixité fonctionnelle développant un esprit de quartier ; c'est un endroit où les personnes veulent vivre et travailler, maintenant et dans le futur. Les quartiers durables répondent aux divers besoins de leurs habitants actuels et futurs, ils sont sensibles à l'environnement et contribuent à une haute qualité de vie. Ils sont sûrs et globaux, bien planifiés, construits et gérés, et offrent des opportunités égales et des services de qualité à tous.

Accord de Bristol. Conclusions of Ministerial Informal on Sustainable Communities in Europe. Bristol. 6

– 7 December 2005

Dans cette optique, les propositions du Conseil de Développement visent trois objectifs :

- Privilégier des aménagements répondant à la qualité de vie et d'environnement des habitants **(1)**
- Promouvoir un développement social urbain équilibré, favorisant la mixité et l'équité sociale **(2)**
- Valoriser l'attractivité économique du quartier et du territoire **(3)**

1) Privilégier des aménagements répondant à la qualité de vie et d'environnement des habitants et usagers du quartier :

Si le choix d'une approche environnementale de l'urbanisme est louable **(1-1)**, cette approche doit être complétée et renforcée **(1-2)**.

1-1 Une approche environnementale de l'urbanisme louable ...

Cette approche est envisagée par la communauté d'Agglomération pour encadrer le projet d'aménagement de la ZAC.

Le cabinet ADEV environnement chargé par l'agglomération de l'étude d'impact préalable à l'aménagement de la ZAC souligne que « *cette approche est louable car elle permet d'appréhender le thème de l'environnement en proposant aux élus différentes options stratégiques ou techniques d'ouvrages et d'anticiper sur leurs effets en terme de valorisation du territoire.*

La démarche AEU s'articule autour de 5 thèmes principaux, la gestion de l'eau, les déplacements, l'énergie, la gestion des déchets et le bruit. Ces thèmes doivent être traités de manière globale car ils

sont tous en interrelation et impliquent une conduite de la démarche dans le respect des principes de transversalité, de partenariat et de concertation. »

1-2 Qui doit être complétée et renforcée

Si la volonté politique de promouvoir les performances écologiques et les qualités environnementales dans les constructions est louable, le Conseil de Développement insiste sur la nécessité de :

↳ Répondre impérativement à trois préoccupations urbanistiques majeures :

- Assurer le lien entre la nouvelle centralité, le nouveau cœur d'agglomération et le centre historique d'Angoulême.
- Eviter le risque d'apparition de nouveaux ghettos, de nouvelles inégalités territoriales entre le quartier de la Grand Font d'une part, quartier à basse qualité environnemental, et le nouveau quartier de la gare d'autre part, lieu d'éco habitat haut de gamme, qui ne saurait être réservé à une certaine élite culturelle et sociale.
- Réfléchir sans tarder à la politique de renouvellement urbain du quartier de la Grand Font.

↳ Veiller à l'optimisation du confort des bâtiments

- En particulier au confort acoustique et visuel en tenant compte de la proximité de la gare et des bruits et paysages inhérents à l'activité ferroviaire.

↳ Anticiper la transformation de la ligne ferroviaire actuelle en autoroute du fret et ses conséquences en terme de nuisances (trains longs et bruyants)

↳ Définir une politique d'espace vert comme valeur ajoutée à l'urbanité du quartier

- En lien avec le concept des jardins de la médiathèque
- Comme élément d'intégration des voies , ronds points, et parkings silos

↳ Associer les habitants via les bailleurs sociaux et les acteurs du territoire à la définition des besoins, à la conception et à la gestion du quartier ,et encourager les modes de vie durables

Le concept d'éco quartier ne se limite pas à la maîtrise du volet environnemental. Il intègre une dimension innovante en tentant de croiser les durabilités écologiques, mais aussi sociales et sociétales.

2) Promouvoir un développement social urbain équilibré favorisant la mixité et l'équité sociale.

Il s'agit de concevoir les différents équipements publics comme des éléments fédérateurs, des interfaces de relations favorisant le lien social, la mixité, la solidarité avec les quartiers et services avoisinants (2-1) et de proposer des lieux de vie et de rencontre favorisant la diversité des cultures et des générations (2-2).

2-1 Concevoir les différents équipements publics comme des éléments fédérateurs, des interfaces de relations favorisant le lien social, la mixité fonctionnelle, la solidarité avec les quartiers et services avoisinants

Trois équipements revêtent une importance majeure pour le développement du quartier et de l'agglomération, le pôle multimodal (2-1-1), la passerelle (2-1-2), la médiathèque (2-1-3). Pour le Conseil de Développement la réalisation de ces 3 équipements est prioritaire pour participer au désenclavement et au rayonnement du quartier.

2-1-1 Le pôle multimodal : un objectif opérationnel stratégique de l'aménagement du quartier et du système de transport de l'agglomération.

Sur ce point, le Conseil de Développement insiste sur deux préoccupations fondamentales :

↳ **Engager dès à présent une réflexion approfondie sur le fonctionnement et l'organisation de ce pôle et notamment :**

- sur une politique tarifaire incitative à l'usage des transports publics
- sur le statut et le mode de gestion de la future antenne de la gare prévue sur le parvis Ouest

↳ **Engager une réflexion parallèle et plus globale sur la gouvernance des transports publics dans l'agglomération et à l'échelle (SCOT)**

2-1-2 La passerelle

↳ **Bien que son emplacement soit déjà entériné par l'agglomération**

Pour le Conseil de Développement l'emplacement le plus pertinent pour implanter cette passerelle est au nord de la verrière ; en lui donnant la forme d'un « Y », son utilité serait dédoublée, car ainsi elle servirait non seulement de lien Est/Ouest pour les habitants du quartier et les utilisateurs des parkings relais, mais elle permettrait aux voyageurs d'accéder au milieu des quais.

La passerelle doit être accueillante et agréable, accessible à tous (pente douce ? tapis roulant ?), être un lien véritable facilitant l'accès piétonnier tant à la médiathèque et autres équipements qu'aux quais.

2-1-3 la médiathèque : la réflexion sur l'accessibilité de l'équipement est primordiale pour répondre à l'objectif de mixité fonctionnelle et sociale.

↳ **Assurer la connexion de la médiathèque à toute l'agglomération et prioritairement aux quartiers environnants et à la ville centre au bénéfice des usagers notamment les 2 500 élèves des lycées, collèges et écoles du plateau**

- La médiathèque devrait être un point de passage obligé du futur TCSP.
- A défaut des navettes de bus électriques, gratuites pourraient être envisagées pour assurer une liaison permanente et confortable entre le plateau, la gare, la médiathèque et l'ensemble des services proposés dans la ZAC.

2-2 Proposer des lieux de vie et de rencontre favorisant la diversité des cultures et des générations

En élargissant l'offre de logement à des publics divers (**2-2-1**) et en favorisant l'implantation de services d'intérêt général (**2-2-2**).

2-2-1 Elargir l'offre de logement

Axer la politique de logement, dans ce nouveau quartier, sur la recherche d'une mixité raisonnable visant plusieurs types de population afin d'éviter les phénomènes de ghettos de riches ou de pauvres.

↳ **Faire du logement des jeunes une volonté politique majeure :**

Le logement des jeunes est une question récurrente dans l'agglomération depuis plusieurs années pour les étudiants mais aussi pour ceux qui ne sont plus étudiants mais qui n'ont pas encore acquis le statut de salariés.

Le Conseil de Développement préconise de :

- réserver, en plus des 25% dédiés au logement social, 10% sur les 400 logements prévus afin de répondre en partie à cette problématique spécifique
- proposer à cette population très mobile :
- des logements provisoires, surtout des meublés, avec des services associés (blanchisserie, nettoyage, accès à internet, services d'accompagnement à la recherche d'emploi...),
- des prestations locatives économiques et des loyers ouvrant droit à APL,
- des aides publiques à l'accès au logement.

↳ **Réserver des logements adaptés pour l'accueil des personnes âgées**

- Prévoir des logements sociaux dans des résidences « mixtes », accessibles en bas d'immeubles, offrant des services de proximité.

↳ **Faciliter l'accès au logement des familles**

La future LGV peut avoir un impact sur le peuplement du quartier en facilitant la mobilité de certains salariés, notamment les salariés venant de Bordeaux ou travaillant à Bordeaux ou à Poitiers souhaitant s'installer sur l'agglomération avec leur famille. De même, les personnes travaillant sur la ZAC, en lien avec l'implantation des nouveaux services peuvent être à la recherche d'un logement à proximité de leur emploi.

- Proposer des logements de qualité, résidentiels, en accession à la propriété ou en location avec des niveaux de prix moins élevés que dans des agglomérations limitrophes.

2-2-2 Favoriser l'implantation de services et d'équipements d'intérêt général

Le programme opérationnel de la ZAC gare prévoit 20 000m² d'espaces de services sans en préciser la nature.

Le Conseil de Développement propose d'implanter dans ces m² disponibles un pôle jeunesse, un pôle associatif d'intérêt général, un complexe sportif, des commerces de proximité.

↳ **Proposer une diversité d'offre en matière d'hébergement collectif temporaire**

L'implantation d'un hôtel type 4 étoiles apparaît insuffisant. L'offre d'hébergement collectif doit également répondre aux besoins des jeunes, des familles, des personnes âgées.

↳ **Implanter une crèche et ou garderie ouvertes à toutes les personnes**

habitant le quartier ou venant travailler sur le territoire de l'agglomération en complément de l'offre de la crèche de La Grand Font et de l'Houmeau.

↳ **Créer un pôle associatif d'intérêt général et de services**

L'implantation de ce pôle dans le futur cœur de l'agglomération nous paraît importante car elle permettrait de :

- Valoriser et matérialiser la richesse et la vitalité de la vie associative dans l'agglomération
- Offrir un espace qui permette à la vie associative de reprendre pied
- Rassembler en un même lieu des associations dispersées sur le territoire de l'agglomération dans des locaux mal adaptés,
- Rapprocher les structures de services à destination des jeunes comme la Mission Locale, le CIJ, le CLAJ, une antenne du Pôle Emploi,
- Approfondir la réflexion sur la mutualisation des moyens au regard des besoins de chaque structure et de la cohérence du service attendu par les usagers
- Associer à la réflexion l'ensemble des parties prenantes au projet de mutualisation
- Diminuer le coût de fonctionnement engendré par la dispersion et l'état des locaux mis à disposition par les communes (entretien, charges diverses et principalement chauffage),
- Créer un pôle de vie, une centralité, à proximité des moyens de transports, de la médiathèque et des commerces .

↳ **Créer un complexe sportif**

- En lieu et place de la salle de sport de la Grand Font, obsolète et hors norme.

↳ **Favoriser le commerce de proximité**

- Veiller à l'implantation de commerces en complémentarité de l'offre existante sur l'Houmeau
- Porter une attention particulière aux modes de livraison et de stationnement réservés à ces espaces commerciaux

Cependant, le projet d'éco quartier n'a de sens que s'il s'inscrit dans une dynamique de développement économique.

3) Valoriser l'attractivité économique du quartier et du territoire

L'aménagement d'un quartier durable doit également développer l'attractivité économique en préservant et en valorisant la mémoire industrielle du quartier **(3-1)** en favorisant le développement et ou la promotion des filières économiques locales **(3-2)**.

3-1 Préserver et valoriser le patrimoine économique local

Des éléments forts et significatifs témoignent d'une vie intense de faubourg industriel dans le quartier de l'Houmeau au XIX^{ème} siècle au travers des activités ferroviaires et portuaires.

Le Conseil de Développement propose de :

↳ Créer un espace au sein de la ZAC pour valoriser et promouvoir

- le site et son histoire
- la diversité et l'attractivité des filières économiques locales
- l'originalité des festivals, véritables leviers de la vie économique locale
- la qualité des sites touristiques du GrandAngoulême

↳ Associer les acteurs économiques, culturels, et les habitants à la conception et à la réalisation de cet espace de mise en valeur du patrimoine économique vivant.

3-2 Développer et promouvoir les filières économiques locales

↳ Considérer le pôle multimodal comme un levier de développement économique

↳ Assurer la continuité des activités économiques vers la gare en lien avec le pôle multimodal

- Faciliter les l'accès au Pôle Image et au Port l'Houmeau depuis la gare
- Renforcer la desserte des zones d'emploi par les systèmes de transport en commun
- Encourager l'implantation des sièges sociaux des entreprises dans la ZAC