

#Article La seconde vie des gares réhabilitées

Resumé

La SNCF a lancé le programme pour donner une seconde vie à des bâtiments de gares. Initialement, 150 bâtiments étaient ciblés mais l'objectif a été revu à la hausse. Les projets choisis sont variés et incluent des activités de coworking, du transport, de la restauration, du commerce alimentaire et des services publics.

Article

<https://www.lefigaro.fr/actualite-france/ils-donnent-une-seconde-vie-aux-petites-et-moyennes-gares-20211111>

Ils donnent une seconde vie aux petites et moyennes gares

Bien que toujours en activité, certains bâtiments voyageurs disposent d'espaces vacants. La SNCF a lancé des appels à projets auprès d'investisseurs publics ou privés pour des réhabilitations diverses et variées.

ÉRIC DE LA CHESNAIS @plumedeschamps

AMÉNAGEMENT Qui n'est pas passé devant une gare désaffectée, rêvant de la voir rouverte au public ? Lancé en 2019 par la SNCF, le programme «1001 gares», qui vise à donner une seconde vie à des bâtiments de gares disposant aujourd'hui de mètres carrés disponibles, ou qui sont en quasi-totalité fermés, connaît un fort attrait auprès des investisseurs publics ou privés.

Initialement, 150 de ces bâtiments, souvent emblématiques et pittoresques, sur les 1500 que compte SNCF Gares & Connexions, étaient ciblés pour participer à cette opération planifiée sur 5 ans. Des ambitions qui ont dû être revues à la hausse. «D'ici à la fin 2021, nous aurons pratiquement atteint cet objectif, avec 140 ouvertures dont 85 rien que cette année, indique au Figaro Emmanuel Clochet, directeur général adjoint en charge des territoires et de la gestion location au sein de Gares & Connexions. Ce programme a rencontré un écho positif tel auprès des collectivités territoriales et des porteurs de projets privés que nous tablons sur 500 ouvertures sur la même période.» Soit trois fois plus qu'initialement prévu ! Il est vrai que ces lieux connus de tout un chacun, situés dans des lieux de passage, suscitent de nombreuses vocations dans des domaines très variés. «Actuellement 16 % des ouvertures concernent des activités de coworking ou tiers lieux, 15 % le transport ou la mobilité, comme les locations de vélos ou d'automobiles, 11 % de la restauration bar et 9 % du commerce alimentaire. Sans oublier les services publics, qui représentent 6 % des inaugurations, détaille Emmanuel Clochet. Nous choisissons les projets en lien avec les élus dans un but de revitaliser les territoires dans lesquels ils s'inscrivent et de les ancrer dans leur environnement.»

C'est le cas à La Baule-Escoublac. Le projet de bureaux partagés soutenus par deux jeunes entrepreneurs de la région, situés aux 1^{er} et 2nd étages de cette gare qui accueille encore du public au rez-de-chaussée, a été inauguré il y a peu



La gare de Plouharnel (Morbihan) va être transformée en salle de restaurant d'ici à la fin novembre. HELLO RIVAGES

par un maire enthousiaste. «Nous avons accueilli cette initiative les bras ouverts, se félicite l'édile de la station balnéaire, Franck Louvrier. C'est très réussi, techniquement et esthétiquement. Tout en incorporant les dernières technologies de communication, ils ont su garder le parquet d'origine des anciens appartements du chef de gare et des personnels détachés en fonction jusqu'à la fin des années 1990. Cela tout en correspondant aux attentes des professionnels de plus en plus mobiles qui veulent travailler à distance et à notre concept de vivre et travailler au pays des vacances dans un environnement chic et décontracté.» Mais ces aménagements ont un coût, dont une partie à la charge de Gares & Connexions qui, en tant que propriétaire des lieux, se doit d'assurer le clos et le couvert.

368 locaux disponibles

«Nous avons budgétisé 200 000 euros par projet. Mais, en moyenne, les travaux de remise en état ne dépassent pas 100 000 euros... avec toutefois des exceptions», assure Emmanuel Clochet. La gare de La Baule, une magnifique bâtisse fin XIX, en est une. «Nous avons dû élargir les escaliers et installer un ascenseur pour la mise aux normes, confie ex-plice Yoann Nerdeux, cofondateur

avec Baptiste Barillé du projet La gare. Nous avons installé la fibre à très haut débit sécurisé, avec 10 bornes Wi-Fi pour 50 postes de travail en open space ou en bureaux fermés de 1 à 4 personnes, sans oublier des salles de réunion ou de détente et la présence d'une animatrice. Gares & Connexions a participé financièrement aux travaux de remise en état. Nous avons investi pour notre part 400 000 euros.» Une telle somme ne pouvait être investie que si les investisseurs privés avaient l'assurance d'avoir un bail locatif à long terme. «Nous avons passé une convention d'occupation des lieux de 20 ans avec Gare et Connexions», décrit Yoann Nerdeux. La moyenne des baux signés par l'opérateur public est de 6 à 7 ans.

Autres projets en vogue : ceux liés à l'alimentaire et à l'animation d'ateliers éthiques. Plus à l'ouest, dans le Morbihan, à la gare de Plouharnel située entre Auray et Quiberon, Julie Rousselet et Magali Touchard vont inaugurer d'ici à la fin novembre leur salle de restaurant dans l'ancien hall d'accueil rebaptisé «Hello Rivages». «D'une superficie de 73 m², cette salle de 25 couverts sera ouverte toute l'année. Au menu, des produits locaux de saisons à déguster sur place ou à emporter, indique Julie Rousselet. Nous voulons que cela soit aussi un lieu de rencontres et de découvertes grâce à des ateliers que nous organiserons autour de l'alimentation durable, le zéro déchet et la découverte de savoir-faire spécifiques, comme celui de concocter ses tisanes soimême avec la présence d'une personne spécialisée dans l'herboristerie.»

Dans la préfecture de la Loire, à Saint-Étienne-La-Terrasse, une anthropologue a ouvert dans la petite gare située près du stade Geoffroy-Guichard, un atelier traiteur bio. «Nous offrons à nos clients une gamme végane et sans gluten, s'enthousiasme Cécile Cassara-Grange, fondatrice de Cuisine sur rue. Nous savons cuisiner la viande mais pour des mariages ou des grands événements. Nous faisons également de la vente aux particuliers à emporter ou que nous livrons à domicile grâce des coursiers à vélo.» Comme à Plouharnel, le premier étage de cette petite gare est désormais ouvert à la location. Pour savoir si les locaux de la gare près de chez soi sont disponibles, une seule adresse : 1001gares.fr. «Il reste 368 locaux disponibles dans toute la France», affirme Emmanuel Clochet. ■

LE

GRAND JURY

BARBARA POMPILI

Ministre de la Transition écologique

DIMANCHE 12H-13H

En direct

Benjamin SPO

Questions et ré