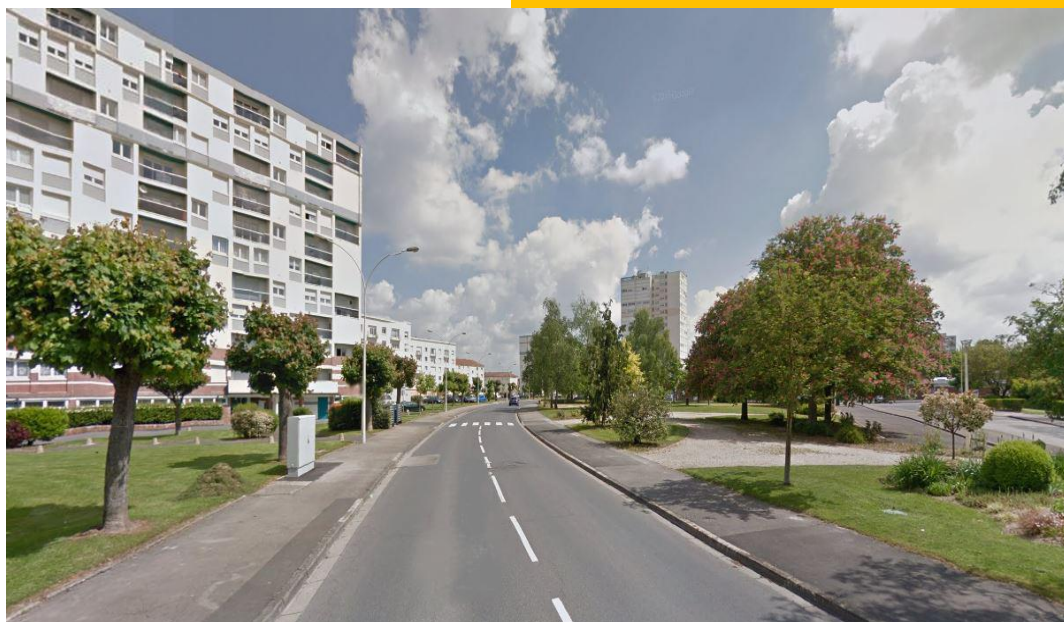


CHALONS-EN-CHAMPAGNE



**PROTOCOLE DE PREFIGURATION
DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS PRIORITAIRES SUD ET OUEST
DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE**

NOVEMBRE 2015

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
DES QUARTIERS PRIORITAIRES SUD ET OUEST
DE CHALONS-EN-CHAMPAGNE
COFINANCES PAR L'ANRU DANS LE CADRE DU NPNRU
PROTOCOLE DE PREFIGURATION**

Vu le Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

Vu le Règlement Financier de l'ANRU relatif au NPNRU en vigueur

SIGNATAIRES



- *L'Etat, représenté par Monsieur Jean-François SAVY, Préfet de la Région Champagne Ardenne et du Département de la Marne,*



- *L'ANRU, désignée ci-après « l'Agence » ou « l'ANRU », représentée par Monsieur Jean-François SAVY, Délégué territorial,*



- *La Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne, désignée ci-après « la CAC », représentée par Monsieur Bruno BOURG-BROC, Président,*



- *La Ville de Châlons-en-Champagne, désignée ci-après « la Ville », représentée par Monsieur Benoist APPARU, Député-Maire,*



- *La Renaissance Immobilière Chalonnaise, désignée ci-après « la RIC », représentée par Monsieur Alain MARJOLET, Directeur Général,*



- *Châlons-en-Champagne Habitat, désignée ci-après « CCH », représentée par Monsieur Fabrice LONCOL, Directeur Général,*



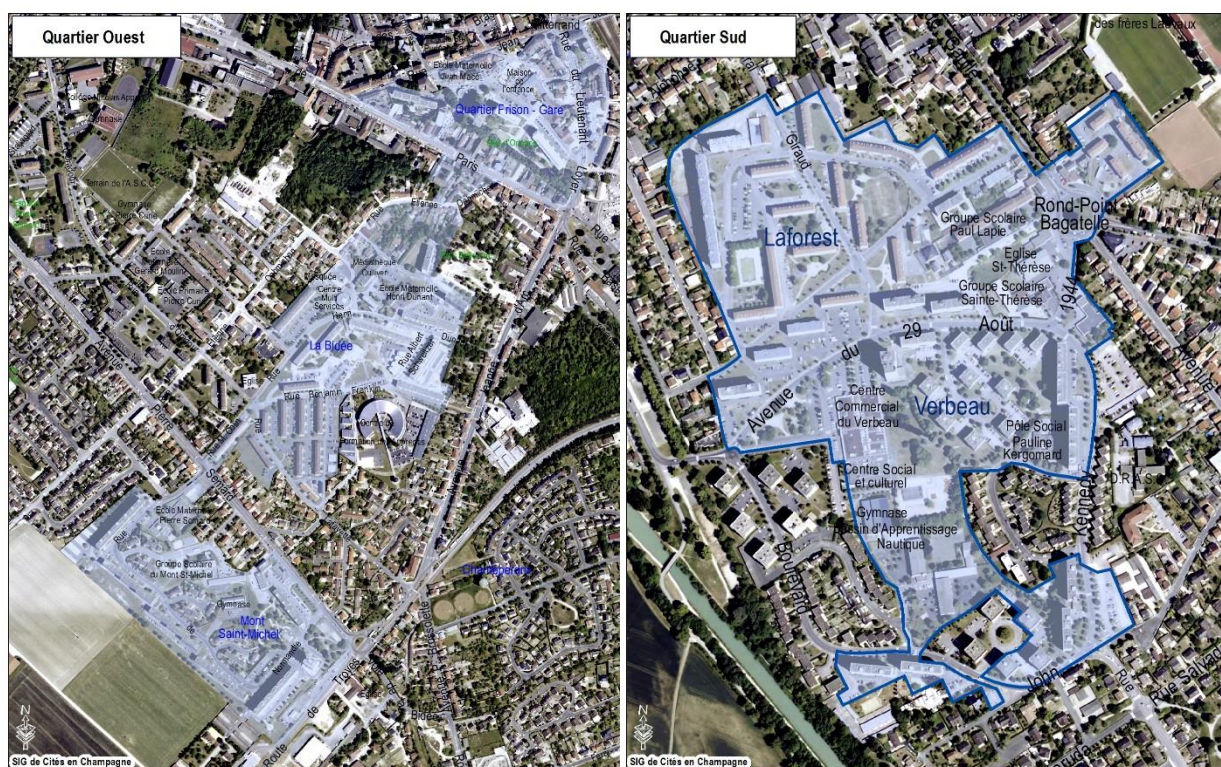
- *La Caisse des Dépôts Champagne Ardenne, désignée ci-après « la CDC », représentée par Monsieur Jean-Luc COOPMAN, Directeur Régional,*

PREAMBULE

La nouvelle géographie prioritaire est définie sur un nombre minimal de 1000 habitants / quartier et ciblée sur un critère unique de revenu par habitant (inférieur à 11 300€/UC dans l'agglomération de Châlons-en-Champagne). En déclinaison, deux quartiers prioritaires ont été retenus pour le territoire de Châlons-en-Champagne, le 17 novembre 2014, lesquels font l'objet du Contrat de Ville et ont été déclarés éligibles à une opération de rénovation urbaine d'intérêt régional par le CA de l'ANRU du 23 avril 2015.

Le contrat de Ville s'appuie sur une action publique à l'échelle intercommunale mobilisant tous les partenaires concernés. C'est un contrat unique adossé à un projet de territoire qui intègre les dimensions sociale, urbaine et économique. Les deux quartiers prioritaires retenus sont :

- ✓ Le quartier prioritaire Ouest, lequel a déjà fait l'objet, pour partie, d'une opération de rénovation urbaine, en cours d'achèvement, mais nécessitant une prolongation,
- ✓ Le quartier prioritaire Sud.



Orientations stratégiques du Contrat de Ville :

Le contrat de Ville se décline en axes ou piliers thématiques présidant aux orientations et actions sur les territoires concernés. Deux orientations stratégiques transversales sont également définies :

- Travailler à la lisibilité de tous les dispositifs et actions existantes qui bénéficient aux quartiers prioritaires de la Ville (QPV),
- Développer la cohérence et la coordination entre les différents acteurs.

Pour chacun des trois piliers fondant le contrat de ville, des orientations stratégiques sont définies, elles-mêmes déclinées en objectifs opérationnels, puis en plans d'actions :

1. Un pilier cohésion sociale :

➤ Thématique 1/ Réussite éducative des jeunes des quartiers prioritaires

Orientation stratégique : Réduire les inégalités/écarts de réussite scolaire et favoriser la mixité sociale dans le système éducatif.

➤ Thématique 2/ Citoyenneté et solidarités

Orientation stratégique 1 : Accompagner les démarches de citoyenneté et renforcer la transmission des valeurs républicaines et de laïcité.

Orientation stratégique 2 : Favoriser le vivre ensemble, développer le lien social.

➤ Thématique 3/ Lisibilité et coordination de l'offre de services aux populations

Orientation stratégique : Viser une égalité réelle d'accès aux services et aux droits.

2. Un pilier développement économique et emploi :

➤ Thématique 1/ Emploi

Orientation stratégique 1 : Augmenter l'employabilité des publics et favoriser l'insertion professionnelle

Orientation stratégique 2 : Contribuer au rapprochement des personnes en recherche d'emploi et les acteurs économiques.

➤ Thématique 2/ Développement économique

Orientation stratégique : Maintenir et développer l'activité, favoriser l'implantation d'entreprises et d'acteurs économiques et valoriser l'attractivité du territoire.

3. Un pilier cadre de vie et rénovation urbaine :

➤ Thématique 1/ Renouvellement urbain

Orientation stratégique 1 : Requalifier le quartier Sud et achever la mutation du quartier Ouest.

Orientation stratégique 2 : Co-construire le projet de rénovation urbaine de chaque quartier prioritaire avec les habitants pour une meilleure appropriation des quartiers rénovés.

➤ Thématique 2/ Attractivité du quartier

Orientation stratégique 1 : Revaloriser l'image des quartiers prioritaires auprès de la population de l'ensemble de la communauté d'agglomération.

Orientation stratégique 2 : Conforter et assurer la tranquillité publique et réduire les incivilités.

Article 1. Quartiers d'intervention

Les deux quartiers prioritaires que compte la ville de Châlons-en-Champagne - le **Quartier Prioritaire Sud**, et le **Quartier Prioritaire Ouest / secteur dit des Corralines** (le quartier Ouest ayant bénéficié d'une convention pluriannuelle avec l'ANRU dans le cadre d'un cœur de projet, convention signée le 04 Février 2008, le secteur « Corralines » étant la seule partie du quartier non traitée dans le cadre du PRU1) feront l'objet d'un projet de renouvellement urbain, dans le cadre de l'enveloppe réservée aux quartiers d'intérêt régional (quartiers prioritaires de la politique de ville non-inscrits dans l'arrêté visé au II de l'article 9-1 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003).

Plan de situation des QP : Voir annexe 1.

Les deux quartiers prioritaires correspondent à des territoires anciennement ZUS :

- une partie de la ZUS rive gauche pour le QP Ouest, situé en rive gauche de la Marne, au Sud-Ouest du territoire communal, avec 3 quartiers majeurs : Orléans, La Bidée et Mont Saint Michel,
- une partie de la ZUS Verbeau pour le QP Sud, situé au Sud du territoire Communal, en rive droite de la Marne, entre le centre historique et le centre économique Sud.

Les périmètres opérationnels engloberont donc une partie du QP Ouest correspondant aux périmètres non concernés par l'opération de rénovation urbaine en cours d'achèvement, et l'ensemble du QP Sud. Le projet de rénovation urbaine devra tenir compte des spécificités de ces quartier pour préfigurer le projet et les opérations à venir afin de répondre pertinemment aux enjeux. En termes de diagnostic, l'état des lieux des quartiers concernés fait apparaître les données statistiques suivantes :

STRUCTURE DE LA POPULATION :

	Nombre d'habitants	- 14 ans	+ 75 ans	Ménages 1 pers.	Ménage moyen	Familles monoparentales	Familles nombreuses
CHALONS	45299	18%	9%	44%	2	19%	10%
Q. OUEST	3270	20%	6%	28 à 51%*	2 à 2,5	18 à 26%	10 à 15%
Q. SUD	3080	22%	8%	34 à 53%*	1,9 à 2,2	18 à 35%	11 à 13%

*Les données utilisées sont répertoriées par IRIS (Ilots pour le regroupement et l'information statistique). Les quartiers Ouest et Sud recoupent plusieurs IRIS. Les données indiquées correspondent aux périmètres des quartiers Ouest et Sud, celles en en gras correspondent stricto sensu au périmètre Quartiers Prioritaires.

NIVEAUX DE VIE :

	RFM /an / UC*	Revenu +50% PS ¹	Revenu = 100% PS ²	RSA	RSA socle	Aide alim. CCAS ³
CHALONS	16 734 €	27%	16%	19%	15%	1976
Q. OUEST / QP. OUEST	9 400 €	30 à 35%	20 à 25%	25 à 30%	20 à 25%	67 à 187
QP. SUD / QP. SUD	9 800 €	35 à 40%	20 à 25%	30 à 35%	20 à 25%	72 à 149

1 - RFM : revenu fiscal moyen / an / unité de consommation

2 - PS : prestations sociales

3 - Nombre de personnes ayant accédé à l'épicerie sociale en 2013.

Quartier Prioritaire Ouest : éléments synthétiques d'analyse /diagnostic :

Le quartier prioritaire Ouest a fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine « cœur de projet » qui a concerné les quartiers Orléans et, pour partie, La Bidée. Cette opération touche aujourd'hui à son terme, les principaux objectifs poursuivis ayant porté sur un renforcement de l'attractivité des quartiers, avec notamment l'implantation d'équipements (médiathèque, terrain multisports, parc) et d'activités économiques (pépinière d'entreprises et commerces), une structuration de l'organisation spatiale, le désenclavement et l'affirmation du lien entre les quartiers, la clarification des limites et usages des différents espaces, et l'introduction de nouvelles typologies d'habitat pour encourager la diversité et la mixité.

Si cette opération a permis des avancées perceptibles saluées par les habitants du quartier, avec une amélioration qualitative manifeste des quartiers sur le plan architectural, urbanistique et paysager, la réalisation d'une nouvelle offre de logements en adéquation avec les évolutions de la demande, une amélioration du cadre de vie grâce au traitement des espaces publics et privés, et une évolution positive de l'appropriation des espaces et des démarches citoyennes au travers des actions mises en place dans le cadre de la GUSP, ses limites ne doivent pas être négligées. Le changement d'image à l'échelle de l'agglomération demeure encore fragile et les composantes sociales n'ont pas évolué en profondeur, notamment du fait que des immeubles et des ilots non intégrés dans le PRU1 concentrent les problématiques, et contribuent à maintenir une stigmatisation du quartier.

C'est notamment le cas de l'îlot dit « Les Corallines », situé entre la rue Dunant, le parc Belle Vue et l'avenue Jeanne d'Arc. Cet îlot comprend trois ensembles immobiliers regroupant une population précarisée : les bâtiments « Corallines » du 4 au 10 rue Dunant - composé de 48 logements- et « 14 et 16 Dunant » -rassemblant 20 logements-, soit un total de 68 logements (R+5 sans ascenseur, 30% de vacance, le bailleur ayant mené des actions pour tenter d'infléchir cette tendance –réduction des loyers notamment- sans succès), la résidence pour personnes âgées (RPA) Dunant (78 studios + 2 appartements, dont 2 studios vacants), le Foyer Dunant (198 chambres, sanitaires sur le palier, 67 chambres vacantes). Le Foyer et la RPA, propriétés de CCH, sont gérés par une structure indépendante : l'ACFA.

La « barre Corallines/Dunant », de par sa situation, ferme l'espace arrière formé par la RPA, le foyer, et un important espace de parkings (résidentiel et public) menant au parc Belle Vue, une des réalisations emblématiques du PNRU, devant contribuer à lier le quartier à l'agglomération. Globalement, l'ensemble de ce qui se situe à l'arrière de cette barre se trouve dans une situation d'enclavement.

Lors des premières études sur la rénovation urbaine du quartier La Bidée, en 2005, ce secteur avait été identifié comme présentant des problématiques d'enclavement et concentrant les précarités. La nécessité de contenir le projet avait conduit à concentrer l'attention sur le cœur de quartier, et par conséquent à exclure cet îlot du projet. Aujourd'hui, il est nécessaire de s'interroger sur le devenir de ce secteur qui est d'autant plus stigmatisé qu'il n'a pas fait l'objet de travaux et se distingue, de fait, du reste du quartier.

Par ailleurs, les dernières décisions relatives au remaniement de la carte scolaire vont entraîner la fermeture de différents sites, dont l'école Dunant, située sur ce périmètre. L'ensemble de l'îlot est donc à repenser, avec la question du devenir du foncier libéré par la démolition de l'école, et la prise en

compte des caractéristiques particulières du peuplement des ensembles bâtis situés sur ce secteur pour préfigurer les opérations à venir.

Hormis cet îlot, un immeuble situé quartier Mont Saint Michel, partie du QP Ouest, pose question en termes de devenir. L'immeuble avait été prévu en démolition dans le cadre du projet de rénovation urbaine, en 2006, avant que le projet ne soit circonscrit à un cœur de projet. Aujourd'hui, l'ensemble du quartier a fait l'objet d'interventions lourdes menées par le bailleur : réhabilitation de l'ensemble du patrimoine avec une rénovation thermique des logements, hormis pour cet immeuble qui ferme le quartier à l'ouest. Sa situation est problématique : d'une longueur et d'une hauteur importante (96 logements en R+10), l'immeuble est adossé à des logements individuels. Par ailleurs, cet immeuble est aujourd'hui celui qui concentre le plus de difficultés, notamment en termes de peuplement et d'incivilités, au niveau du patrimoine du bailleur.

Quartier Prioritaire Sud : éléments synthétiques d'analyse /diagnostic :

Le quartier prioritaire Sud bénéficie d'une situation privilégiée entre le centre-ville historique et le centre économique sud. En plus de cette situation privilégiée, le quartier est desservi par des axes structurants que sont l'avenue du Général de Gaulle, les allées de Forets en prolongement de l'avenue Leclerc, la rue du Général Giraud, la rue André Malraux, et à proximité immédiate d'artères importantes comme l'avenue des Alliés et l'avenue Roosevelt. Le quartier est également desservi par les deux principales lignes de bus de l'agglomération : la ligne 1 qui relie la patinoire / zone ludique sud des Escarnotières et le centre Ouest/ pôle commercial Leclerc à Fagnières, en passant par le centre-ville et la zone commerciale Croix Dampierre, et la ligne 2 qui relie le quartier Mont Hery et la zone commerciale Croix Dampierre.

Le quartier comprend des « sous-secteurs » différenciés, dont deux principaux: le pré-Verbeau formé par l'ensemble Alsace / Giraud / Laforêt, et le Verbeau ceinturé par les avenues Kennedy et du 29 Août, lui-même « re-découpable » en sous-ensembles : Melpomène / Bir-Hakeim ; Kennedy/29 Aout ; Tour du Verbeau, cœur de quartier équipements / centre commercial; ilots de logements individuels.

En matière d'habitat, on constate une mixité typologique et architecturale : le parc de 1 668 logements sociaux (CCH+RIC) existant sur le quartier comprend des immeubles très différents : barres de R+4 à R+11, tour de R+16, plots de R+4 à R+7, construits entre 1952 et 1969, avec un état des lieux du bâti présentant de grandes disparités entre certains immeubles ayant fait l'objet de réhabilitations et d'autres ayant simplement fait l'objet de petits travaux de maintenance.

On note également, malgré une forte densité de logements sociaux avec un parc très important, une mixité sociale relative avec l'existence de copropriétés privée et d'ilots d'habitat individuels, exclus du périmètre QP, mais appartenant au quartier. Cette mixité sociale, fragile, est néanmoins une réalité qu'il convient de consolider, voire renforcer. On ne note pas de phénomène communautariste sur le quartier.

Par ailleurs, une spécificité est notamment concentrée au niveau du pré-Verbeau (ensembles Alsace / Giraud / Laforest) avec des logements aux surfaces très réduites, ne disposant pas de chauffage collectif, et avec des espaces communs très limités. La vacance est très faible (hormis pour la tour qui comprend 16 logements vacants / 91 logements exclusivement T2). Le caractère très social s'illustre par des loyers très bas (RIC : moyenne à 2,43€/m² sur le secteur Alsace-Giraud-Laforet, CCH: loyer moyen à 2,55€/m²).

Focus sur le parc de logements :

-Logements propriété de Châlons-en-Champagne Habitat / 455 logements

1/ Caractéristiques du parc :

- 91 sur la Tour VERBEAU au 15 Avenue du 29 août 1944 (R+16)
- 96 du 10 au 16 Boulevard Kennedy (R+11)
- 80 du 02 au 08 Boulevard Kennedy (R+9)
- 120 sur 6 bâtiments au 1, 2, 3, 4, 5 et 6 Melpomène (tous en R+4, tous composés de 20 logements)
- 40 sur 4 bâtiments au 3, 5, 7 et 9 avenue du 29 Août 1944 (tous en R+3, tous composés de 10 logements)
- 20 logements au 11 et 13 Avenue du 29 août 1944 (R+4)
- Et 8 logements au 07 rue d'Alsace (4 T3 + 4 T4).

Ces logements, construits entre 1964 et 1967, sont dotés d'un chauffage collectif, avec une chaufferie rénovée en 2013, et d'une menuiserie PVC depuis 1997 / 1998. En dépit d'une politique d'entretien et de travaux soutenue (au travers de réfections de parties communes et privatives, d'amélioration d'étanchéité de terrasses, de remplacements de machineries d'ascenseurs, ..., ex : réfection totale des parties communes et du hall de la Tour VERBEAU en 2014), ce patrimoine n'a jamais fait l'objet d'une réhabilitation totale.

La déclinaison typologique des 455 logements est détaillée comme suit :

- 1 T1 bis
- 95 T2 (dont 90 sur la Tour VERBEAU)
- 207 T3 sur les groupes Melpomène et du 02 au 16 Kennedy, soit 45 % du parc considéré,
- 122 T4 du 02 au 16 Kennedy + du 03 au 13 Kennedy, soit 27 % du parc considéré,
- Et 30 du T4 bis au T5, majoritairement du 03 au 16 Kennedy.

Le patrimoine comprend une majorité de grandes typologies, essentiellement du 02 au 16 Kennedy, et concentre une typologie unique de T2 sur la Tour VERBEAU.

Les loyers appelés sont modulés : ils vont de 2,68 € / m², jusqu'à 2,11 € / m² (sur les T2 de la tour VERBEAU). Ces loyers sont donc maintenus à des niveaux « attractifs ». Ainsi, il est possible de louer un T2, d'environ 60 m² de surface habitable sur la Tour VERBEAU, pour moins de 300 € / mois, TCC.

2/ Vacance :

Au 30 juin 2015, la vacance de plus de 3 mois concerne 35 logements, dont :

- 17 sur les 2 bâtiments Avenue KENNEDY, soit 9,7 % de vacance,
- 16 sur la Tour VERBEAU, soit 17 % en constante diminution depuis les travaux de rénovation des parties communes,

3/ Taux de rotation :

Le taux de rotation sur ce quartier est à peine supérieur à celui sur parc général (qui représente près de 6.000 logements) : il est de 14.07 %, à comparer à un taux global de 13.10 % en 2014.

4/ Population logée :

Les 415 logements occupés représentent 882 habitants (soit 2,13 personnes par logement occupé), dont 180 personnes isolées, soit 43 % de la population logée sur le Quartier Prioritaire. Par rapport à la forte proportion de grandes typologies, ceci ne constitue pas une « anomalie » : ces personnes isolées occupent très majoritairement les T2 de la Tour VERBEAU (62 locataires sont des personnes isolées), mais aussi des logements sur Melpomène, secteur où globalement est fidélisée une clientèle de personnes âgées.

Ainsi, plus de 15 % de la population logée à plus de 60 ans. Plus de 17 % des clients ont signé leur bail depuis plus de 20 ans, et 9% depuis plus de 30 ans.

126 familles monoparentales sont logées sur le parc, dont 65 sur les 2 bâtiments du 02 au 16 Kennedy (soit 37 % de la population logée à ces adresses). Ces 126 familles représentent 30,4 % de la population logée du parc de Chalons en Champagne Habitat sur le Quartier Prioritaire.

192 locataires ont un revenu imposable inférieur à 11.000 € (plafond de ressources d'un PLAI, soit 60 % du plafond PLUS, pour une personne isolée).

5/ Etat de la demande :

A la date du 30 juin 2015, 49 demandes externes actives sont comptabilisées pour le quartier VERBEAU.

-Logements propriété de la renaissance Immobilière Chalonnaise :

La renaissance Immobilière Chalonnaise compte 1213 logements sur le quartier, répartis en ensembles détaillés comme suit :

-Bir Hakeim / 96 logements construits en 1968-1969 : plots en R+8, avec ascenseur, situés dans un ensemble de 5 plots dont deux en copropriété privée. Loyer moyen mensuel : 326,65€. 1 logement vacant. Taux de rotation établi à 7,29%. 28 personnes de plus de 65 ans. Dernière réhabilitation achevée en 2004.

-Alsace, Giraud, Laforest / 662 logements construits entre 1955 et 1962 : immeubles de R+4 (11 petites barres en R+4 comprenant de 24 à 40 logements + 3 barres en R+5, 30 logements / 2

entrées par barre à 4 entrées et 48 logements) à R+9 et R+10 (2 barres comprenant respectivement 72 et 180 logements, avec ascenseur). L'ensemble de ce patrimoine dispose de chauffage individuel. Le loyer moyen mensuel est de 237,52 €. 20 logements vacants. Taux de rotation établi à 19,7%. 58 personnes de plus de 65 ans. Dernière réhabilitation achevée en 2009.

-Kennedy / 29 Aout / 420 logements : immeubles en R+10, 60 logements par barre, avec ascenseur. Le loyer moyen mensuel est de 277,84 €. 14 logements vacants. Taux de rotation établi à 17,3%. 61 personnes de plus de 65 ans. Dernière réhabilitation achevée en 2000.

-Lafontaine Bagatelle : 35 logements, immeubles en R+2 / R+3.

Globalement, le patrimoine du quartier du Verbeau est le moins attractif par rapport à l'ensemble du parc de la RIC. Une accélération de la détérioration est clairement constatée, avec des indicateurs inquiétants. La vacance est « tenue » par une politique de veille permanente. Le patrimoine est globalement sûr, salubre et confortable. Une part du patrimoine du pré-Verbeau offre des loyers très bas, avec des petites surfaces, un chauffage individuel, peu de charges, et permet de satisfaire un besoin très social, la question de la précarité énergétique restant posée.

Le quartier dispose d'un positionnement qui est un atout réel en termes d'attractivité, d'une desserte aisée, et d'un environnement agréable. Néanmoins, du point de vue du parc de logement, les carences sont principalement liées à la structure et à la forme même du bâti, d'un autre temps, adapté aux exigences sociales du moment mais qui souffre de stigmatisation.

Focus sur les équipements :

Le quartier dispose d'un ensemble d'équipements conséquent : trois écoles –maternelle et élémentaire publiques, école privée comprenant maternelle et élémentaire-, crèche, halte-garderie, Centre Socio Culturel, Gymnase, Bassin d'Apprentissage de la Natation, PMI, Centre Médico Psychopédagogique, Pôle social.

Les équipements présentent diverses problématiques dont notamment une sous-occupation des écoles, une partie des bâtiments étant inexploitée, cette situation devant être résolue dans le cadre de la réforme de la carte scolaire qui prévoit la fermeture de 8 sites avec un renforcement du rayonnement des écoles du quartier qui vont gagner en effectif : +4 à 5 nouvelles classes pour l'école élémentaire et +2 nouvelles classes pour l'école maternelle. Par ailleurs, les écoles sont actuellement enclavées, principalement desservies par des accès confidentiels (accès peu évidents, peu visibles, venelles ou allées piétonnes dégradées).

Le CSC est très peu visible, voire introuvable pour les personnes extérieures au quartier. Situé à l'arrière du centre commercial, le bâtiment est vétuste, son entrée, accessible par une allée piétonne, est peu – pas- signalée, et de plus soumise à un contrôle d'accès en conséquence de difficultés passées. Le bâtiment offre une surface d'environ 1000m², dont 300m² de circulations. Malgré une programmation d'activités conséquentes, l'équipement souffre de cet enclavement et des handicaps liés à ses caractéristiques architecturales et à sa situation qui nuisent à son rayonnement. La PMI, située sur le côté du CSC, dans le même corps de bâtiment, est également difficilement perceptible.

Focus sur les activités commerciales :

Le quartier dispose également d'un centre commercial -galerie comprenant un supermarché, une boulangerie, un salon de coiffure, un tabac-presse, une pharmacie, 5 cellules étant actuellement inoccupées (anciennement coiffeur, fleuriste, boucherie, restauration rapide, banque)-, et de commerces situés sur les rues Giraud et à proximité du giratoire Bagatelle en entrée de quartier.

Le centre commercial, situé au cœur du quartier, est désigné comme « le point noir » du quartier. Si l'ensemble des habitants s'accorde pour considérer que la présence de commerces est un atout, plébiscite les activités commerciales existantes (en particulier la pharmacie), tous décrivent la situation du centre commercial et sa configuration architecturale, la galerie étant régulièrement squattée ce qui constitue une source de nuisances et induit un sentiment d'insécurité.

Ce constat fait écho à celui dressé par les commerçants qui souhaiteraient que des mesures soient prises rapidement pour endiguer cette situation. Les commerces situés en fond de galerie, sans ouverture directe depuis l'extérieur, souffrent de ces nuisances qui induisent une baisse de

fréquentation. La pharmacie illustre parfaitement la problématique : son positionnement lui permet de bénéficier d'un accès direct depuis la rue Barbier (le plus usité) et d'un accès depuis la galerie (régulièrement fermé pour éviter l'impact des nuisances liées au squat de la galerie). Cette pharmacie est la deuxième de Châlons-en-Champagne en termes de chiffre d'affaire. Les activités situées rue Giraud sont en perte de vitesse : CA en baisse de 30% pour la boucherie, vétusté flagrante pour le tabac-presse.

Si ces équipements et ce centre commercial sont des atouts incontestables en termes d'activités existantes et de services, il n'en demeure pas moins que la situation d'enclavement (peu visibles, desservis par des accès confidentiels) de certains bâtiments et leur état de vétusté posent problème.

Les espaces extérieurs du quartier sont peu lisibles. Sur le pré-Verbeau, ce sont essentiellement des espaces résidentiels liés aux immeubles : parkings, espaces verts, souvent assez peu qualifiés malgré un effort sur les plantations, et dont le caractère privatif n'est pas perceptible. On y retrouve également des équipements de type terrains de sports ou aires de jeux de qualité. Sur le cœur de quartier, à l'arrière du centre commercial, un grand espace vert public agrémenté d'aires de jeux et d'un terrain de sports est aménagé. Malgré sa qualité, la situation d'enclavement n'en encourage pas l'utilisation.

Article 2. Objectifs poursuivis dans les quartiers visés au présent protocole

2.1 Orientations stratégiques du contrat de ville / pilier cadre de vie et rénovation urbaine

Le Contrat de Ville définit deux orientations stratégiques au titre de son volet urbain, la première portant sur la thématique renouvellement urbain, la seconde sur la thématique attractivité du quartier. La déclinaison du volet urbain du Contrat de Ville est détaillée comme suit :

➤ Thématique 1 : Renouvellement urbain

- **Orientation stratégique : Requalifier le quartier Sud et achever la mutation du quartier Ouest.**

Objectifs opérationnels et plan d'actions :

- Mettre en œuvre un projet urbain sur le quartier Sud, fondé sur la préservation de la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, garantes de l'équilibre du quartier, et les conforter :

- *Intervenir sur les équipements publics au regard de l'évolution des besoins sociaux pour repenser les fonctions, les programmes, mettre en cohérence, coordonner et rendre plus lisible l'offre de services aux populations, et créer du lien entre les différents sites, en les désenclavant et en les mettant en valeur autour d'une trame d'espaces urbains fédérateurs,*
- *Consolider les activités économiques en place : re-calibrer l'offre commerciale au regard des besoins et la revitaliser (architecture adaptée, visibilité, sécurité, accessibilité),*
- *Renforcer l'attractivité du quartier et permettre l'émergence d'un cadre de vie de qualité : requalifier les espaces publics pour en faire des espaces fédérateurs de vie sociale, qui forment la trame du quartier et remplissent une véritable fonction de liaison des fonctions urbaines et équipements publics (accompagnement, parcours, accessibilité), en anticipant les évolutions et les modes de gestion,*
- *Intervenir sur l'habitat au regard de l'évolution des besoins en logements évalués à l'échelle de l'agglomération, en mettant le patrimoine existant en perspective à moyen et long terme, pour permettre d'identifier les opérations de requalification à mener le plus pertinemment possible,*
- *Offrir aux habitants la possibilité d'un parcours résidentiel correspondant à leurs attentes et besoins,*
- *Intervenir sur les espaces publics et privés (exemple : mener des programmes de résidentialisation) afin de valoriser et de clarifier le statut et les fonctionnalités des espaces.*

- Poursuivre et terminer le projet urbain sur le quartier Ouest :

- *Achever la requalification du quartier en intervenant sur le secteur des Corallines, en pensant les opérations de requalification au regard des fonctions du patrimoine bâti présent dans ce secteur (RPA, Foyer d'accueil, immeubles à caractère très social), de la fermeture de l'école*

maternelle, et de la volonté de désenclavement et d'ouverture vers le parc Belle Vue pour affermir le lien au quartier.

- **Orientation stratégique : Co-construire le projet de rénovation urbaine de chaque quartier prioritaire avec les habitants pour une meilleure appropriation des quartiers rénovés.**

Objectifs opérationnels et plan d'actions :

- Associer le conseil citoyen de chaque quartier prioritaire, acteur du projet urbain, et garantir aussi l'appropriation du projet de rénovation urbaine par tous les habitants :

- *Définir les modalités d'intervention et de contribution du conseil citoyen au PRU,*
- *Identifier une structure existante permettant de répondre à l'obligation d'une maison du projet, et définir les objectifs de celle-ci,*
- *Associer les habitants aux différentes étapes du projet en leur expliquant la démarche de manière pédagogique, et en les impliquant plus particulièrement en tant que « maitres d'usage » dans les projets relatifs à l'amélioration de leur cadre de vie (définition du programme, des projets d'aménagement),*
- *Favoriser les actions impliquant tous les habitants du quartier.*

- Mettre en place, sur le quartier Sud, et pérenniser, sur le quartier Ouest, le dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), comme outil d'appropriation de leur cadre de vie par les habitants :

- *Formaliser une convention GUSP afin de poser un cadre partagé de référence;*
- *Coordonner la GUSP avec l'ensemble des politiques et dispositifs existants (politique de la ville, dispositif de réussite éducative, gestion relation citoyens, conseils citoyens, Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance/CISPD....);*
- *Favoriser l'émergence et la conception d'actions mutualisées au sein de groupes de travail thématiques portés par le responsable GUSP (propreté, appropriation des équipements et des espaces, tranquillité publique, maîtrise des consommations d'énergie dans le cadre des réhabilitations, ...).*

➤ **Thématique 2 : Attractivité du quartier**

- **Orientation stratégique : Revaloriser l'image des quartiers prioritaires auprès de la population de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération.**

Objectif opérationnel et plan d'actions :

- Aboutir à un changement durable de la perception des quartiers prioritaires par la population châlonnaise :

- *Mettre en place des actions permettant de capter les publics extérieurs aux quartiers prioritaires sur les équipements d'inclusion sociale (médiathèque, CSC) et espaces communs de ces quartiers (parc Belle Vue...),*
- *Mettre en valeur les écoles du quartier prioritaire sud (maternelle et élémentaire Lapie Verbeau) qui vont accueillir de nouvelles familles extérieures au quartier dans le cadre de la réforme de la carte scolaire,*
- *Valoriser à l'extérieur l'ensemble des actions réalisées avec le public des quartiers, notamment dans le cadre des manifestations organisées à l'échelle de l'agglomération,*
- *Développer une stratégie de promotion du quartier.*

- Faciliter l'installation de tout acteur (associatif ou professionnel) dans le quartier afin d'offrir une mixité d'offres de services, d'équipements ou de commerces au service des habitants de l'agglomération :

- *Promouvoir l'implantation sur le quartier auprès des acteurs souhaitant développer une action sur l'agglomération,*
- *Faciliter la mise à disposition de locaux pour les associations,*

➤ *Maintenir l'attractivité de la pépinière J.P. Trenti et favoriser son ouverture vers un public diversifié.*

- Favoriser la mixité sociale au sein du parc social :

➤ *Partager une culture et des objectifs communs avec tous les acteurs afin de travailler la notion de parcours résidentiel,*

➤ *Mettre en place une politique d'attribution de logements coordonnée entre l'ensemble des acteurs (bailleurs et réservataires) afin de garantir un équilibre de peuplement sur l'ensemble des quartiers de l'agglomération.*

• **Orientation stratégique : Conforter et assurer la tranquillité publique et réduire les incivilités.**

Objectifs opérationnels et plan d'actions :

- Replacer le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance/CISPD comme outil de coordination des actions liées à la délinquance :

➤ *Initier des actions visant à accompagner les publics exposés à la délinquance dans un parcours d'insertion sociale et professionnelle durable notamment en développant des alternatives aux poursuites (stages de citoyenneté, chantiers éducatifs, travaux d'intérêt généraux...) et ce afin de prévenir et de lutter contre la récidive.*

- Intégrer la dimension sécurité dans le cadre des projets d'aménagement / de construction : élaborer des projets d'aménagement bien pensés pour éviter les espaces enclavés, à l'écart, les impasses, qui induisent un sentiment d'insécurité et sont souvent des lieux d'incivilités...

Par ailleurs, l'ensemble des opérations ayant trait aux équipements publics et aux activités économiques devront être conformes aux objectifs des piliers concernés.

Articulation avec les documents de planification PLH et PLU

Le projet s'inscrit en déclinaison des orientations du PLH telles que fixées ci-dessous :

Pour le QP Ouest, il est noté que le projet de rénovation urbaine en cours d'achèvement a permis une amélioration qualitative des quartiers aussi bien sur le plan urbanistique qu'architectural. Les opérations de réhabilitation et de résidentialisation ont amélioré notablement le cadre bâti et les nouvelles opérations de construction, là où elles ont pu être menées, ont introduit de nouvelles typologies d'habitat. Des avancées sensibles ont aussi pu être réalisées sur le plan social. Néanmoins, différentes analyses de la situation du marché de l'habitat de Cités en Champagne ainsi que de son contexte urbain et social incitent à poursuivre le programme de renouvellement urbain de Cités en Champagne là où il a déjà été engagé pour achever la rénovation du QP Ouest et le poursuivre dans le QP Sud, quartier du Verbeau. La rénovation urbaine devra également contribuer à la prise en compte des enjeux de réduction de la vulnérabilité du bâti à usage d'habitation dans les zones soumises au risque d'inondation. Les objectifs sont :

DEFI 4 : Améliorer le parc existant et contribuer à un parc de qualité en répondant en particulier aux enjeux en matière de sobriété énergétique.

DEFI 1 : Reconquérir l'existant par le renouvellement de l'habitat ne correspondant plus aux besoins du marché.

DEFI 3 : Prendre en compte les enjeux du vieillissement de la population par une politique de l'habitat adaptée.

DEFI 6 : Développer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages dans le territoire de Cités en Champagne.

La mise en œuvre territorialisée des objectifs du PLH devra se traduire, au niveau du nouveau programme de rénovation urbaine du quartier du Verbeau, mais également, hors de ce nouveau programme sur le quartier du Verbeau, en identifiant d'autres sites dans à Châlons-en-Champagne et Saint-Memmie pouvant faire aussi l'objet d'une démarche de rénovation urbaine,

Le PLH préconise d'examiner les conditions de mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, de façon à ce que les démolitions de logements sociaux puissent contribuer à permettre la restructuration du parc de logements en densifiant et en créant une offre neuve dans le pôle urbain. Cette recommandation pourra notamment se traduire en privilégiant une reconstitution de l'offre sur de la

valorisation de fonciers dans du tissu urbanisé (dents creuses, périmètre urbain, reconquête du centre-ville ponctuellement) et en veillant à réserver une part de cette reconstitution à des opérations d'acquisition amélioration. En termes de revalorisation du foncier libéré, les opérations pourraient s'orienter vers une consolidation de la mixité sociale existante au travers de programmes en logement intermédiaire, à penser au regard du marché et des besoins dans un contexte actuel qui ne vise pas des constructions en nombre.

Pour ce qui concerne le PLU, le document est actuellement en cours de révision. Dans le cadre de l'ORU 1, des orientations particulières d'aménagement relatives au quartier rive gauche avaient été inscrites au PLU. Cette même démarche pourra être reconduite dans le cadre du document en cours de révision, pour mettre en cohérence le PLU par rapport aux objectifs et orientations du projet de rénovation urbaine telles qu'elles seront définies à l'issue des études en cours et à venir.

2.2 Premiers objectifs opérationnels en matière de renouvellement urbain

Le projet de rénovation urbaine retraduit les orientations stratégiques du Contrat de Ville pour les décliner au niveau du projet urbain du quartier. A ce stade de la réflexion, les enjeux de la rénovation urbaine des quartiers ont été définis et les orientations stratégiques détaillées, le projet urbain restant à construire au regard des différentes études complémentaires et expertises nécessaires à la précision du projet. Ce projet devra s'inscrire en déclinaison des objectifs incontournables définis au titre I du règlement général du NPNRU :

- augmenter la diversité de l'habitat,
- adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité, prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sureté et anticipant les évolutions et mutations futures,

tout en prenant en compte les spécificités de chacun des quartiers pour préfigurer le projet et les opérations à venir afin qu'il réponde pertinemment aux enjeux locaux.

Dans ce cadre, un point de précision doit être apporté concernant les objectifs de mixité sociale qui doivent nécessairement être retraduits au niveau des projets de rénovation urbaine : la mixité sociale ne se décrète pas et il est d'autant plus complexe d'agir sur ce paramètre dans un contexte de détente du marché et de solde démographique négatif. Sur des secteurs en tension l'offre conditionne la mixité. Ce n'est pas nécessairement le cas pour Châlons-en-Champagne, l'échec de l'opération PSLA réalisée dans le cadre de l'ANRU 1 sur le quartier de La Bidée en témoigne. La situation du quartier Sud est différente, avec une mixité d'ores et déjà existante (ilots d'habitat individuel et copropriétés privées), qui permet de disposer de conditions moins défavorables à la réalisation potentielle d'opérations relevant de la diversification de l'offre. La rénovation urbaine s'inscrit cependant dans un contexte local particulier : d'une part le marché ne présente pas de tension comme c'était le cas lors de la réflexion sur l'opération de rénovation urbaine « première génération », en 2005, où le 1 pour 1 était de rigueur au vu de la situation. Aujourd'hui, le contexte est peu tendu, et Châlons-en-Champagne affiche un solde démographique négatif, avec deux phénomènes majeurs vont accentuer le phénomène :

- ✓ la réforme des armées avec le départ du premier Régiment d'artillerie de marine (1er RAMA) et de l'état-major de la 1ère Brigade mécanisée, lesquels induisent la perte de 1 380 emplois militaires à l'été 2015, et 1 953 habitants,
- ✓ la réforme territoriale, avec la perte du statut de capitale régionale, dont les impacts restent à chiffrer précisément,

A ce jour, le projet de rénovation urbaine n'est pas arrêté et la question des démolitions éventuelles reste à définir, cependant, le contexte local ne permet pas d'envisager des reconstructions importantes, et donc un programme diversifié conséquent qui déclinerait des objectifs de mixité. Le seuil de reconstitution de l'offre n'est pas défini, mais il devrait avoisiner les 35%. Cette reconstitution de l'offre de logements sera priorisée hors des deux QPV. A cet égard, l'encouragement de la mixité est principalement à examiner au regard de la déclinaison des programmes de restructuration et de réhabilitation, dans ce qu'ils permettront d'obtenir en termes de diversification de l'offre, avec les limites liées aux caractéristiques du patrimoine et à la nécessité de projets raisonnés au regard des contraintes techniques, financières, et des réalités sociales du peuplement.

Plan des QP Ouest et Sud : Voir annexe 2.

Quartier Prioritaire Ouest : objectifs opérationnels :

En termes d'objectifs opérationnels, le projet s'attachera à répondre aux enjeux suivants :

✓ **Ilot « Corallines »:**

- Achever la rénovation du quartier La Bidée en requalifiant ce secteur, le projet étant à construire dans un objectif d'ouverture vers le parc Belle Vue (qui sera ainsi mis en valeur) pour affermir le lien au quartier, et de mise en valeur des équipements publics récemment réalisés apportant de l'attractivité au quartier,
- Endiguer la concentration de population fragilisée sur un même secteur, en s'interrogeant sur les possibilités de relogement, de parcours résidentiel, avec les contraintes liées à la disponibilité d'une offre adaptée sur l'agglomération, et en étant attentif à ne pas déséquilibrer d'autres quartiers par une concentration de personnes présentant des difficultés d'intégration,
- Construire le projet urbain de ce secteur en définissant les programmes de valorisation du foncier libéré (seul foncier disponible sur le quartier), le cas échéant, dans un objectif de mixité sociale et typologique, et une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale et paysagère (qualités fonctionnelles, architecturales et attributs des logements pouvant être réalisés sur le secteur, le cas échéant, qualité des espaces publics : accessibilité, qualité d'aménagement, fonction sociale, qualité paysagère...).

✓ **« Barre 4 » Normandie :**

- Achever la requalification du quartier en intervenant de manière conséquente sur l'immeuble de 96 logements, les réflexions en cours s'orientant vers une déconstruction partielle (le nombre de logements et les cages concernées restant à préciser) et une restructuration / réhabilitation conséquentes de la partie conservée. L'emprise libérée par la déconstruction pourrait notamment permettre de parer aux carences en stationnement qui génèrent un encombrement des pieds d'immeubles et espaces publics.

Quartier Prioritaire Sud : objectifs opérationnels :

En termes d'objectifs opérationnels, le projet s'attachera à répondre aux enjeux suivants, déclinés par thématique, et par ordre de priorité temporelle, au vu des éléments d'analyse diagnostic disponibles à ce jour (diagnostic partagé par les partenaires de l'opération et les habitants du quartier eu égard aux doléances et attentes exprimées lors des différentes rencontres et premières réunions organisées dans le cadre des Conseils Citoyens) :

✓ **Priorité 1 : Equipements, activités à mettre en valeur:**

- Travailler sur les équipements : repenser les programmes au regard des besoins pour s'adapter à l'évolution de la population, redéfinir la situation pour une meilleure visibilité, plus d'ouverture, renforcer le lien entre les différents équipements ou pôles d'équipements au travers de l'aménagement d'espaces publics de qualité, fédérateurs de vie sociale et facilitant l'accessibilité,
- Pérenniser les activités commerciales : re-calibrage de l'offre, renforcement de l'attractivité et de la visibilité, sécurisation des abords.

✓ **Priorité 2 : Espaces publics / cadre de vie:**

- Structurer l'espace « non-bâti » pour permettre de clarifier son statut entre espace public et espace privé, en travaillant sur la fonctionnalité des espaces et leur complémentarité : lieux identifiables (espace de jeux, de détente, de circulation, de stationnement,...),
- Requalifier l'ensemble des espaces non bâtis dans un objectif d'amélioration du cadre de vie, d'affirmation de l'attractivité du quartier, de sécurisation, d'accompagnement des cheminements et parcours
- offrir aux habitants des espaces publics de qualité pour en encourager l'appropriation.

✓ **Priorité 3 : Habitat :**

- Prendre en compte la réalité du peuplement, mais également et surtout, construire le devenir du quartier à 10 / 15 ans, en le replaçant dans le contexte à l'échelle de l'agglomération, et en

s'attachant à définir les besoins au regard de leur évolution, en considérant en particulier la question du vieillissement,

- Dédensifier le quartier par la démolition de logements locatifs sociaux, et requalifier le patrimoine au regard de ses capacités d'évolution (limites techniques et financières?), en considérant son peuplement, et dans une volonté d'en améliorer la qualité -notamment thermique- et l'attractivité, tout en consolidant et en pérennisant l'équilibre social du quartier.

La déclinaison opérationnelle des orientations stratégiques proposées pour le quartier Prioritaire Sud est retranscrite comme suit :

- ✓ 1/ Requalifier, désenclaver les équipements pour renforcer l'attractivité du quartier:
 - Définir les programmes des équipements dans une volonté d'innovation et d'adaptation aux évolutions des besoins, et en décliner le projet opérationnel,
 - Mettre en valeur les équipements, les relier entre eux par une trame d'espaces urbains structurants qui fédère la vie de quartier et facilite leur ouverture vers l'extérieur,
- ✓ 2/ Consolider les activités économiques en place:
 - Réaliser la requalification du Centre Commercial du VERBEAU,
 - Requalifier et redynamiser les activités commerciales et services sur le quartier pour les pérenniser (Giraud, Bagatelle...),
- ✓ 3/ Rénover le quartier en visant l'efficacité énergétique et dans un objectif de transition écologique:
 - Rénover ou restructurer le bâti avec ambition,
 - Aménager de façon raisonnée les espaces publics, pour en faciliter la gestion,
 - Etudier l'opportunité de mise en place d'une chaufferie biomasse,
- ✓ 4/ Consolider / encourager la mixité et la diversité existantes:
 - Mixité sociale, diversité architecturale et typologique au travers de la requalification des logements,
 - Mixité sociale au travers de l'ouverture du quartier au regard des projets sur les équipements vecteurs de rayonnement et d'attractivité,
- ✓ 5/ Prendre en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité:
 - Associer les habitants, maîtres d'usage, à l'élaboration du projet de quartier et des projets d'aménagement,
 - Anticiper les évolutions, les modes de gestion, et offrir des services complémentaires (régie de quartier en cours de réflexion),
 - Intégrer la dimension « sécurité » au niveau de la conception du projet d'aménagement urbain.

Programmes en cours de réflexion :

Certains éléments de projet sont aujourd'hui en cours de réflexion, les grandes orientations de programme faisant l'objet de discussions et de propositions, notamment en ce qui concerne les équipements et le centre commercial, propositions qui restent à approfondir et étudier dans le cadre du programme de travail inhérent à la phase protocole :

- ✓ Ecole maternelle + pôle multi accueil : l'école maternelle va gagner deux nouvelles classes, le bâtiment étant aujourd'hui sous-occupé. En outre, le projet s'oriente vers la création d'un multi-accueil sur ce site, en y regroupant les fonctions crèche et halte. L'importance du projet a conduit à envisager la création d'une restauration répondant aux besoins des différentes fonctions du pôle, ce qui évitera notamment d'avoir à déplacer les enfants de maternelle sur le site de l'école élémentaire pour les repas.
- ✓ CSC : l'actuel bâtiment du CSC sera démoli, le nouveau CSC pouvant être positionné sur les locaux actuellement occupés par la crèche, en entrée de quartier, pour une meilleure visibilité. Parmi les scénarios envisagés, un concept CSC multi sites a été proposé, dans un objectif de mobilisation des différentes structures de la vie sociale du quartier qui seraient « mises en réseau » pour l'exercice des différentes missions, et permettre un encouragement de la mixité des publics sur le territoire en organisant des activités sur différents sites –en investissant les locaux disponibles sur les quartiers mitoyens-, dans une volonté de rayonnement et d'irrigation du « grand quartier sud ». Le bâtiment crèche en entrée de quartier offre une surface d'environ 550m², qui pourraient accueillir le « siège » du CSC, les fonctions soutien à la parentalité, les ALSH du

mercredi, et une partie des fonctions associatives eu égard à la disponibilité de salles présentant une surface adaptée. Les autres fonctions du CSC (partie des fonctions associatives, jeunes, ALSH vacances scolaires) pourraient investir différents sites (Ecole Malraux, pôle Diderot, salles des quartiers mitoyens), ces différentes fonctions étant mises en réseau.

✓ Centre commercial : Le projet relatif au centre commercial est en gestation depuis plusieurs années, différents scénarios ayant été élaborés par l'EPARECA. L'actualisation de l'étude de potentiel commercial en avril 2015 a abouti à la définition de deux scénarios, l'hypothèse retenue portant sur la démolition de l'actuel centre commercial et la création de nouvelles cellules, avec une surface globale totalisant 1 150m². si les études réalisées par l'EPARECA permettent de disposer d'éléments relatifs à la programmation commerciale, l'implantation du projet reconfiguré devra s'intégrer dans l'aménagement futur envisagé en cœur de quartier.

Ces orientations sont au stade de la réflexion et restent à préciser au regard d'études complémentaires qui aboutiront à la définition des projets. Ces réflexions motivent le programme de travail et les différentes études inscrites au protocole, qui permettront, par l'accompagnement d'experts et l'organisation de réunions de travail partenariales, d'approfondir les réflexions et d'arrêter des projets pertinents et répondant aux attentes des habitants associés à la démarche.

Traduction spatiale des objectifs : Voir annexe 3.

Les orientations opérationnelles sont retraduites spatialement au travers de représentations cartographiques synthétisant les enjeux et la stratégie en matière de rénovation urbaine des quartiers.

Démarrage opérationnel :

La précision du projet s'appuiera en particulier sur les études et expertises complémentaires projetées pour permettre la définition du programme de rénovation urbaine, l'objectif calendaire étant une finalisation du projet sous une échéance la plus concise possible, à 12 mois, avec pour objectif la signature de la convention de rénovation urbaine au dernier trimestre 2016.

A noter cependant que les réflexions engagées à ce jour, et les avis ressortant des différents échanges, convergent pour considérer que l'enjeu premier pour le Quartier Prioritaire Sud porte sur la rénovation du centre commercial et des équipements, éléments qui portent l'attractivité du quartier et son dynamisme. A cet égard, il apparaît nécessaire d'engager des actions à court terme pour améliorer la situation actuelle afin d'inscrire rapidement le quartier dans une nouvelle dynamique.

C'est notamment cet enjeu qui impose un rythme de travail soutenu, pour la définition du projet et du programme, et la finalisation de la convention, parce qu'il est impératif d'engager la phase opérationnelle rapidement pour éviter une déliquescence de la situation. Dans l'attente, les partenaires du projet ont notamment projeté des actions à courte échéance qui portent sur :

✓ Ecole élémentaire : la réforme de la carte scolaire a pour incidence une montée en puissance de l'école qui va gagner 5 classes supplémentaires. L'état de l'allée piétonne située devant l'établissement est très dégradé, imposant une réfection à minima pour permettre une remise en état avant la prochaine rentrée scolaire. Par ailleurs, l'augmentation des effectifs impose des aménagements pour la restauration scolaire afin d'accueillir les enfants dans les meilleures conditions possibles.

✓ Centre commercial : Dans l'attente de la réalisation du projet, il a été demandé à l'EPARECA d'envisager des solutions d'attente qui consisteraient à déménager les commerces situés en fond de galerie vers les cellules vides en front de rue pour endiguer les problèmes actuels. Cette hypothèse est à l'étude actuellement.

✓ Passerelle sur la Moivre : la passerelle piétonne surplombant le cours d'eau « la Moivre » permet de relier le quartier aux Allées de Forêts menant aux Jards et au centre-ville, des terrains de sports étant situés de l'autre côté de la passerelle. Cette passerelle est hors d'usage et l'accès en est interdit, les habitants exprimant régulièrement la volonté de voir cet accès remis en état. Un projet de réfection est projeté dans les semaines à venir.

Indicateurs de mesure / cibles / échéances :

La définition d'indicateurs de mesure permettra de suivre les objectifs poursuivis au travers des projets de rénovation urbaine. Au regard du contexte, des objectifs définis et de la réalité du terrain, il est proposé de détailler ces indicateurs par quartier prioritaire. En effet, sur le quartier prioritaire Ouest, le périmètre de l'opération porte sur l'achèvement des actions engagées dans le cadre du premier PRU, soit un secteur opérationnel restreint. Au regard des réflexions engagées, et des orientations opérationnelles, il ne semble pas pertinent de proposer plus qu'un indicateur qui portera sur la mixité sociale et typologique. Pour le Quartier prioritaire Sud, l'opération est plus conséquente et porte sur des objectifs pluriels. Les indicateurs proposés sont détaillés comme suit :

Quartier Prioritaire Ouest :

Mixité sociale et typologique : un indicateur permettant de comparer l'évolution entre l'état initial et l'état à terme du parc de logements (nature des logements + taux d'occupation) et les caractéristiques du peuplement (structure de la population + niveaux de vie). Les démolitions éventuelles en cours de réflexion, si elles sont actées, devront donner lieu à la définition de programmes de construction diversifiés dans une volonté d'encourager la mixité sociale et typologique.

Quartier Prioritaire Sud :

Requalification et désenclavement des équipements : indicateurs permettant de mesurer l'attractivité des équipements et leur rayonnement : chiffres relatifs à l'évolution des effectifs de fréquentation du CSC notamment + enquêtes de satisfaction auprès des usagers.

Consolider les activités économiques en place : indicateurs chiffrés relatifs à la viabilité des surfaces commerciales (et activités) et à leur attractivité : nombre de cellules, surface et chiffre d'affaires + enquête de satisfaction auprès des habitants et clients.

Efficacité énergétique : indicateurs chiffrés permettant d'évaluer l'évolution de la consommation et la qualité thermique du bâti: étiquette énergétique avant après, évolution des charges.

Mixité sociale : indicateurs permettant de mettre en évidence l'évolution de la mixité typologique et sociale en comparant les caractéristiques initiales et à terme du parc de logements et du peuplement. A noter à cet égard que le Quartier Sud présente une mixité sociale liée à l'existence d'îlots d'habitat individuel et de copropriétés privées. La mixité pourrait cependant être consolidée, voire renforcée, notamment au travers des opérations qui restent à définir sur le parc de logements sociaux : rechercher à diversifier le peuplement du sous-quartier pré-Verbeau par exemple, avec un frein lié aux caractéristiques bâti qui n'offre pas beaucoup de possibilités d'évolution. Par ailleurs, l'objectif de dé-densification du quartier devra donner lieu à l'exploration de pistes s'inscrivant dans cette orientation au travers de la question du devenir du foncier libéré. Au-delà de la question du logement, les projets relatifs aux équipements s'inscrivent également dans cet objectif d'encouragement de la mixité en renforçant l'attractivité du quartier à l'égard de l'ensemble de la population.

Prendre en compte les usages, les enjeux de gestion et de sécurité : indicateurs permettant de mettre en évidence l'évolution de la situation en termes de qualité du cadre de vie et de sécurité : données chiffrées relatives aux dégradations et incivilités avant / après, mais également taux de fréquentation des équipements, espaces publics et des commerces et enquête de satisfaction auprès des habitants et usagers.

Des données sont en cours de collecte pour permettre de définir une mesure initiale. De même, la définition des mesures cibles n'est à ce jour pas arrêtée. Ces mesures initiales et cibles seront détaillées et arrêtées à mesure de l'avancement de la réflexion dans le cadre de l'élaboration de la convention de rénovation urbaine à laquelle elles seront inscrites.

En termes de calendrier, il est proposé -à ce stade d'avancement de l'élaboration du projet- au-delà de la mesure initiale, de définir une première évaluation de l'évolution de la situation à horizon 5 ans, puis au terme de l'opération, projeté à 10 ans au regard de la durée des nouvelles conventions. A noter que les horizons temporels de mesure seront également précisés une fois défini le programme objet de la convention de rénovation urbaine et son calendrier. Il ne sert à rien, par exemple, de proposer une

mesure de l'évolution de la situation à 5 ans pour des opérations dont la réalisation est projetée en fin de programme.

Article 3. Points d'attention et demandes d'approfondissement souhaitées par l'ANRU dans le cadre du protocole

SANS OBJET.

Nota : Les approfondissements décidés dans un cadre partenarial pour permettre la définition du projet seront l'objet du programme de travail et des études actés au présent protocole.

Article 4. Programme de travail à réaliser au titre du protocole de préfiguration

A ce jour, les projets de rénovation urbaine des quartiers prioritaires Ouest et Sud ne sont pas arrêtés. Pour permettre la définition des projets, les partenaires du projet et la délégation territoriale de l'ANRU ont défini un programme de travail reposant notamment sur la réalisation d'études complémentaires et la diligence d'expertises qui permettront d'asseoir les propositions sur des scénarios pertinents et dont la faisabilité aura été évaluée.

Le programme de travail comprend un certain nombre d'études et d'expertises, et tient compte des études précédemment réalisées, dont notamment l'étude de l'évolution des besoins sociaux diligentée par le CCAS en 2014 : démarche d'analyse des besoins sociaux ayant abouti à la définition d'un diagnostic territorial devant contribuer au développement d'une connaissance plus approfondie des évolutions sociales et à une meilleure mise en perspective des besoins locaux. D'autres études ont été conduites sur le quartier, dont notamment une étude EPARECA sur le potentiel commercial réalisée en 2009, et récemment actualisée (avril 2015) pour aboutir à la définition de scénarios de restructuration du centre commercial. Le bailleur CCH a également diligenté une enquête sociologique auprès d'un échantillon de locataires entre fin 2014 et début 2015.

Synthèse des diagnostics et études réalisés : Voir annexe 4.

Le programme de travail comprend les études et expertises listées ci-dessous :

QUARTIER OUEST :

- **1/ Étude spécifique sur la typologie du peuplement pour le quartier Ouest, et notamment le foyer, en vue de définir le projet** : plusieurs questions ont été soulevées lors des différentes réunions de travail concernant les possibilités d'intervention sur le patrimoine compris dans ce secteur, dont notamment des hypothèses de déconstruction. Une étude complémentaire s'impose pour pouvoir proposer des solutions pertinentes d'intervention, en intégrant la définition des conditions d'un relogement adapté et équilibré des populations en place, et le potentiel d'utilisation du foncier potentiellement libéré dans un objectif de mixité sociale.
- **2/ Etude de définition du projet urbain** : Cette étude aura pour objet la définition du programme urbain (démolitions / constructions / réhabilitations / résidentialisations / voirie et espaces publics ...) pour le secteur concerné au regard des conclusions de l'étude précitée. Elle déclinera ensuite le programme en projet urbain en dessinant le plan d'aménagement du secteur, lequel présidera aux études de maîtrise d'œuvre de chacune des opérations. Cette étude établira une liste de préconisations en termes de coordination urbaine et paysagère garantissant la qualité des projets, sorte de cahier des charges pour les opérations de maîtrise d'œuvre. Ces préconisations devront garantir les conditions d'inclusion du secteur dans le quartier.

NOTA : pour le QP Ouest, les études et la définition du projet seront à coordonner en lien avec les orientations du Plan Stratégique Local. En effet, l'opération de rénovation urbaine relevant de la convention « cœur de projet La Bidée Orléans » est en cours d'achèvement. Le porteur de projet a prévu la réalisation du PSL dans l'objectif de permettre la pérennisation des investissements réalisés. Le PSL devra s'attacher à formaliser des orientations concertées notamment en matière de diversification de l'habitat et des fonctions accueillies dans le quartier, d'engagements relatifs à la gestion et au fonctionnement du quartier, de maintien des dynamiques liées à l'insertion par l'activité économique. Pour élaborer le PSL, la Communauté d'Agglomération fera appel à un prestataire extérieur qui sera en charge de proposer une méthodologie propre au contexte et d'accompagner les

partenaires dans une démarche partagée devant aboutir à sa formalisation (réalisation projetée fin 2015/ début 2016).

QUARTIER SUD :

3/ Etude de définition des équipements à la population : La présente étude a pour objet de permettre à la Ville de Châlons-en-Champagne, maître d'ouvrage, de définir les services à la population souhaités au regard de l'évolution des besoins. Les programmes fonctionnels serviront de base à l'établissement des projets de requalification, de réhabilitation, de construction, de ces équipements, à intégrer à l'opération de rénovation urbaine du quartier. Les principaux équipements visés au travers de l'étude sont :

- **le pôle petite enfance :** il s'agira d'étudier l'évolution des besoins pour définir précisément le projet / programme multi accueil: quel service, quelles fonctions, quelle articulation entre les fonctions et entre les acteurs (CCAS / Ville / éducation nationale)?
- **le CSC :** les scénarios en cours de réflexion concernant le projet du nouveau CSC seront étudiés et précisés au niveau de cette étude, notamment en termes d'articulation des différents sites pour le scénario potentiel de CSC multi sites, et de lisibilité du programme fonctionnel.

En déclinaison, l'étude aboutira à la définition des projets pour chacun des équipements et à l'élaboration des programmes techniques détaillés, base des futures études de maîtrise d'œuvre pour les bâtiments concernés. Le lancement de ces projets devant intervenir le plus rapidement possible, des études de maîtrise d'œuvre de ces équipements pourront démarrer avant la signature de la convention, avec l'aval du Délégué Territorial de l'ANRU, une fois le programme et son insertion urbaine validés par l'ensemble des partenaires en COPIL.

- **4/ Etude / plan d'action pour la redynamisation des activités existantes :** hormis le centre commercial qui a fait l'objet d'études, conduites par l'EPARECA, pour définir les scénarios d'intervention, une partie des commerces et autres services existants dans le périmètre du quartier nécessitent des interventions au vu de leur état : vétusté, chiffres d'affaire en baisse... cette étude aura pour objet de dresser un état des lieux des activités existantes sur le quartier en mettant en évidence les problématiques et proposera un plan d'action visant à requalifier, redynamiser et redonner de l'attractivité à ces activités pour assurer leur pérennité.
- **5/ Étude de définition des scénarios pertinents d'intervention sur le parc de logements:** En termes d'interventions sur le parc de logements, plusieurs idées ont été exprimées, avec des scénarios très différenciés, et une volonté claire de dédensification du quartier. Pour consolider les réflexions, il apparaît indispensable de prévoir une étude du parc de logement, de son peuplement, mais également de l'évolution des besoins, pour permettre d'aboutir à un scénario pertinent, qui tienne compte tant des besoins sociaux que des caractéristiques techniques du parc (éviter les scénarios infaisables techniquement ou financièrement prohibitifs) et en le plaçant dans un contexte global (/ autres quartiers) et en le mettant en perspective à 15/20 ans.

Cette étude devra également définir les besoins en reconstitution de l'offre de LLS hors site et les possibilités de diversification sur site. L'étude sera diligentée par la CAC, en coordination avec les partenaires du projet, et aboutira à la définition du programme d'interventions sur la totalité du parc de logements du quartier, celui-ci devant ensuite être décliné au travers de programmes détaillés et projets de MOE menés par chacun des bailleurs.

- **6/ Étude spécifique relative à la création d'une chaufferie biomasse:** Hormis l'isolation des logements et autres bâtiments, l'une des pistes évoquées pour permettre de réduire la facture énergétique est la création d'une chaufferie biomasse sur le quartier. Cette piste est d'autant plus pertinente dans le cas d'un patrimoine existant qui induirait des coûts prohibitifs s'il s'agissait de réduire la consommation de manière sensible en n'agissant que sur l'isolation du bâti. En outre, le projet prévoyant des interventions importantes sur les équipements, avec notamment des démolitions / constructions, et des opérations d'aménagement urbain conséquentes (mail central) la réalisation d'un réseau de chaleur paraît très pertinente. Cette étude permettra d'évaluer la faisabilité de cette opération, en détaillant les besoins et différents programmes à prendre en compte et l'influence d'une telle décision sur les différentes opérations.
- **7/ Étude de définition du projet urbain du quartier:** le programme relatif aux équipements et activités a fait l'objet de réflexions et des orientations sont envisagées dans les grandes lignes. Ce

programme comprend la relocalisation du CSC en entrée de quartier, la création d'un pôle multi accueil 0-6 ans à proximité de l'école maternelle, la reconstruction de cellules en remplacement du centre commercial. Ce programme induit la démolition du CSC, de la halte-garderie et du centre commercial, avec la libération d'un vaste espace au cœur du quartier. Le désenclavement du cœur de quartier se matérialisera par la réalisation d'un nouveau mail structurant l'ensemble de cet espace, fédérant et organisant les différentes fonctions.

Le gymnase, situé au cœur du site, vétuste et peu visible, sera également démoli pour laisser place au nouveau mail et reconstruit dans une nouvelle articulation avec l'espace public et les différentes fonctions, dans un objectif de mise en valeur et d'accroissement de l'attractivité des équipements. La présente étude aura pour objet de définir le projet urbain du quartier en déclinaison des études de programmation relatives aux logements et aux équipements : définition de l'implantation des différents projets : commerces, chaufferie biomasse, gymnase, articulation école maternelle/multi-accueil, espaces verts, espaces de stationnement, voirie...

L'étude aboutira à la production d'un plan d'aménagement du quartier, avec un focus particulier sur les espaces publics majeurs qui devront être définis au niveau esquisse + (fonctions, emprise, modes de déplacement admis, articulation des fonctions, lien avec les autres voiries, estimations prévisionnelles détaillées et calendrier de réalisation). Pour garantir une cohérence d'aménagement, le prestataire devra également proposer une charte relative aux revêtements, mobiliers, plantations, signalétique ... qui comprendra une liste de préconisations se rapportant au traitement des espaces publics, mais également au traitement des limites espaces publics / espaces privés, à l'intégration des espaces techniques ou fonctions annexes (édicules ou aires de présentation des bacs d'ordures ménagères, ...).

- **OPC urbain et financier** : A ce stade d'avancement des réflexions, le projet semble devoir se concrétiser en deux phases opérationnelles successives, avec une priorité temporelle définie sur la question des équipements, du centre commercial et des espaces publics. Eu égard à l'étendue du projet, et à la réalisation «d'opérations tiroirs» complexes (CSC/crèche, multi-accueil, restauration scolaire, centre commercial...), il apparaît nécessaire de prévoir une étude d'urbanisme pré opérationnel / OPC afin d'appréhender le plus précisément possible l'articulation des différentes phases pour permettre une continuité de service et un déroulement opérationnel dans les meilleures conditions possibles.

Cette étude détaillera les opérations dans leur déroulement (procédures, MOE, chantier, ...) pour établir le planning global de réalisation de l'opération de rénovation urbaine, en identifiant les points de vigilance et complexités. En outre, cette étude permettra la définition du projet financier en intégrant l'ensemble des opérations projetées, leurs estimations prévisionnelles qu'il s'agira de vérifier et consolider, les subventions et participations de chacun des partenaires financiers, dans une vision prospective consolidée, en intégrant les contraintes inhérentes à chacune des participations (base éligible, capacité financière ...) ceci dans un objectif de vérification de la soutenabilité financière du projet et pour garantir sa bonne gestion.

- **AMO participatif** : la co-construction du projet avec les habitants s'appuiera notamment sur la mise en place des Conseils Citoyens et de la Maison de Projet. Au-delà, il apparaît opportun de prévoir l'accompagnement du porteur de projet et de ses partenaires opérationnels par un intervenant extérieur expert dans la mise en place d'outils efficaces tels que des ateliers participatifs autour du projet.

Ces différentes études complémentaires et expertises s'inscriront dans un calendrier concis pour permettre l'élaboration du projet dans les meilleurs délais afin d'aboutir à la définition du projet mi 2016. Cet objectif calendaire restreint est notamment lié à la volonté d'engager la mise en œuvre opérationnelle rapidement, notamment en ce qui concerne les opérations relatives aux équipements et au centre commercial, en corrélation avec les attentes des habitants et des différents acteurs du projet, attentes et doléances régulièrement exprimées lors des différentes rencontres, visites de terrain et conseils de quartiers. Le porteur de projet et ses partenaires ont donc pour objectif d'avancer à marche cadencée pour permettre la définition du projet et la finalisation et la validation de la convention sous 12 mois. Les différentes étapes à franchir pour aboutir à la convention sont listées dans le calendrier prévisionnel suivant, présentant les principaux points de rendez-vous et échéances (non exhaustif) :

Planning de travail : Voir annexe 7

Article 5. Opérations faisant l'objet d'une autorisation anticipée de démarrage

En termes de démarrage des opérations relevant à proprement parler de projets structurants entrant dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier, l'accent doit être mis sur ce qui a été défini en priorité 1, à savoir les projets sur les équipements et le centre commercial. L'état d'avancement des projets et les délais procéduraux ne permettent pas d'envisager un démarrage opérationnel des travaux avant fin 2016, hormis pour le mail devant l'école élémentaire qui devra être opérationnel en septembre 2016 (hors financement ANRU).

Les partenaires de l'opération, et la Ville de Châlons-en-Champagne, maître d'ouvrage pressenti de cette opération, souhaitent que soit examinée la possibilité d'autorisations de démarrage pré-conventionné, ou anticipé, pour les études de maîtrise d'œuvre afférant aux projets suivants :

Désignation	Echelle	MO	Montant prévisionnel (HT)	Commentaire	Date de démarrage	Durée
MOE centre commercial	QP SUD	EPARECA	390 000 €	-	04-16	30
MOE pôle multi accueil 0-6 ans	QP SUD	Ville	500 000 €	-	04-16	36

Le démarrage effectif des études devra être précédé d'un accord du délégué territorial de l'ANRU, une fois le projet urbain validé par le Comité de Pilotage.

L'autorisation anticipée de démarrage ne préjuge pas d'un financement par l'Agence des opérations concernées dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Le cas échéant, si l'opération bénéficiait ultérieurement d'un financement de l'Agence, la date de prise en compte des dépenses pourra être, avec l'accord du comité d'engagement ou du directeur général de l'Anru, la date de démarrage de l'opération actée dans le présent protocole de préfiguration, en particulier pour les opérations de démolition ou de reconstitution de l'offre de logement locatif social.

Article 6. Association des habitants et des usagers au projet

Différentes instances participatives existent sur le territoire chalonnais, notamment renforcées par la mise en place d'outils dans le cadre de l'opération de rénovation en cours d'achèvement, qui seront pérennisés, et par un dispositif GRC mis en place par la Ville :

Participation sur le territoire chalonnais : Etat des lieux des instances existantes

- Conseils consultatifs : Conseil des Sages, Conseil des Jeunes, Conseil des Enfants, Conseil économique, social et environnemental.
- Conseils de quartiers : Instance de mobilisation des habitants par quartier (12 quartiers), visant l'information des habitants, la discussion de problématiques et préoccupations dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants. Réunion : 3 à 4 fois par an.
- Gestion urbaine et sociale de proximité : Mobilisation des habitants afin d'améliorer la qualité de vie, par le biais de tours de quartier engagés dans le cadre des opérations de rénovation urbaine du territoire Rive Gauche. Travail partenarial, le but étant d'apporter réponse collectivement aux problématiques techniques du quartier. La GUSP sera étendue aux autres quartiers, et notamment le QP Sud.
- Centres sociaux et culturels : La participation fait partie des valeurs de ce type de structure. Engage des processus de co-construction/concertation sur des projets avec les populations. Les CSC disposent de comités d'usagers, d'adultes-relais au contact des habitants du quartier.
- GRC (gestion de la relation citoyen) : mise en place d'un service et d'une plateforme GRC, l'objet étant de centraliser l'ensemble des procédures de traitement des demandes des habitants auprès de la Ville, et la communication de la Ville vers le citoyen, pour optimiser en qualité, pertinence et

rapidité, avec la mise en place d'un guichet unique. Ce service permet de rendre le citoyen acteur de la vie de la cité en lui permettant de signaler tout dysfonctionnement ou problème. L'objectif au travers de ce service est donc de restructurer les moyens existants sous une forme plus moderne et intuitive, de regrouper les services proposés dans un espace dédié parfaitement identifié, et de renforcer l'offre de services dématérialisés en mode identifié ou non.

Au-delà de ces instances, l'association des habitants et des usagers au projet s'appuiera sur la mise en place des conseils citoyens et de la maison de projet :

Les conseils citoyens

L'association des habitants à toutes les étapes de l'élaboration du Contrat de Ville et de la définition de l'opération de rénovation urbaine se fera notamment au travers des Conseil Citoyens. La mise en place des Conseils Citoyens était souhaitée courant avril, afin de permettre d'en associer les représentants au second Comité de pilotage du Contrat de Ville.

Malgré une communication (terrain + flyers + affichages + articles dans différents supports, conseils de quartiers) amorcée dès janvier 2015, les retours de candidatures n'ont pas été suffisamment nombreux pour tenir ce délai. Le délai de candidature a donc été prolongé jusqu'au 20 Mai 2015, les premiers candidats ayant été rencontrés dans le cadre de réunions de sensibilisation et d'information les 21 et 23 avril, afin de les maintenir motivés et engagés dans le dispositif. A ce jour, les candidatures au conseil citoyen se divisent comme suit :

Pour le quartier Ouest, au total 11 candidatures ont été déposées (7 pour le collège habitant, 4 pour le collège association et acteurs socioéconomiques).

- Pour le collège habitant (7):
 - o 3 femmes, 4 hommes
 - o 2 personne ayant entre 18 et 25 ans
- Pour le collège association et acteurs socioéconomiques (4) :
 - o 1 association et 3 acteurs socioéconomiques

Pour le **quartier Sud**, au total 21 candidatures ont été déposées (12 pour le collège habitant, 9 pour le collège association et acteurs socioéconomiques).

- Pour le collège habitant (12):
 - o 5 femmes, 7 hommes
 - o 2 personnes ayant entre 18 et 25 ans
- Pour le collège association et acteurs socioéconomiques (9) :
 - o 1 association
 - o 8 acteurs professionnels

Le 26 Mai 2015, un diagnostic en marchant a été organisé avec les membres du Conseil Citoyen sur le QP Sud. Cette rencontre avait pour objectif de comprendre comment les habitants vivent leur quartier et s'y déplacent, au travers d'une déambulation commentée, d'écouter les problématiques soulevées et la perception du quartier. L'équipe Contrat de Ville / Rénovation Urbaine s'est laissée conduire par les habitants qui ont défini le parcours. Le tour de quartier a permis de vérifier que l'analyse des problématiques identifiée dans le cadre des diagnostics établis correspondait parfaitement aux différents dysfonctionnements du quartier mis en évidence par les habitants présents: manque de sécurité au niveau du centre commercial, enclavement et manque de visibilité de certains équipements (CSC, espaces verts, aire de jeux, PMI ...), venelles anxiogènes...

Une fois les Conseils Citoyens constitués et leurs représentants désignés, ceux-ci seront associés aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain, à toutes les étapes. De même, l'organisation d'ateliers participatifs ouverts intégrera cette instance représentative tant pour co-construire le projet qu'en termes de relais auprès des habitants.

Au-delà, la mise en place d'une Maison de Projet se fera au travers de la définition d'un espace d'information et de communication dédié qui sera localisé au niveau des CSC. Ces espaces seront animés par les responsables des CSC, des permanences (dont la périodicité et la durée restent à définir) pouvant être assurées par un représentant de l'équipe de conduite de projet étant en cours de

réflexion. La définition détaillée des supports, outils, et animations à prévoir fera notamment l'objet de l'AMO projetée sur cette thématique.

Article 7. Articulation avec la convention intercommunale prévue à l'article 8 de la loi du 21.02.14

Le Conseil Communautaire du 23 septembre 2015 a délibéré dans le cadre de la création et de la mise en place de la CIL (conférence intercommunale du logement) et de ses missions.

En déclinaison, la convention de mixité sociale fait l'objet de travaux dans le cadre de réunions de travail partenariales, la première rencontre ayant été organisée le 16 octobre 2015. La périodicité définie de façon partenariale prévoit une réunion toutes les six semaines pour aboutir à la définition de la convention au premier semestre 2016. La méthodologie de travail repose sur :

- 1/ élaboration d'un diagnostic qualitatif et quantitatif partagé,
- 2/ définition la stratégie à mettre en œuvre, en lien avec le PLH, la CIL et le PRU
- 7/ définition d'outils partagés dans le cadre de la gestion de la demande et du relogement.

Le contenu de la convention sera constitué :

- des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations,
- des modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du renouvellement urbain,
- des modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droit de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Un travail conjoint entre les partenaires et les directions de l'habitat et de la direction de la politique de la ville permettra de mettre en phase le programme de rénovation urbaine avec la convention de mixité sociale. A l'échelle du projet de rénovation urbaine, les orientations s'inscrivent en parfaite adéquation avec la philosophie présidant à la définition de l'outil qu'est la convention de mixité sociale : diversification de l'offre, notamment au travers des projets de requalification, rénovation et restructuration du patrimoine existant, consolidation de la mixité sociale existante notamment en veillant au devenir du foncier potentiellement libérable.

La mise en place de démarches partenariales dans cet objectif s'inscrit dans la suite logique des démarches engagées dans le cadre de l'ORU 1, notamment concernant les opérations de démolition et de relogement. A ce jour, le programme de démolitions n'est pas arrêté. Une convention inter-bailleurs et une charte de relogement avaient été établies dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine en cours d'achèvement. Le partenariat et les dispositions mises en place par les bailleurs dans le cadre de la mise en œuvre du relogement ont permis un déroulement opérationnel efficient et une prise en charge des ménages jugée très satisfaisante, une enquête relogement ayant notamment été diligentée afin d'apprécier le taux de satisfaction des familles concernées. Les résultats de cette enquête de satisfaction faisaient état de taux de satisfaction situés entre 65 et 98%.

La démarche sera reconduite avec l'élaboration d'une convention définissant la stratégie et la gestion des relogements, conformément à l'article 8 de la loi du 21 février 2014, dans le cadre du programme de travail qui sera mis en œuvre afin d'aboutir à la définition de la convention de rénovation urbaine.

Article 8. Gouvernance et conduite de projet

8.1. Gouvernance

La mise en place d'une gouvernance efficiente est garante de l'efficacité des politiques menées. La gouvernance du Contrat de Ville s'organise sous l'égide du Comité de Pilotage, composé des décideurs de l'ensemble des instances signataires, et des représentants des Conseils Citoyens. Le Comité de pilotage préside à :

- Définir les orientations stratégiques,
- Valider les orientations des appels à projets annuels (issus des groupes de travail par pilier et préparées par le comité technique),
- Valider la programmation annuelle des actions,

- Réorienter les objectifs du contrat en fonction de l'évolution des quartiers et de l'évaluation des actions mises en œuvre (/ des contrôles effectués par les services de l'Etat et de la CAC),
- Veiller au bon équilibre entre les 3 piliers constitutifs du contrat.

Dans le cadre de l'élaboration du Contrat de Ville, comme pour le projet de rénovation urbaine, l'accent a été mis sur la nécessité de pérenniser l'organisation « en mode projet », mise en place dans le cadre de l'ORU rive gauche, afin de fédérer l'ensemble des partenaires pour permettre un partage de la démarche et une co-construction du projet : analyse de la situation et diagnostic partagés permettant une définition en commun du projet de quartier, puis sa déclinaison en projet urbain global, synthétisant l'ensemble des enjeux, tous opérateurs confondus, avant de définir la liste des opérations à conduire.

Les instances de pilotage stratégique se déclinent comme suit :

Un comité de pilotage : il réunit le Préfet, le Président de la CAC, le Maire de Châlons-en-Champagne, le DDT, le Vice-Président en charge de l'habitat, la Vice-Présidente en charge de la Cohésion Sociale, L'Adjoint au Maire en charge de l'Aménagement Urbain, l'Adjoint au Maire en charge de l'Habitat, les Directeurs Généraux de la Ville, de la CAC, du CCAS, de la RIC, de CCH, le Directeur Régional de la Caisse des Dépôts et Consignations, Les représentants de la Région et du Département, le chef de projet renouvellement urbain, le chef de projet contrat de ville, et les DGA CAC/Ville, les représentants des Conseils Citoyens. C'est l'instance décisionnelle qui se prononce sur le projet, examine les propositions présentées par le chef de projet - qui s'appuient sur les travaux et réflexions des différents Comités - les valide ou les réoriente.

Un Comité de suivi : le Comité de Suivi réunit les élus référents du projet de rénovation urbaine pour la Communauté d'Agglomération, la Ville de Châlons-en-Champagne, et les principaux élus concernés par les opérations et thématiques inhérentes au projet (habitat, aménagement, cadre de vie, centres socio-culturels, éducation,...). Ce comité de suivi se réunit trimestriellement pour un point d'étape sur l'avancement du projet.

Une équipe technique projet : C'est l'équipe de projet partenariale dédiée qui associe le chef de projet, les chargés de mission ANRU de chacun des partenaires opérationnels, ainsi que la représentation locale de l'ANRU. Il se réunit à une fréquence définie entre une à deux fois par mois. Il est en charge du suivi : de la définition du projet, des études et missions AMO dédiées, de la convention, et de l'ensemble des autres documents afférant au projet.

Des Comités Techniques Thématiques : Ces comités réunissent les techniciens référents (chefs de services et directeurs concernés en fonction de leurs attributions, qui font le relai auprès des élus compétents sur le sujet abordé), pour chacune des thématiques principales définies. Ils sont en charge de la réflexion sur la base des préconisations issues des études et expertises mandatées dans le cadre du projet. Ils sont les instances principales d'échange entre l'ensemble des acteurs du projet et notamment avec les futurs usagers et gestionnaires. Trois thématiques principales sont définies, qui orienteront les invitations aux réunions en fonction de l'ordre du jour :

✓ **Animation et vie de quartier:**

Quels projets de restructuration des équipements, du centre commercial, comment renforcer l'attractivité de ces pôles d'animation, encourager l'émergence de lieux fédérateurs de vie sociale ?

✓ **Habitat:**

Quelles perspectives pour tel ou tel patrimoine, au regard de ses caractéristiques, de son occupation, de l'évolution des besoins sociaux (précarité, vieillissement...), de l'évolution du quartier, de la ville et de l'agglomération (quelles perspectives à moyen et long terme pour des immeubles de type grande barre / tour à Châlons-en-Champagne?) ?

✓ **Qualité architecturale, urbaine et paysagère:**

Clarification du statut des espaces, requalification, accompagnement des cheminements, définition de fonctionnalités identifiables des différents lieux (espace de jeux, de détente, de circulation, de stationnement,...).

En cas de besoin identifié, d'autres Comités Techniques thématiques pourront être ponctuellement réunis.

8.2. Pilotage opérationnel :

L'équipe dédiée à la conduite des projets de renouvellement urbain des quartiers Ouest et Sud est localisée au niveau de la CAC :

✓ **un directeur** : le directeur de projet assure l'ensemble des missions telles que détaillées au référentiel métier défini par l'ANRU : définir et mettre à jour le projet de rénovation urbaine et de territoire, concevoir et animer le dispositif de pilotage stratégique, conduire la réalisation du PRU au plan opérationnel, articuler le PRU aux dispositifs de développement social économique, environnemental et aux structures d'exploitation ou de gestion pérennes, aider l' élu porteur du projet à prendre des décisions et à agir en matière de communication et de concertation. Directement placé sous l'autorité du Directeur Général des Services, au sein du pôle « politique de la ville » formé avec la direction politique de la ville, le chef de projet est dans une position transversale qui lui permet une articulation avec l'ensemble des services. Pour l'exercice de ses missions, le chef de projet s'appuie sur une équipe projet détaillée ci-dessous :

Une équipe projet : l'équipe projet se compose de 4 personnes et est détaillée comme suit :

- un chargé d'études : 1 ETP – cadre A, en appui au chef de projet dans l'exercice de l'ensemble de ses fonctions, assurant également une veille juridique (urbanisme, habitat, environnement, outils...) + actualité de la politique de la ville et la rénovation urbaine,
- la directrice politique de la ville travaille en étroite collaboration avec la directrice rénovation urbaine et assure notamment la coordination et le suivi des dispositifs de suivi social (CLI, relogement, GUSP),
- un secrétariat partagé au sein du pôle politique de la Ville : 0.5 ETP
- enfin, le chargé de mission en charge de la mise en œuvre des politiques contractuelles, sous l'autorité du DGS, assure un appui pour le suivi de l'exécution des conventions, notamment en ce qui concerne la constitution des dossiers de demande de subvention aux différents partenaires financier.

✓ **Des chargés de mission ANRU** : un référent unique par maître d'ouvrage afin de permettre une centralisation des informations. Les chargés de mission ANRU sont chargés du relai entre les différents services, pour chacun des MO concernés, et les groupes de travail. Leur positionnement leur permet une légitimité au niveau des différents services. Ils assurent également le contrôle / la coordination du suivi administratif et financier des opérations sous maîtrise d'ouvrage de leur instance de rattachement, le suivi administratif et financier pouvant être assuré au niveau des services comptables / services des finances, le cas échéant.

8.3. Association des maîtres d'ouvrage et des futurs investisseurs privés

Les bailleurs sociaux présents sur les Quartiers Prioritaires Sud et Ouest, Renaissance Immobilière Chalonnaise et Châlons-en-Champagne Habitat, sont associés depuis la genèse et les premières réflexions. L'opération de rénovation urbaine en cours d'achèvement a été l'occasion d'instaurer un fonctionnement partenarial, en mode projet, gage de réussite et d'efficacité, que tous souhaitent faire perdurer.

Au-delà des bailleurs sociaux, l'EPARECA est étroitement associé en tant qu'opérateur pour le centre commercial. De même, le CCAS, notamment en charge des structures petite enfance sur le quartier, est un membre constitutif tant du Comité de Pilotage que des différentes instances de réflexion et de définition du projet. Au-delà, de ces partenaires opérationnels, les partenaires potentiels sont également associés très en amont afin de permettre de faire évoluer le projet dans les meilleures conditions de concertation et de co-construction : à noter par exemple des contacts pris avec un porteur de projet potentiel pour la création d'une maison médicale, l'association du Diocèse dans le cadre du projet autour de l'école élémentaire afin d'intégrer à la réflexion l'école privée mitoyenne relevant de sa compétence... Dans cette même perspective, les commerçants du centre, mais également de ceux situés rue GIRAUD, seront associés à la réflexion afin de permettre de définir des mesures et opérations de redynamisation et de renforcement de l'attractivité de leurs cellules dans le cadre du projet.

Bien évidemment, l'ensemble des acteurs de terrain (Directeur et personnels du CSC, des écoles, de la crèche, de la halte-garderie, des différents équipements présents sur le secteur, représentants associatifs) est associé à l'élaboration du projet au travers des Comités Techniques Thématiques qui feront appel à leur expertise, mais également au travers du Conseil Citoyen et de la démarche GUSP.

Article 9. Opérations financées au titre du programme de travail

Les opérations financées par l'ANRU, ci-après présentées, sont détaillées dans le tableau en annexe 6. Elles sont financées conformément au titre II du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU.

9.1. Modalités de financement de l'ingénierie de projet :

L'ingénierie de projet s'articule en deux parties : une conduite de projet reposant sur l'organisation du pilotage opérationnel tel que défini ci-haut, et des études et missions d'AMO complémentaires qui permettront de préciser le programme et le projet en vue d'aboutir à la convention de rénovation urbaine.

Le financement de l'équipe de conduite de projet désignée ci-dessus est détaillé dans le tableau qui suit :

Désignation	MO	HT	MODE DE CALCUL	ANRU	Taux	MO	Date	Durée Mois
Directeur	CAC	172 500 €	Forfait annuel CDP x 18 mois	86 250 €	50%	86 250 €	01-2016	18

9.2. Modalités de financement par l'Anru des études, expertises et moyens d'accompagnement du projet et accompagnement des ménages, prévus dans le programme de travail :

Présentation des études, expertises et moyens d'accompagnement, cofinancés par l'ANRU dans le cadre du présent protocole, conformément à l'article 4 du présent protocole :

Désignation	Echelle	MO	HT	Taux	ANRU	Mode calcul	Date	Durée
Etude sociologique	QP Ouest	CAC	20 000 €	50%	10 000 €	50% HT	2/16	4
Projet Urbain	QP Ouest	CAC	55 000 €	50%	27 500 €	50% HT	2/16	4
Etude de définition des Equipements à la population	QP Sud	Ville	50 000 €	50%	25 000 €	50% HT	12/15	4
Etude de définition des scénarios pertinents d'intervention sur le parc de logements	QP Sud	CAC	90 000 €	50%	45 000 €	50% HT	12/15	5
Projet Urbain	QP Sud	CAC	118 500 €	50%	59 250 €	50% HT	12/15	6
Mission d'AMO* participatif	QP Ouest et Sud	CAC	60 000 €	50%	30 000 €	50% HT	01/16	18
Total			393 500 €	50%	196 750 €			

*L'AMO participatif se poursuivra au-delà de la durée du protocole, en accompagnement de la conduite de projet (montant inscrit ci-haut correspondant à la période protocole).

[Tableau détaillé du financement de l'ensemble du programme d'études et expertises remis en annexe 7.](#)

Les conclusions de ces études du programme de travail feront l'objet d'une présentation synthétique dans le dossier remis à l'ANRU en vue de la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

9.3. Modalités de financement par l'Anah des études et des expertises du programme de travail¹

SANS OBJET

9.4. Modalités de financement par la Caisse des Dépôts du programme de travail

La Caisse des Dépôts participe au financement de l'ingénierie de projet en apportant une contribution de 50% du montant HT pour le financement de l'**étude / plan d'action pour la redynamisation des activités existantes et la mission d'OPC urbain et financier**, soit un montant global de 52 500 € :

Désignation	Echelle	MO	HT	Taux	CDC	Mode calcul	Date	Durée
Etude / plan d'action / redynamisation activités existantes	QP Sud	CAC	25 000 €	50%	12 500 €	50% HT	01/16	3
Mission d'OPC urbain et financier	QP Ouest et Sud	CAC	80 000 €	50%	40 000 €	50% HT	01/16	18
Total			105 000 €	50%	52 500 €			

Article 10. Opérations d'investissement financées dans le protocole de préfiguration

SANS OBJET

Article 11. Durée du protocole

Le présent protocole prend effet à compter de sa date de signature pour une durée établie à 18 mois. L'ensemble du programme de travail (études, expertises, missions, conduite de projet et actions à mener pour préciser le programme urbain et les mesures de relogement des ménages et d'accompagnement du changement), l'accompagnement des ménages, et à titre exceptionnel, les opérations d'investissement financées dans le protocole, devront donc être achevés à la date d'échéance du protocole.

Article 12. Conditions de finalisation de la convention pluriannuelle - points de rendez-vous avec l'ANRU

A l'achèvement du programme de travail, le porteur de projet déposera le dossier présentant le programme urbain détaillé et le(s) projet(s) résultant des études prévues au programme de travail en vue d'une contractualisation avec l'Agence par une convention de renouvellement urbain.

[Les précisions relatives aux points de rendez-vous intermédiaires nécessaires sont détaillées à l'annexe 7.](#)

Article 13. Conditions juridiques de mise en œuvre et d'application du protocole de préfiguration

13.1. Contreparties mises à disposition d'UESL-Action Logement

Le financement par l'Anru de projets de renouvellement urbain dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain est conditionné par la mise à disposition de contreparties au profit d'Action Logement, conformément à la convention Etat-Anru-UESL Action Logement portant sur le NPNRU. Les signataires du protocole s'engagent à respecter les termes de cette convention tripartite et à définir pendant la phase de protocole ces contreparties, notamment en termes de mise à disposition de foncier et de réservations de logements locatifs sociaux.

¹ si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé)

13.2. Intégration des exigences d'insertion des habitants des QPV dans les marchés publics, notamment destinées aux opérations du protocole

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à respecter les orientations de la nouvelle charte nationale d'insertion de l'Anru adoptée par le conseil d'administration du 24 mars 2015.

13.3. Le financement des opérations contractualisées dans le protocole

13.3.1 – Le financement des opérations par l'Anru

Le tableau financier type de l'annexe 7 est un tableau prévisionnel des dépenses et des recettes estimées, opération par opération, maître d'ouvrage par maître d'ouvrage, qui, au sens du règlement financier, programme des crédits sur les ressources financières du NPNRU. Les montants des concours financiers de l'Agence résultent de l'application des dispositions du titre II du règlement général de l'Anru relatif au NPNRU.

Au titre du présent protocole de préfiguration, l'engagement de l'Agence s'entend pour un montant global maximal non actualisable de 196 750 € pour l'ingénierie de projet et 86 250 € pour la conduite de projet, soit un totale de 283 000 €, répartis selon la programmation prévisionnelle du tableau financier de l'annexe 7. Les participations financières des signataires du présent protocole y sont détaillées. Sont également indiquées des participations financières de tiers non signataires dont l'obtention est de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, et qui peuvent être détaillées dans une autre annexe. Les subventions de l'Anru sont attribuées sous réserve des dispositions du règlement général et du règlement financier en vigueur à la date de l'engagement financier de l'opération et du respect des engagements contractuels inscrits dans le présent protocole de préfiguration.

13.3.2 Le financement des opérations par l'Anah²

SANS OBJET

13.3.3. Le financement des opérations par la Caisse des Dépôts et Consignations

Les aides accordées par la Caisse des Dépôts, mentionnées dans le tableau en annexe 10, et ses modalités d'intervention, seront précisées dans des conventions à signer entre la Caisse des Dépôts et les différents intervenants concernés, et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

13.3.4 Le financement des opérations par d'autres partenaires

SANS OBJET

13.4 – Contrôle et audits :

Sur demande de l'Agence, les maîtres d'ouvrage signataires faciliteront, à tout moment, le contrôle par l'Agence de l'utilisation des subventions reçues, de la réalisation et de l'évaluation des engagements et objectifs du présent protocole de préfiguration, notamment par l'accès à toute pièce justificative, tout document et information dont elle jugerait la production nécessaire.

Le cas échéant, les maîtres d'ouvrage faciliteront également le contrôle sur place, réalisé dans ce cadre et pour les besoins exclusifs des vérifications et évaluations précitées. En ce cas, les contrôles sont exercés par des agents habilités par le directeur général de l'Anru. Le signataire du protocole de préfiguration est averti au préalable et peut se faire assister d'un conseil. Le directeur général de l'Anru peut, en tant que de besoin, faire appel à des agents habilités à effectuer le contrôle de l'administration (Inspection Générale, etc.).

13.5 - Conséquences du non-respect des engagements :

Les manquements constatés dans l'application du présent protocole de préfiguration font l'objet d'une analyse de leurs causes et conséquences diligente par le directeur général de l'Anru, en lien avec le

² si au moins un des quartiers concernés par ce protocole comporte des enjeux importants sur le parc privé (copropriétés fragiles ou en difficulté, habitat ancien dégradé).

délégué territorial. Celui-ci prend éventuellement l'avis du comité d'engagement de l'Agence, statue directement ou saisit, si nécessaire, son conseil d'administration. Il peut décider :

- le rappel solennel au porteur de projet et aux maîtres d'ouvrage de leurs engagements contractuels ;
- la mise en œuvre de mesures compensatoires ;
- la suspension des paiements pour un ou plusieurs maîtres d'ouvrage ;
- la réduction des concours financiers attribués par l'Agence prévus dans le protocole de préfiguration, même si ceux-ci portent sur un objet différent de celui ayant donné au constat, qui peut impliquer le remboursement partiel ou total des aides attribuées par l'Agence ;
- le réexamen du protocole de préfiguration appelant éventuellement la signature d'un avenant ;
- la suspension, voire la résiliation du protocole de préfiguration.

Dans tous les cas, la décision prise est portée à la connaissance de l'ensemble des signataires du protocole.

13.6. Clause de renégociation du protocole

Le présent protocole de préfiguration pourra donner lieu à renégociation dans le cas où seraient constatés des changements substantiels de l'environnement juridique et financier dans lequel s'inscrit l'action de l'Agence.

13.7. Traitement des litiges

Les litiges survenant dans l'application du présent protocole seront portés devant la juridiction compétente du siège social de l'Anru.

Pour ce qui concerne les actions financées par l'Anah, les litiges survenant dans l'application du présent protocole sont régis par le règlement général de l'Anah.

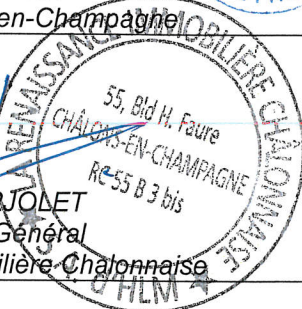
13.8. Conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence

Les signataires du présent protocole de préfiguration confirment avoir pris connaissance de l'ensemble des conditions d'attribution des concours financiers de l'Agence précisées dans son règlement général et son règlement financier relatifs au NPNRU.

Annexes

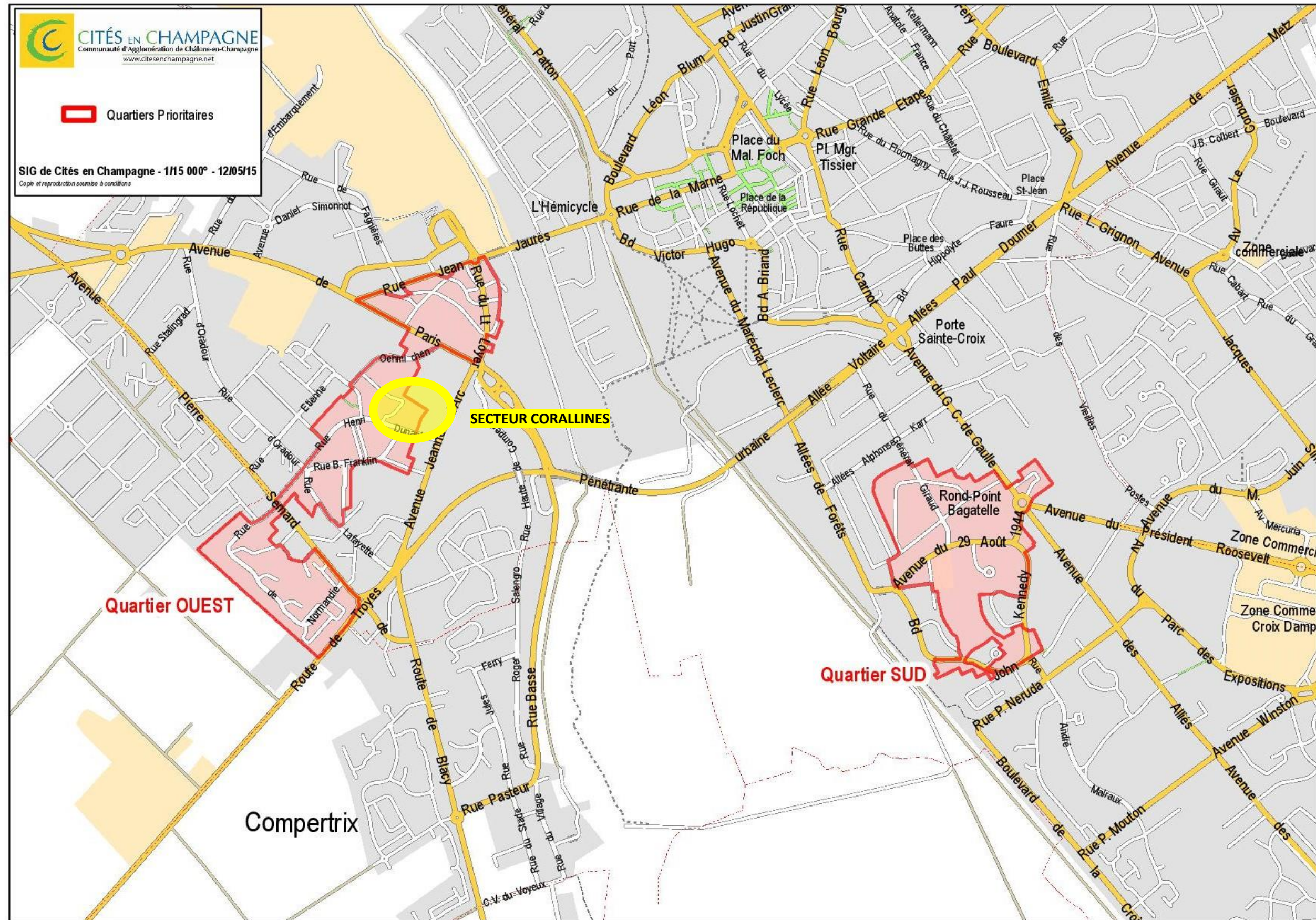
1. Plan de situation des quartiers identifiés à l'article 1 au sein du territoire du contrat de ville.
2. Plan(s) du ou des quartiers qui peuvent faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain cofinancé par l'Anru.
3. Plans présentant les premières orientations stratégiques, à deux échelles : à l'échelle du quartier et à l'échelle du quartier dans son environnement.
4. Description de la gouvernance et de la conduite de projet (organigramme...)
5. Synthèse des diagnostics et études déjà réalisés.
6. Présentation et plan de localisation des opérations en cours de réalisation. **SANS OBJET**
7. Tableau financier relatif au protocole de préfiguration (cf. modèle type).
8. Planning de réalisation des actions du programme de travail.
9. Tableau des financements de l'Anah (cf. modèle type fourni par l'Anah)³ : **SANS OBJET**
10. Tableau des financements de la CDC. **VOIR ANNEXE 7**

Signatures

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	Le Préfet de région Champagne Ardenne Préfet de la Marne <i>[Signature]</i> Jean-François SAVY Jean-François SAVY Préfet de la Région Champagne Ardenne Préfet de la Marne Délégué Territorial de l'ANRU
 Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	<i>[Signature]</i> Jean-François SAVY Préfet de la Région Champagne Ardenne Préfet de la Marne Délégué Territorial de l'ANRU
 CITÉS EN CHAMPAGNE www.citesenchampagne.fr	<i>[Signature]</i> Bruno BOURG-BROC Président Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne 
 CHÂLONS EN CHAMPAGNE	<i>[Signature]</i> Benoist APPARU Député-Maire Ville de Châlons-en-Champagne 
 RIC	<i>[Signature]</i> Alain MARJOLET Directeur Général Renaissance Immobilière Chalonnaise 
 CHÂLONS EN CHAMPAGNE HABITAT	<i>[Signature]</i> Fabrice LONCOL Directeur Général Châlons-en-Champagne Habitat 
 GROUPE Caisse des Dépôts	<i>[Signature]</i> Jean-Luc COOPMAN Directeur Régional Caisse des Dépôts Champagne Ardenne CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS Centre d'affaires Patton 50 Avenue Patton B.P. 517 1007 CHÂLONS EN CHAMPAGNE CEDEX

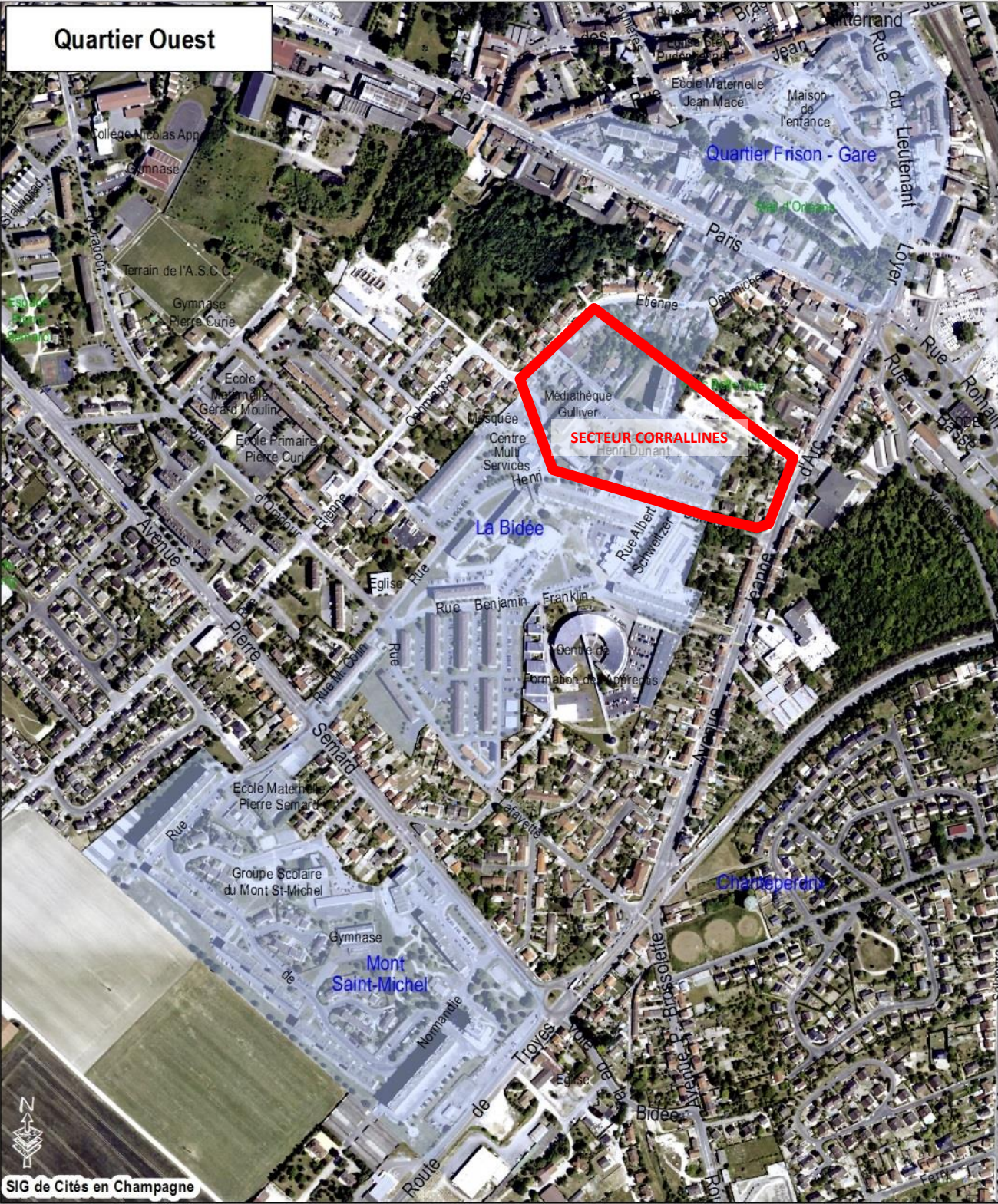
⁴ Apposée par le dernier signataire

ANNEXE 1



Plan de situation des Quartiers prioritaires

ANNEXE 2



Plan des Quartiers prioritaires

ANNEXE 3



Immeuble Corallines / Foyer Belle Vue / parkings



RPA Belle Vue / entrée du parc Belle Vue

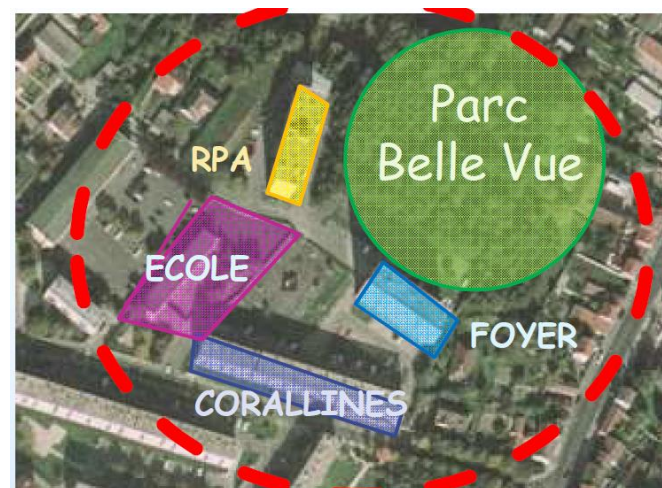


Vue vers le parc Belle Vue depuis la rue Dunant



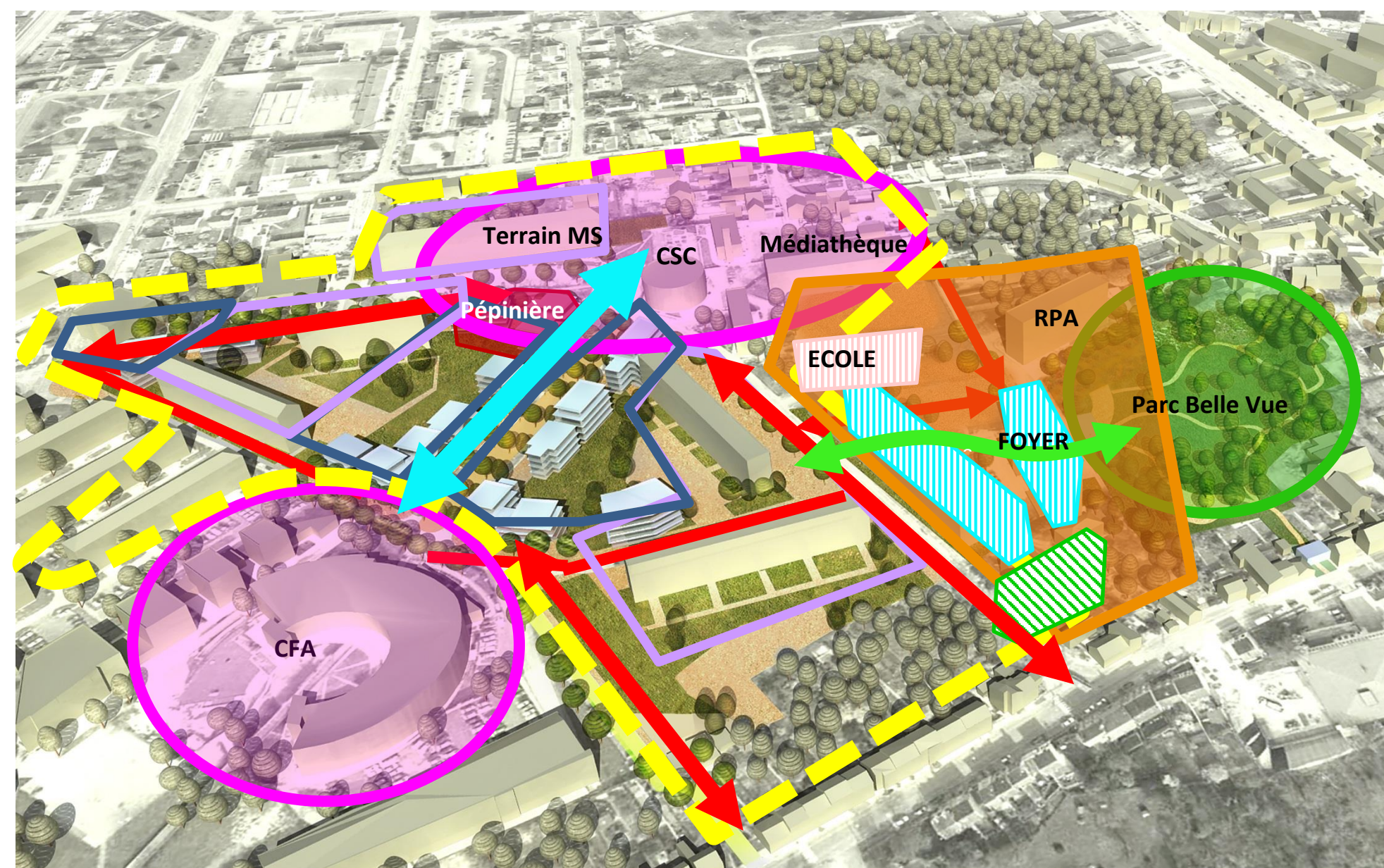
Immeuble Corallines depuis l'entrée de la rue Dunant

Reportage photo Quartier Prioritaire Ouest

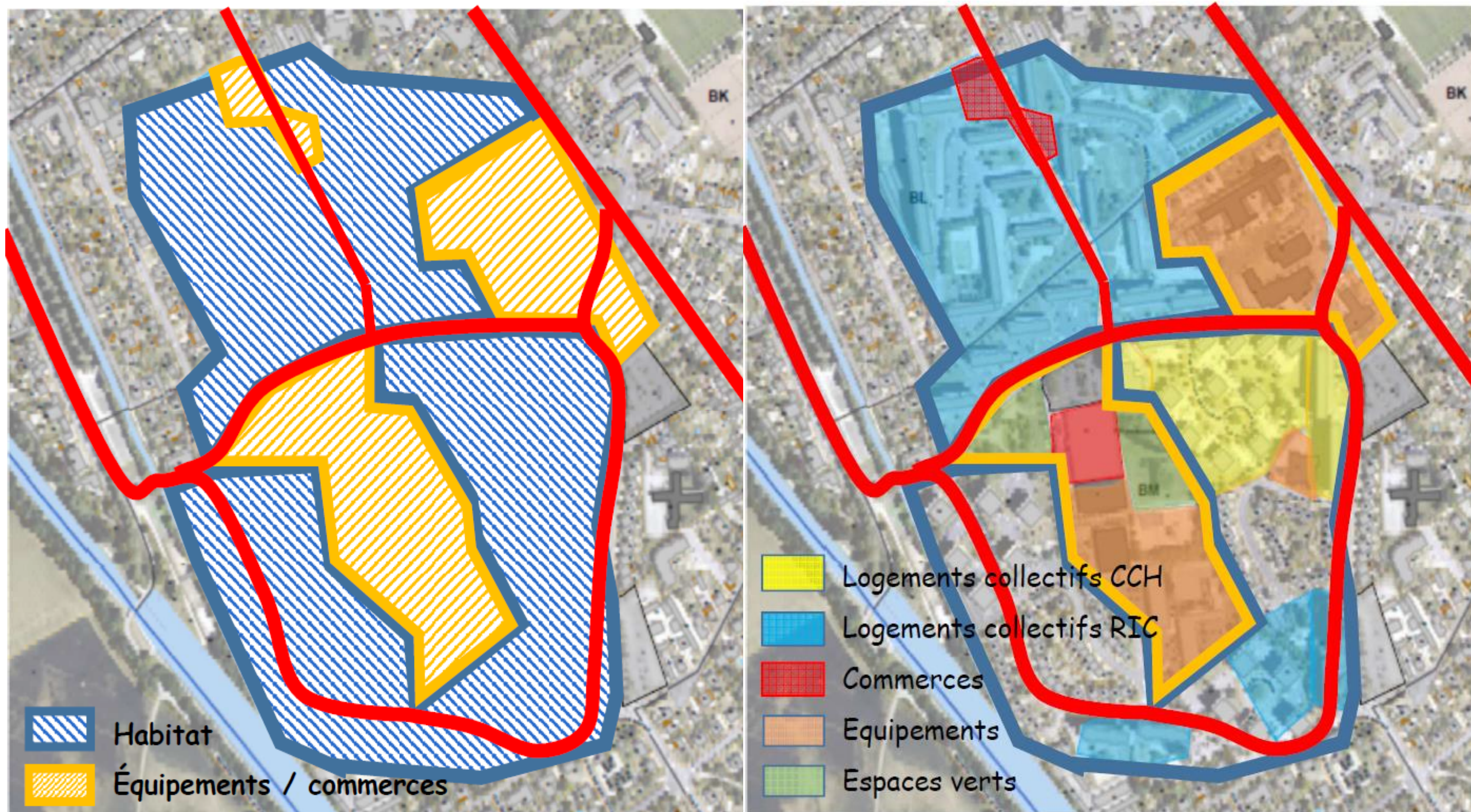


Orientations / enjeux :

Achever la rénovation du quartier La Bidée / objectif d'ouverture vers le parc Belle Vue / mise en valeur des équipements,
Endiguer la concentration de population fragilisée sur un même secteur,
Construire le projet urbain de ce secteur en définissant les programmes de valorisation du foncier libéré dans un objectif de mixité sociale et typologique / qualité urbaine, architecturale et paysagère.



Quartier Prioritaire Ouest / orientations opérationnelles



Quartier Prioritaire Sud / fonctions urbaines



Ecole élémentaire LAPIE en entrée de quartier (Bagatelle)



Entrée principale du Centre Commercial



Allée piétonne longeant le CCial et desservant le CSC



Entrée du CSC

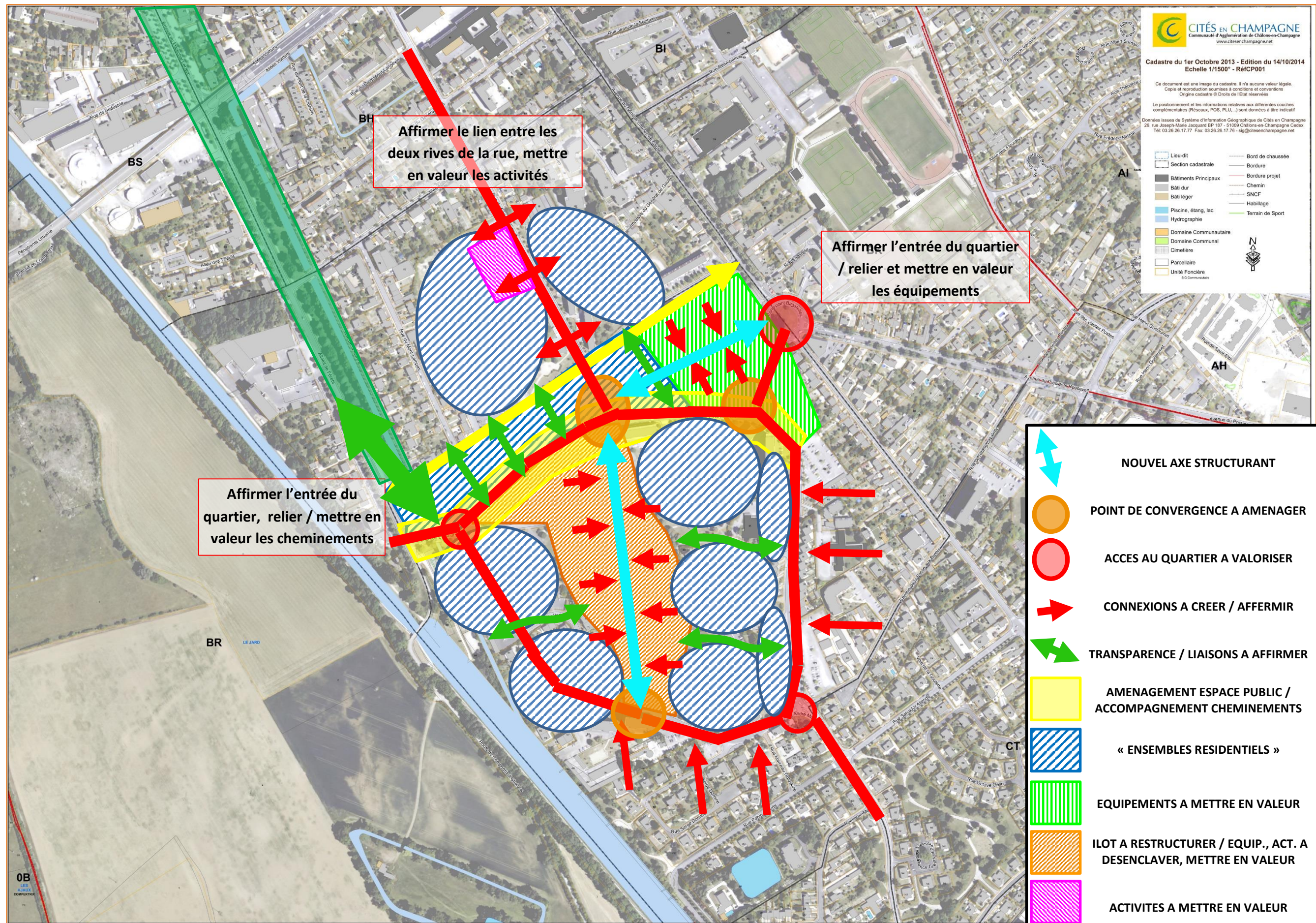


Patrimoine CCH 29 Août / Kennedy

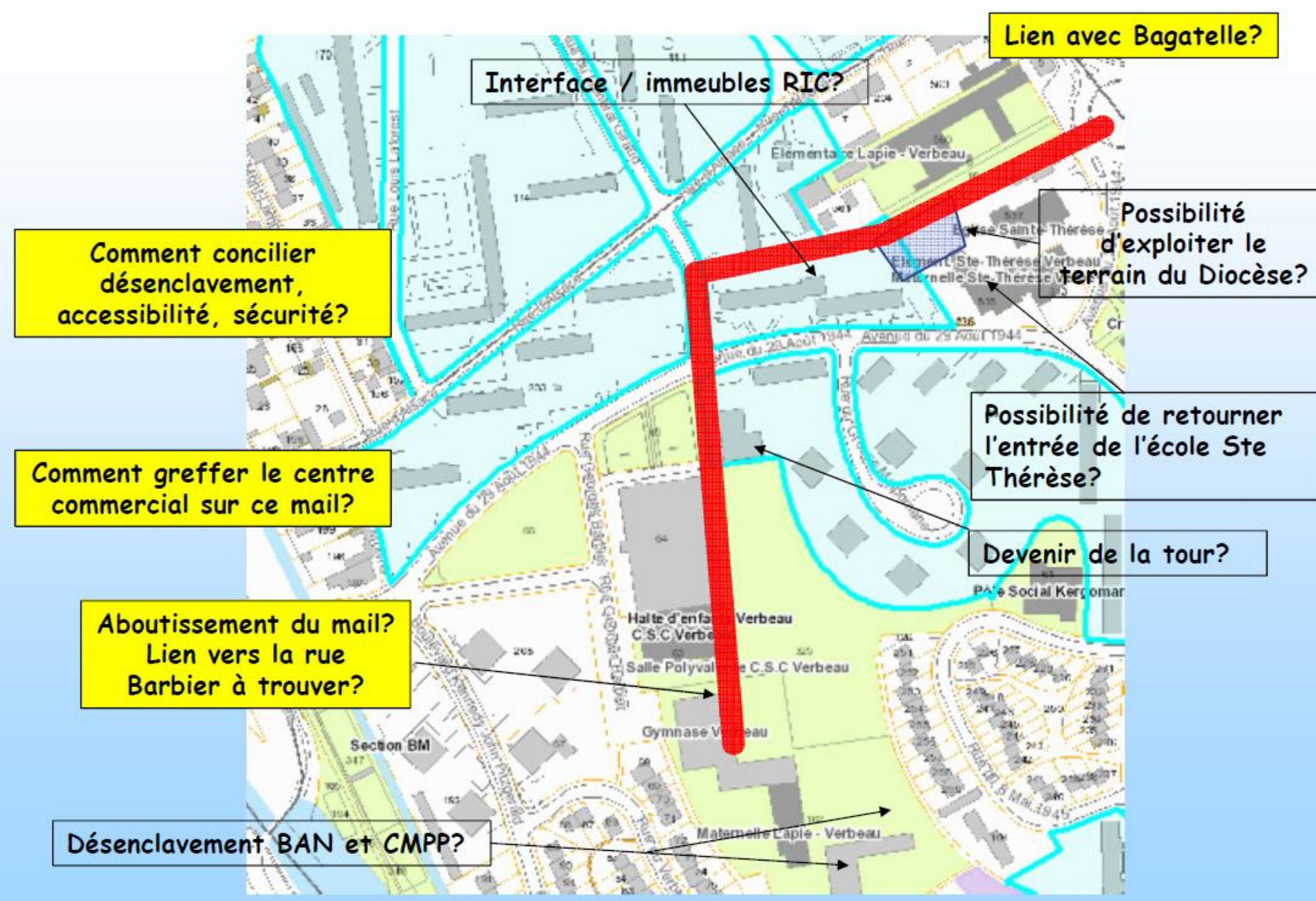
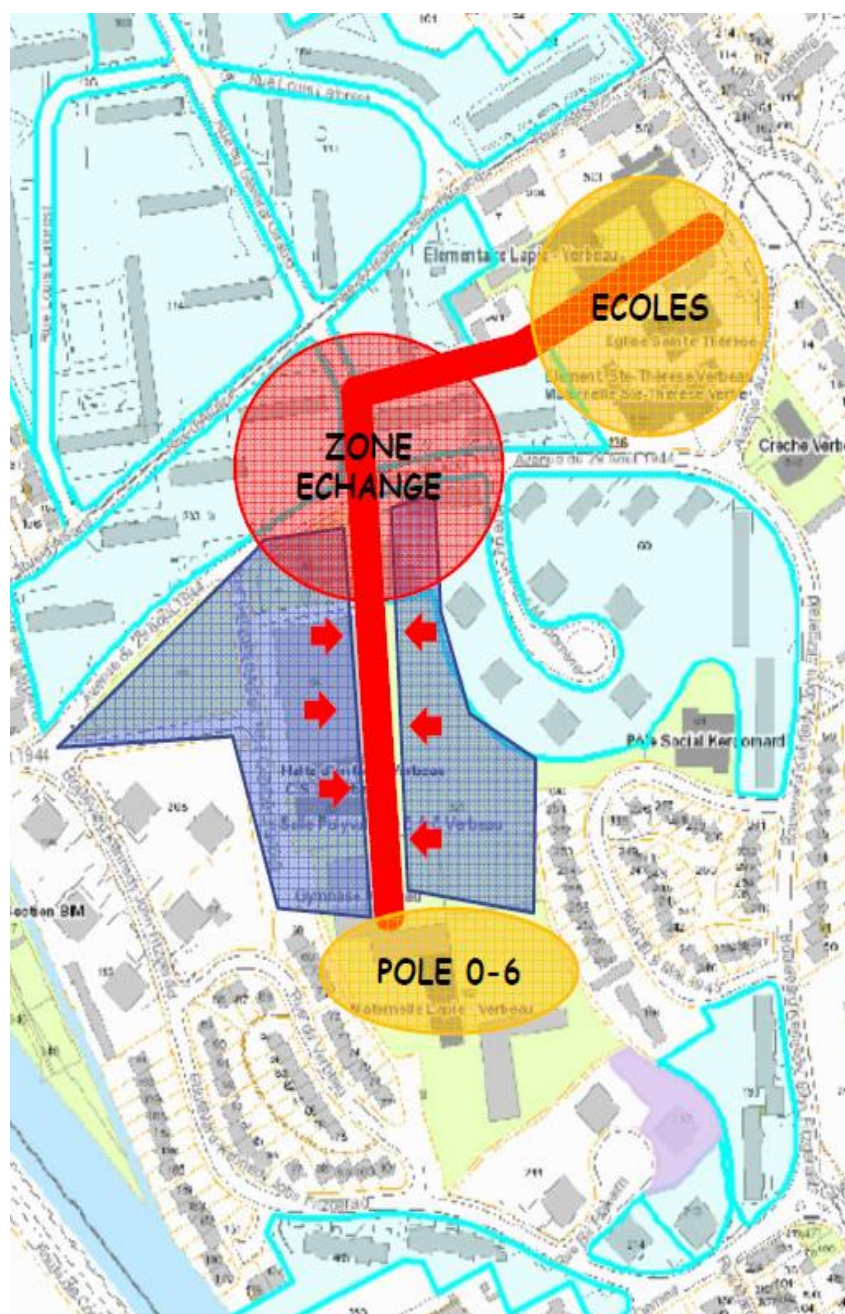


Patrimoine RIC rue Laforest

Reportage photo Quartier Prioritaire Sud



Quartier Prioritaire Sud / orientations opérationnelles



Relier les équipements entre eux par la mise en place d'une trame d'espaces publics structurant la nouvelle organisation du quartier et fédérant la vie sociale:

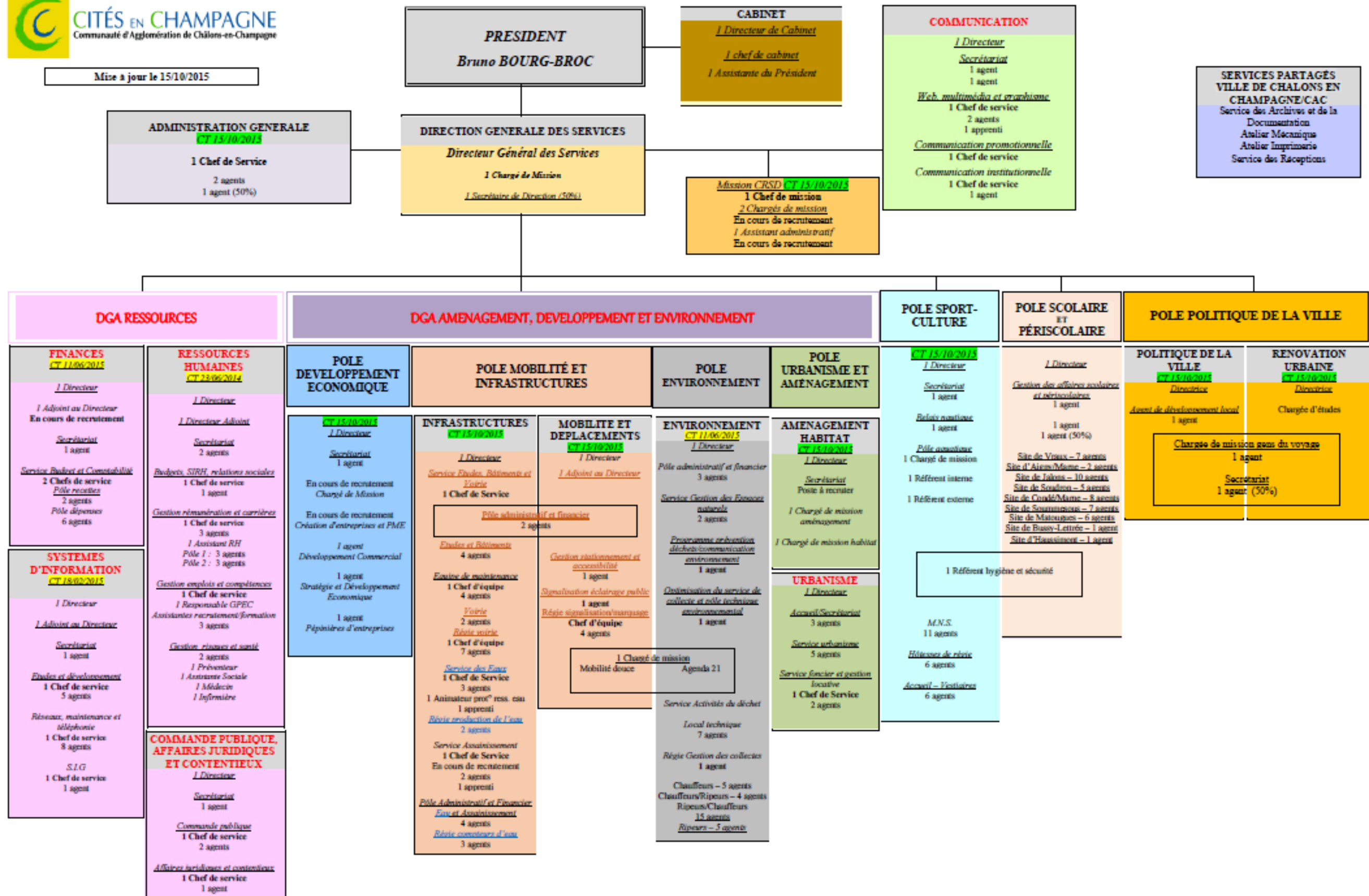
Mail fédérateur partant de l'école élémentaire rejoignant la rue Giraud, avec une zone d'échanges au croisement de l'avenue 29 Aout, et reliant ensuite le pôle 0-6. Les autres pôles d'animation se « greffent » sur le mail: centre commercial, gymnase, espaces paysagers et de jeux. Les caractéristiques de cet axe structurant restent à définir, avec différentes « séquences » et des connexions à trouver avec la voirie existante pour affirmer le lien.

Quartier Prioritaire Sud / orientations opérationnelles cœur de quartier, enjeux et questionnements

ANNEXE 4



Mise à jour le 15/10/2015



XXXXXXXX : Services communs Ville-Communauté d'Agglomération
XXXXXXXX : Services mis à disposition
XXXXXXXX : Services Ville

Annexe 5

Analyse des besoins sociaux / CCAS / Septembre 2014 (30 pages)

Synthèse du diagnostic sociologique du quartier VERBEAU sur les aspirations de la population logée par Châlons-en-Champagne Habitat / CCH / fin 2014 (5 pages)

Etude Flash de potentiel commercial / EPARECA / Avril 2015 (35 pages)



ANALYSE DES BESOINS SOCIAUX



Conseil d'Administration du CCAS de Châlons-en-Champagne Vendredi 12 décembre 2014

« Les Centres Communaux d'Action Sociale et les Centres Intercommunaux d'Action Sociale procèdent annuellement à une analyse des besoins sociaux de (...) la population qui relève d'eux, notamment de ceux des familles, des jeunes, des personnes âgées, des personnes handicapées et des personnes en difficulté » (article R.123-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, issu du [décret N°95-562 du 6 mai 1995](#)).

Ainsi, réaliser l'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) c'est, bien sûr, se conformer à une obligation légale, mais aussi et surtout :

- Etablir un état des lieux détaillé de la situation démographique et socio-économique, au niveau de la ville et de ses quartiers,
- Identifier les besoins sociaux existants, émergents et susceptibles de survenir,
- Rechercher la meilleure adéquation possible entre les besoins sociaux de la population et l'offre sociale et éducative sur le territoire,
- Contribuer à une aide à la décision.

L'ABS est une démarche utile à l'ensemble des services de la ville et plus largement aux partenaires institutionnels et associatifs du territoire.

Le CCAS en est aujourd'hui à la première étape : le DIAGNOSTIC.

La présentation qui vous est faite est un extrait de ce diagnostic.

● *Iris et quartiers*

Châlons-en-Champagne est découpée en 23 IRIS regroupés en 10 quartiers:

Q01 - Mont Héry

IRIS n° 0101 - Champs-complexe agricole

IRIS n° 0102 - Mont hery-sarrail

IRIS n° 0103 - Mermoz

Q02 - Vallée Saint-Pierre

IRIS n° 0104 - Vallée saint-pierre

IRIS n° 0105 - Saint-pierre-lorraine

Q03 - Schmit

IRIS n° 0201 - Zone activite

IRIS n° 0202 - Schmit

Q04 - Faubourg Saint-Antoine - Madagascar

IRIS n° 0203 - Faubourg saint-antoine

IRIS n° 0204 - Isle aux bois-madagascar

Q05 - Mont Saint-Michel - Bidée

IRIS n° 0301 - Mont saint-michel-chanteperdrix

IRIS n° 0302 - Bidee

Q06 - Oradour - Frison-Gare

IRIS n° 0303 - Oradour

IRIS n° 0304 - Frison gare

Q07 - Centre

IRIS n° 0401 - Centre republique

IRIS n° 0402 - Centre leon bourgeois

IRIS n° 0403 - Centre tirlet

Q08 - Langevin - Laforest

IRIS n° 0501 - Langevin-la fontaine

IRIS n° 0502 - Laforest

Q09 - Verbeau

IRIS n° 0503 - Verbeau

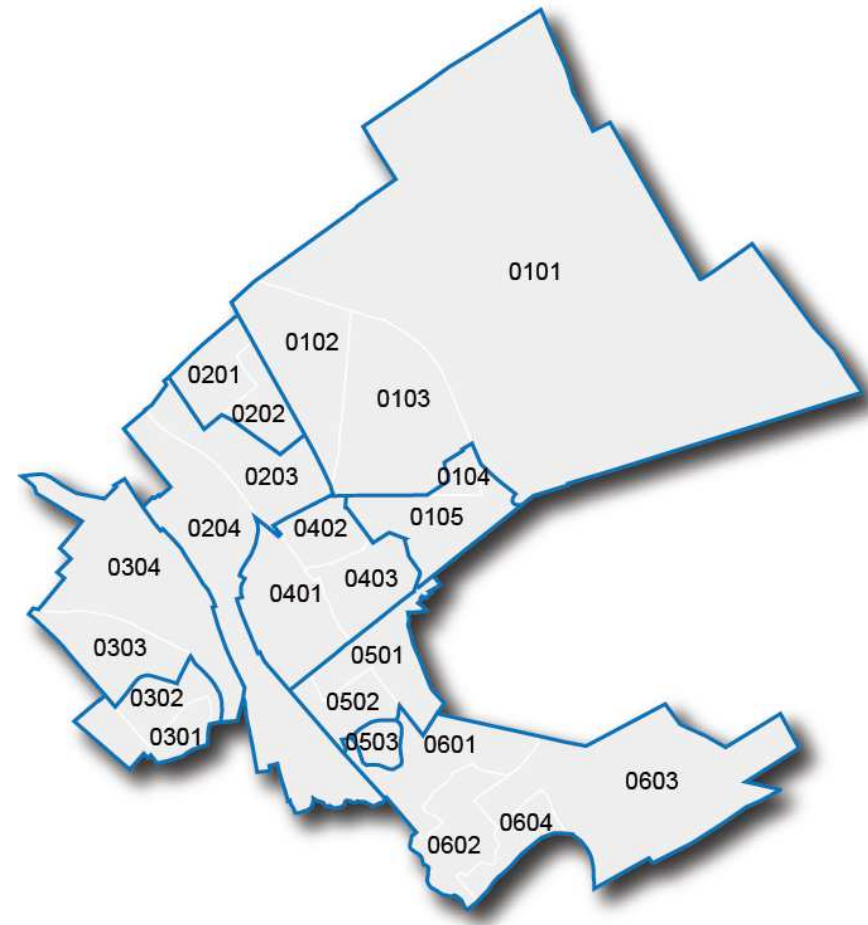
Q10 - Croix Dampierre

IRIS n° 0601 - Croix dampierre allende

IRIS n° 0602 - Croix dampierre liberation nord

IRIS n° 0603 - Croix jean robert

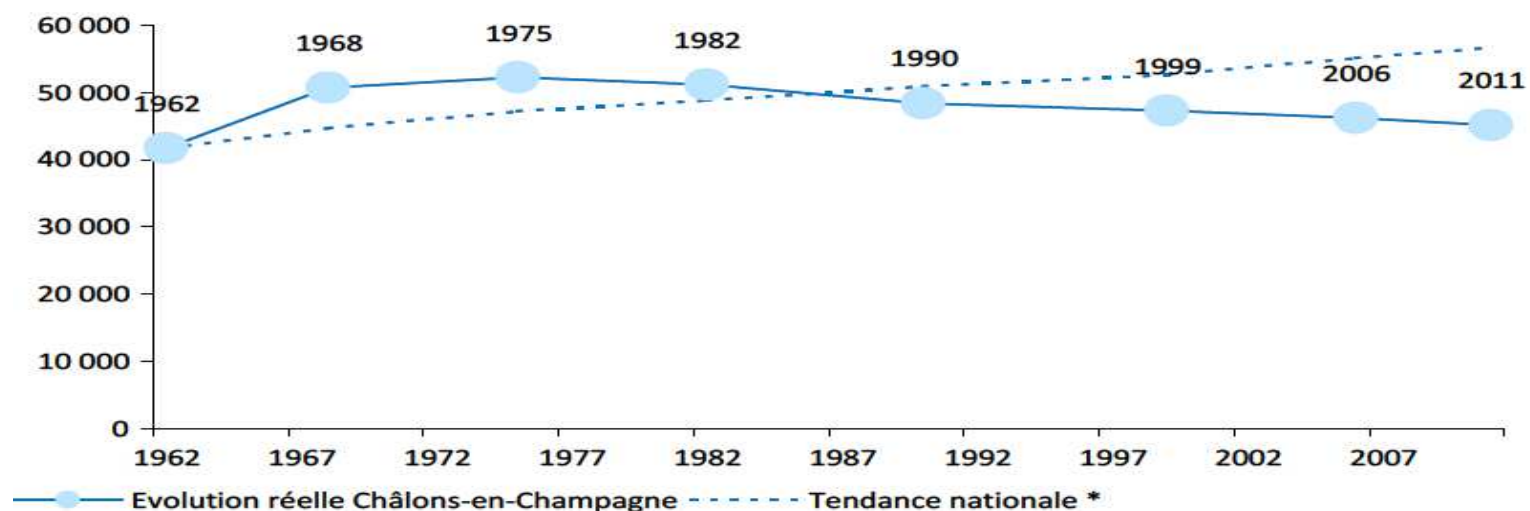
IRIS n° 0604 - Grevieres



Population communale

Populations légales	Population municipale 2011	Evolution de la population municipale 2006-2011		Population totale 2011	Evolution de la population totale 2006-2011	
		Effectifs	%		Effectifs	%
Châlons-en-Champagne	45 153	-1 031	-2,2	46 476	-1 244	-2,6
CA de Châlons-en-Champagne	70 880	-508	-0,7	72 902	-786	-1,1
La Marne	566 571	+730	+0,1	580 635	+245	+0,0
France Métropolitaine	63 070 344	+1 670 803	+2,7	64 525 095	+1 715 119	+2,7

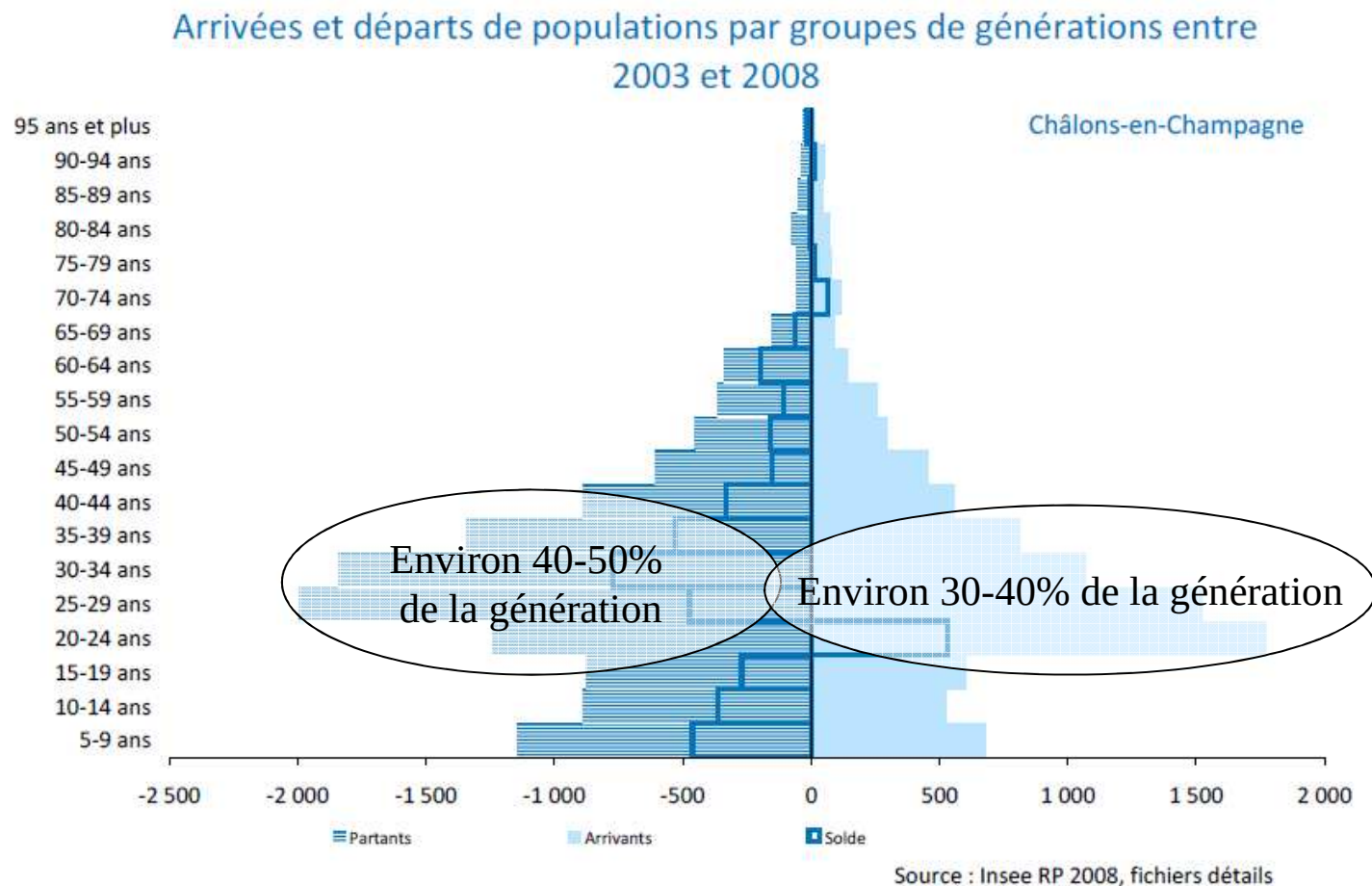
Evolution de la population sans double compte depuis 1962 -
Châlons-en-Champagne



* Indique l'évolution de population qu'aurait connue Châlons-en-Champagne si ce territoire avait suivi la tendance nationale

Source : Insee RP

Immigrants - émigrants



- Tous les 5 ans environ 9 000 personnes s'installent sur la commune et 12 500 la quittent.
- La grande majorité est âgée de moins de 40 ans.
- Un trentenaire Châlonnais a une chance sur deux d'être arrivé depuis moins de 5 ans et une chance sur deux de ne plus être là dans cinq ans

Provenance et destination des populations migrantes

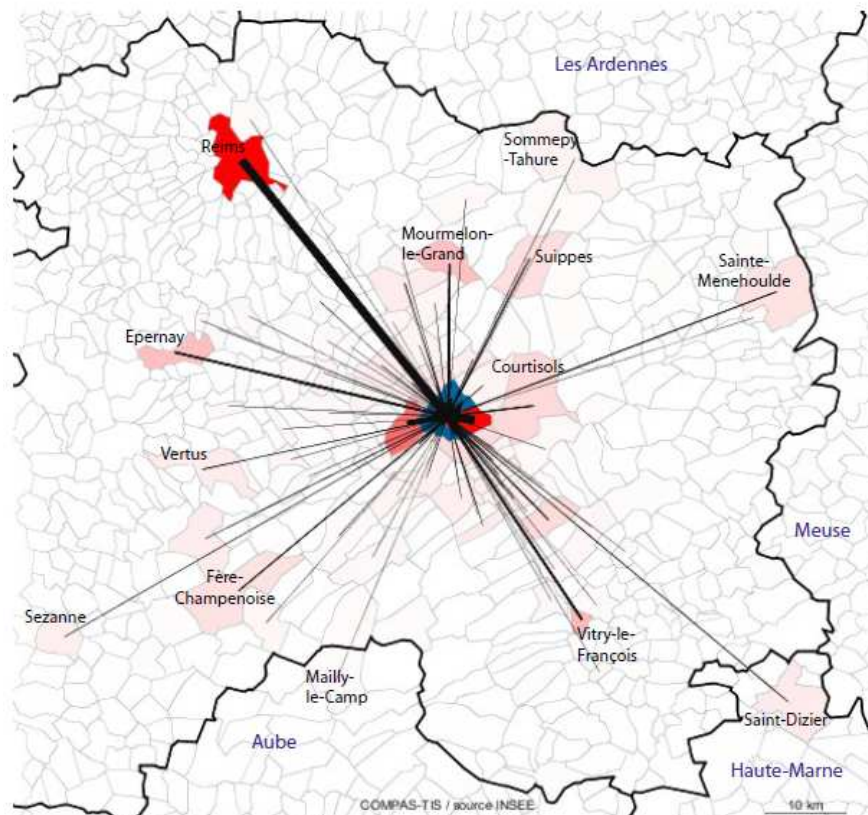
Châlons-en-Champagne	Provenance des populations arrivées	Destination des populations parties	% Provenance des populations arrivées*	% Destination des populations parties**
Même commune	33 900		78,7	
Autres communes de l'EPCI	1 320	2 290	3,1	4,9
Autres communes département	3 010	4 540	7,0	9,8
Autres départements	4 820	5 610	11,2	12,1
Populations migrantes	9 150	12 440	21,3	26,8

Source : Insee RP 2008, fichiers détails

21% de la population nouvellement arrivée, et 27% de la population a quitté récemment la commune.

Ces proportions sont de 25% en moyenne nationale.

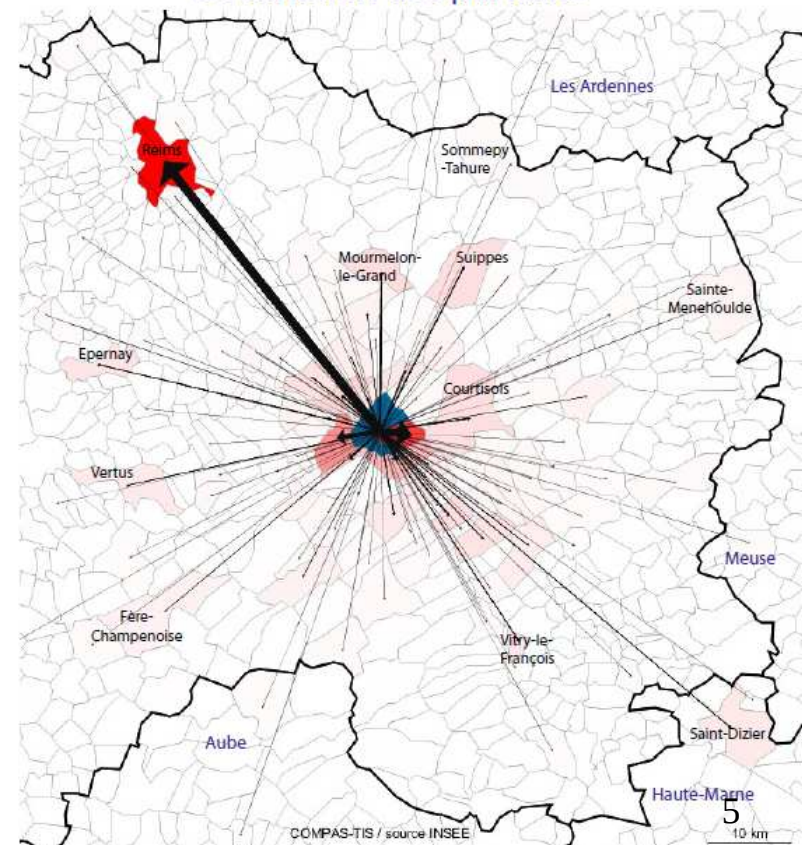
Provenance des nouveaux arrivants*



* Ne sont représentées que les communes dont il y a au moins 10 habitants

Source : Insee, RP 2008, fichiers détail

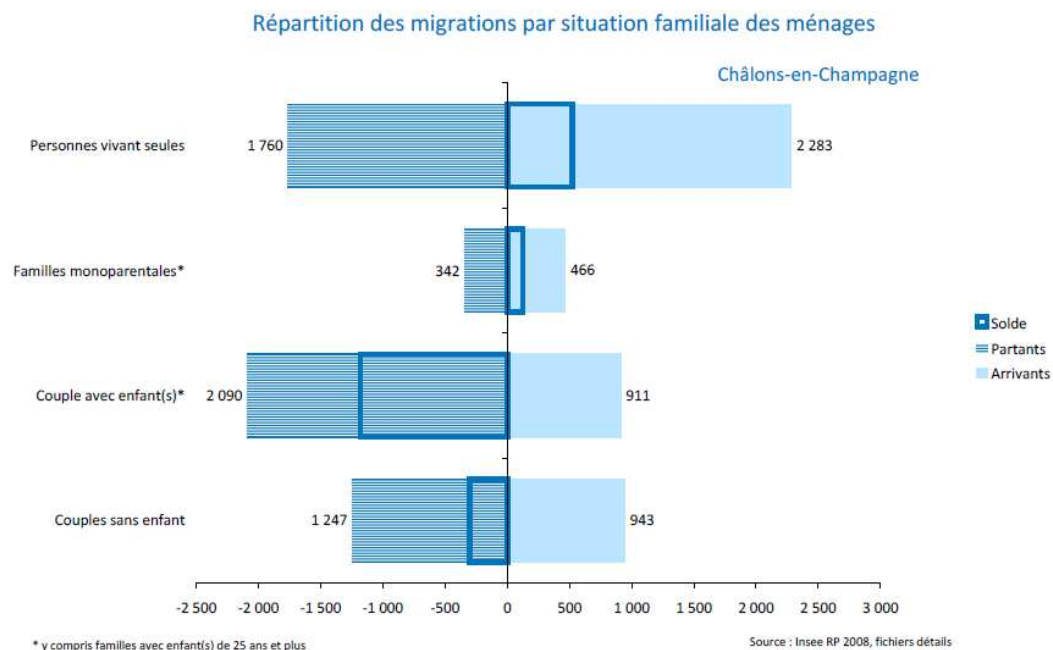
Destination des partants*



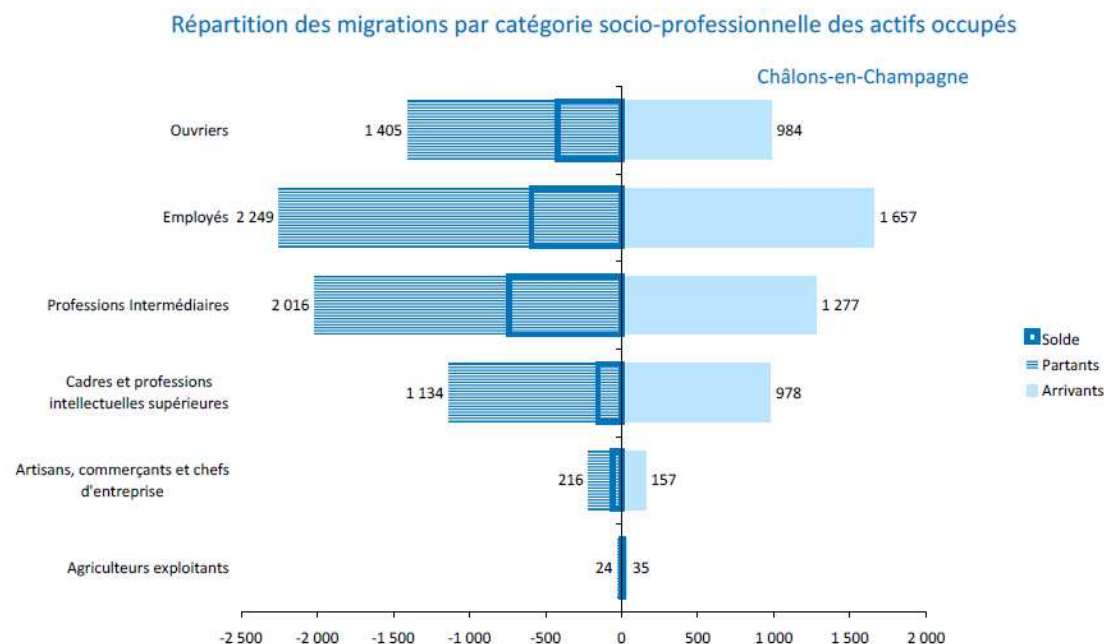
* Ne sont représentées que les communes dont il y a au moins 10 habitants partis

Source : Insee, RP 2008, fichiers détail

Caractéristiques des populations et ménages migrants



Les personnes vivant seules sont plus nombreuses à s'installer sur la commune qu'à la quitter. La dynamique inverse est constatée pour les couples avec ou sans enfant(s).



Exceptés les artisans, commerçants et chefs d'entreprise qui sont légèrement moins nombreux à s'installer sur la commune qu'à la quitter, les soldes migratoires des autres CSP sont très négatifs.

Nombre d'enfants dans les ménages en 1990 – 1999 - 2010

Populations légales	Nombre d'enfants dans les ménages		
	1990	1999	2010
Mont Héry	1 410	1 440	1 380
Vallée Saint-Pierre	1 550	1 330	960
Schmit	1 040	880	480
Faubourg St-Antoine – Madagascar	1 450	1 230	760
Mont Saint-Michel – Bidée	1 830	1 570	900
Oradour – Frison-Gare	1 970	1 570	990
Centre	1 630	1 420	940
Langevin – Laforest	1 240	1 090	560
Verbeau	720	570	540
Croix Dampierre	4 050	2 770	1 810
Châlons-en-Champagne	16 890	13 870	9 330
CA de Châlons-en-Champagne	28 850	24 450	18 270
CA hors Châlons-en-Champagne	11 960	10 580	8 940

Diminution très importante de la taille moyenne des ménages. Essentiellement due à la diminution du nombre « d'enfants » dans les ménages. On estime qu'ils étaient 17 000 en 1990, 14 000 en 1999 et environ 9 500 en 2010.

	Chalons-en-Champagne	France Métropolitaine
Personnes seules	44	34
Couples sans enfant	23	27
Couples avec enfant(s)	20	27
Familles monoparentales	9	9
Autres types de ménages	7	3
Total	100	100

29% des ménages sont des familles avec des enfants, contre 36% en moyenne nationale.

Les structures familiales

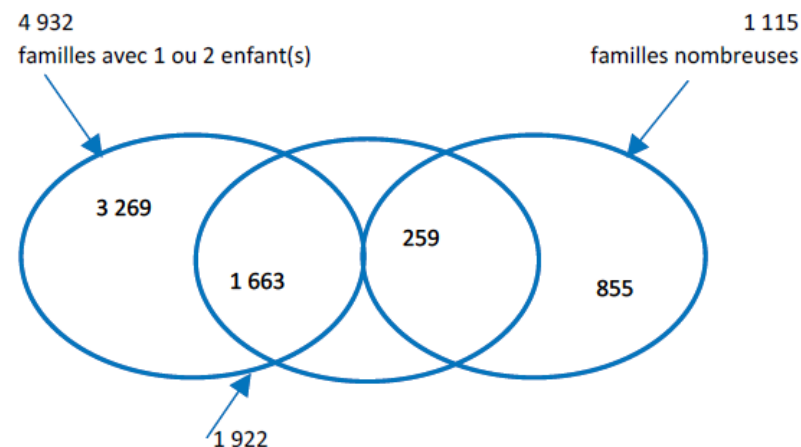
En 2011 : 6 050 familles avec enfants de moins de 25 ans.

Parmi elles : 1 900 sont des familles monoparentales. Elles représentent un tiers des familles châlonnaises.

	% de familles monoparentales parmi les familles avec enfant(s) de moins de 25 ans	
	2006	2011
Châlons-en-Champagne	29,0	31,8
CA de Châlons-en-Champagne	22,7	25,1
La Marne	18,9	22,1
France Métropolitaine	20,3	22,3

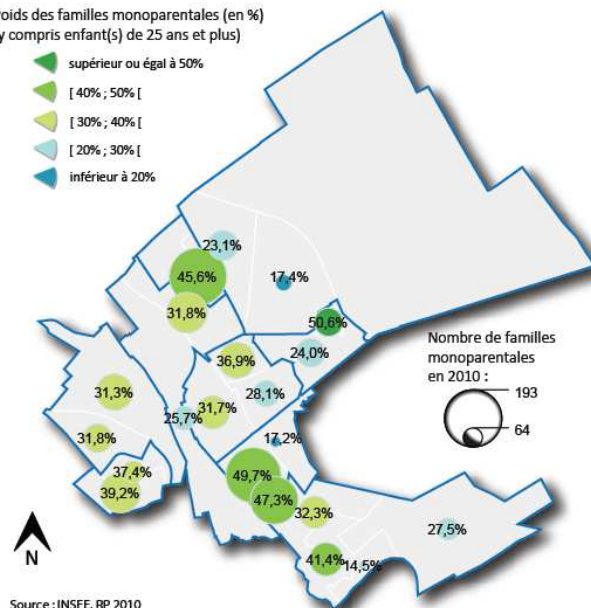
Structure familiale de Châlons-en-Champagne

Situation 2011 des 6 047 familles

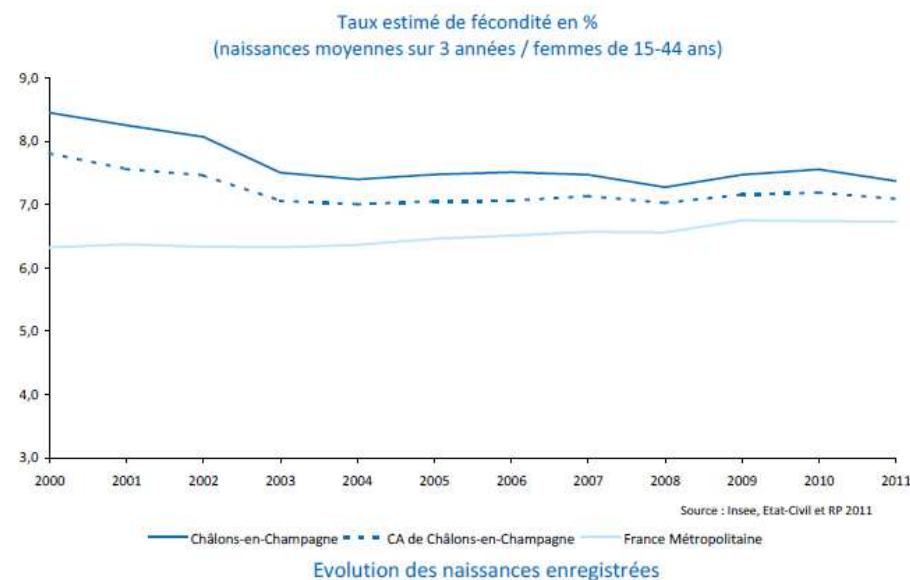
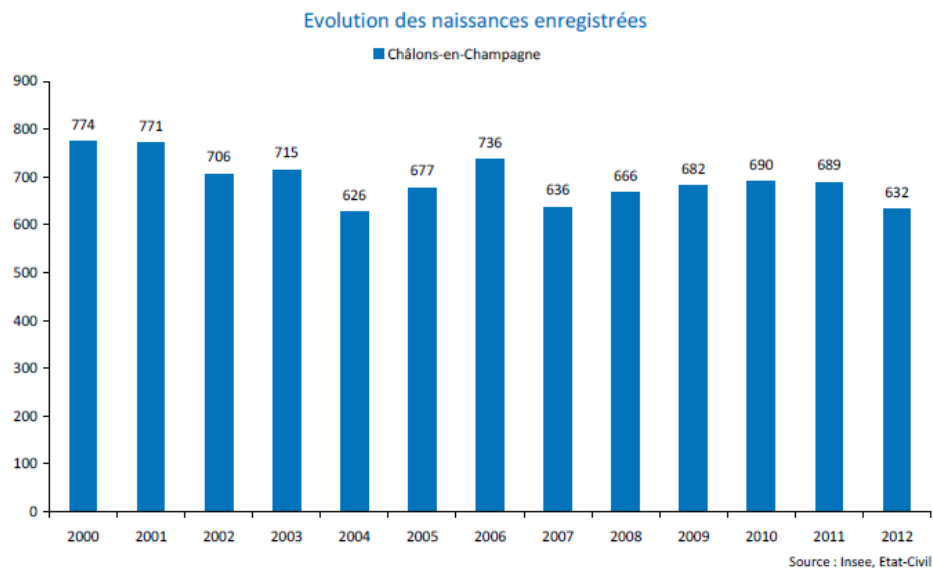


Les familles monoparentales en 2010 - IRIS de Châlons-en-Champagne -

Poids des familles monoparentales (en %)
(y compris enfant(s) de 25 ans et plus)



Source : INSEE, RP 2010



Avec environ 680 naissances domiciliées par an en moyenne, le nombre de naissances pour 100 femmes se situe au-dessus de la moyenne nationale.

Solde migratoire des jeunes enfants

Confrontation des naissances domiciliées et des populations recensées	Moins de 3 ans		3-5 ans	
	Solde migratoire	% des naissances	Solde migratoire	% des naissances
Châlons-en-Champagne	-184	-9,0	-368	-17,9
CA de Châlons-en-Champagne	-112	-3,9	-216	-7,6
La Marne	-568	-2,7	-511	-2,4

Source : Insee Etat-Civil et RP 2011

La confrontation des nombres de naissances et des nombres d'enfants présents par génération, tend à montrer que des enfants quittent la commune entre la naissance et l'entrée à l'école élémentaire.

Activité des parents

Répartition des enfants de moins de 11 ans selon l'activité des parents Châlons-en-Champagne

enfants vivant dans des familles ...	Nombre d'enfants de ...			Total des enfants de 0-10 ans	Total des enfants de 0-10 ans %
	moins de 3 ans	3 à 5 ans	6 à 10 ans		
monoparentales avec 1 actif occupé	139	229	454	823	13,9
monoparentales sans actif occupé	194	215	244	653	11,0
monoparentales	334	444	698	1 476	24,9
couples avec 2 actifs occupés	709	662	1 082	2 452	41,4
couples avec 1 seul actif occupé	599	445	537	1 581	26,7
couples sans actif occupé	147	96	169	413	7,0
couples	1 455	1 202	1 788	4 445	75,1
total	1 789	1 646	2 486	5 921	100,0

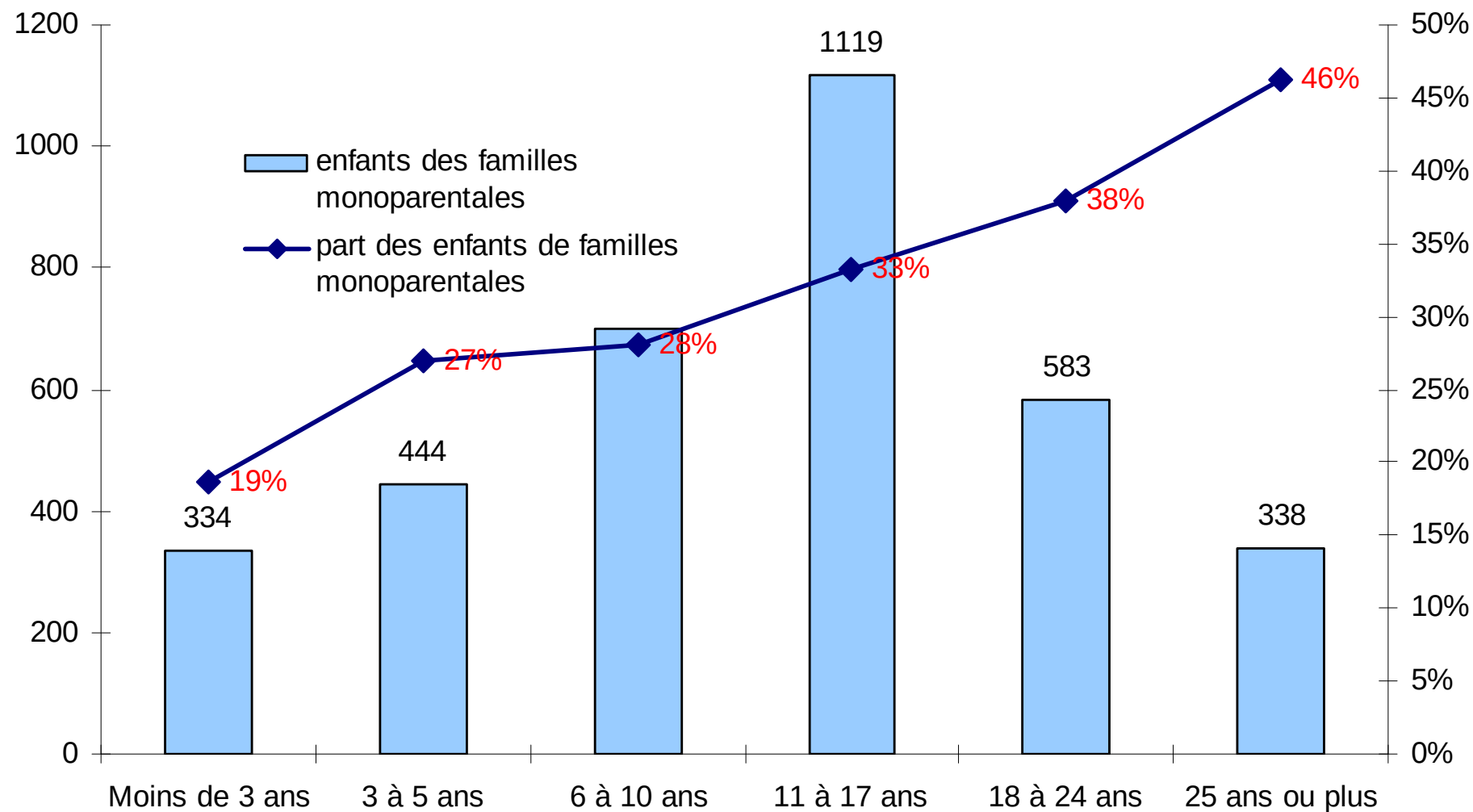
Source : Insee RP 2011

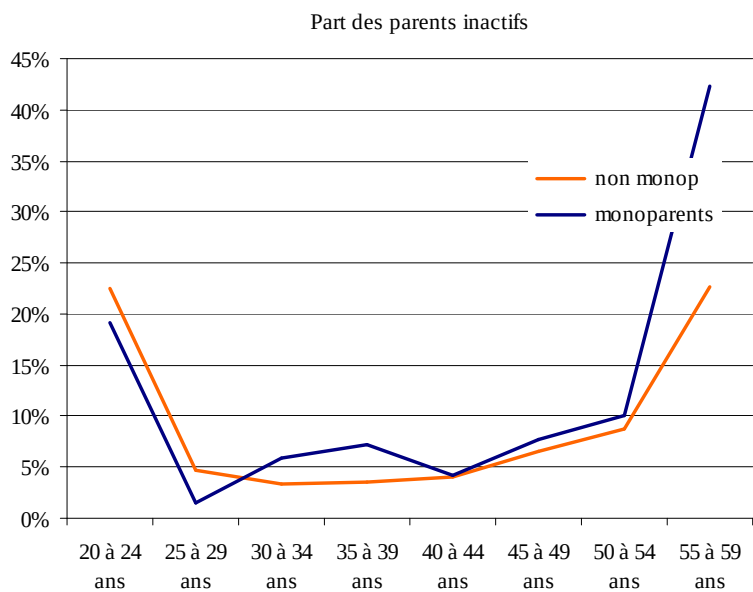
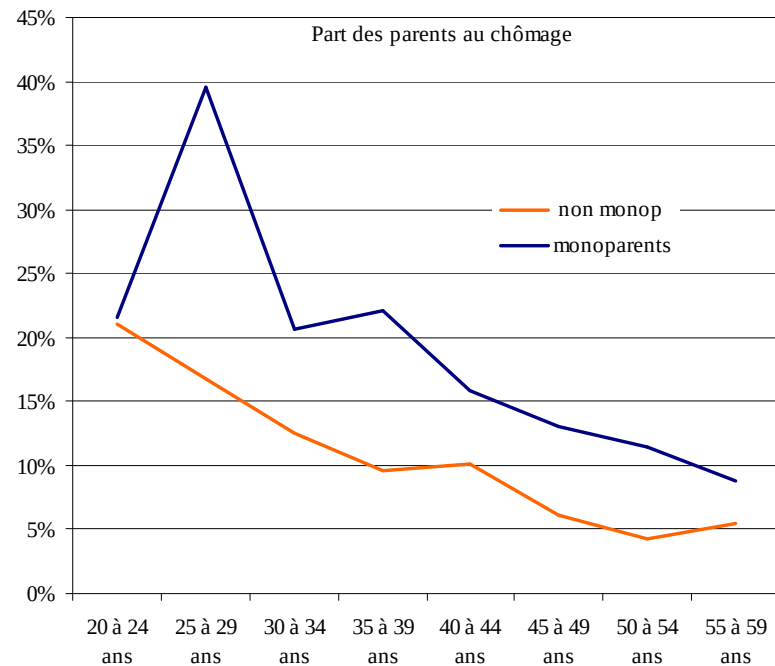
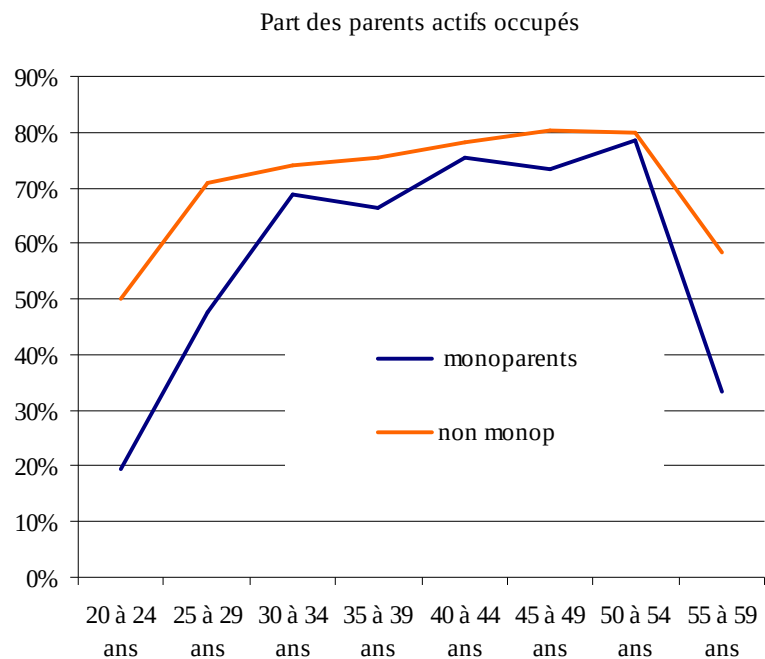
55% des enfants âgés de moins de 11 ans vivent dans une famille où tous les parents présents travaillent (2/3 en moyenne nationale).

Il y a à Châlons-en-Champagne une relation certaine entre présence d'enfants dans les ménages et activité professionnelle des parents.

18% des enfants de moins de 11 ans vit dans une famille où aucun parent ne travaille (10% en moyenne nationale).

Répartition par tranche d'âge des enfants vivant en famille monoparentale

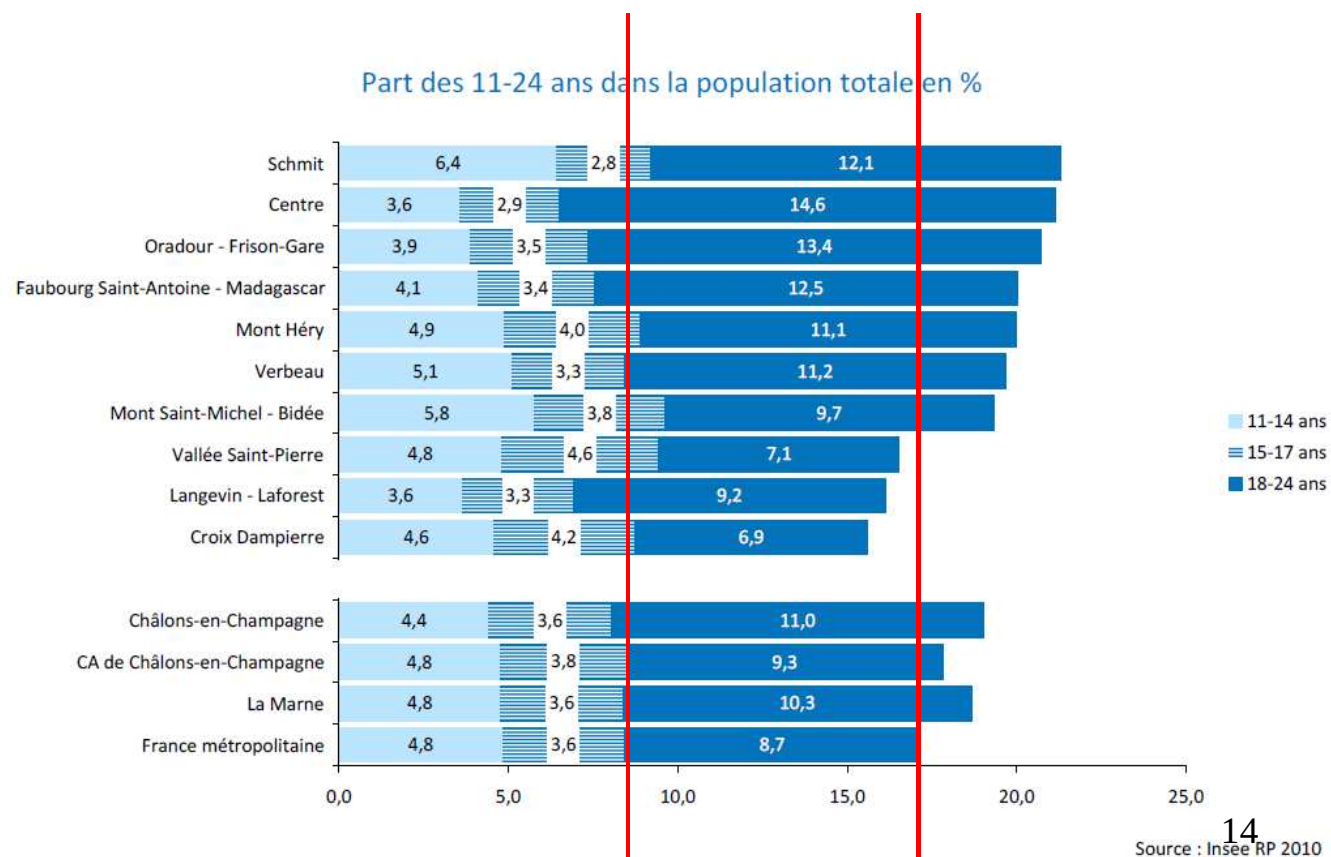




Les monoparents sont plus souvent au chômage que les autres adultes des mêmes générations.

La population jeune

	Population de 11-24 ans	
	1999	2010
Châlons-en-Champagne	9 157	8 630
CA de Châlons-en-Champagne	13 929	12 627
La Marne	115 735	105 593
France Métropolitaine	10 738 225	10 752 735



Parmi les 3 800 jeunes adultes âgés de 20 à 24 ans 900 vivent encore chez leurs parents.

Les autres, la grande majorité, sont autonomes. Ces derniers sont très majoritairement arrivés récemment sur la commune.

Mode de cohabitation	20-24 ans			
	Effectifs	% Châlons-en-Champagne	% CA de Châlons-en-Champagne	% France métropolitaine
enfants d'une famille	904	23,9	32,3	42,9
vivants seuls	887	23,4	19,9	18,0
adultes d'un couple sans enfant	839	22,1	20,5	17,1
adultes d'une famille monoparentale	100	2,6	2,5	1,5
adultes d'un couple avec enfant(s)	357	9,4	9,4	6,3
vivant dans un autre type de ménage*	200	5,3	5,0	9,7
vivant hors ménage**	502	13,2	10,4	4,6
Total des jeunes	3 789	100,0	100,0	100,0

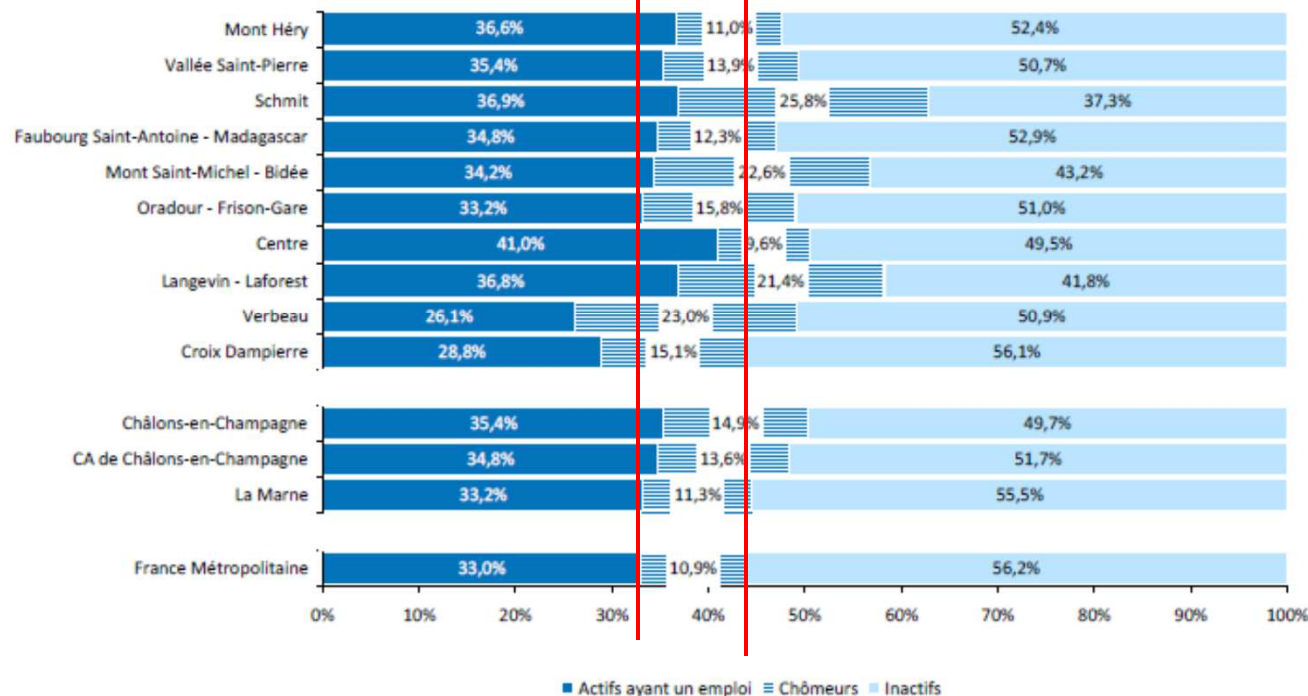
Source : Insee RP 2011

Dans cette population, plus de 2 000 personnes ont une activité professionnelle (*parmi elles quasiment la moitié travaille en contrat précaire*), environ 800 sont au chômage et 1 050 sont inactives (dont 700 scolarisées).

Au total, seuls 1 000 jeunes Châlonnais travaillent à temps plein et « bénéficient d'une certaine autonomie économique ». Toutefois de manière générale, leur salaire n'est pas réellement supérieur au SMIC.

Au total pour 100 jeunes (20-24 ans)	Inactifs	Emploi stable	Emploi précaire	Chômage	total
Châlons-en-Champagne	28	27	25	21	100
France métropolitaine	26	28	28	18	100 ₁₅

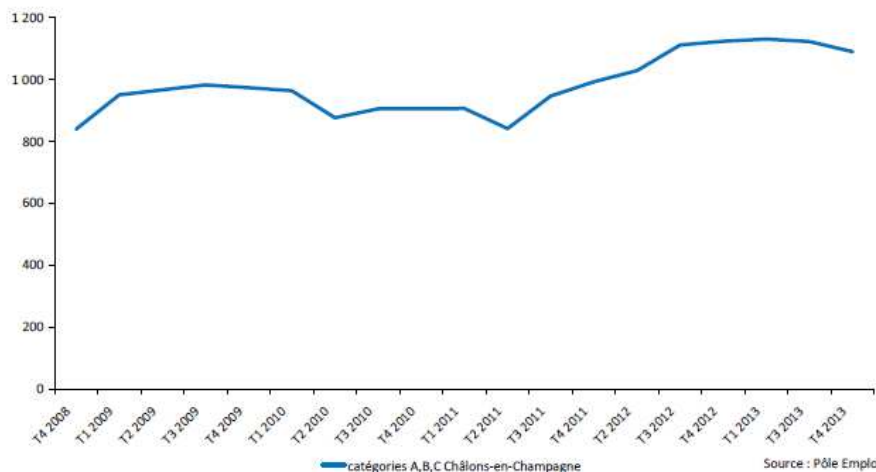
Répartition de la population de 15-24 ans
selon leur situation au regard de l'emploi



Source : Insee RP 2010

Les jeunes châlonnais
sont plus souvent
tournés vers l'emploi
qu'en moyenne
métropolitaine.

Evolution du nombre de demandeurs d'emplois de moins de 26 ans



Source : Pôle Emploi

Fin 2013, environ 1 100 jeunes de moins
de 26 ans sont inscrits à Pôle Emploi.
Soit 300 de plus que fin 2010.

Formation des jeunes

Niveaux de formation des jeunes		jeunes non scolarisés	bas niveaux de formation		dont sortis sans qualification	hauts niveaux de formation	
			Effectifs	%	Effectifs	Effectifs	%
Châlons-en-Champagne	15-19 ans	437	230	52,5	215	0	0,0
	20-24 ans	2 555	651	25,5	473	464	18,2
CA de Châlons-en-Champagne	15-19 ans	582	290	49,8	248	1	0,2
	20-24 ans	3 296	763	23,1	538	655	19,9
France métropolitaine	15-19 ans	421 718	204 065	48,4	149 423	4 246	1,0
	20-24 ans	2 274 377	463 749	20,4	315 332	558 874	24,6

Source : Insee RP 2011

Parmi les 3 800 jeunes châlonnais âgés de 20 à 24 ans, 2 550 ne sont plus scolarisés.
Parmi ceux-ci, 650 ont un bas niveau de formation et 470 aucune qualification.

Population âgée

Châlons-en-Champagne	60-74 ans		75-84 ans		85 ans et plus		Total 60 ans et plus	
	Effectifs	% pop	Effectifs	% pop	Effectifs	% pop	Effectifs	% pop
1999	5 271	11,2	2 057	4,4	1 003	2,1	8 331	17,6
2010	5 667	12,5	2 626	5,8	1 296	2,9	9 589	21,2
2015	6 310	14,2	2 810	6,3	1 630	3,7	10 750	24,1
2020	6 640	15,2	2 770	6,3	2 060	4,7	11 470	26,3
2030	6 130	15,0	3 980	9,7	2 890	7,1	13 000	31,8
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%
Evol. attendue 2010-2030	+463	+8,2	+1 354	+51,6	+1 594	+123,0	+3 411	+35,6

Source : Insee RP et estimations Compas

Environ 10 000 Châlonnais sont âgés de 60 ans et plus, leur nombre devrait atteindre 11 500 personnes d'ici la fin de la décennie.

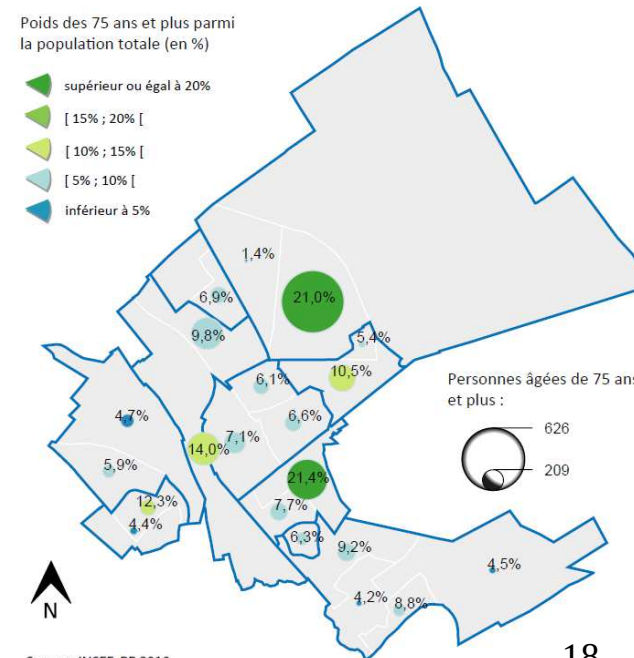
Parmi eux, près de 1 400 sont âgés de 85 ans et plus. Ils seront plus de 2 000 dans quelques années.

	Personnes âgées de 75 ans et plus vivant à domicile	Personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules	% Personnes âgées de 75 ans et plus vivant seules à domicile
Châlons-en-Champagne	3 337	1 786	53,5
CA de Châlons-en-Champagne	5 271	2 442	46,3
La Marne	43 068	20 017	46,5
France Métropolitaine	5 171 773	2 212 788	42,8

Source : Insee RP 2011

Plus de la moitié des personnes âgées de 75 ans et plus à domicile vivent seules. Cette proportion est de plus des trois quarts pour celles âgées de 85 ans et plus.

Les personnes âgées de 75 ans et plus en 2010 - IRIS de Châlons-en-Champagne -

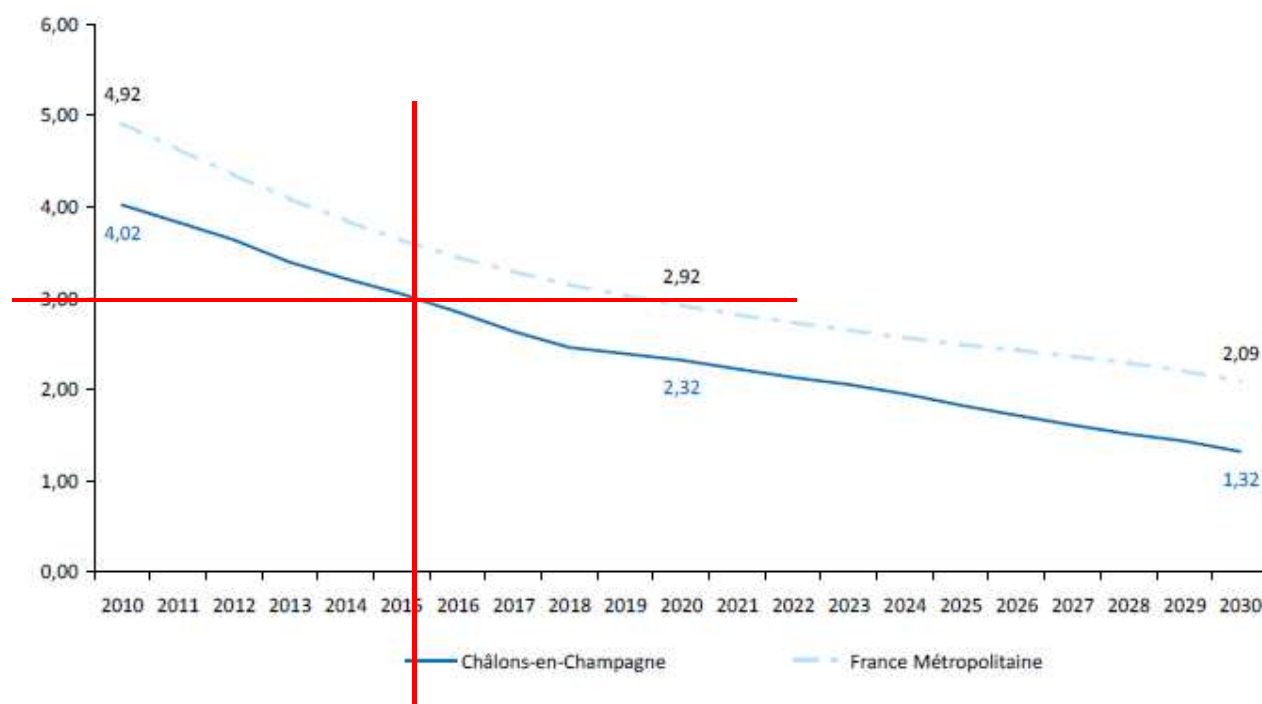


Raréfaction des potentialités d'aides informelles auprès des personnes les plus âgées

	55-64 ans	85 ans et plus	Ratio Aidants / Aidés (55-64 ans / 85 ans et plus)
Châlons-en-Champagne	5 262	1 311	4,01
CA de Châlons-en-Champagne	9 135	1 768	5,17
La Marne	73 175	14 051	5,21
France Métropolitaine	7 991 676	1 683 836	4,75

Source : Insee RP 2011

Evolution du ratio aidants / aidés à l'horizon 2020 et 2030

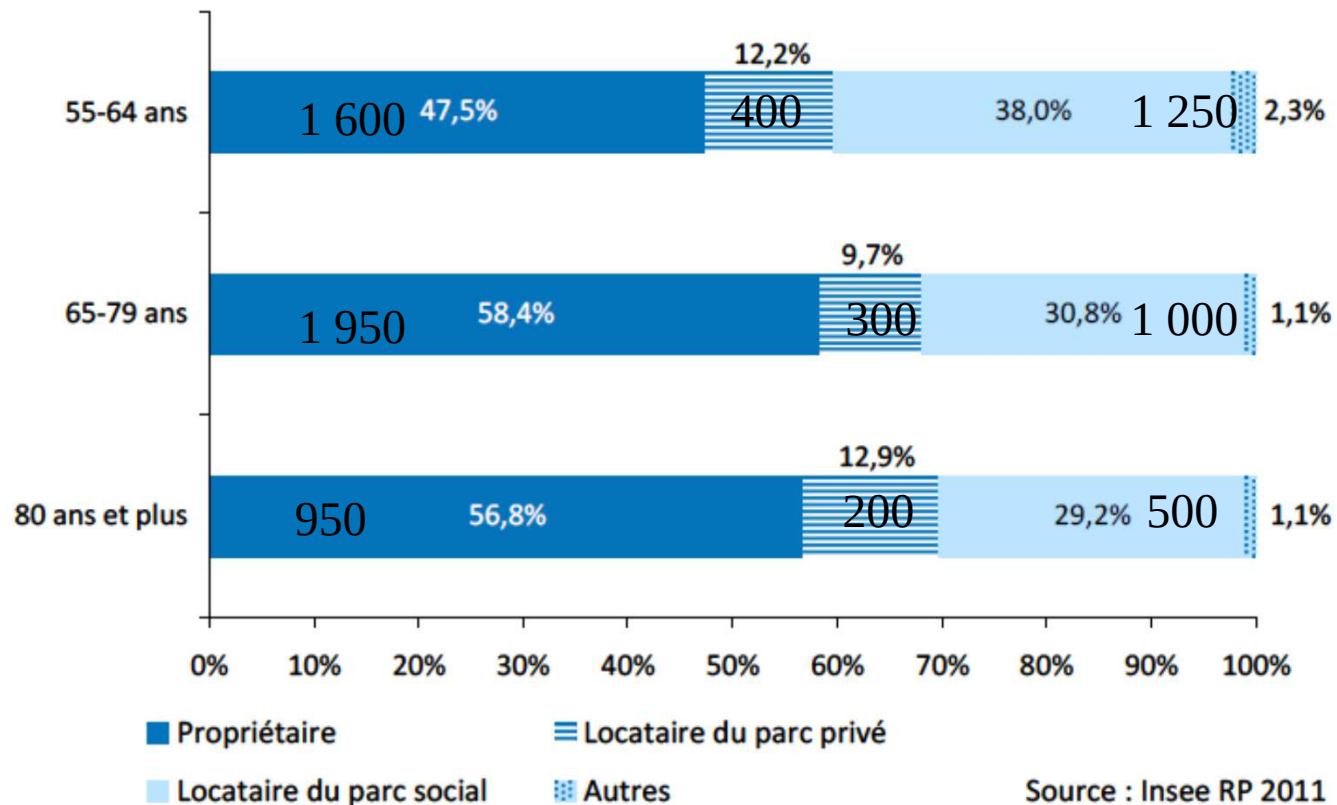


Aujourd'hui le nombre d'aidants potentiels par personne âgée est moins élevé qu'en moyenne nationale.

Dans les prochaines années comme en tendance nationale, la structure de la population âgée Châlonnaise va provoquer une diminution tendancielle de ce ratio.

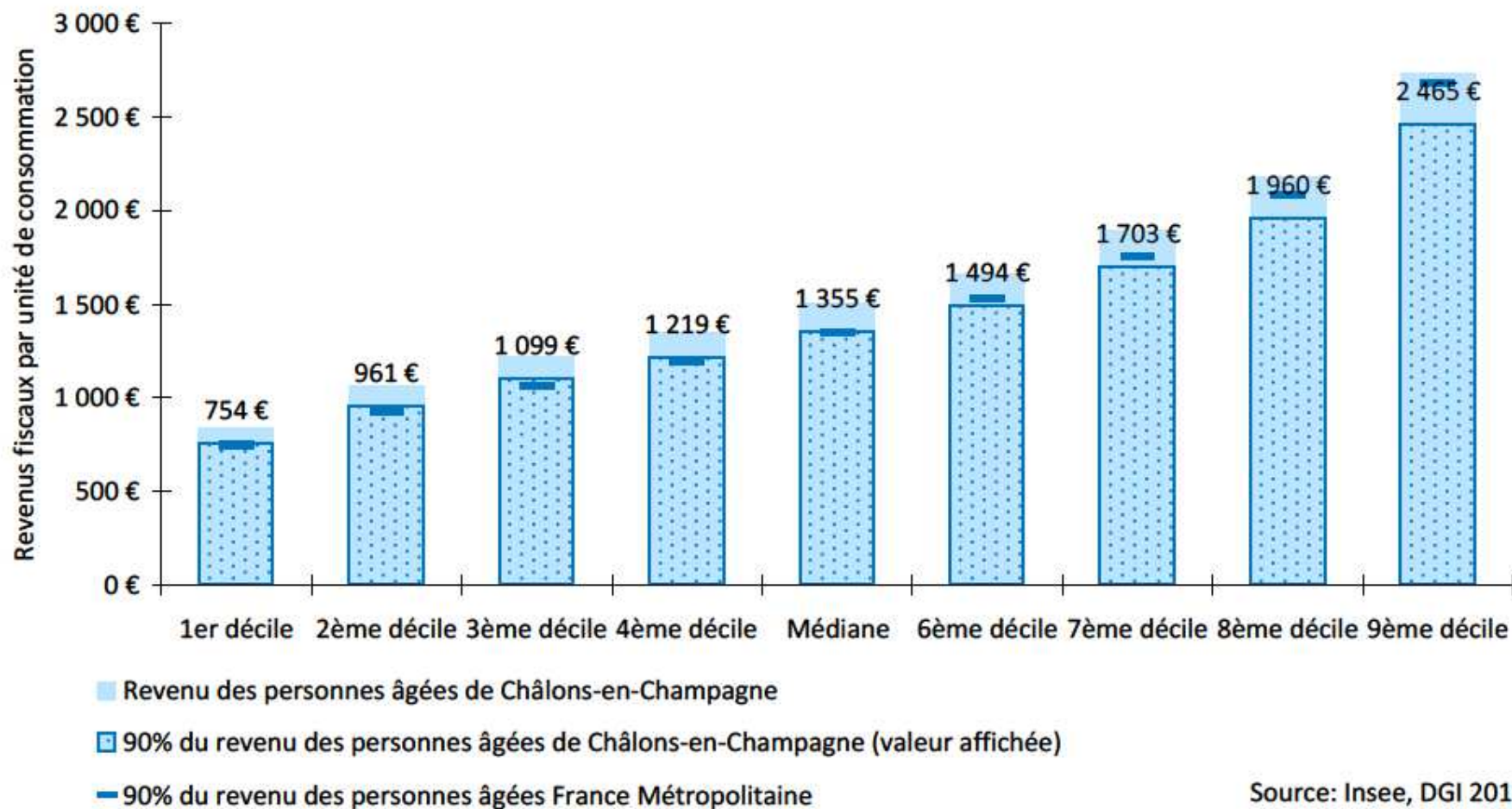
La situation risque d'être particulièrement marquée à Châlons-en-Champagne.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation et l'âge de la personne de référence - Châlons-en-Champagne



Plus de la moitié des personnes âgées sont propriétaires de leur résidence principale.
 Les personnes âgées de 65 ans et plus représentent 40% du total des ménages propriétaires de leur résidence principale.
 Moins d'un quart du total des ménages Châlonnais âgés de moins de 55 ans est propriétaire de sa résidence principale

Ressources des personnes âgées de 75 ans et plus - Châlons-en-Champagne



Le parc de logements

catégorie de logement	2006		2011		Evolution 2006-2011	
	Effectifs	Part en %	Effectifs	Part en %	Effectifs	Taux en %
Résidences principales	20 756	91,2	20 984	91,0	+228	+1,1
Résidences secondaires ou occasionnelles	212	0,9	256	1,1	+45	+21,1
Logements vacants	1 787	7,9	1 818	7,9	+31	+1,7
Ensemble des logements	22 755	100,0	23 059	100,0	+304	+1,3

Source : Insee RP 2006-2011

	Ensemble des résidences principales	Répartition par statut d'occupation (en %)			
		propriétaires	locataires du parc privé	locataires sociaux	logés gratuitement
Mont Héry	1 907	44,5	19,9	27,8	7,8
Vallée Saint-Pierre	1 653	44,4	22,6	32,2	0,7
Schmit	1 125	7,7	4,2	87,2	0,8
Faubourg Saint-Antoine - Madagascar	2 855	36,2	24,0	38,8	1,0
Mont Saint-Michel - Bidée	1 342	25,8	8,4	65,1	0,8
Oradour - Frison-Gare	2 292	26,6	22,9	49,5	1,1
Centre	3 995	31,4	47,2	19,8	1,5
Langevin - Laforest	2 110	32,9	13,9	52,5	0,7
Verbeau	869	17,1	4,0	78,9	-
Croix Dampierre	2 809	58,7	6,5	33,9	1,0
Châlons-en-Champagne	20 957	35,3	21,6	41,5	1,6
CA de Châlons-en-Champagne	31 315	48,7	18,0	31,7	1,6
La Marne	249 171	51,2	20,9	25,8	2,1
France Métropolitaine	26 866 279	57,7	25,1	14,6	2,6

Source : Insee RP 2010

Un tiers des ménages Châlonnais sont propriétaires de leur résidence principale. Ils sont plus nombreux à être locataires du parc social.

Résidences principales par taille par nombre de personnes du ménage

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	1 290	60	10	-	-	-	1 360
2 pièces	2 900	550	70	10	-	-	3 530
3 pièces	2 630	1 840	680	220	40	10	5 410
4 pièces	1 470	1 650	1 030	630	220	80	5 080
5 pièces	740	1 310	620	550	270	120	3 610
6 pièces ou plus	290	750	290	320	230	120	2 000
Ensemble	9 330	6 160	2 700	1 710	750	340	20 980

source : Insee, RP 2011

Logements familiaux potentiellement occupés par des ménages sans enfants

10 700 des 16 100 ménages d'une ou deux personnes occupent un logement de 3 pièces et +.

10 700 des 15 500 logements de 3 pièces et + sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes.

Répartition des ménages en fonction du statut d'occupation du logement	Ménages en surpeuplement		% de ces ménages en surpeuplement "accentué"	Ménages en sous-peuplement		% de ces ménages en sous-peuplement "prononcé"
	Nb	% parmi l'ensemble des ménages		Nb	% parmi l'ensemble des ménages	
Propriétaire	84	1%	15%	6 855	90%	81%
Locataire d'un logement loué vide non HLM	162	4%	28%	2 086	49%	65%
Locataire d'un logement loué vide HLM	751	9%	14%	3 885	46%	63%
Autre (logé à titre gratuit, meublé, hôtel, etc.)	43	5%	42%	328	41%	72%
Total des ménages	1 040	5%	18%	13 153	62%	73%

Source : Insee 2010, fichiers détails

Peu de logements surpeuplés, les $\frac{3}{4}$ d'entre eux sont des logements sociaux

Niveaux de ressources des ménages

	démographie fiscale		Niveaux de vie mensuels											Ecart	
	nb ménages	Population fiscale	1er décile	2ème décile	1er quartile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	3ème quartile	8ème décile	9ème décile	inter-quartiles	inter-déciles
Châlons-en-Champagne	20 202	42 589	801	1 006	1 083	1 176	1 355	1 501	1 684	1 881	1 998	2 157	2 658	915	1 857
CA de Châlons-en-Champagne	30 493	68 719	841	1 047	1 134	1 220	1 394	1 604	1 724	1 925	2 043	2 201	2 682	909	1 841
La Marne	238 026	545 891	907	1 125	1 219	1 315	1 480	1 664	1 847	2 079	2 231	2 402	2 999	1 012	2 092
France métropolitaine	26 701 110	62 596 431	877	1 096	1 190	1 280	1 450	1 629	1 827	2 075	2 232	2 426	3 120	1 042	2 243

source: INSEE, DGI 2011 & estimations © Compas

Montants de référence en euros	2007	2008	2009	2010	2011
RSA personne seule (RMI avant 2009)	441	448	455	460	467
seuil de pauvreté INSEE (à 50%)	757	791	795	803	814
seuil de pauvreté INSEE (à 60%)	908	949	954	964	977

Seuil de pauvreté à 60% en 2011 : 977 €			
estimation des niveaux de vie* (après prestations et après impôts)	population sous le seuil de pauvreté	ménages sous le seuil de pauvreté	taux de pauvreté estimé en %
Châlons-en-Champagne	8 090	3 840	19
CA de Châlons-en-Champagne	11 680	5 180	17
La Marne	70 970	30 940	13
France métropolitaine	8 926 310	3 807 600	14

*On considère au minimum le montant du RSA personne seule pour estimer les niveaux de vie
source: INSEE, DGI 2011 & estimations © Compas

Environ 8 000 personnes fiscalement domiciliées à Châlons-en-Champagne vivent sous le seuil de pauvreté. Sans la prise en compte des prestations sociales, elles seraient aux alentours de 11 000 à 12 000.

Seuil de pauvreté à 60% en 2009 : 954 €			
estimation des niveaux de vie* (après prestations et après impôts)	population sous le seuil de pauvreté	ménages sous le seuil de pauvreté	taux de pauvreté estimé en %
Mont Héry	380	160	9
Vallée Saint-Pierre	290	130	8
Schmit	530	250	24
Faubourg Saint-Antoine - Madagascar	690	340	13
Mont Saint-Michel - Bidée	1 080	440	32
Oradour - Frison-Gare	1 090	490	25
Centre	1 060	550	14
Langevin - Laforest	670	340	16
Verbeau	540	250	30
Croix Dampierre	810	360	13
Châlons-en-Champagne	7 740	3 610	18
CA de Châlons-en-Champagne	10 980	4 800	16
La Marne	70 620	30 540	13
France métropolitaine	8 334 830	3 542 540	14

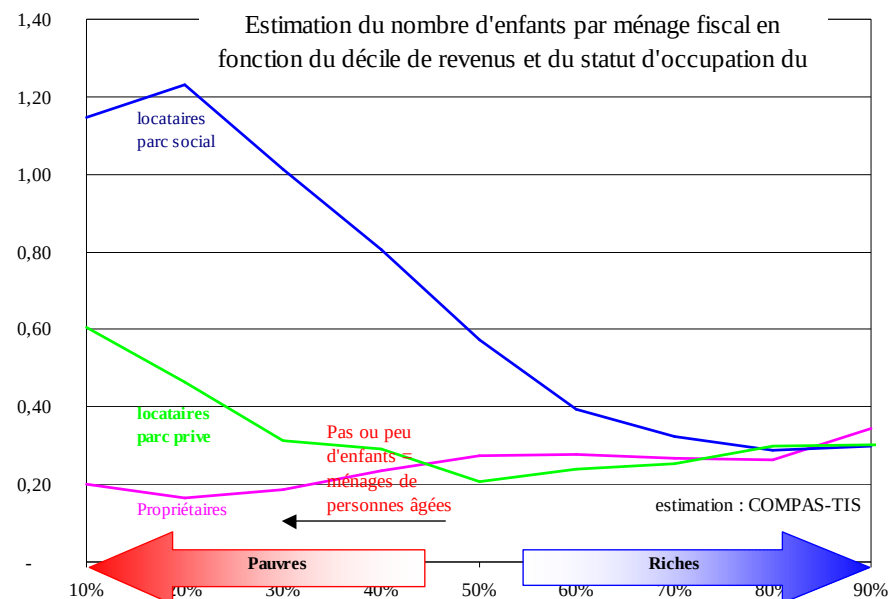
*On considère au minimum le montant du RSA personne seule pour estimer les niveaux de vie
source: INSEE, DGI 2009 & estimations © Compas

D'un quartier à l'autre de la ville, la part de la population concernée varie de moins de 10% (Mont Héry et Vallée Saint-Pierre), à plus de 30% (Mont Saint Michel – Bidée et Verbeau).

Distribution des revenus fiscaux 2011
des ménages en fonction de leur statut d'occupation du logement

nb de ménages fiscaux	<i>châlons-en-champagne</i>	1er décile (€)	2ème décile (€)	1er quartile (€)	3ème décile (€)	4ème décile (€)	Médiane (€)	6ème décile (€)	7ème décile (€)	3ème quartile (€)	8ème décile (€)	9ème décile (€)
8 780	ménages fiscaux locataires parc social	280	750	910	1 040	1 280	1 470	1 660	1 940	2 130	2 370	2 990
4 290	ménages fiscaux locataires parc privé	690	1 130	1 270	1 400	1 640	1 900	2 240	2 620	2 860	3 150	3 990
7 130	ménages fiscaux propriétaires	1 420	1 820	2 000	2 180	2 560	2 960	3 410	3 930	4 250	4 650	6 040

source : INSEE DGI 2011



Dépendance aux prestations

	Nombre d'allocataires CAF	Allocataires dont le revenu est constitué à plus de 50% de prestations sociales		Allocataires dont le revenu est constitué à 100% de prestations sociales		Evolution des allocataires dont le taux de dépendance est > 50%*	
		effectifs	%	effectifs	%	effectifs	%
Châlons-en-Champagne	9 576	2 615	27,3	1 536	16,0	+405	+18,3
CA de Châlons-en-Champagne	11 203	2 847	25,4	1 658	14,8	+426	+17,6
La Marne	69 162	17 190	24,9	10 281	14,9	+2 519	+17,2

nd : données non disponibles

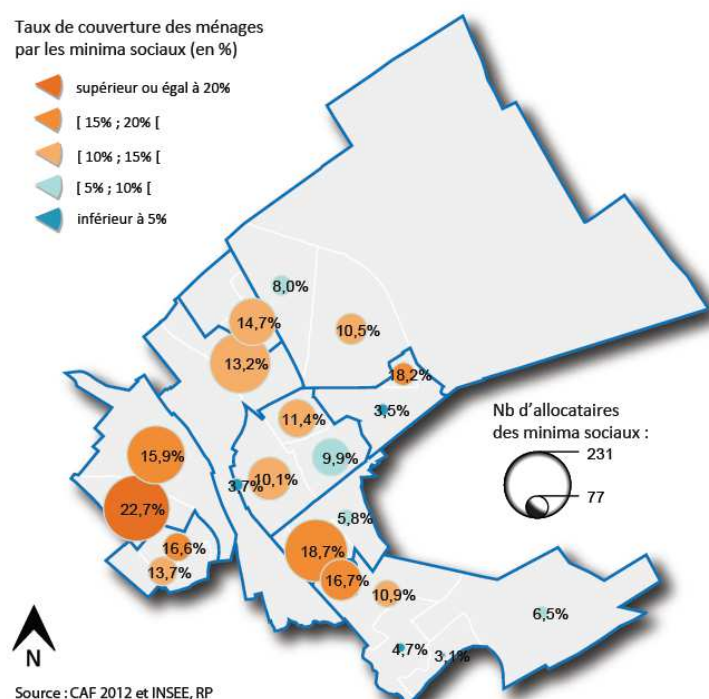
Source : Cnaf 2012

*Evolution 2009-2012

Les allocataires des minima sociaux en 2012

- IRIS de Châlons-en-Champagne -

Taux de couverture des ménages par les minima sociaux (en %)



Source : CAF 2012 et INSEE, RP

Au total 3 800 ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

Aux alentours de 3 000 bénéficient des minima sociaux et environ 1 500 ont pour seules ressources les prestations servies par la CAF.

Au total, si 8 000 châlonnais vivent sous le seuil de pauvreté, 5 400 sont couverts par les minima sociaux. On estime que parmi eux 2 800 ont pour seules ressources les prestations servies par la CAF.

Couverture maladie universelle complémentaire

	CMU-C		Taux de couverture par la CMU-C en %	
	Personnes couvertes par la CMU-C	Taux de couverture parmi la population de moins de 65 ans en %	Moins de 18 ans	18-24 ans*
Mont Héry	75	1,6	2,1	1,9
Vallée Saint-Pierre	160	5,3	7,5	8,8
Schmit	286	14,0	20,0	10,7
Faubourg Saint-Antoine - Madagascar	238	5,2	7,5	6,1
Mont Saint-Michel - Bidée	506	19,3	25,8	17,6
Oradour - Frison-Gare	762	17,4	30,0	16,1
Centre	587	8,6	16,6	6,1
Langevin - Laforest	390	12,5	20,0	11,3
Verbeau	319	18,9	28,0	14,7
Croix Dampierre	321	6,3	9,6	8,7
Châlons-en-Champagne	4 374	11,5	18,7	10,7
CA de Châlons-en-Champagne	4 768	8,0	12,8	8,8
La Marne	27 553	5,8	9,2	6,0

* données estimées

Source : Cnam-ts 2012 & Insee RP 2010

nd : données non disponibles

Près de 4 400 personnes sont couvertes par la CMU-C.

Elles représentent un peu plus de la moitié des 8 000 Châlonnais qui vivent sous le seuil de pauvreté.

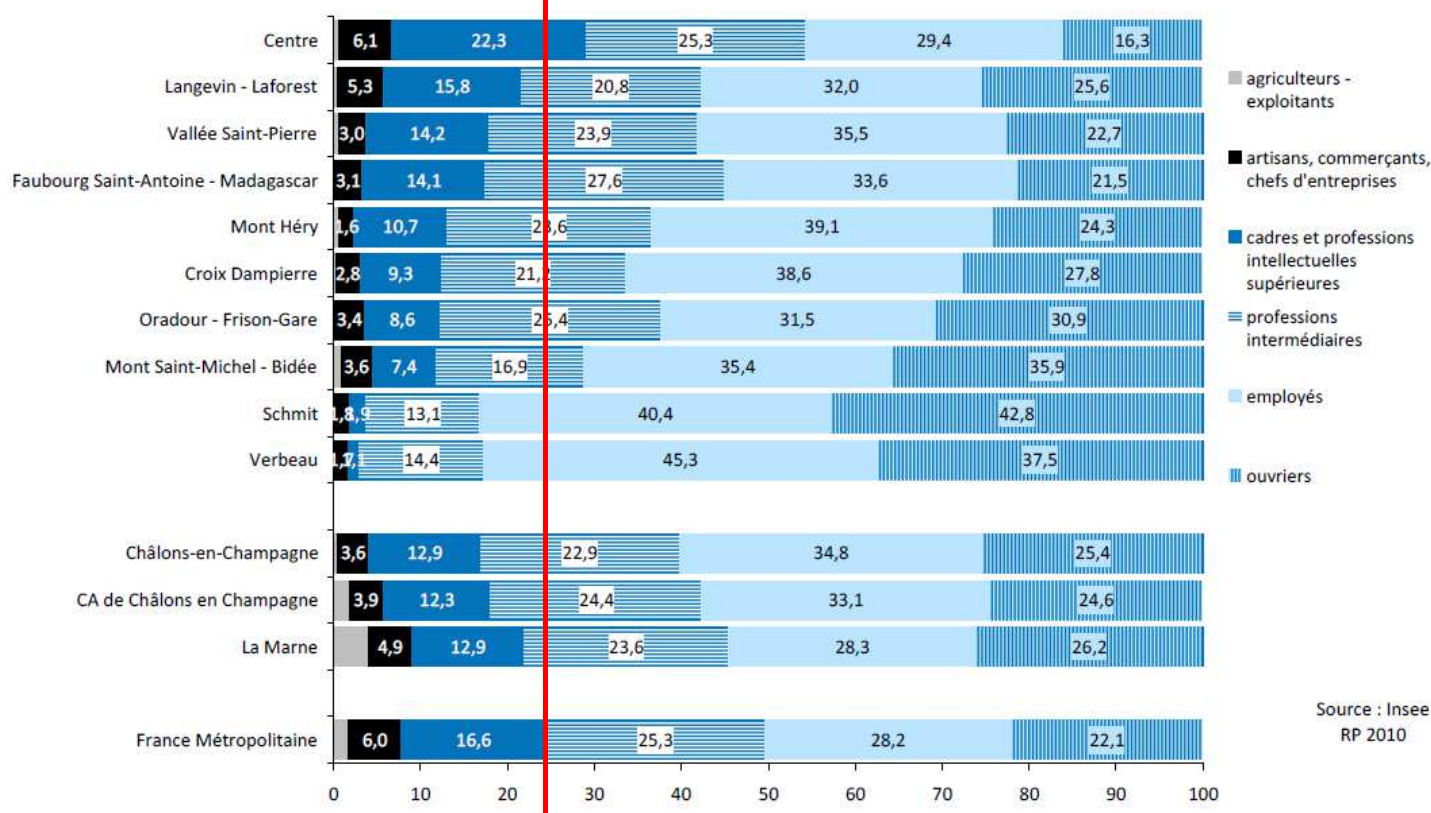
On remarque que 90% des bénéficiaires de la CMU-C de la CA sont Châlonnais. Ainsi la part de la population châlonnaise bénéficiaire de la CMU-C y est 6 fois supérieure à la moyenne des autres communes de la CA (11,5% contre 2%).

Catégories socio-professionnelles

	Population de 15 ans et plus active occupée	15-64 ans actifs occupés					
		agriculteurs - exploitants	artisans, commerçants, chefs d'entreprises	cadres et professions intellectuelles supérieures	professions intermédiaires	employés	ouvriers
Châlons-en-Champagne	18 208	79	652	2 333	4 161	6 315	4 609
CA de Châlons en Champagne	29 649	528	1 167	3 648	7 229	9 810	7 296
La Marne	239 821	9 771	11 603	30 676	56 210	67 387	62 203
France Métropolitaine	26 127 645	457 511	1 555 150	4 297 476	6 554 495	7 315 860	5 719 517

Source : Insee RP 2010

Poids des catégories socio-professionnelles parmi les actifs occupés en %



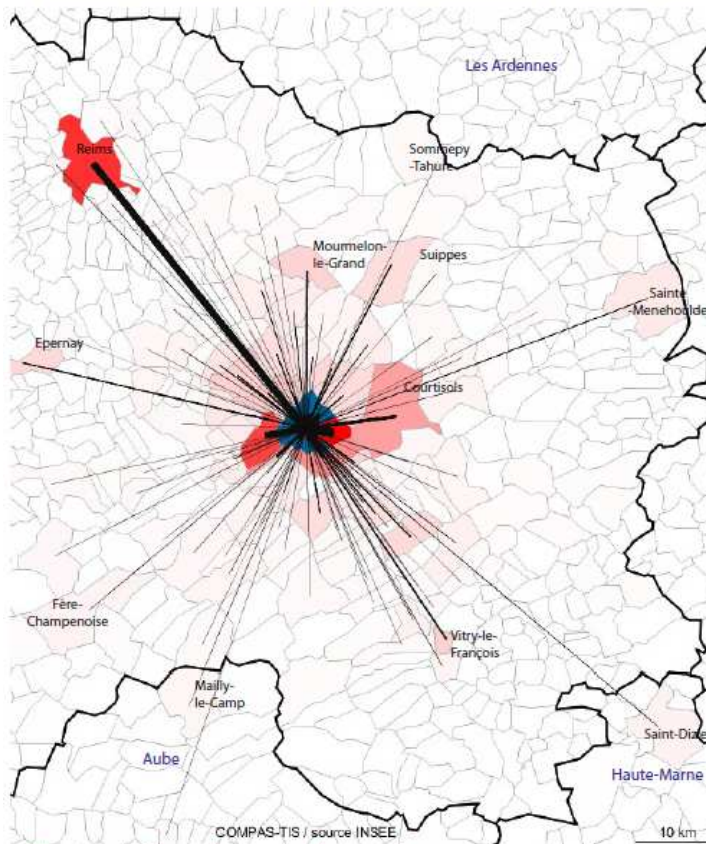
Source : Insee RP 2010

Lieux de travail et de résidence

	Lieu de résidence des personnes travaillant sur Châlons-en-Champagne	Lieu de travail des personnes résidant sur Châlons-en-Champagne
Châlons-en-Champagne	12 067	
Autres communes de la zone d'emploi	8 051	3 564
Communes hors zone d'emploi	4 957	2 600
Total actifs occupés	25 075	18 231

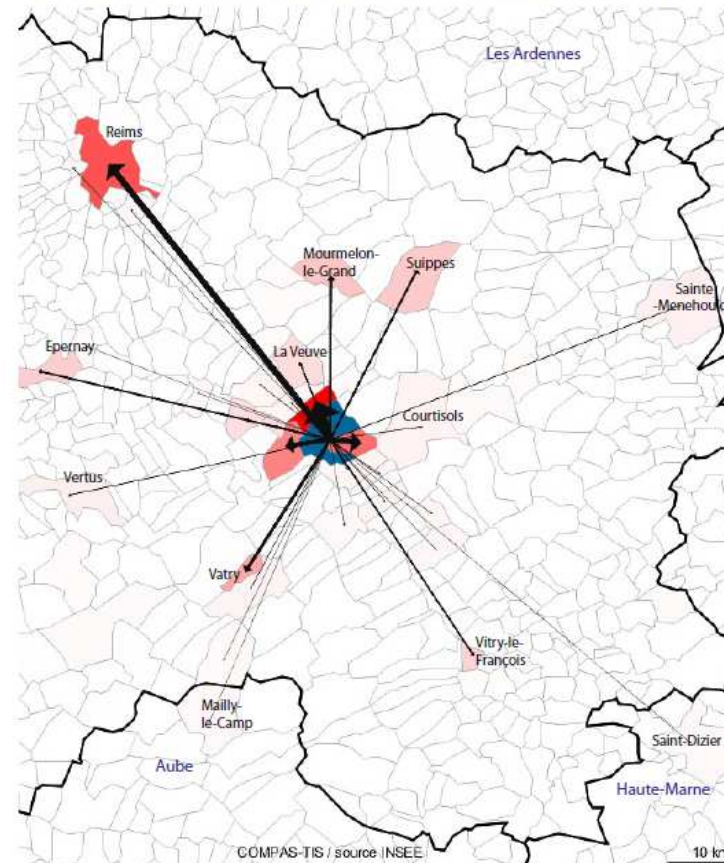
Source : Insee RP 2010, fichiers détails

Lieu de domicile des actifs occupés travaillant sur Châlons-en-Champagne*



* Ne sont représentées que les communes dont au moins 20 salariés travaillent sur Châlons-en-Champagne

Lieu de travail des actifs occupés domiciliés sur Châlons-en-Champagne*



Le chômage

Châlons-en-Champagne	Demandeurs d'emploi		
	4ème trimestre 2012	4ème trimestre 2013	Evolution T4 2013 - T4 2012
Total	5 019	5 271	+252
catégorie A	3 071	3 152	+81
catégories A,B,C	4 505	4 675	+170

Source : Pôle Emploi

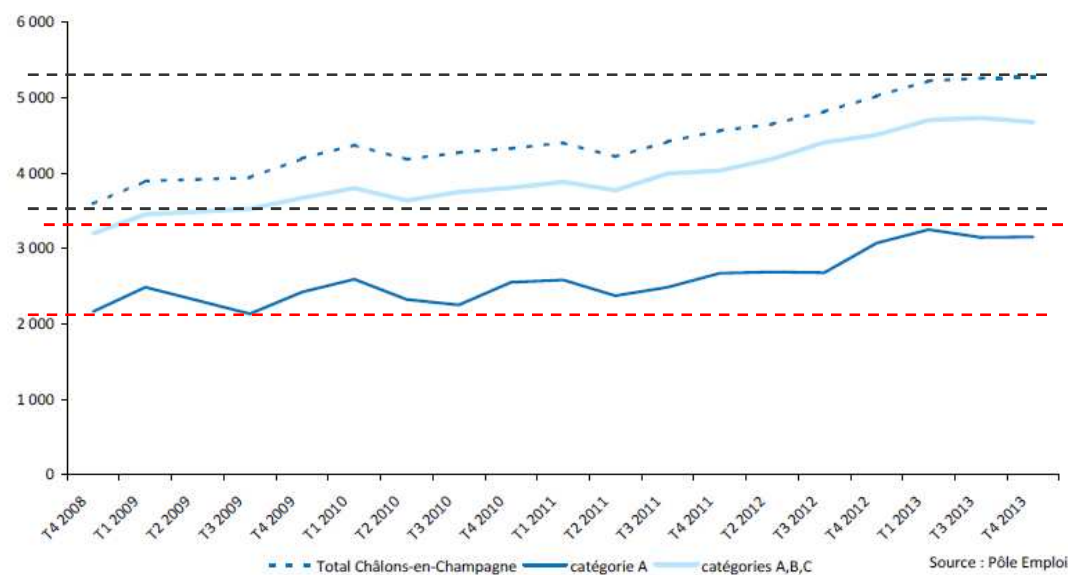
Indices de chômage estimés

	DEFM catégorie A	Indice de chômage estimé* (en %)
Châlons-en-Champagne	3 152	14,8
CA de Châlons-en-Champagne	3 724	11,1
La Marne	20 657	7,6

* DEFM catégorie A / pop active de 15 ans et plus au RP

Sources : Pôle Emploi, 4ème trimestre 2013 et Insee RP 2011

Evolution du nombre de demandeurs d'emplois



Note de Synthèse / Enquête Sociologique / quartier Verbeau / Février 2015

Enquête conduite par le Cabinet ELS Concept pour le compte de Châlons en Champagne Habitat.

Note rédigée par Eric LEMAITRE

Méthodologie

L'enquête de dimension fortement **qualitative** adossée à une première enquête **quantitative** administrée, il y a quelques mois, mesura entre autre les pratiques, les usages, les ressentis, l'attachement vis-à-vis à la fois du territoire et des éléments identitaires du quartier. L'enquête dont les résultats les plus saillants sont produits dans ce rapport de synthèse, restitue :

- **des données qualitatives** remontées auprès de **20 habitants rencontrés** en face à face dans leurs logements sur les immeubles des Boulevard Kennedy, Rue Melpomène et Avenue du 29 Aout 44.
- **des données quantitatives** issues d'une enquête préalable, **87 personnes interrogées, soit 20% de l'effectif des ménages** résidant sur le patrimoine locatif dépendant de Châlons en Champagne Habitat.

Les principaux enseignements de l'enquête, illustré des verbatim les plus significatifs

Comment est ressenti le Quartier par les habitants ?

• Un cadre de vie valorisé par les habitants

Les éléments valorisés par les habitants (locataires de CCH) touchent à cette dimension de centralité, de cœur de ville, un quartier Ville Village, ouvert et non enclavé particulièrement bien desservi, qui offre la lecture d'un ensemble urbain arboré, aéré et non l'impression d'immeubles massifs, entassés, alignés, empilés, conglomérés.

« Moi je le trouve beau ce quartier, il est bien construit avec ses HLM, ses villas, ses allées, je trouve, que cela forme un ensemble harmonieux, pour moi le quartier est propre... » Locataire du 9 Avenue du 29 Août 44.

« J'adore le quartier, j'y vis depuis 42 ans, j'y ai élevé mes enfants, il y a de la verdure, des espaces verts, beaucoup d'espaces verts, nous ne sommes pas éloignés du capitole, de la patinoire, du centre ville, c'est sa proximité, qui sont pour nous un avantage dans la vie au quotidien, la présence d'une activité commerciale dans le quartier avec la proximité des services... » Couple Vivant au 10 Bld Kennedy.

• Un réel attachement au quartier

Plusieurs locataires mettent en valeur des vecteurs de vie qui témoignent de leur attachement au quartier Verbeau. Ces éléments d'attachement sont relevés au cours des entretiens et qui tiennent aux commodités des services (commerces de proximité), de la situation du quartier (proche de tout Croix Dampierre, Centre-Ville, Jard), du cadre de vie, à la perspective donnée par leur immeuble (« la vue panoramique »).

« C'est vrai, ce quartier est proche de tout, nous ne sommes pas loin des bus, nous ne sommes pas loin des centres commerciaux, nous ne sommes pas loin de la ville, des activités de loisirs, des lieux de promenade, du jard » Locataire du 2 Boulevard Kennedy

Les locataires expriment indéniablement un attachement à leur quartier, sont nombreux à valoriser leur logement et la centralité de leur quartier.

« Oui nous sommes attachés à ce quartier, nous sommes plutôt enracinés et nous n'avons pas envie d'en bouger, on l'a exprimé par le passé, mais on s'est rétracté très vite, nous sommes bien dans la quartier, on a entendu dire qu'il voulait supprimer nos blocs, mais des logements comme les nôtres on n'en trouvera pas, notre logement est particulièrement spacieux avec un loyer tout à fait acceptable, on aurait franchement dû mal à quitter le quartier, nous avons vu d'autres quartiers, le constat reste le même on aura dû mal à s'y faire, on est bien au Verbeau »

« J'ai du plaisir à résider dans ce quartier, je ne veux pas quitter mon logement, vous comprenez j'ai mes racines ici, le passé et ma vie avec mes enfants, je ne pourrais pas quitter le quartier, malgré l'incitation de mes enfants à le faire, j'ai mes racines, pour rien au monde je ne quitterai le quartier... » Locataire 7 Avenue du 29 Août 44.

• Pas d'attentes relevées concernant une transformation radicale du quartier

Lors des entretiens qualitatifs conduits avec les locataires, il est particulièrement étonnant de ne pas relever dans les discours, la moindre allusion à une refonte totale du bâti, la moindre évocation d'une destruction d'immeuble. Les locataires quand ils se projettent sur la vie du quartier en termes d'attentes, c'est d'abord les dimensions de tranquillité, du vivre ensemble, du respect qui sont largement soulignés dans les propos qui ont été tenus.

Aucun locataire n'évoque ainsi des transformations urbaines touchant leurs immeubles et la morphologie urbaine, ils appuient essentiellement une aspiration à **sécurité**, à la tranquillité et au renforcement des règles de respect.

« Ce n'est pas le Bâti qui a changé la vie sociale, c'est l'environnement social à travers les gens qui l'habitent qui l'influencent » un locataire habitant le 10 Bld Kennedy,

« La sécurité dans le quartier est pour moi une priorité » Locataire du 10 Bld Kennedy.

« Quartier plus surveillé, nous serons plus rassurés, mais nous aimons ce quartier » Locataire du 3 rue Melpomène.

« C'est l'absence de respect qui est le problème de ce quartier, les règles de vie ne sont pas respectées, déjà pour les voisins que tout le monde se respecte, le problème c'est le bruit, » Locataire du 9 Avenue du 29 Août 44.

Comment est ressenti le bâti ?

- **La vie dans les immeubles (l'état des immeubles)**

Les locataires valorisent les dimensions fonctionnelles de leur immeuble, du fonctionnement en général des équipements.

Les locataires sont globalement peu critiques concernant l'état de leur immeuble, façades et parties communes (pour l'ensemble des quatre segments patrimoniaux étudiés Melpomène, Avenue du 29 Août 44, Avenue Kennedy les deux bâtiments, et la Tour du 15 Av du 29 Août 44). Les attentes concerneraient un relifiting des bâtis de l'avenue Kennedy («Coup de peinture ») revenant souvent dans les propos des locataires.

Nonobstant sur les Immeubles collectifs de l'Avenue Kennedy les locataires remontent des attentes fortes en termes de sécurisation des accès aux immeubles. Les demandes de portes blindées (entrée des immeubles et caves) sont évoquées de manière quasi systématique.

Les locataires déplorent également l'état de propreté dans l'immeuble et aux abords des immeubles (Notamment Avenue Kennedy) qui est imputable à l'absence de respect et non à l'investissement de l'organisme unanimement reconnu.

Relativement à l'enquête quantitative conduite en février 2014, La vie dans l'immeuble est globalement appréciée, le seuil des 80% de locataires se déclarant satisfaits est sensiblement dépassé (82%). Concernant les besoins des locataires (enquêtes qualitative et quantitative) la sécurisation de l'immeuble, des halls d'entrée constituent les principales demandes remontées. Dans une moindre mesure des attentes concernant l'isolation thermique et phonique des immeubles sont également évoquées.

- **La vie dans les logements (l'état des logements)**

D'une manière générale les locataires valorisent les conditions de vie dans leur logement. La dimension du prix du loyer est notamment perçue comme peu élevée et constitue pour tous les locataires (Rue Melpomène, Avenue du 29 Août 44, Avenue Kennedy, (les 2 bâtiments collectifs) et la tour du 15 Avenue 44) un avantage certain, un attrait évident sur leurs conditions d'installation au sein de leur quartier.

La sécurité est parfois amalgamée avec les perceptions associées au sentiment ou non de tranquillité dans le quartier, ce sentiment n'est pas propre à tel ou tel segment patrimonial.

Quelques points critiques récurrents peuvent toucher cependant l'humidité, parfois le froid (le froid lorsque le logement est au rez-de-chaussée et se situe à proximité de la cave).

Les locataires sur l'Avenue Kennedy mentionnent des besoins de modifier ou de renouveler les équipements menuiserie, les sanitaires au sein de leur appartement, de renouveler les revêtements de sols perçus parfois comme usés.

Concernant l'état de leur logement les locataires dans leur ensemble se déclarent plutôt satisfaits. Le seuil des 80% de locataires se déclarant satisfaits est en effet sensiblement dépassé (82% d'indice de satisfaction).

A l'aune de l'ensemble des groupes locatifs du Verbeau, le rapport qualité/prix du logement est plébiscité avec un seuil de satisfaction supérieur à 80% (83%). Pour l'ensemble des locataires interrogés, le prix du loyer est accessible, certains locataires font même valoir l'impossibilité de payer un loyer plus cher. Le prix du loyer renvoie une image positive, aucune critique n'a été remontée, même les charges ne sont perçues comme élevées.

ETUDE « FLASH » DE POTENTIEL COMMERCIAL

Centre commercial le Verbeau CHALONS EN CHAMPAGNE



Réalisation:

PIVADIS

24, rue de la Bredauche
45380 LA CHAPELLE ST MESMIN

Avril 2015

1. Le centre commercial Verbeau dans son environnement

1.1. SITUATION DU CENTRE COMMERCIAL LE VERBEAU: UN CENTRE COMMERCIAL INTROVERTI DANS UN CONTEXTE CONCURRENTIEL DENSE AU SUD DE CHALONS.	3
1.2. UN CENTRE COMMERCIAL DONT L'OFFRE S'EST REDUITE FORTEMENT EN DEHORS DU PETIT SUPERMARCHÉ...	4
1.3. ... DANS UN CONTEXTE DE QUARTIER QUI PRESENTE QUELQUES OFFRES DIFFUSES ET UN MAILLAGE SERRE EN OFFRE D'ALIMENTATIONS GENERALES AU NORD DU SECTEUR.	7
1.4. UNE OFFRE COMMERCIALE AU SUD DE CHALONS EN CHAMPAGNE MARQUEE PAR LE BIPOLE CROIX DAMPIERRE / SAINT MEMMIE.	12

2. Evaluation du marché et potentiels de chiffre d'affaires

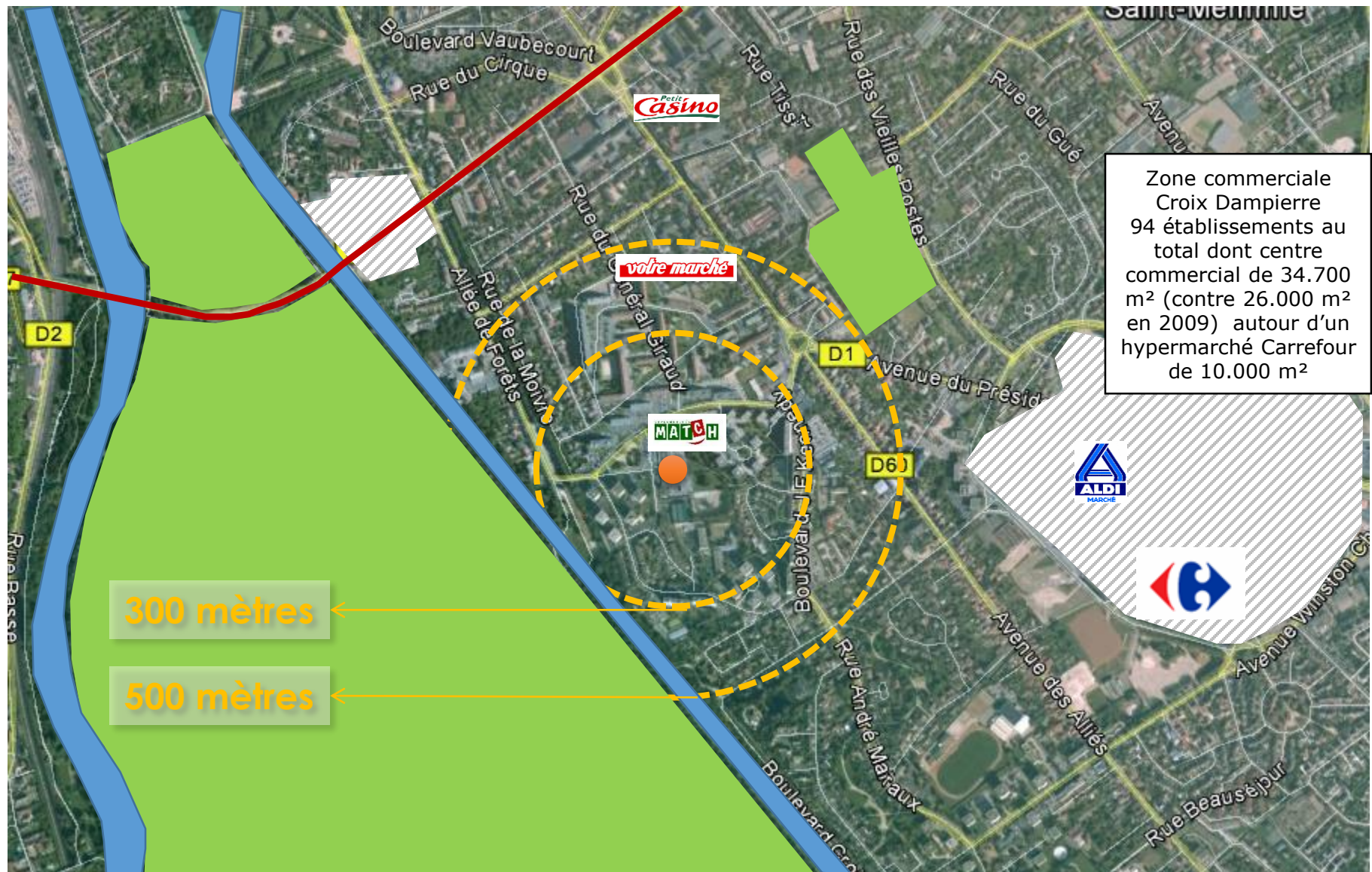
2.1. VERBEAU: UNE FORTE DENSITE MAIS SUR UN PERIMETRE TRES RESTREINT...	17
2.2. UNE FORTE PROPORTION DE PERSONNES SEULES...	20
2.3. DES REVENUS FAIBLES BIEN QU'USUELS POUR UN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE.	24
2.4. UN MARCHE THEORIQUE TRES LIMITE AU NIVEAU DU QUARTIER EN LUI-MÊME, MAIS SUFFISANT A L'ECHELLE DU SECTEUR SUD DE CHALONS EN CHAMPAGNE...	25

3. Potentiel de chiffre d'affaires

3.1. CONSTAT SUR LES FONDAMENTAUX	30
3.2. EVALUATION DES POTENTIELS DE CHIFFRE D'AFFAIRES	32
3.3. CONCLUSIONS: EVOLUTIONS POSSIBLES DU SITE	34

1. Le centre commercial Verbeau dans son environnement

1.1. SITUATION DU CENTRE COMMERCIAL LE VERBEAU: UN CENTRE COMMERCIAL INTROVERTI DANS UN CONTEXTE CONCURRENTIEL DENSE AU SUD DE CHALONS.



1.2. UN CENTRE COMMERCIAL DONT L'OFFRE S'EST REDUITE FORTEMENT EN DEHORS DU PETIT SUPERMARCHÉ...

Composition commerciale à Juin 2009 / à Mars 2015:

Un supermarché

- 1 surface alimentaire Match inchangée

Des commerces de bouche

- 1 Boucherie hallal **fermée**
- 1 Boulangerie 1 point chaud
- 1 Restauration rapide **fermée**

Des commerces de services

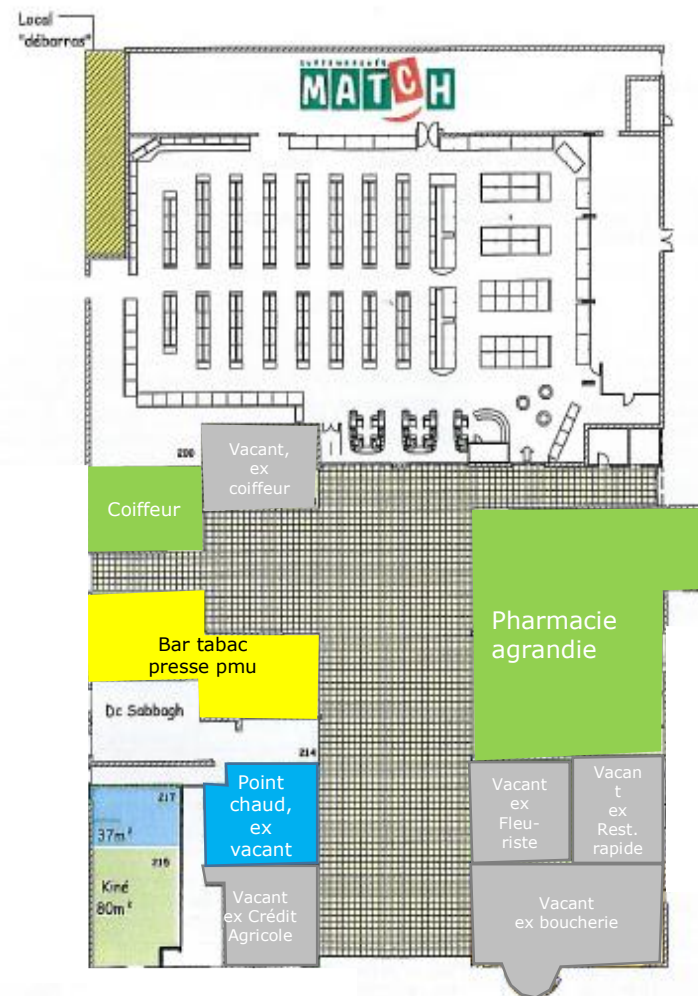
- 2 Salons de coiffure 1 salon de coiffure
- 1 Fleuriste **fermé**
- 1 Tabac / Presse 1 ets bar tabac presse pmu
- 1 Bar PMU
- 1 Banque Crédit Agricole **fermée**

Des professions de santé

- 1 Pharmacie étendue
- 1 Kinésithérapeute
- 1 Cabinet médical

Si le supermarché est toujours présent, avec un chiffre d'affaires relativement faible mais au niveau optimum envisagé (environ 2,2 M€ pour un niveau optimum évalué à 2,4 M€ dans l'étude 2009), et si la pharmacie s'est développée (second chiffre d'affaires de la ville), l'offre commerciale du centre commercial s'est très fortement réduite, avec une forte vacance des locaux qui n'existaient pas en 2009. Ainsi, la composition n'est plus complète comme en 2009, réduisant la fréquentation à des logiques individuelles et non de centre commercial.

COMPOSITION COMMERCIALE



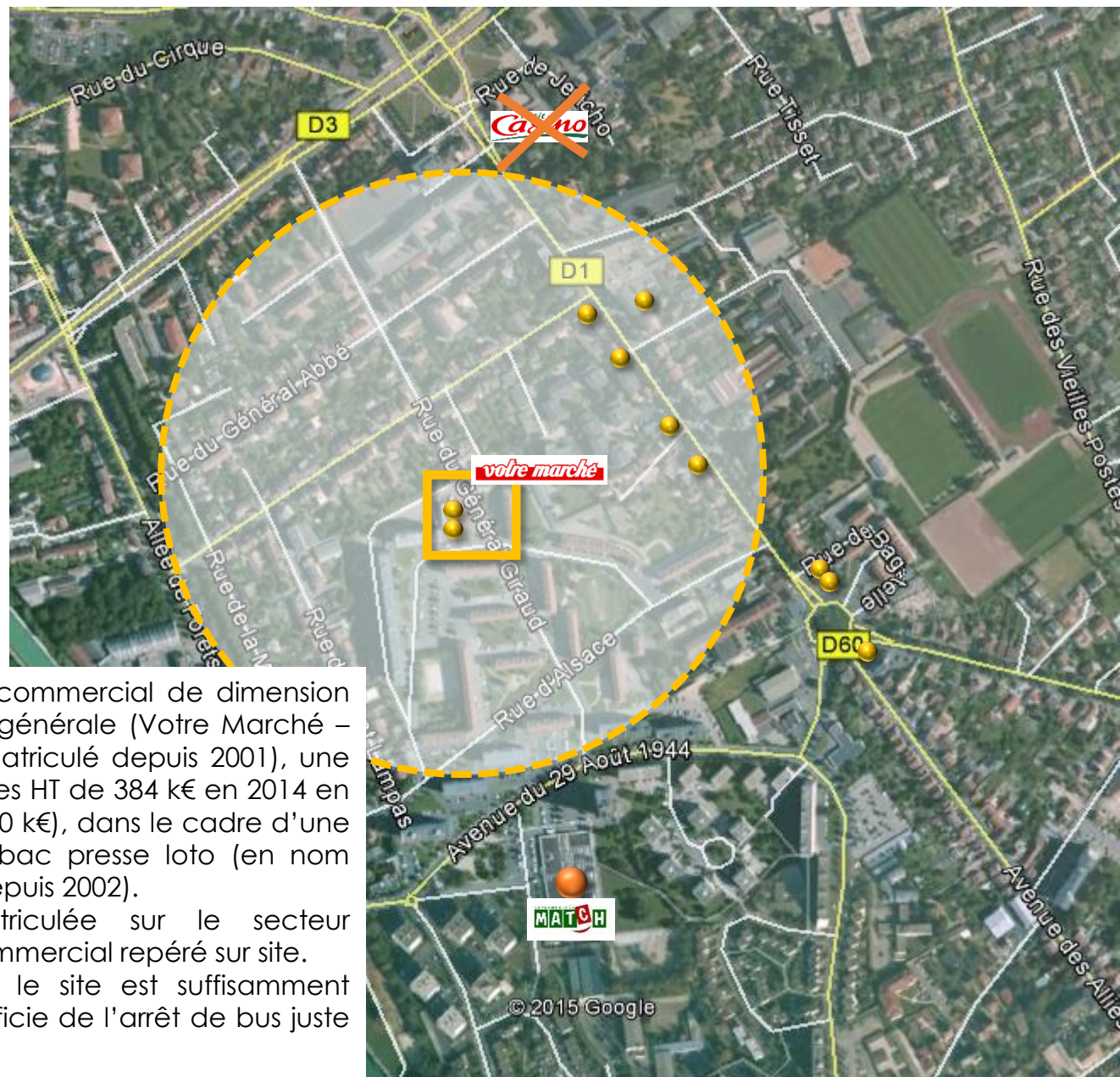
VISION EXTERIEURE: UNE GALETTE VIEILLISSANTE AVEC DES LOCAUX VACANTS QUI DETRUISENT L'EFFET VISUEL EXTERIEUR.



VISION INTERIEURE: UN ENSEMBLE PROPRE, QUI CONTRASTE AVEC L'EXTERIEUR, MAIS FAIT VIDE



Une coiffeuse est également immatriculée sur le secteur (changement en 2012) mais sans local commercial repéré sur site. Sans être franchement bien aménagé, le site est suffisamment ouvert et visible pour fonctionner et bénéficie de l'arrêt de bus juste au niveau des commerces.



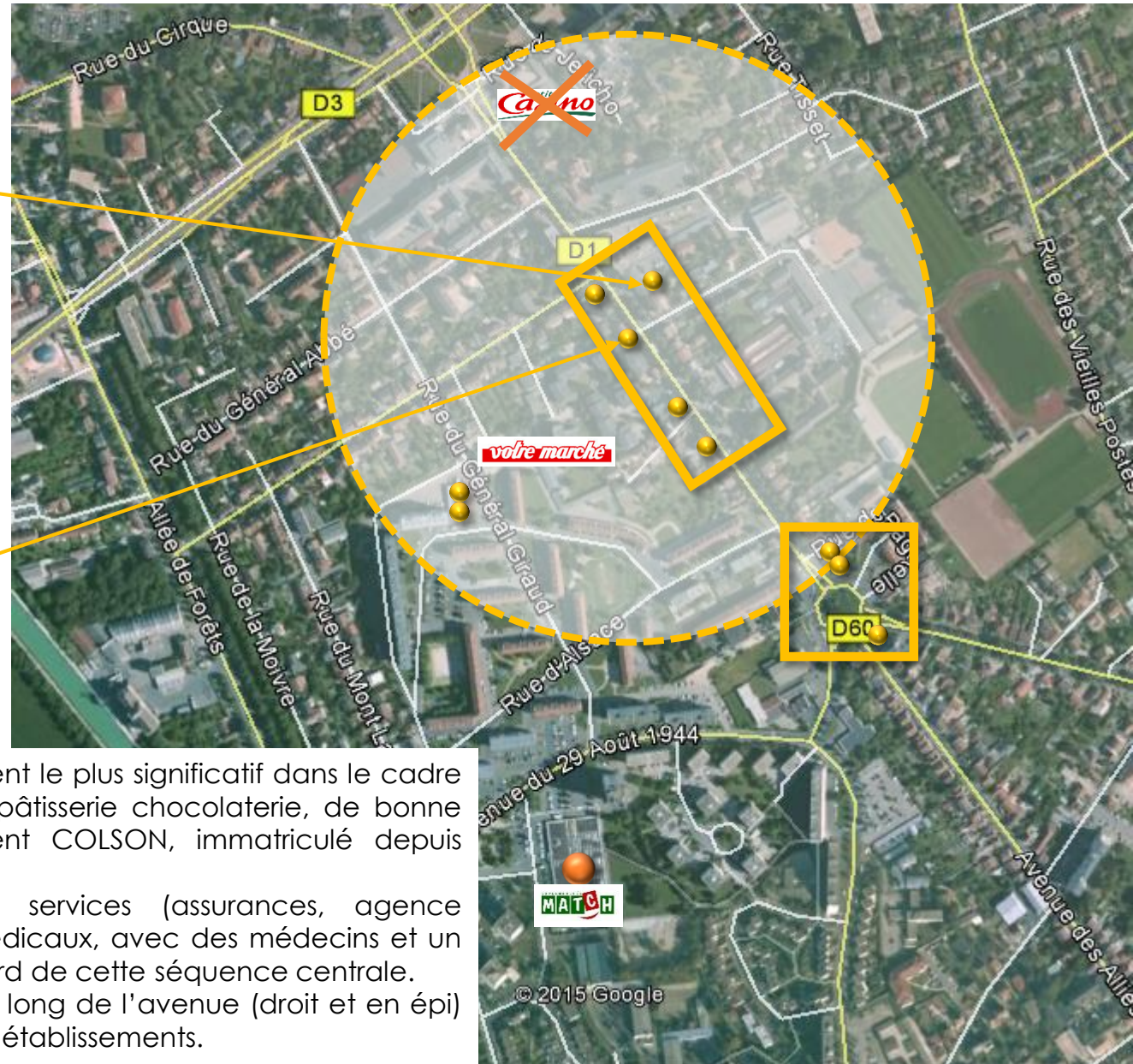
AVENUE DU GENERAL DE GAULLE: UNE OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES ETIREE EN TROIS SEQUENCES



Tout au Nord de l'avenue, à environ 1.000 mètres du centre commercial, une supérette Petit Casino est implantée de manière isolée, s'inscrivant dans une logique de captation des flux passants, mais avec une capacité de stationnement limitée (moins d'une dizaine de places en façade). Il s'agit d'un établissement intégré relevant directement du groupe Casino. Cette supérette est actuellement vacante et serait à vendre.



AVENUE DU GENERAL DE GAULLE: UNE OFFRE DE COMMERCES ET DE SERVICES ETIREE EN TROIS SEQUENCES (2)



Sur la séquence centrale, l'établissement le plus significatif dans le cadre de cette analyse est la boulangerie pâtisserie chocolaterie, de bonne facture (en nom personnel – Laurent COLSON, immatriculé depuis Septembre 2014 seulement).

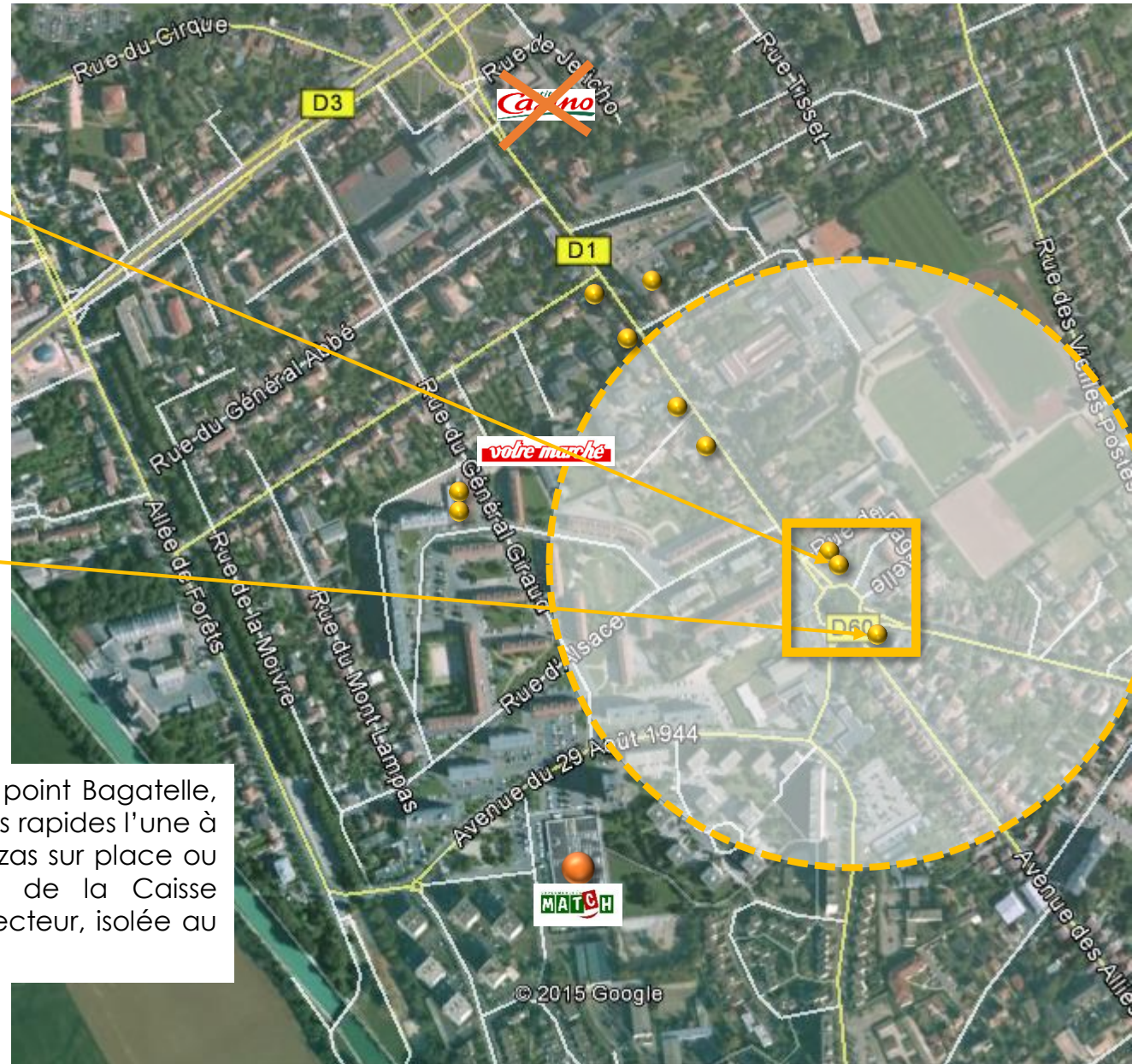
Sinon, il s'agit essentiellement de services (assurances, agence immobilière) mais aussi de services médicaux, avec des médecins et un laboratoire d'analyse médicale, au Nord de cette séquence centrale.

Le stationnement sur rue est présent le long de l'avenue (droit et en épi) assurant une accessibilité correcte aux établissements.

AVENUE DU GENERAL DE GAULLE: UNE OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES ETIREE EN TROIS SEQUENCES (3)



Au Sud de l'avenue, au niveau du rond point Bagatelle, on note la présence de deux restaurations rapides l'une à côté de l'autre (sandwiches pizzas et pizzas sur place ou à emporter). S'y ajoute la présence de la Caisse d'Epargne, seule agence bancaire du secteur, isolée au Sud de l'avenue.



1.4. UNE OFFRE COMMERCIALE AU SUD DE CHALONS EN CHAMPAGNE MARQUEE PAR LE BIPOLE CROIX DAMPIERRE / SAINT MEMMIE.

	Offre existante sur le centre commercial Verbeau	Général Giraud	Bagatelle	Général de Gaulle	Centre commercial Croix Dampierre	Voitrelle / Escarnotière Saint Memmie
Distance au centre du quartier		400 mètres	450 mètres	750 à 1.000 mètres	1.100 mètres	2.200 mètres

Alimentaire / DPH

11 - Pain pâtisserie	1 point chaud MATCH 970 m²			1 boulangerie pâtisserie chocolaterie	Boulangerie Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
12 - Viandes, charcuterie		1 boucherie			Boucherie Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
13 - Poissonnerie, coquillages	MATCH 970 m²				Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
14 - Fruits et légumes	MATCH 970 m²	Votre marché			Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
15 - Crèmerie, produits laitiers	MATCH 970 m²	Votre marché			Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
16 - Epicerie, boissons	MATCH 970 m²	Votre marché			Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price
Autres spécialistes alimentaires					1 confiserie 2 chocolatiers	1 caviste 1 chocolatier
17 - Produits d'entretien & d'hygiène	MATCH 970 m²				Carrefour 10.000 m² Aldi	Leader Price

L'offre de pain pâtisserie s'avère assez faible sur le Sud de Châlons en Champagne, avec une seule « vraie » boulangerie sur l'avenue du général de Gaulle, à environ 750 mètres du centre du quartier, en dehors du point chaud présent sur le centre commercial.

En boucherie, la boucherie halal qui existait sur le centre commercial a fermé. Reste une boucherie avenue du Général Giraud, à environ 400 mètres au Nord du centre commercial.

L'offre généraliste d'alimentaire est assurée par 6 établissements de tailles et concepts différents:

- l'alimentation générale avec Votre Marché sur l'avenue du Général Giraud,
- La supérette avec Petit Casino au Nord de l'avenue du Général de Gaulle.
- Le hard discount avec Aldi sur le centre commercial Croix Dampierre.
- Le petit supermarché sur le centre commercial Verbeau.
- Le soft discount avec Leader Price un peu plus loin sur Saint Memmie.
- L'hypermarché avec Carrefour sur 10.000 m² de vente à 1 kilomètre du centre du quartier.

	Offre existante sur le centre commercial Verbeau	Général Giraud	Bagatelle	Général de Gaulle	Centre commercial Croix Dampierre	Voitrelle / Escarnotière Saint Memmie
Distance au centre du quartier		400 mètres	450 mètres	750 à 1.000 mètres	1.100 mètres	2.200 mètres
Autres besoins courants						
51 - Pharmacie	1 pharmacie				1 ets + 1 matériel médical	
52 - Produits de beauté	MATCH 970 m²				Carrefour 10.000 m² 3 ets	
53 - Coiffure & esthétique	1 coiffeur		1 ets		3 coiffeurs	
54 - Optique					4 ets	1 ets
55 - Pressing					1 ets	
61 - Tabac	1 bar tabac presse pmu	1 bar tabac loto presse				
62 - Presse						
70 - Fleurs					1 ets	
81 - Bar						
82 - Restauration rapide			2 ets		3 ets	
83 - Restauration					7 ets	6 ets
91 - Agence bancaire			Caisse d'Epargne			

Pour les besoins courants hors alimentaire, l'offre est essentiellement présente sur le centre commercial Croix Dampierre aujourd'hui, centre commercial ayant progressé de plus de 8.000 m² depuis 2009 et possédant une large galerie. La réduction de l'offre sur le centre commercial Verbeau a considérablement modifié les équilibres sur le secteur, les alternatives au grand centre commercial étant quasiment absentes, en dehors de la pharmacie du Verbeau, très performante.

En coiffure, on notera un établissement immatriculé avenue du Général Giraud, mais non repéré sur site (coiffure à domicile ?).

On notera également que l'ensemble du Sud de Châlons n'accueille plus qu'une agence bancaire, la Caisse d'Epargne au niveau du rond point de Bagatelle.

	Offre existante sur le centre commercial Verbeau	Général Giraud	Bagatelle	Général de Gaulle	Centre commercial Croix Dampierre	Voitrelle / Escarnotière Saint Memmie
Distance au centre du quartier		400 mètres	450 mètres	750 à 1.000 mètres	1.100 mètres	2.200 mètres
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE						
31 - Habillement homme					Carrefour 10.000 m² 8 ets	3 GMS
32 - Habillement femme					Carrefour 10.000 m² 14 ets	3 GMS
33 - Habillement enfant et puériculture					Carrefour 10.000 m² 6 ets	3 GMS
34 - Chaussures					Carrefour 10.000 m² 4 ets	3 GMS
35 - Bijouterie, horlogerie					Carrefour 10.000 m² 4 ets	
36 - Maroquinerie / accessoires					2 ets	
EQUIPEMENT DE LA MAISON						
41 - Electroménager					Carrefour 10.000 m² 2 ets (dont DARTY)	1 ets
45 - Décoration					Carrefour 10.000 m²	4 ets
46 - Meubles					5 ets	4 ets
47 - Bricolage et matériaux					Carrefour 10.000 m² 1 ets	13 ets (dont Brico Dépôt)
49 - Autre équipement de la maison				1 ets	Carrefour 10.000 m² 2 ets	7 ets (dont Gifi)

Hors besoins courants, l'offre est très développée sur les deux zones commerciales accolées sur Croix Dampierre et Saint Memmie, et couvre la quasi-totalité des familles de produits, avec une offre tant de grandes et moyennes surfaces que de boutiques.

	Offre existante sur le centre commercial Verbeau	Général Giraud	Bagatelle	Général de Gaulle	Centre commercial Croix Dampierre	Voitrelle / Escarnotière Saint Memmie
Distance au centre du quartier		400 mètres	450 mètres	750 à 1.000 mètres	1.100 mètres	2.200 mètres
CULTURE LOISIRS						
63 - TV, hifi, vidéo, photo					Carrefour 10.000 m²	
64 - Informatique					Carrefour 10.000 m²	
65 - Livres & papeterie					Carrefour 10.000 m²	
66 - Disques					Carrefour 10.000 m²	
67 - Téléphonie					Carrefour 10.000 m² 4 ets	
68 - Jeux & jouets					Carrefour 10.000 m² 1 ets	1 GMS
69 - Articles de sport					Carrefour 10.000 m² 1 ets	4 GMS (dont DECATHLON)
70 - Jardinerie / Animalerie					1 ets	2 GMS
Autres culture loisirs						5 ets (dont cinéma multiplexe)
AUTOMOBILE						
71 - Acquisition véhicules					1 ets	8 ets
72 - Motocycles						2 ets
73 - Carburants					Carrefour 10.000 m²	
74 - Entretien & contrôle					2 ets	4 ets
SERVICES EN AGENCE						
92 - Agent d'assurances				2 ets (Gan et Axa)		
93 - Agence immobilière				1 ets (Century21)		

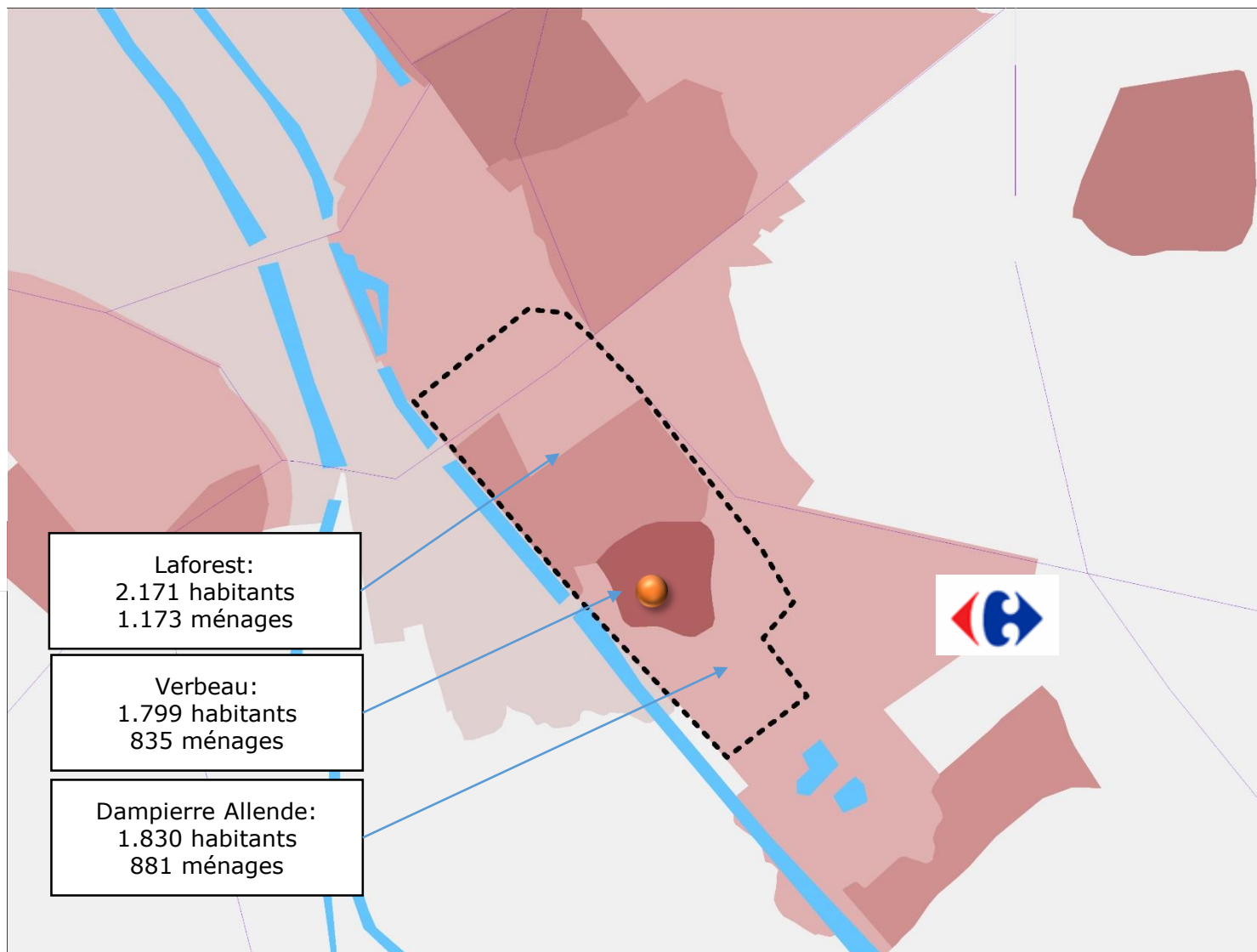
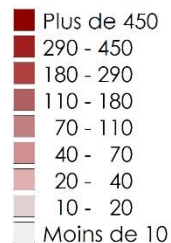
2. Evaluation du marché

2.1. VERBEAU: UNE FORTE DENSITE MAIS SUR UN PERIMETRE TRES RESTREINT...

Si le quartier Verbeau présente la plus forte densité d'habitants de l'agglomération, cette concentration reste sur un périmètre très restreint. Ainsi, on ne dénombre que 835 ménages (INSEE 2011, identique au chiffre INSEE 2005) sur l'iris Verbeau, pour 1.800 habitants.

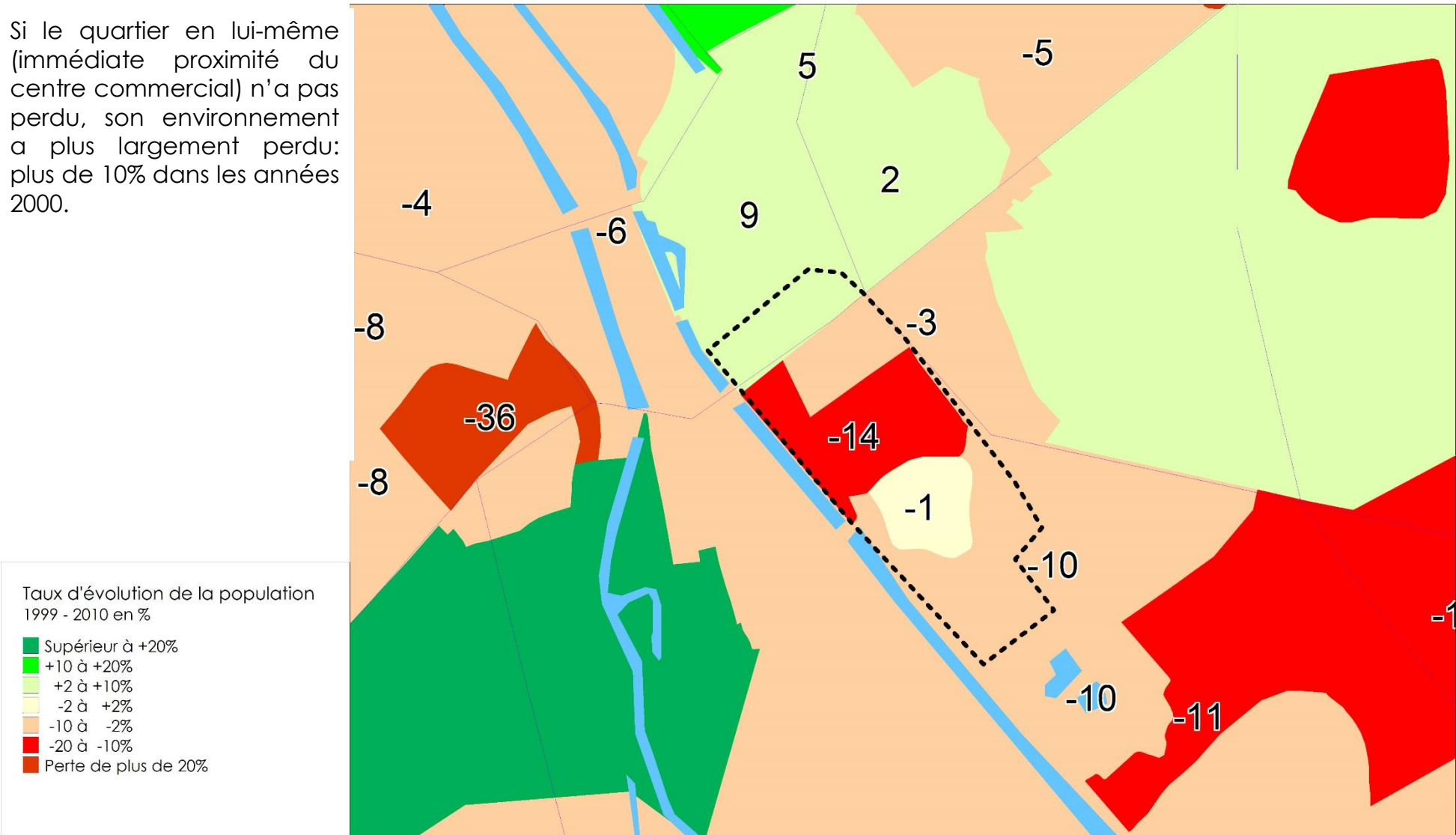
Au total, la zone de proximité environnant le centre commercial, dans un axe Nord-Ouest / Sud-Est accueille environ 3.000 ménages.

Densité de population
Nb d'habitants au km² (2011)



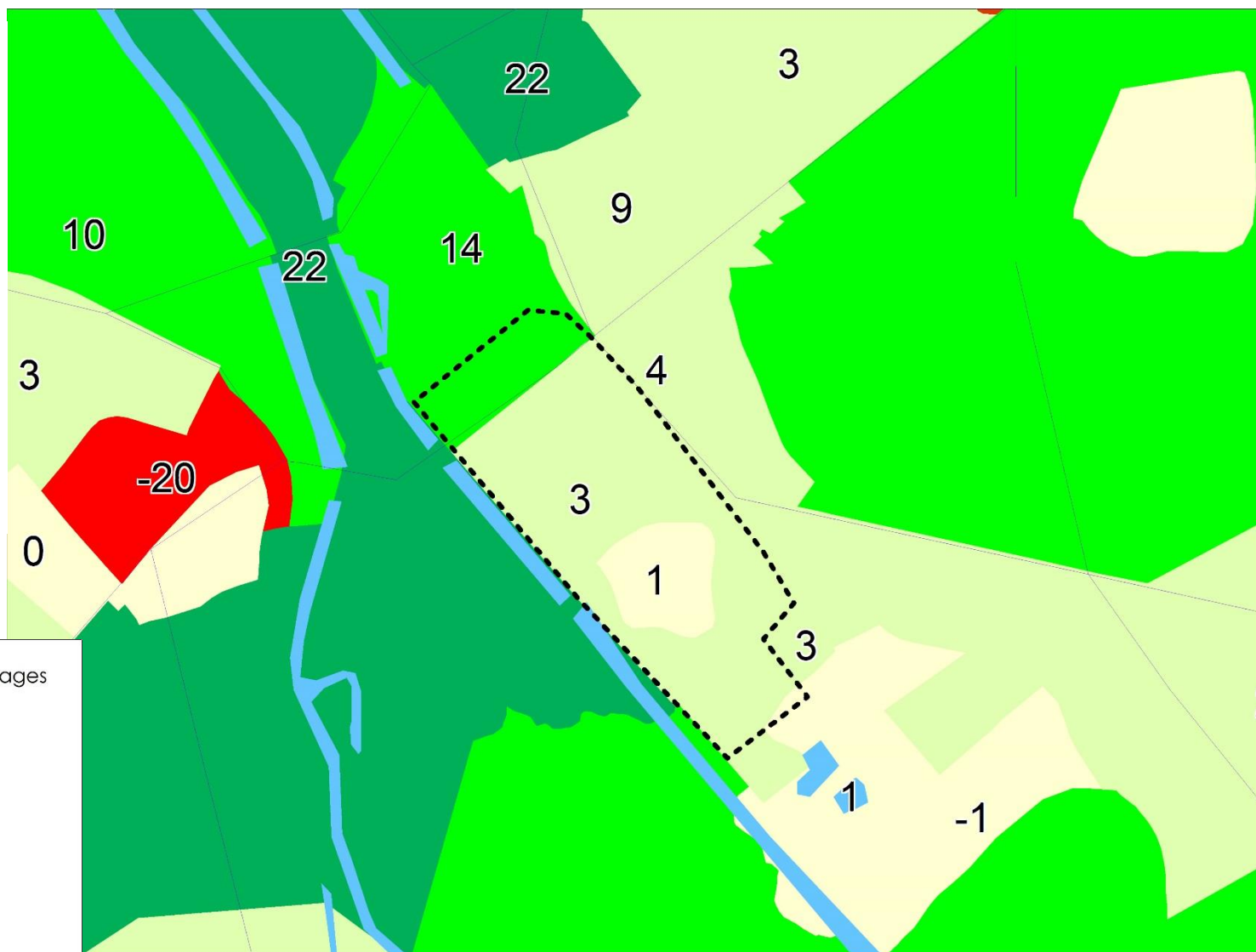
... QUI A CONNU UNE BAISSSE TRES SIGNIFICATIVE DU NOMBRE D'HABITANTS DANS LES ANNEES 2000...

Si le quartier en lui-même (immédiate proximité du centre commercial) n'a pas perdu, son environnement a plus largement perdu: plus de 10% dans les années 2000.



... MAIS EST ASSEZ STABLE EN NOMBRE DE MENAGES.

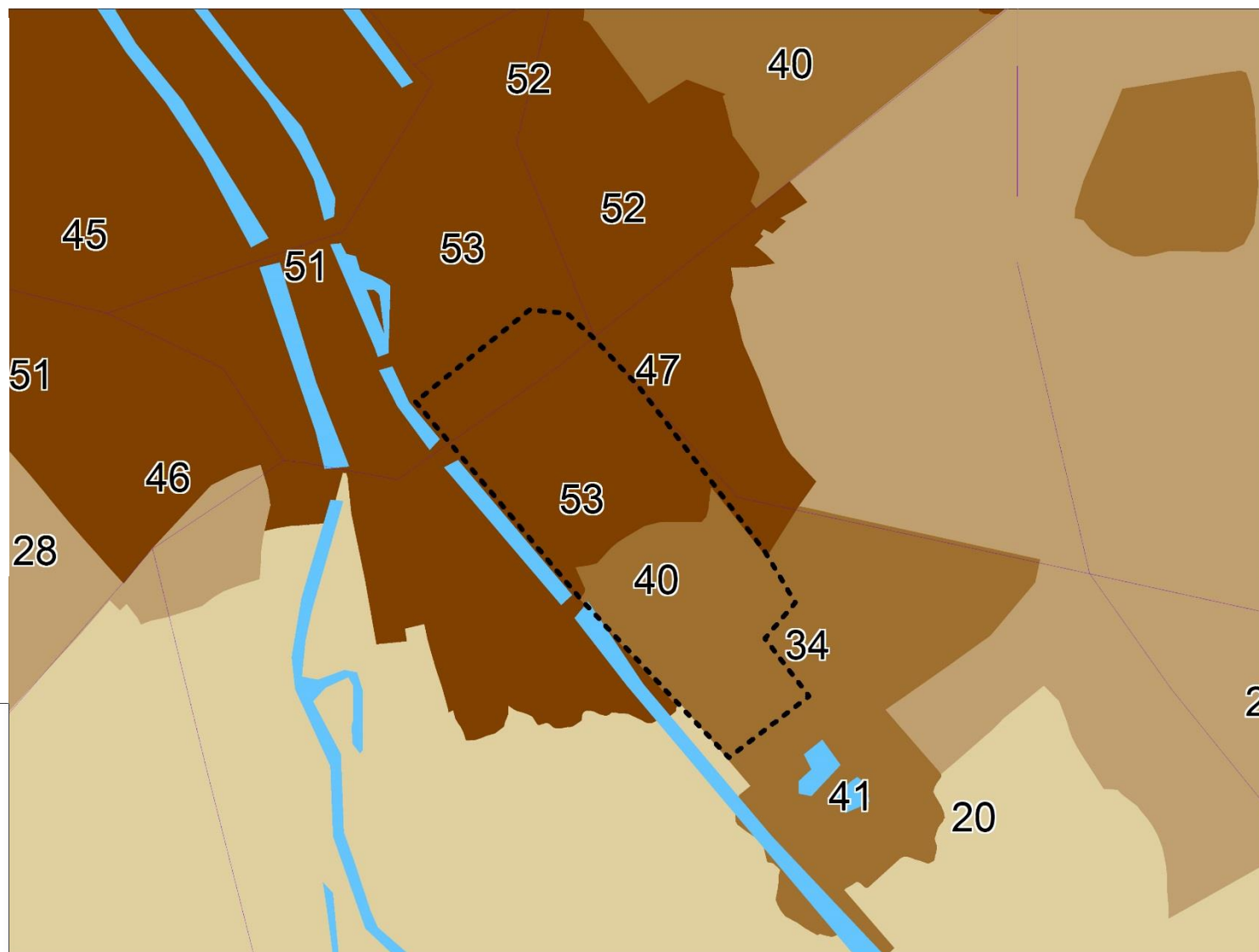
Le fort desserrement des ménages a permis une stabilisation, voire même une légère progression du nombre de ménages sur le secteur.



2.2. UNE FORTE PROPORTION DE PERSONNES SEULES...

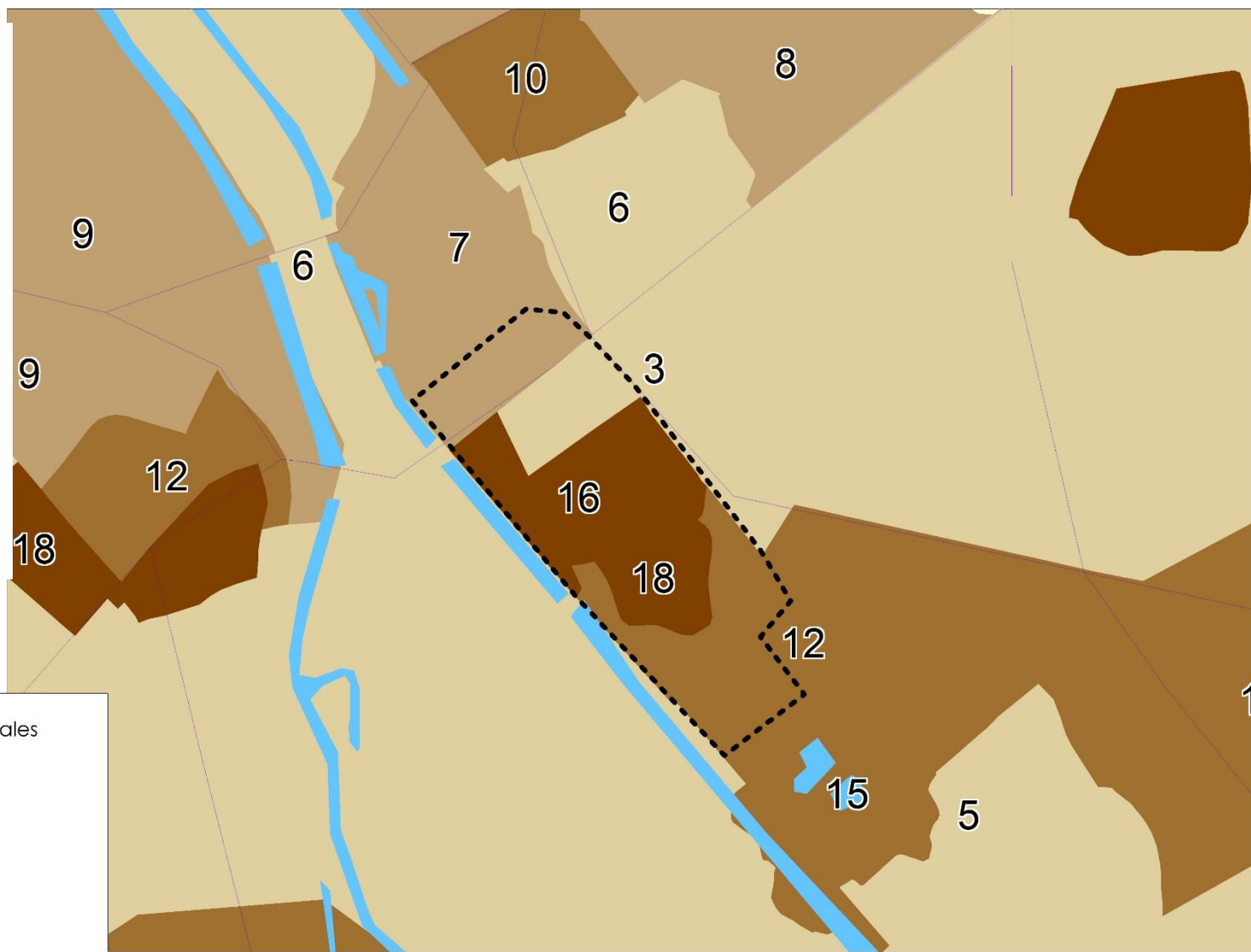
Conséquence de ce fort desserrement, la proportion de personnes seules est particulièrement forte sur le secteur, s'inscrivant d'ailleurs, pour sa partie Nord, dans le prolongement du constat (au demeurant aujourd'hui classique) au centre-ville.

Cette caractéristique devrait favoriser, en théorie, des achats au quotidien, en petits paniers.



... MAIS AUSSI DE FAMILLES MONOPARENTALES.

Avec un taux de familles monoparentales double de la moyenne nationale, le quartier s'inscrit dans un constat usuel au niveau des quartiers politiques de la ville, avec des familles particulièrement fragilisées en termes de capacité de consommation, mais souvent aussi de mobilité.



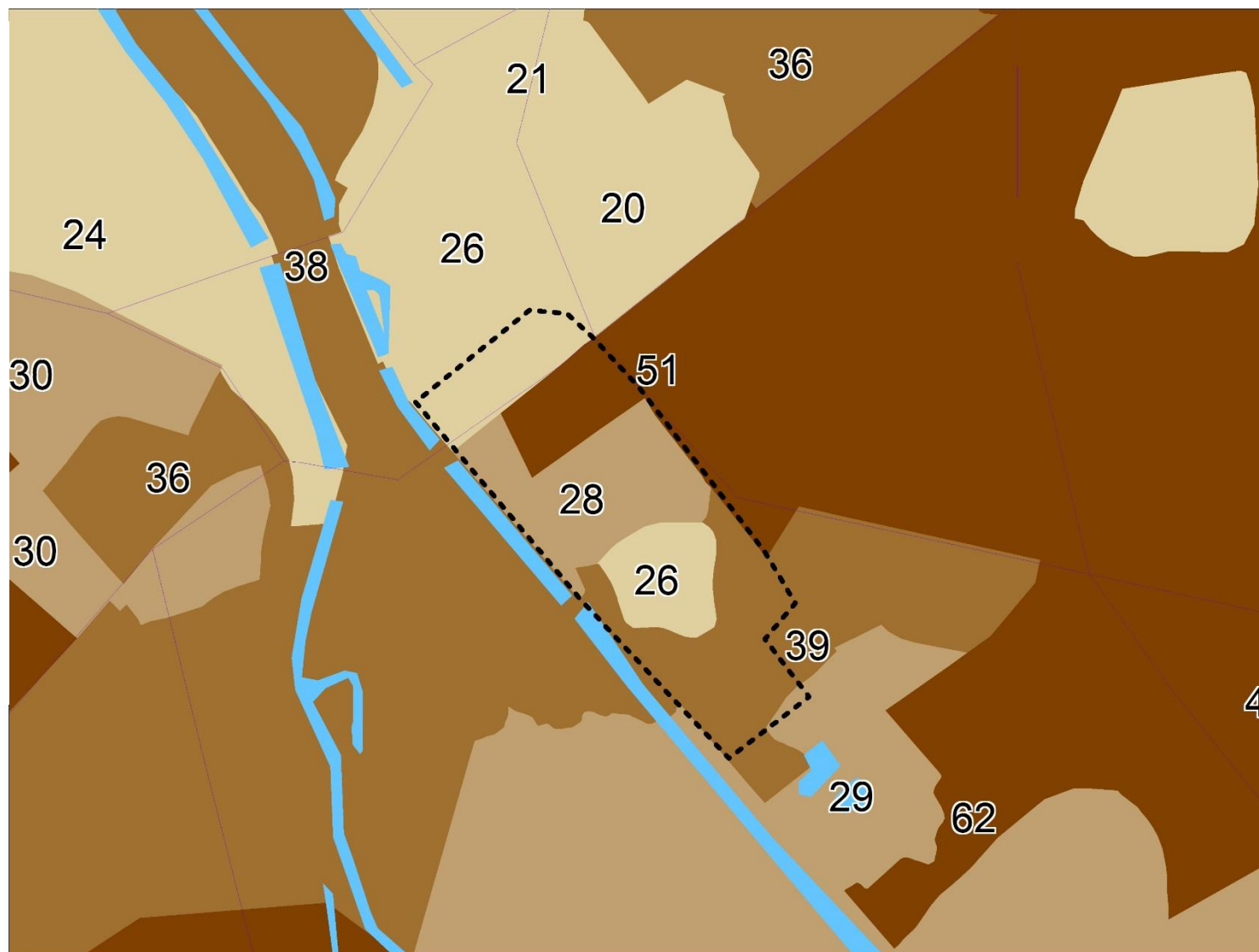
UNE NETTE PROGRESSION DU NOMBRE DE MENAGES RETRAITES.

Si la proportion de ménages retraités reste sur le quartier à proprement dit nettement plus faible que la moyenne nationale (34%), on note une évolution rapide.

Ainsi, au niveau de l'iris Verbeau, le nombre de ménages retraités est passé de 188 à 258 (+37% alors que le nombre de ménages est stable). Au Nord du secteur (Langevin) on est passé de 389 à 473 (+22%). Au Sud, le nombre de retraité « explose » passant de 143 à 272 (+73%).

Proportion de ménages retraités

- Plus de 46%
- 36 à 46%
- 27 à 36%
- 7 à 27%
- Moins de 7%



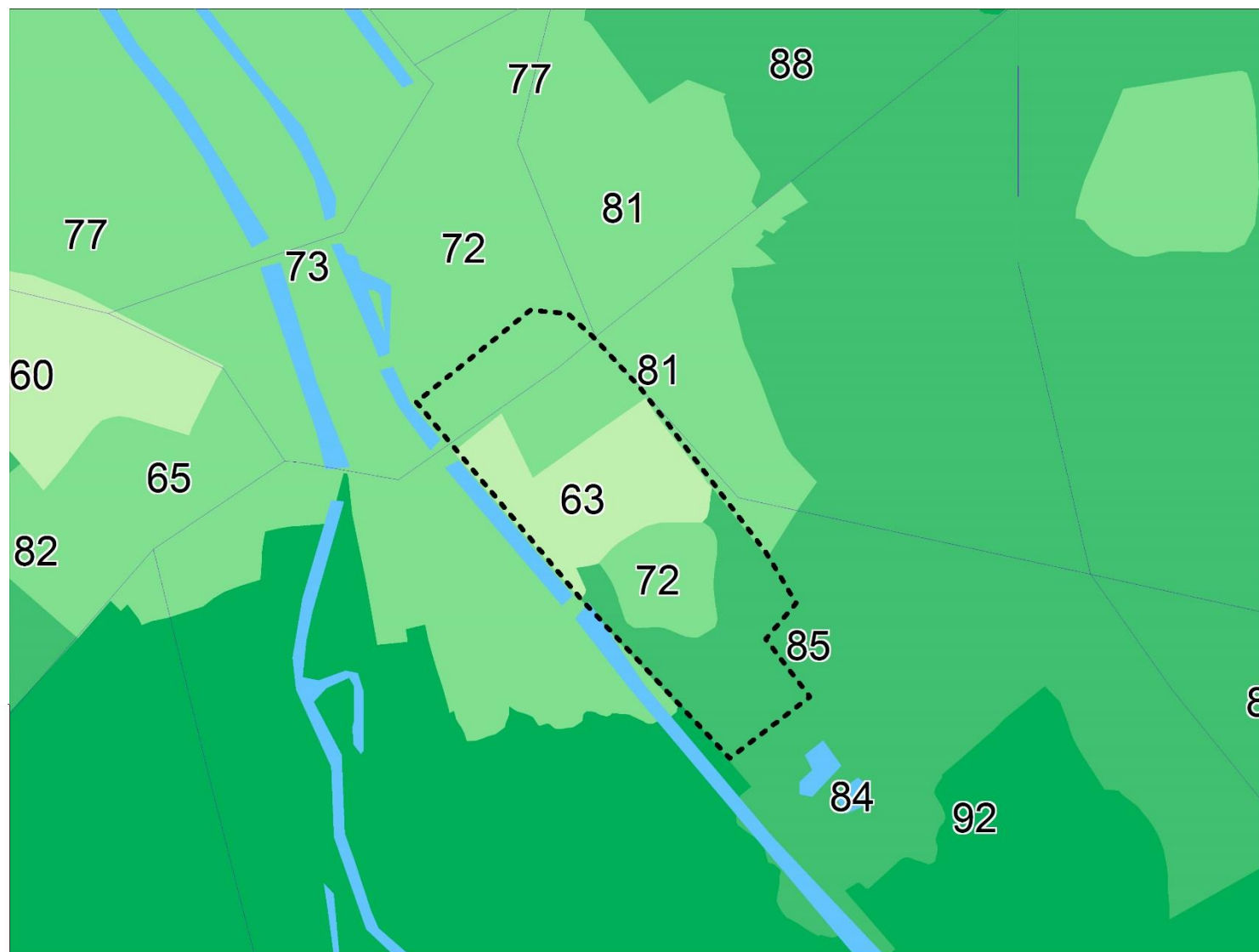
UN TAUX DE MOTORISATION PAS SI FAIBLE.

Le taux de motorisation sur le quartier ressort entre 63 et 72%. Néanmoins, le constat est généralement une sous-évaluation de ce taux dans les quartiers politique de la ville, de l'ordre de 8 à 10 points.

Si le taux de motorisation est plus faible que la moyenne, il n'implique néanmoins à priori pas de besoins très forts de proximité.

Taux de motorisation
Moyenne nationale = 80%

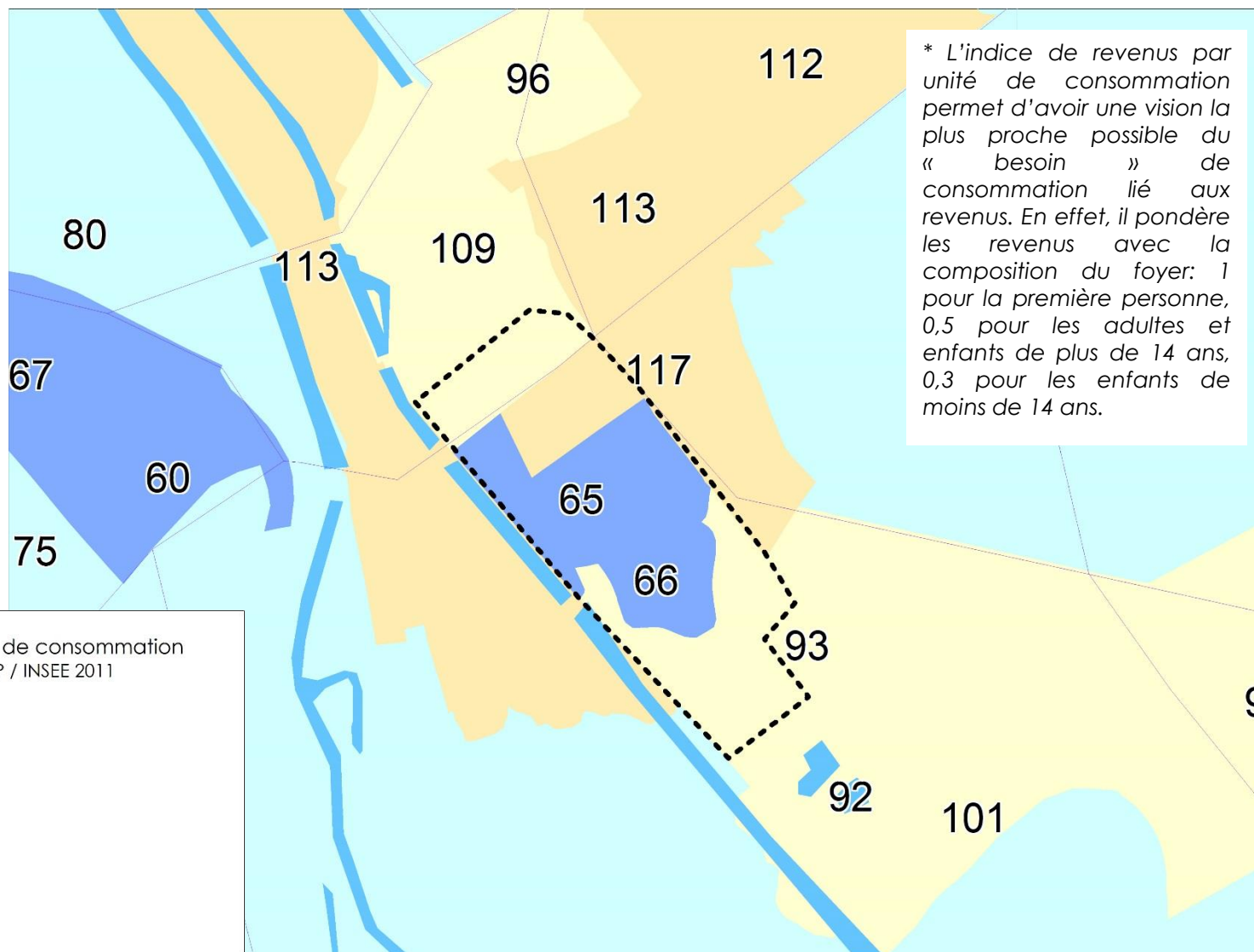
- Plus de 92%
- 83 à 92%
- 65 à 83%
- 3 à 65%
- Moins de 3%



2.3. DES REVENUS FAIBLES BIEN QU'USUELS POUR UN QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE.

Par rapport à l'étude de 2009, le niveau de revenu sur le quartier n'a pas progressé en indice: autour de 65, pour une base France 100. Les revenus par unité de consommation* sont donc 35% inférieurs à la moyenne.

Dans l'environnement direct du quartier, on note par contre une petite progression des indices, qui vers le Nord montent largement au dessus de 100.



2.4. UN MARCHÉ THEORIQUE TRES LIMITE AU NIVEAU DU QUARTIER EN LUI-MÊME, MAIS SUFFISANT A L'ECHELLE DU SECTEUR SUD DE CHALONS EN CHAMPAGNE...

Pour les dépenses commercialisables au sens strict, le marché théorique sur le Sud de Châlons en Champagne peut être évalué, à partir des données brutes de structure des ménages et de catégories socio-professionnelles, à environ 42, 5 M€, dont 11,1 M€ sur le quartier Verbeau à proprement dit.

MARCHE THEORIQUE ESTIME EN M€ CHALONS EN CH. / VERBEAU - DONNEES BRUTES en M€	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Total zone de proximité
ALIMENTATION	4,3	7,4	1,1	3,4	16,1
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1,5	2,6	0,4	1,2	5,7
EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,7	2,9	0,4	1,4	6,4
HYGIENE SANTE BEAUTE	1,8	3,3	0,5	1,5	7,1
CULTURE / LOISIRS	1,3	2,3	0,3	1,1	5,1
TABAC	0,6	1,0	0,1	0,5	2,2
TOTAL DC AU SENS STRICT	11,1	19,5	2,8	9,0	42,5
AUTOMOBILES ET CYCLES	3,2	5,7	0,8	2,7	12,5
REPAS ET CONSOMMATIONS EXTERIEURES	1,3	2,3	0,4	1,1	5,0
TELEPHONIE	1,0	1,8	0,3	0,8	3,8
TOTAL	16,6	29,3	4,3	13,6	63,8
<i>HYGIENE BEAUTE (hors santé)</i>	<i>0,7</i>	<i>1,3</i>	<i>0,2</i>	<i>0,6</i>	<i>2,8</i>

Définitions: TOTAL = ensemble des dépenses commercialisables (DC)
TOTAL DC au sens strict = TOTAL hors restauration, automobile et services.

Source: PIVADIS – évaluation à partir des données du recensement INSEE
2011 et du Budget des Familles – INSEE 2007, extrapolées à 2013..

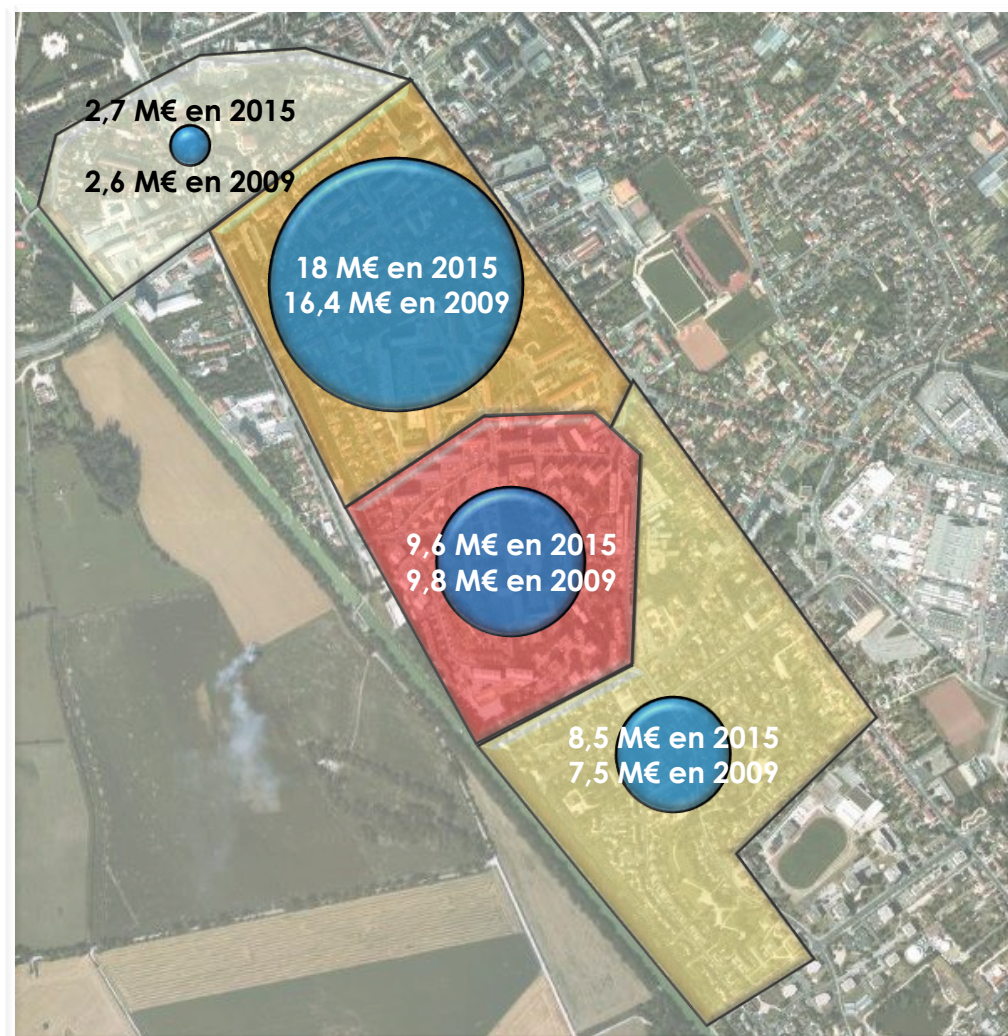
... NEANMOINS A PONDERER COMPTE TENU DES NIVEAUX DE REVENUS.

Au regard des indices de revenus, ces chiffres doivent néanmoins être revus à la baisse, descendant à 38,8 M€ à l'échelle de la zone de proximité, dont 9,6 M€ sur le quartier Verbeau à proprement dit.

MARCHE THEORIQUE ESTIME CHALONS EN CH. / VERBEAU - CORRIGE DES REVENUS en M€	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Total zone de proximité
ALIMENTATION	3,8	7,2	1,0	3,4	15,5
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1,1	2,3	0,4	1,1	4,9
EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,4	2,5	0,4	1,2	5,4
HYGIENE SANTE BEAUTE	1,7	2,9	0,4	1,4	6,3
CULTURE / LOISIRS	1,0	2,0	0,3	1,0	4,2
TABAC	0,7	1,1	0,1	0,5	2,4
TOTAL DC AU SENS STRICT	9,6	18,0	2,7	8,5	38,8
AUTOMOBILES ET CYCLES	2,9	5,0	1,0	3,1	11,9
REPAS ET CONSOMMATIONS EXTERIEURES	0,8	1,8	0,3	1,0	4,0
TELEPHONIE	0,9	1,8	0,3	0,8	3,7
TOTAL	14,2	26,6	4,2	13,4	58,5

Par rapport aux évaluations réalisées en 2009, le marché est en progression au Nord et au Sud de la zone de proximité (de l'ordre de 10%). Par contre, au niveau du quartier à proprement dit, le marché est en léger repli, passant de 9,8 à 9,6 M€.

L'analyse détaillée du marché théorique par famille de produits montre des valeurs suffisante pour soutenir une offre de proximité (au total environ 15,5 M€ en alimentaire) mais néanmoins pas très large pour nourrir plusieurs sites de proximité. Or, le secteur, en dehors du site majeur de Croix Dampierre / Saint Memmie, compte de fait trois secteurs marchands.



	MARCHE THEORIQUE - DONNEES BRUTES					MARCHE THEORIQUE CORRIGE				
MARCHE THEORIQUE en M€	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Total zone de proximité	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Total zone de proximité
Pain pâtisserie	0,3	0,6	0,1	0,3	1,3	0,3	0,6	0,1	0,3	1,3
Viande / Charcuterie	0,9	1,6	0,2	0,7	3,6	0,8	1,6	0,2	0,7	3,4
Poissonnerie / Coquillages	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5
Fruits et Légumes	0,4	0,8	0,1	0,4	1,7	0,4	0,8	0,1	0,3	1,6
Crèmerie / Produits laitiers	0,6	1,0	0,1	0,5	2,2	0,5	1,0	0,1	0,5	2,1
Epicerie / Boissons alcoolisées et non alcoolisées	1,6	2,7	0,4	1,3	5,9	1,4	2,6	0,4	1,2	5,7
Produits d'entretien	0,2	0,3	0,0	0,2	0,7	0,2	0,3	0,0	0,1	0,6
Habillement Homme	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4
Habillement Femme	0,2	0,4	0,1	0,2	0,9	0,2	0,4	0,1	0,2	0,8
Habillement Enfant (Moins de 14 ans) & Puériculture	0,1	0,1	0,0	0,1	0,3	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2
Chaussures	0,2	0,3	0,0	0,1	0,6	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5
Bijouterie Horlogerie	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4
Electroménager Blanc (réfrigérateur, machines à laver, sèche-linge)	0,3	0,4	0,1	0,2	1,0	0,2	0,4	0,1	0,2	0,8
Télévision / Hifi / Materiel Photo	0,3	0,6	0,1	0,3	1,2	0,3	0,5	0,1	0,2	1,1
Matériel informatique / Téléphonie	0,2	0,4	0,1	0,2	0,9	0,2	0,4	0,1	0,2	0,8
Décoration, Luminaires, Vaisselle	0,3	0,4	0,1	0,2	1,0	0,2	0,4	0,1	0,2	0,8
Meubles	0,4	0,7	0,1	0,3	1,5	0,3	0,6	0,1	0,3	1,3
Bricolage (Outils & fournitures)	0,3	0,5	0,1	0,2	1,1	0,2	0,4	0,1	0,2	0,9
Pharmacie	1,1	2,0	0,3	0,9	4,3	1,0	1,8	0,3	0,8	3,8
Produits de beauté	0,4	0,8	0,1	0,4	1,8	0,4	0,7	0,1	0,4	1,6
Coiffure & esthétique	0,2	0,4	0,1	0,2	0,9	0,2	0,4	0,1	0,2	0,8
Optique médicale	0,1	0,2	0,0	0,1	0,5	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4
Pressing / laverie	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Tabac	0,6	1,0	0,1	0,5	2,2	0,7	1,1	0,1	0,5	2,4
Presse	0,2	0,3	0,0	0,1	0,7	0,1	0,3	0,0	0,1	0,6
Jeux Jouets	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4
Livres	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,1	0,0	0,1	0,3
Disques, K7, DVD, Logiciels	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4	0,1	0,2	0,0	0,1	0,4
Articles de sport (y compris cycles)	0,6	1,0	0,1	0,5	2,2	0,4	0,8	0,1	0,4	1,8
Fleurs & Jardinage (y compris matériel)	0,2	0,3	0,0	0,2	0,7	0,1	0,3	0,0	0,1	0,6
TOTAL	10,5	18,3	2,6	8,4	39,9	9,1	16,9	2,5	8,0	36,4

3. Potentiel de chiffre d'affaires

3.1. CONSTAT SUR LES FONDAMENTAUX

En 2009, les conclusions de l'étude s'ancraient sur un double visage du centre commercial Le Verbeau:

> il présentait, en proportion, un bon niveau de captation des habitants de directe proximité; même si quelques optimisations d'emprise sont théoriquement possibles, elles portent sur de faibles valeurs car le quartier compte moins de 850 ménages.

> les commerces de la galerie étaient bien fréquentés au sein du quartier et de la zone environnante, avec un effet d'attractivité en particulier de la pharmacie. D'ailleurs, l'analyse des chiffres de fréquentation montrait que la part de clients extérieurs à la zone de 2.800 ménages peut être estimée autour de 20% pour certains établissements, ce qui est beaucoup pour un pôle de proximité.

par contre:

> le supermarché Match ne jouait pas son rôle de locomotive, attirant moins de clients que certains commerces de la galerie; il est utilisé essentiellement dans une logique d'achat de dépannage ou de complément, même si son emprise en immédiate proximité est presque optimum, grâce notamment à une part d'habitants âgés. Cette situation était notamment liée à un contexte concurrentiel environnant très fort, avec la « surprise » d'une emprise significative du Leclerc de Fagnières dans les dépenses des habitants du quartier.

> la citation spontanée et récurrente du sentiment d'insécurité sur le site influençait la population la plus argentée du secteur à ne pas venir, ou peu.

En 2015, de l'actualisation de l'analyse du contexte commercial et du marché théorique, il ressort quelques points fondamentaux:

1. Le contexte concurrentiel s'est renforcé avec un confortement du site majeur de Croix Dampierre / Saint Memmie, qui présente, avec le centre commercial Carrefour toutes les offres répondant aux besoins courants (y compris pharmacie, coiffure, pressing, fleurs (mais pas de tabac et pas de boulangerie à proprement dite). Notons que globalement sur la période, près de 14.000 m² de grandes et moyennes surfaces ont été autorisées en CDAC sur la ville de Châlons en Champagne.
2. La présence d'offres alternatives de proximité sur l'avenue Giroud et l'avenue de Gaulle, qui ressortait peu de l'analyse de 2009, est néanmoins une réalité, dans un contexte conjoncturel plus difficile et surtout dans un contexte d'augmentation du nombre de personnes seules et du vieillissement de la population du secteur Sud de Châlons. Cette présence n'est néanmoins pas exempt de faiblesses, comme le montre par exemple la forte chute du chiffre d'affaires de la boucherie charcuterie de l'avenue Giroud (-30%).
3. Le centre commercial Verbeau, dont la structure introvertie générait des problématiques de sentiment d'insécurité, s'est progressivement vidé des activités qui assuraient une certaine diversité de l'offre. Pour autant, les fondamentaux de la proximité sont toujours présents, et plutôt bien présents: pharmacie, petit supermarché, tabac presse. Ces activités génèrent des chiffres d'affaires « au taquet » en termes d'emprise potentielle sur les dépenses des habitants du quartier et plus largement du secteur Sud de Châlons-en-Champagne.
4. Le vieillissement de la population sur le secteur renforce le besoin d'une offre de proximité du type de celui du centre commercial du Verbeau. Pour autant, cette évolution n'a pas dans les dernières années permis d'enrayer la déstructuration du site (au sens de la fermeture de commerces, et pas forcément de sous-performance économique par rapport aux potentiels locaux).
5. Le supermarché Match se retrouve, de par son format, aujourd'hui entre deux chaises: trop grand par rapport à son chiffre d'affaires et au potentiel effectif du quartier dans un contexte concurrentiel dense, trop petit pour être vraiment une alternative à l'hypermarché tout proche.

3.2. EVALUATION DES POTENTIELS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

Méthode:

Evaluation du marché théorique par famille de produits et par secteur géographique

X

Hypothèses de taux d'emprise détaillées par famille de produits et par secteur géographique

=

Potentiel de chiffre d'affaires à l'échelle du site

Redécliné par type de commerces

Réajusté d'une hypothèse de chiffre d'affaires provenant de l'extérieur de la zone de proximité (20% constaté en 2009, 10% pris en hypothèse en 2015)

Hypothèse de taux d'emprise: petit supermarché	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Chiffre d'affaires potentiel en M€
Pain pâtisserie	65%	30%	5%	20%	0,44
Boucherie	35%	15%	2%	15%	0,65
Poissonnerie / Coquillages	10%	5%	2%	5%	0,03
Fruits et légumes	25%	12%	2%	12%	0,23
Crèmerie / produits laitiers	25%	12%	2%	12%	0,31
Epicerie / boissons	25%	12%	2%	12%	0,82
Produits d'entretien	25%	12%	2%	12%	0,09
Pharmacie	85%	85%	15%	35%	2,67
Coiffure & esthétique	30%	30%	15%	15%	0,21
Optique médicale	15%	15%	15%	5%	0,05
Pressing / laverie	50%	50%	15%	15%	0,04
Tabac	85%	30%	10%	85%	1,34
Presse	65%	45%	10%	45%	0,28
Fleurs	45%	35%	5%	30%	0,20

Hypothèse de taux d'emprise: grosse supérette	01 - VERBEAU	02 - LAFOREST	03 - Zone MARECHAL LECLERC	04 - CROIX DAMPIERRE ALLENDE	Chiffre d'affaires potentiel en M€
Pain pâtisserie	65%	30%	5%	20%	0,44
Boucherie	25%	15%	2%	15%	0,57
Poissonnerie / Coquillages	10%	5%	2%	5%	0,03
Fruits et légumes	12%	8%	2%	8%	0,14
Crèmerie / produits laitiers	12%	8%	2%	8%	0,18
Epicerie / boissons	12%	8%	2%	8%	0,49
Produits d'entretien	12%	8%	2%	8%	0,05
Pharmacie	85%	85%	15%	35%	2,67
Coiffure & esthétique	30%	15%	15%	15%	0,15
Optique médicale	15%	15%	15%	5%	0,05
Pressing / laverie	50%	50%	15%	15%	0,04
Tabac	85%	65%	10%	30%	1,48
Presse	65%	45%	10%	25%	0,26
Fleurs	45%	35%	5%	30%	0,20

Potentiel de chiffre d'affaires sur le site du centre commercial le Verbeau	Bas	Haut	Remarques
Boulangerie pâtisserie	0,35	0,39	Potentiel un peu juste mais théoriquement suffisant pour une boulangerie pâtisserie et non seulement un point chaud.
Boucherie	0,26	0,29	Potentiel un peu juste: il convient d'être prudent au regard de l'évolution du chiffre d'affaires de la boucherie située avenue Giraud, malgré la fermeture de celle du Verbeau.
Petit supermarché	1,96	2,18	Un potentiel de chiffre d'affaires similaire à celui évalué en 2009, et conforme au niveau
Petit supermarché (avec offre boucherie à la coupe)	2,22	2,47	
Grosse supérette	1,26	1,33	Un potentiel suffisant pour imaginer un repli sur un format de supérette, mais néanmoins de "grosse"
Grosse supérette (avec offre boucherie à la coupe)	1,54	1,62	
Pharmacie	2,77	3,08	Un potentiel important qui explique la très bonne performance de l'établissement présent.
Coiffure & esthétique	0,21	0,26	Un potentiel large pour un établissement, trop juste pour 2 établissements, surtout avec le développement de la coiffure à domicile.
Optique médicale	0,01	0,07	Un potentiel très largement insuffisant pour envisager une implantation, dans un contexte de très forte concentration sur Croix Dampierre.
Laverie	0,04	0,05	Un potentiel insuffisant pour un concept de toute façon de "dépannage".
Tabac Presse	1,62	1,71	Un potentiel juste suffisant pour un maintien sur place, en combinaison avec les jeux et le bar.
Fleurs	0,20	0,23	Un potentiel suffisant pour envisager une réimplantation, mais le défaut de ne pas être sur les flux principaux.

3.3. CONCLUSIONS: EVOLUTIONS POSSIBLES DU SITE

Au regard du constat et de l'analyse des potentiels de chiffre d'affaires, deux hypothèses se font jour, sachant qu'un projet restructurant le site en conservant un format de type supermarché n'est pas envisageable au regard du potentiel de chiffre d'affaires:

Hypothèse	Avantages	Inconvénients
1. « Toiletter » le site en s'appuyant sur les fondamentaux présents et en réorientant les locaux internes vers une logique de services / bureaux et un essai de recommercialisation des commerces accessibles par l'extérieur (en fleur ?) permettant d'agir sur le sentiment de sécurité.	+ Evite de déclencher une opportunité de désengagement de Match. + Apport à minima une réponse au vieillissement du site.	- Risque de toute façon de départ de Match, un jour ou l'autre, qui reste sur un concept « entre deux chaises ». - Nécessite néanmoins une intervention forte sur l'extérieur pour moderniser le centre.
2. Restructurer le site en réduisant les surfaces sur la base d'une structure plus ouverte: supérette de l'ordre de 450 m ² , pharmacie de 300 m ² , bar tabac loto pmu de 80 à 100 m ² , boulangerie de 180 m ² (de préférence, ou point chaud sur 80 m ²), coiffeur de 60 m ² , éventuellement fleuriste sur 60 m ² + offre médicale. Soit un total de 970 à 1.150 m² hors offre médicale.	+ Repositionne le site dans une pérennisation à moyen / long terme. + Conserve une offre de proximité suffisamment complète pour assurer un service adapté aux habitants du quartier.	+ Nécessite une restructuration lourde (démolition / reconstruction). + Reste un site qui ne sera pas sur les flux principaux de déplacement, donc avec un besoins d'attirer une clientèle au-delà de la simple zone accessible à pied. + Coût de mise en œuvre élevé (quid de la situation de Match et de la pharmacie en particulier)



PIVADIS

*Une approche
prospective
de l'urbanisme
commercial*

*pour un
développement
économique
durable*

*24, Rue de la Bredauche - 45380 LA CHAPELLE ST MESMIN
Tél: 02.38.43.41.38 – Fax: 02.38.70.50.95
Email: pivadis@wanadoo.fr*

ANNEXE 7

Le financement de l'équipe de conduite de projet désignée ci-dessus est détaillé dans le tableau qui suit :

Désignation	MO	MONTANT HT	COMMENTAIRE / MODE DE CALCUL	ANRU	Taux	MO	Date	Durée Mois
Directeur de projet	CAC	172 500 €	Forfait annuel défini par le RG ANRU x 18 mois*	86 250 €	50%	86 250 €	01-2016	18

Le financement des études complémentaires est détaillé dans le tableau qui suit :

N°	Désignation	MO	MONTANT HT	ANRU	Taux	CDC	Taux	CAC	Taux	VILLE	Taux	RIC	Taux	CCH	Taux	Date démarrage	Durée Mois
1	Etude sociologique du peuplement. QP Ouest	CAC	20 000 €	10 000 €	50%	-	-	5 000 €	25%	-	-	-	-	5 000 €	25%	2 - 2016	4
2	Projet Urbain QP Ouest	CAC	55 000 €	27 500 €	50%	-	-	13 750 €	25%	13 750 €	25%	-	-	-	-	2 - 2016	4
3	Etude programmes / Equipements QP Sud	VILLE	50 000 €	25 000 €	50%	-	-	-	-	25 000 €	50%	-	-	-	-	12 - 2015	4
4	Etude / plan d'actions / Activités QP Sud	CAC	25 000 €	-	-	12 500 €	50%	12 500 €	50%	-	-	-	-	-	-	1 - 2016	3
5	Scénario d'interventions / logements QP Sud	CAC	90 000 €	45 000 €	50%	-	-	18 000 €	20%	-	-	18 000 €	20%	9 000 €	10%	12 - 2015	5
6	Projet Urbain QP Sud	CAC	118 500 €	59 250 €	50%	-	-	29 625 €	25%	29 625 €	25%	-	-	-	-	12 - 2015	6
7	OPC Urbain et financier	CAC	80 000 €	-	-	40 000 €	50%	24 000 €	30%	16 000 €	20%	-	-	-	-	1 - 2016	18*
8	AMO participatif	CAC	60 000 €	30 000 €	50%	-	-	12 000 €	20%	6 000 €	10%	6 000 €	10%	6 000 €	10%	1 - 2016	18*
	Total		448 500 €	196 750 €	%	52 500 €		114 875 €		90 375 €		24 000 €		20 000 €			

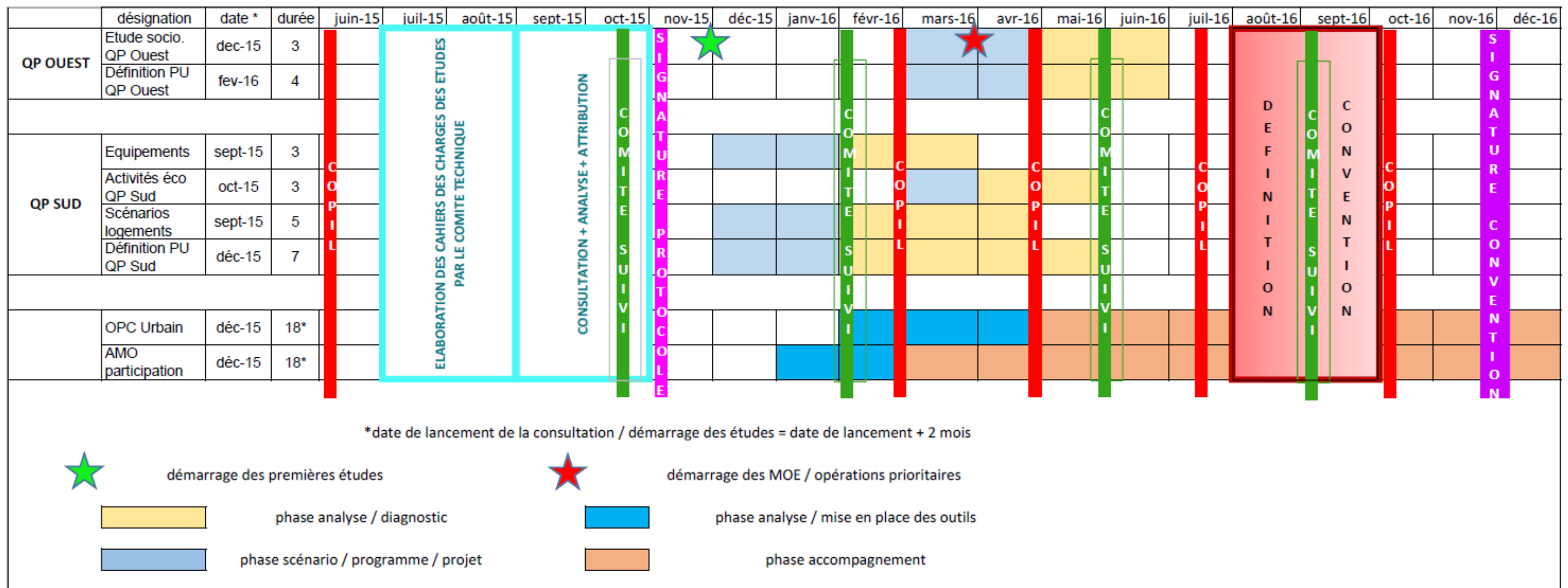
*Les AMO se poursuivront au-delà de la durée du protocole, en accompagnement de la conduite de projet.

ANNEXE 8

Planning général :

- **Juin 2015** : Comité de Pilotage / validation du contenu du protocole de préfiguration (programme d'études et calendrier),
- **Juillet / août 2015** : élaboration des cahiers des charges pour les consultations afférant aux études et expertises complémentaires projetées,
- **Septembre à décembre 2015** : lancement des consultations relatives aux différentes études complémentaires,
- **Novembre 2015 à Mai 2016** : construction du projet urbain et du programme opérationnel à la lumière des restitutions des différentes études et expertises mandatées. Les Comités Techniques se réuniront mensuellement dans cet objectif,
- **Aout - octobre 2016** : élaboration de la convention de rénovation urbaine en coordination avec la représentation locale de l'ANRU.
- **Novembre / décembre 2016** : signature de la convention.

ARTICULATION DU PROGRAMME DE TRAVAIL PROJETE :



Le tableau qui suit détaille l'avancement des procédures liées aux différentes études projetées, et le déroulement prévisionnel des différentes phases :

Désignation	MO	CALENDRIER	DLRO	RP* analyse offres	Attribution	Notification prévisionnelle	Début d'étude	Phase diagnostic	RP* restitution diagnostic	Phase Projet	RP* restitution projet
Etude sociologique du peuplement. QP Ouest	CAC	CCTP à concevoir pour un lancement de consultation début janvier 2016 durée 4 mois	25.01	S 5	S 6	DLRO + 4 semaines	1 Mars 2016	1,5 mois	S 16	2,5 mois	S 26
Projet Urbain QP Ouest	CAC	CCTP à concevoir pour un lancement de consultation début janvier 2016 durée 4 mois	01.02	S 6	S 7	DLRO + 4 semaines	07 Mars 2016	1,5 mois	S 17	2,5 mois	S 27
Etude programmes / Equipements QP Sud	VILLE	consultation 25.09.2015 durée d'étude 4 mois	26/10/2015 1 offre	S 46	S 47	02.12	7 décembre 2015	2 mois	S 6-7	2 mois	S 15
Etude / plan d'actions / Activités QP Sud	CAC	CCTP à concevoir pour un lancement de consultation début décembre 2015 durée d'étude 3 mois	21.12	S 2	S 3	DLRO + 4 semaines	1 Mars 2016	1,5 mois	S 16	1,5 mois	S 22
Scénario d'interventions / logements QP Sud	CAC	consultation 25.09.2015 durée d'étude 5 mois	28/10/2015 5 offres	S 47	S 48	02.12	7 décembre 2015	2 mois	S 6-7	3 mois	S 19-20
Projet Urbain QP Sud	CAC	consultation 05.10.2015 durée d'étude 6 mois	02/11/2015	S 47	S 48	02.12	7 décembre 2015	1,5 mois	S 5-6	4,5 mois	S 25-26
OPC Urbain et financier	CAC	Rédaction du CCTP en cours pour un lancement du marché fin Novembre 2015 TF pré op en 2016 + TC	11.01	S 4	S 5	DLRO + 4 semaines	22 février 2016	2 mois	S 13	Suivi + rendu / TOPF convention	S 36
AMO participatif	CAC	Rédaction du CCTP en cours pour un lancement du marché fin Novembre 2015 TF pré op en 2016 + TC	14.12	S 1	S 2	DLRO + 4 semaines	25 janvier 2016	1,5 mois	S 9	Suivi	Suivi

***RP : réunion partenariale.**

Les différentes études seront suivies dans le cadre de réunions partenariales impliquant l'ensemble des acteurs concernés dans le cadre du projet de rénovation urbaine (collectivités, CCAS, bailleurs, Etat, éducation nationale, CDC...) et associant le conseil citoyen. Au-delà des réunions partenariales de restitution de chacune des phases, **le suivi des études sera assuré dans le cadre de groupes de travail qui seront constitués de représentants de chacun des partenaires directement concernés par le sujet d'étude.**

En outre, des **COPIL seront organisés pour permettre la validation des principales étapes:**

- **COPIL S 8** / phase diagnostic QP Sud
- **COPIL S 17-18** / phase diagnostic QP Ouest
- **COPIL S 28** / validation du projet pour l'ensemble des deux quartiers

ANNEXE 9

SANS OBJET

ANNEXE 10

Voir annexe 7.