



05

La mutation du tissus commercial à Chasseneuil-du-Poitou

« Diversifier les fonctions et créer des perméabilités avec la ville habitée pour requalifier la frange commerciale d'entrée de ville »

Éléments de contexte

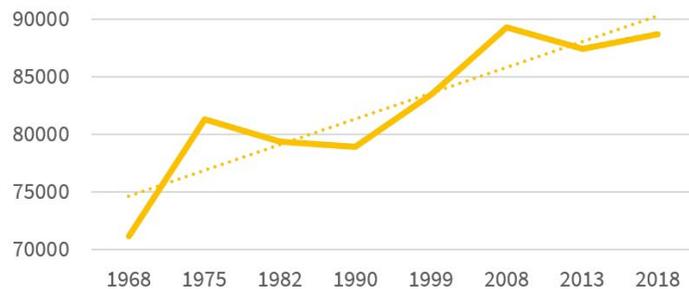
Chasseneuil-du-Poitou

Chasseneuil-du-Poitou : pôle tertiaire et touristique du Futuroscope (fin des années 1980), ville de 4700 habitants avec un taux d'emploi proche de 5 (5 emplois par actif), c'est un territoire dynamique plutôt jeune, accueillant des familles actives exprimant un besoin de logements familiaux et de mobilité. Chasseneuil est aussi marquée par un immobilier d'activités économiques vieillissant qui ne répond plus aux attentes actuelles.

Quelques indicateurs pour se repérer

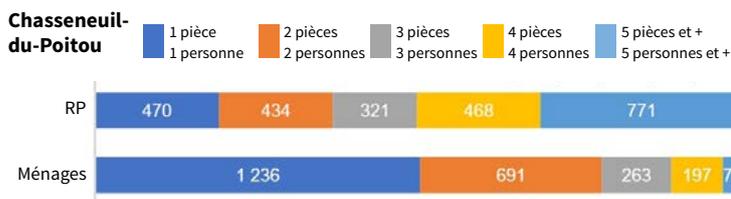
EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À POITIERS

Source : INSEE, RGP 2018



Regard croisé sur la taille des résidences principales et la taille des ménages

Source : INSEE, RGP 2018



SOUS-OCCUPATION* DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Source : INSEE, RGP 2018

Chasseneuil-du-Poitou	1 pièce (1 pers)	2 pièces (2 pers)	3 pièces (3 pers)	4 pièces (4 pers)	5 pièces (5 pers)	6 pièces (6 pers) ou +	Ensemble
1 pièce	456	14	0	0	0	0	470
2 pièces	364	66	4	0	0	0	434
3 pièces	151	129	32	9	0	0	321
4 pièces	139	183	88	40	13	5	468
5 pièces	81	166	77	83	22	3	432
6 pièces ou +	45	133	62	65	25	9	339
Ensemble	1 236	691	263	197	60	17	2 464

630 logements « sous - occupés »

25 logements « sur-occupés »

* Sous-occupation : lorsque les locaux comportent un nombre de pièces habitables (non compris les cuisines) supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.



Population / Ménages

4 700 habitants – 2 800 logements

>> moins de 2 hab/log, moins d'1 actif/log

Croissance ralentie : +0.3% par an, +0.4% en France)

Indice de jeunesse : 0,9 - TMM : 1,87 – ménage 1 pers : 50%

>> **desserrement, vieillissement de la population**



Habitat

Marché peu attractif :

Vacance : 10% soit 260 logements

25 % des résidences principales sous-occupées* soit 630 logements

Faible part de parc social : 13%

Des tailles de logements diversifiées mais une **carence en T3**, format le moins présent sur la commune



Activités / emplois

Pôle d'emploi Futuroscope : près de 10.000 emplois, **5 emplois pour 1 actif**

> **migrations pendulaires**

Fonctions métropolitaines dominantes et en croissance mais **besoin de modernisation de l'offre tertiaire**

Fonctions présentielle portées par le public mais **faiblesse dans les domaines de la santé**, action sociale, services de proximité, éducation > des services à localiser préférentiellement en centre-ville

Recul des **fonctions transversales et concrètes**, entretien-réparation, fabrication, bâtiment, agriculture > **des volets programmatiques intéressants pour notre site d'étude**



Services aux particuliers

Un **très bon niveau d'équipements publics ou privés et de commerces** par rapport aux communes de poids similaire (BPE 2020)

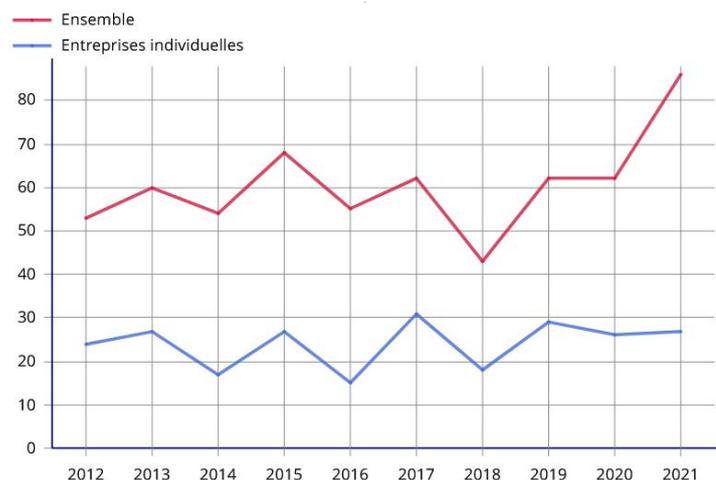


Quelques services aux particuliers déficitaires :

- **Professionnels de santé** : 21 // 38
- **Professionnels du bâtiment** : maçon, plâtrier, peintre, menuisier, charpentier, serrurier : 15 // 27

DEN G1 - Evolution des créations d'entreprises

Source : INSEE, Sirene 2020



Enjeux

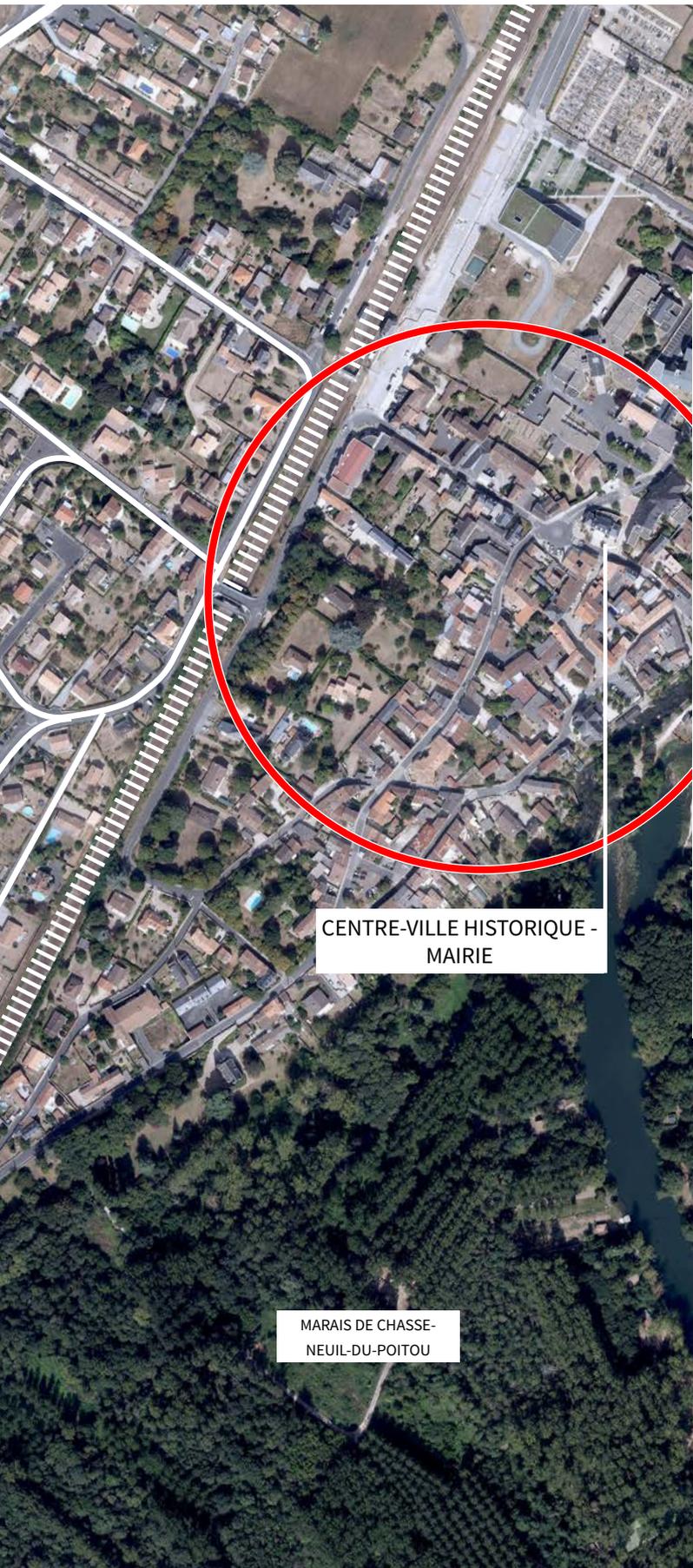
>> **Besoin en logements dans une logique d'équilibre emplois/habitat**

Logements pour les ménages actifs : en location (arrivée sur la commune, parcours d'installation), en accession (dont accession sociale), plutôt de l'individuel ou intermédiaire, des T3 voire T4 compacts

>> **Besoin d'adapter l'offre immobilière d'entreprises et de diversifier les filières vers une économie productive et de proximité**

Des locaux plus modulables qui puissent accueillir du service et/ou de l'artisanat





CENTRE-VILLE HISTORIQUE - MAIRIE

MARAIS DE CHASSE-NEUIL-DU-POITOU

Le site dans son contexte urbain : polarités structurantes et paysage

Les polarités urbaines structurantes

Deux grands tènements (hôtel Kyriad/The Originals et Relais Loisirs 86) constituent le site de projet, en second rang de la frange commerciale de la RN20.

Sur le territoire de Chasseneuil-du-Poitou, ville pavillonnaire et zone d'activité ont poussés dos à dos dans les années 80 sans que des perméabilités soient pensées, les deux environnements étant considérés comme incompatibles :

- La ville pavillonnaire s'est développée à partir du bourg historique, où se trouvent la gare et la plupart des équipements,
- L'activité s'est développée à partir de la RN10 pour un rayonnement à l'échelle de l'agglomération mais sans perméabilités fonctionnelles avec les quartiers voisins.

Au dos du site de projet, un ensemble scolaire de 14 classes associé à un gymnase, une RAM, une crèche, des locaux associatifs adressés sur une voie de lotissement (la rue des Ecoles) constitue une polarité à forte fréquentation pendant le temps scolaire

Le paysage

Le territoire de Chasseneuil-du-Poitou est divisé en deux grandes parties, le plateau agricole à l'Ouest et les coteaux calcaires à l'Est.

Le paysage est varié et s'infiltré de manière diffuse dans les quartiers pavillonnaire, mais l'ensemble de la zone commerciale constitue une interruption totale de toutes les continuités paysagères et écologiques.

La zone d'activité / Adressage et maillage

A l'est du faisceau de la RN10, toutes les enseignes de la zone commerciale bénéficient d'une adresse sur la rue du Commerce et d'une vitrine sur la RN10.

Du côté du quartier pavillonnaire, les voies sont en impasse au contact des boîtes commerciales, aucune voie du quartier pavillonnaire ne permet un accès jusqu'à la rue du commerce : les deux entités étant étanches l'un à l'autre (même pas vers la pharmacie – boulangerie)

Derrière l'ensemble scolaire, deux grands tènements (hôtel Kyriad/The Originals et Relais Loisirs 86) se trouvent en second rang : sans adressage clair sur la rue du Commerce, sans vitrine sur la RN10 et sans lien avec le quartier pavillonnaire. Une partie de ce foncier a déjà été « consommé » au sud par une extension du magasin But.

Focus sur la zone commerciale

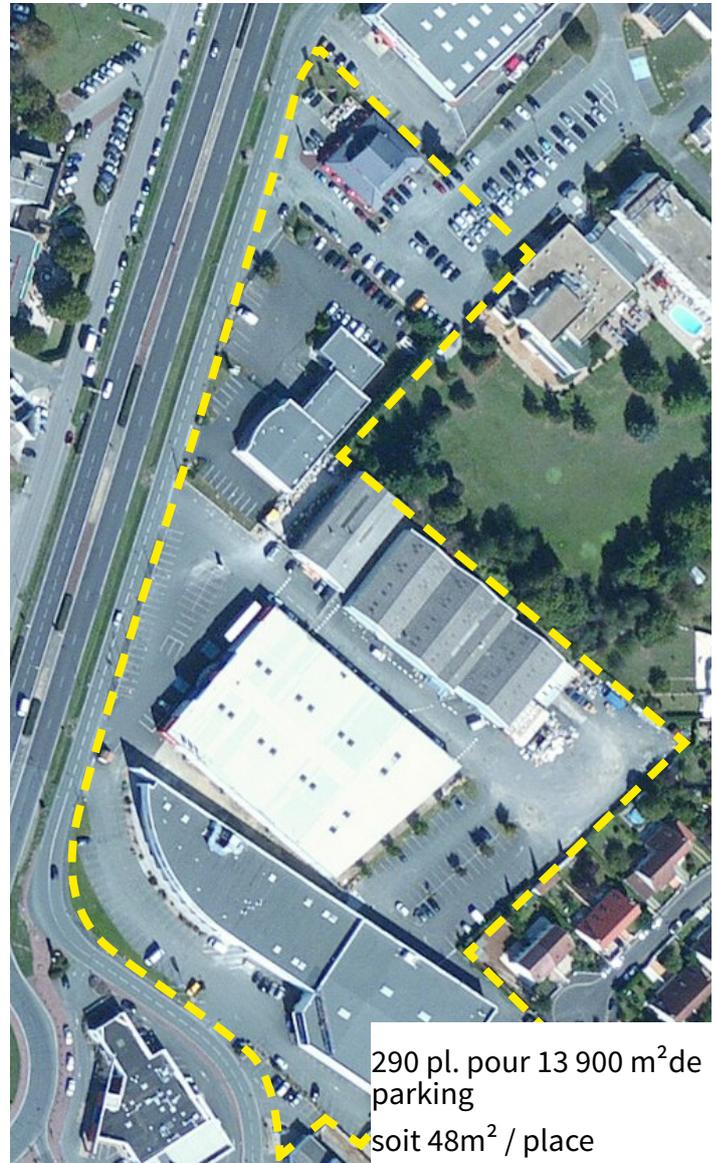


Occupation du sol

Le long de la rue du Commerce, les bâtiments occupent environ 30% du foncier disponible. La densité bâtie est faible.

Les espaces imperméabilisés (stationnement, espaces de manutention, etc) représentent 60 % du foncier, et seulement 10% pour les espaces de pleine terre.

> La construction sur deux niveaux et la mutualisation de certains espaces de services serait une source d'optimisation du foncier.

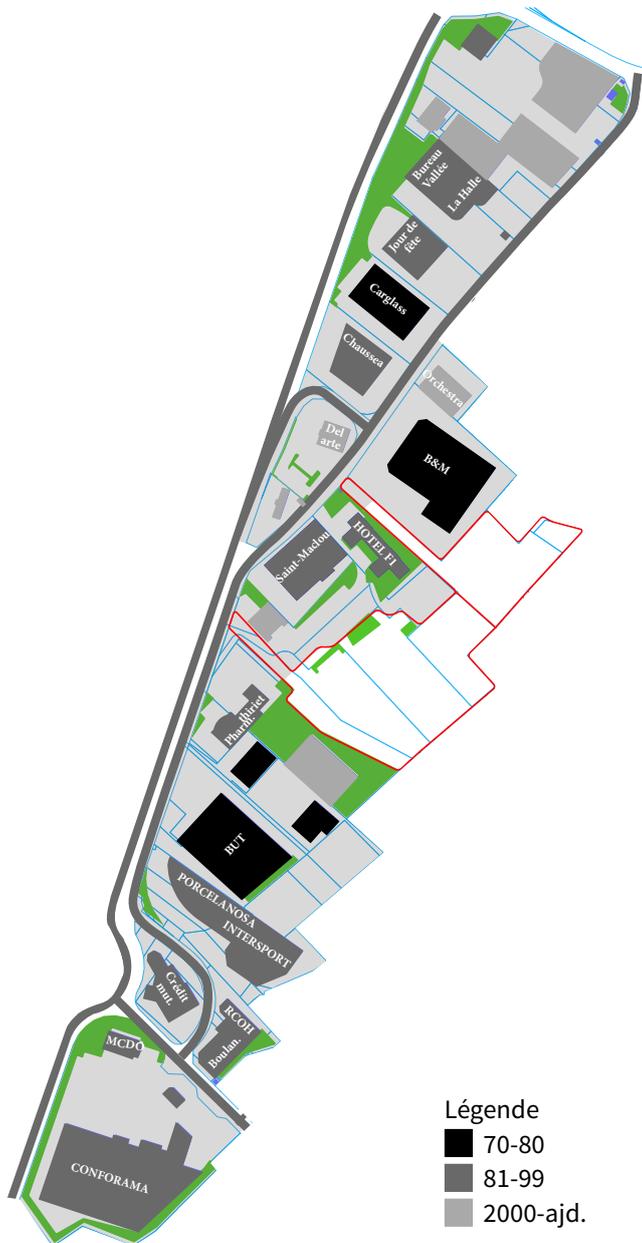


Stationnement

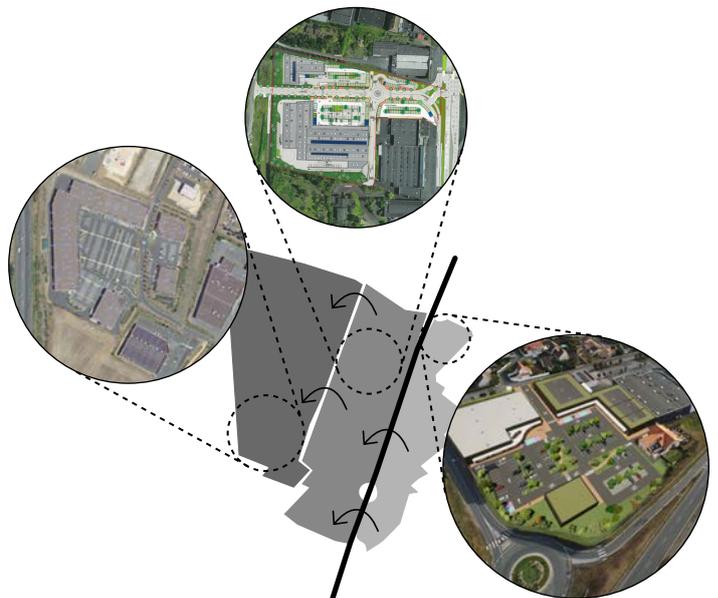
Le stationnement forme une nappe continue le long de la rue du Commerce mais il est géré à la parcelle (chaque enseigne a une entrée/sortie indépendante) ce qui génère une forte consommation d'espace pour le stationnement.

Ici 48m² / place alors qu'un parking rationnel ne devrait pas consommer plus de 25 à 30m²/place.

> La rationalisation et la mutualisation du stationnement est une source d'optimisation du foncier.



Un turn-over est constaté depuis 2008.



Obsolescence

La zone commerciale s'est construite à partir des années 90. Les bâtiments ont entre 40 et 50 ans, ce qui s'approche de la durée de vie maximum de bâtiments d'activité. Ils deviennent coûteux en fonctionnement (passoires thermiques) et en entretien (difficile à démolir, pollution, fibrociments, etc).

La frange est ne répond plus aux critères actuels des zones commerciales et se trouve embarquée dans une dynamique d'obsolescence.

« Les nouveaux retail parks »

On constate un étalement de la zone commerciale vers l'ouest, avec la construction de nouveaux locaux sous forme de retail-park fonctionnant en vase clos autour de grand parkings mutualisés.

Certaines enseignes ont manifesté leur volonté de migrer vers l'ouest et vers le nord pour bénéficier de nouveaux locaux et d'un meilleur cadre.



VUE 1

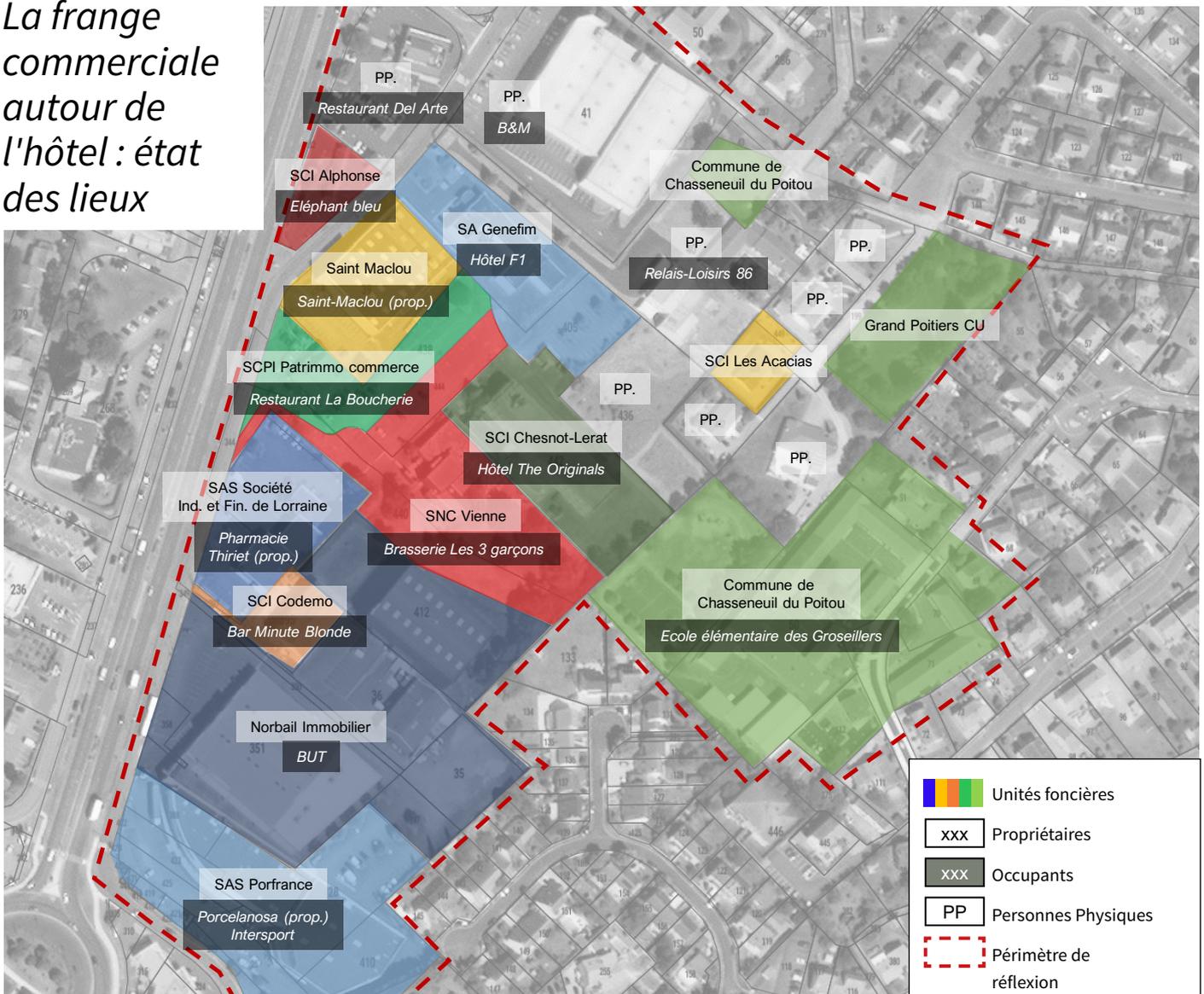


VUE 2



VUE 3

La frange commerciale autour de l'hôtel : état des lieux



Etat des lieux du foncier, propriétaires et occupants

• Structure parcellaire

Un parcellaire typique des zones d'activités, avec de grands tènements fonciers et unités foncières. Un tissu déjà assez mixte alliant activités économiques, poches d'habitat et équipement public.

• Nature des propriétaires

22 propriétaires et presque autant d'unités foncières. La nature des propriétaires est assez représentative des zones d'activités : des personnes morales dont :

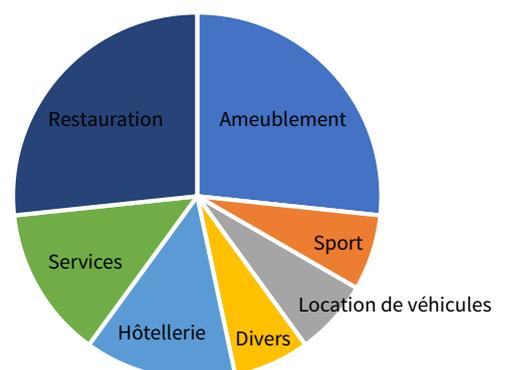
- 2 crédit-bailleurs
- 3 SCI
- 1 gestionnaire de patrimoine
- 4 SAS et SNC

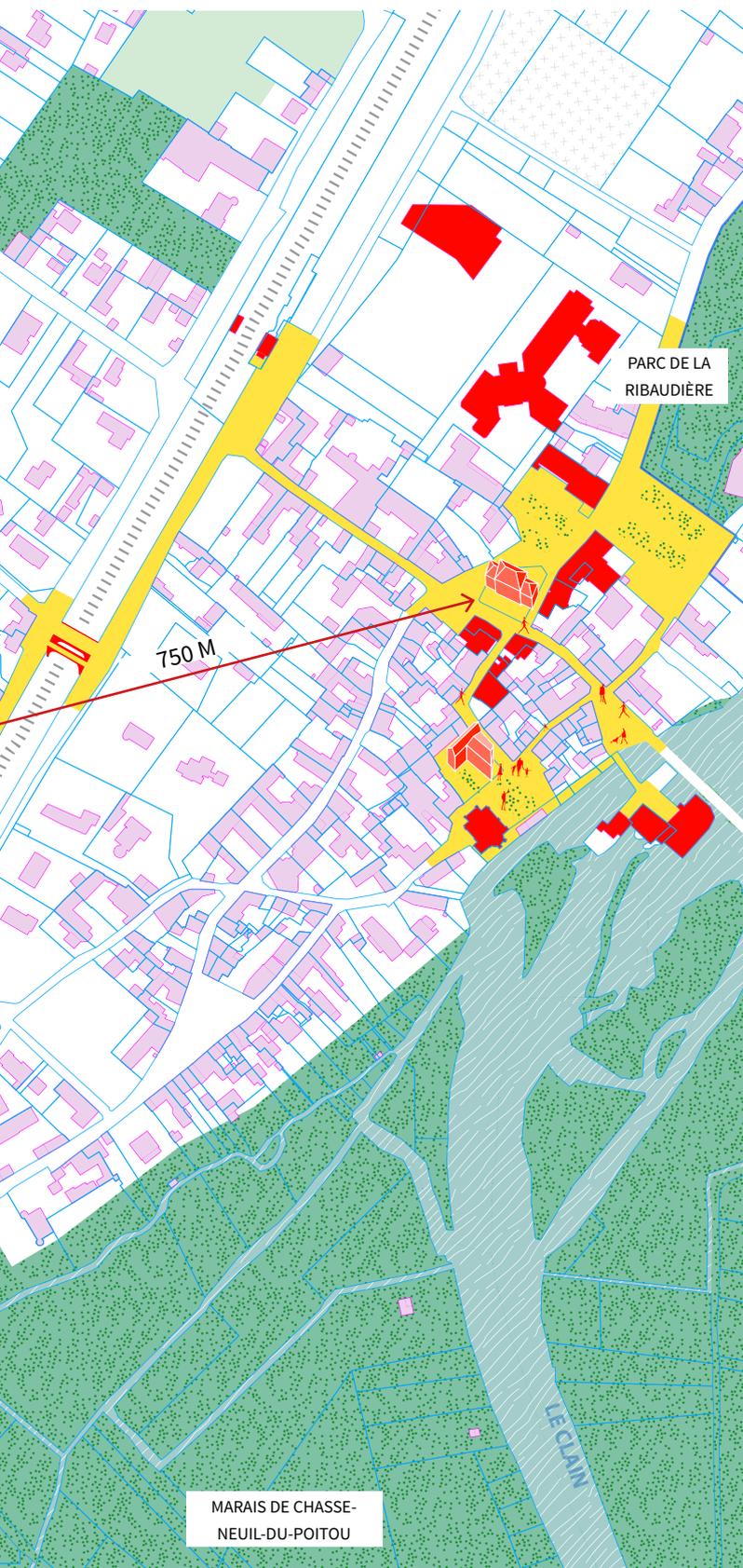
Au vu de la mixité d'usage sur le site, d'autres natures de propriétaires sont également présents : 8 personnes physiques et 2 propriétaires publics

• Nature de l'occupation

15 occupants mais seulement 4 propriétaires occupants, ce qui est classique dans les zones d'activités.

Une ZAE aux activités hétérogènes





Dans le contexte de rareté foncière, nous prenons le parti de conserver la vocation active et commerciale de la frange est pour éviter de consommer ailleurs du foncier économique et commerciale.

Pour enrayer la dynamique d'obsolescence, il faut chercher une autre forme d'urbanité qui accepte la mixité d'usage.

Le site de projet, à l'interface entre zone commerciale et quartier résidentiel est un levier pour :

- Un renouvellement et une requalification de la frange commerciale de la rue du Commerce,
- Une meilleure insertion dans l'espace urbain de Chasseneuil du Poitou par la création de perméabilités fonctionnelles avec le quartier résidentiel.

« L'atlas du foncier invisible » donne un cadre aux propositions d'aménagement et de programmation sous forme de trois questions :

Comment accompagner la transition écologique ?

Densifier la zone commerciale pour éviter d'avoir à consommer ailleurs du foncier :

- Rationaliser/Optimiser/Mutualiser le stationnement pour réduire les îlots de chaleur
- Offrir des alternatives à l'usage individuel de la voiture

Comment mieux programmer pour avoir moins à construire ?

Sortir de la monofonctionnalité pour intensifier les usages.

Adapter l'offre immobilière d'activités aux nouveaux modèles économiques et réserver du foncier pour un lieu démonstrateur de l'économie productive liée à la transition énergétique.

Produire du logement facilitant l'installation de ménages actifs et rapprocher les usagers des équipements publics.

Offrir des produits logements/services spécifiques permettant d'accompagner le tissu économique.

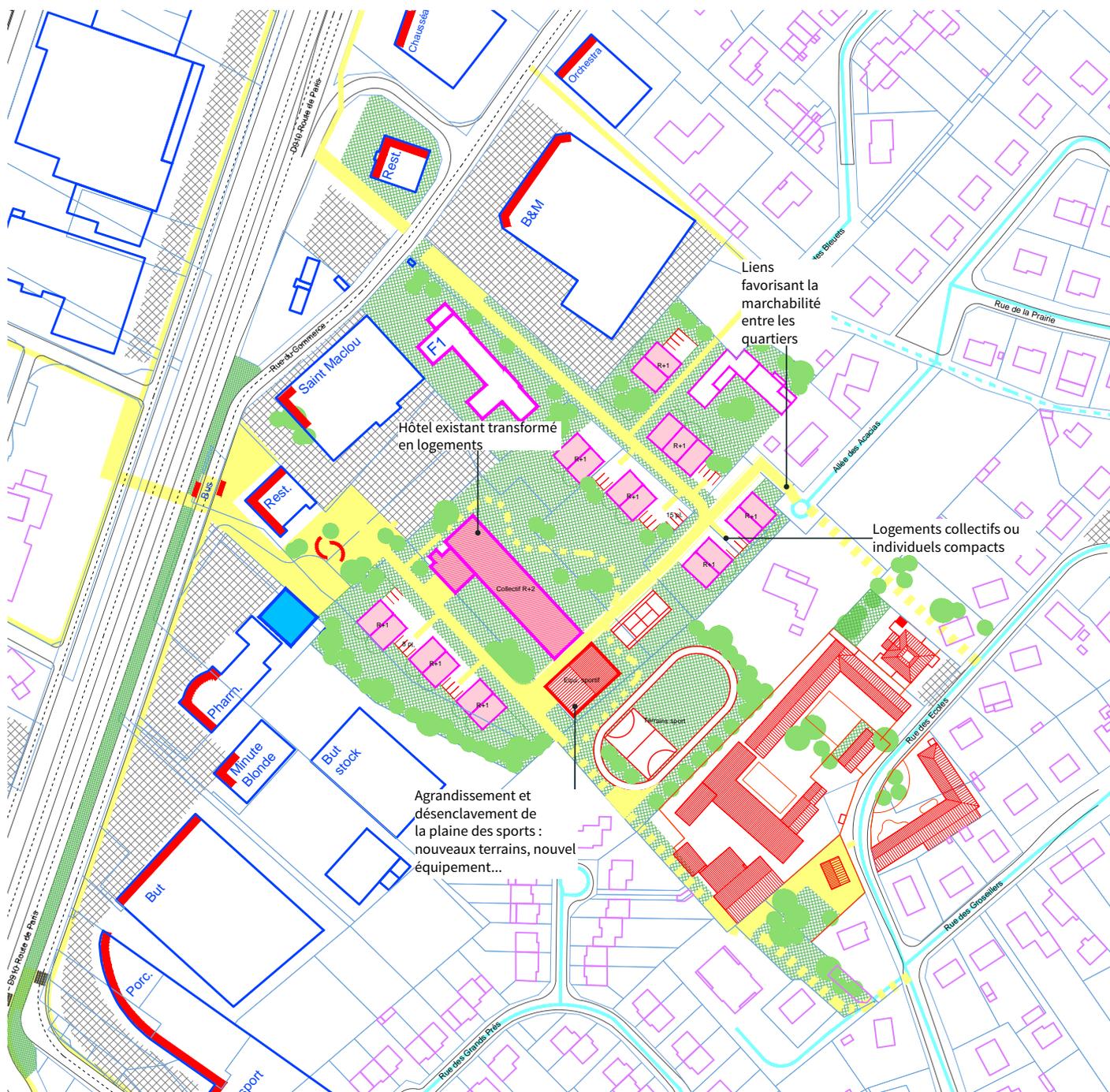
Comment améliorer le cadre de vie pour les habitants déjà là ?

Regrouper les services existants autour d'un espace public convivial.

Densifier le long de la rue du commerce et créer un filtre acoustique.

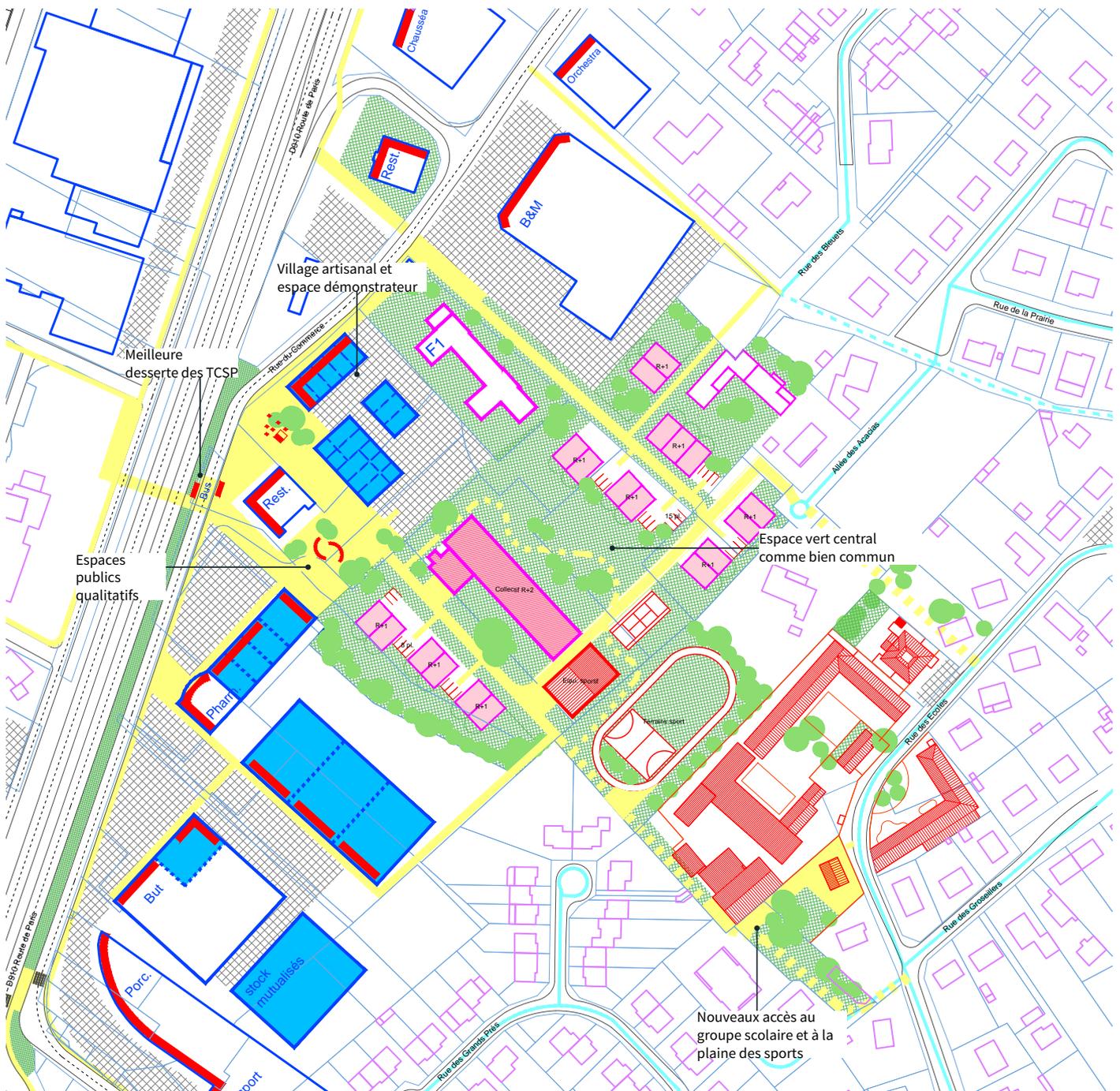
Apporter du service en plus répondant à la fois aux besoins des actifs et des habitants.

Pistes d'aménagement et de programmation



TEMPS 1 : des nouvelles perméabilités et une diversification des fonctions

- 40 nouveaux logements dans des formes compactes
- 1 hôtel réhabilité
- Offre plein air complétée pour les habitants et les actifs : espace vert, terrains scolaires désenclavés et partagé
- Des nouveaux espaces publics : venelles, place, stationnement mutualisé



TEMPS 2 : la requalification de la frange commerciale

- Une densification de la frange commerciale le long de la RN10
- Un village artisanal vitrine de l'éco-construction (isolation thermique, réutilisation type recyclerie)
- Une placette pour regrouper les services et commerces utiles aux actifs et aux habitants.

Un espace économique qui s'adapte



RÉAMÉNAGEMENT DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE PAR SURÉLÉVATION, ENTREPRISE YANET, NANTES

Source CERF



HÔTEL, PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES (ÉCO-CONSTRUCTION), POISSY

Portage : Communauté d'Agglomération des Deux Rives de Seine



LA FERME LABONNE ET LA MAISON ROLDAN, BLANQUEFORT

MOA : SEMI de Blanquefort

MOE : Atelier Alexandre Chemetoff

Rationalisation et densification de l'offre existante

- Travailler sur l'évolution des fonctions pour sortir de la monofonctionnalité et intensifier les usages (activités, équipements, logements)
- Adapter l'offre immobilière d'activités aux nouveaux modèles économiques (division de locaux surdimensionnés, division parcellaire + densification, surélévation, etc)
- Rationaliser/optimiser / mutualiser le stationnement et les zones de livraison pour réduire les espaces imperméabilisés, végétaliser, mieux gérer les eaux pluviales et réduire les îlots de chaleur
- Mutualiser des espaces de services dans les bâtiments (logique de courée pour livraison/manutention)

Un espace productif tourné vers l'économie de proximité

- Réserver du foncier pour de l'artisanat de la construction, déficitaire sur la commune
- Des ateliers artisanaux sous forme d'une cité/village pour faire une vitrine de la transition énergétique associés à :
 - Un lieu démonstrateur de l'écoconstruction (isolation thermique, réutilisation type recyclerie),
 - Un espace ressource et sensibilisation des professionnels et particuliers,
 - Des ateliers partagés
 - Une bricothèque, lieu ouvert pour le "faire soi-même", adossé à la placette.



BRICOTHEQUE, NOEUX-LES-MINES

Portage : conseil citoyen et association Terre Noeuv

> location d'outils à un tarif avantageux, ateliers, ...

Des fonctions qui se diversifient



34 LOGEMENTS LOCATIFS, ÉCO-CITÉ LA GARENNE, FOURCHAMBAULT

MOA : Nièvre Habitat

MOE : Guillaume Ramillien architecture

Vers des formes résidentielles individuelles compactes

- Renouveler l'offre en logements en reconvertissant l'hôtel sans le détruire et en créant de nouveaux logements,
- Produire du logement facilitant l'installation de ménages actifs (équilibre emploi/ habitat) et rapprocher les usagers des équipements publics (école),
- Offrir des produits logements/services spécifiques permettant d'accompagner le tissu économique (hôtel, résidence sociale pour apprentis, formation, jeunes travailleurs).



BOX HILL GARDENS, MELBOURNE (AUSTRALIE)

Client : Whitehorse City Council

MOE : ASPECT Studios

Améliorer le cadre de vie pour les actifs et les habitants

Des nouveaux espaces publics au service d'une meilleure insertion dans l'espace urbain de Chasseneuil-du-Poitou :

- Deux nouvelles voies transversales entre la rue des Ecoles et la rue du Commerce permettent de favoriser la pratique des modes doux, d'adresser de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activité,
- Ces voies permettent de réadresser le gymnase et les terrains de sport de manière indépendante,
- Un mail ou placette est prévu en connexion avec la rue du Commerce comme lieu de convivialité pour les actifs et les riverains.



PARKING VÉLOS, AMSTERDAM (PAYS-BAS)



BUREAUX, NAGOYA CITY (JAPON)

MOE : Mamiya Shinichi Design Studio

Des aménités pour les actifs et les entreprises

- Organiser une polarité urbaine en regroupant voire superposant les services existants (pharmacie, boulangerie, restauration, banque, hôtel...) autour d'un espace public convivial (placette équipée de mobilier urbain),
- Services de mobilités à destination des actifs et des entreprises : véhicules partagés, espaces de recharge.
- Aménagement d'un pôle tertiaire et de services et équipements partagés : relais-colis, salles de formations, restaurant inter-entreprise.

Les hypothèses de mise en œuvre

Quel avenir pour les zones commerciales périurbaines à l'heure de la sobriété foncière ?

Revitaliser les zones commerciales périurbaines en accompagnant et encadrant leur mutation.

Si toutes les zones commerciales ne sont pas logées à la même enseigne en termes de déclin selon les territoires français, un constat global peut néanmoins être fait : pensées à partir des années 1960 pour un usage tout voiture et sur un modèle de consommation ayant aujourd'hui évolué, ces zones commerciales sont vieillissantes et en voie de dévitalisation, sinon de vacance généralisée.

Si la zone commerciale des "Portes du Futur" n'est pas en proie à une importante vacance, elle interroge tout de même l'avenir de zones aujourd'hui peu compatibles avec l'objectif de sobriété foncière et des changements de modes de vie.

Une nécessité : revitaliser ces zones commerciales périurbaines en accompagnant et encadrant leur mutation.

La mutation des zones commerciales se confronte à de nombreux freins, en premier lieu celui de la dureté foncière

Cette dernière est principalement due à :

- La multiplicité des propriétaires, plus ou moins attachés à leur patrimoine et ayant des intérêts divergents.
- Une difficulté à mutualiser certains aménagements (aires de stationnement, espaces de stockage etc.).
- Des mutations qui peuvent coûter très cher du fait des indemnités d'éviction des occupants et du prix du foncier relativement élevé. De plus, la qualité architecturale et urbaine *a priori* faible des bâtiments a finalement peu d'influence sur la valeur du foncier.
- Un développement historiquement aux mains des acteurs privés du commerce, au gré des opportunités foncières, sans vision ni plan d'ensemble. Aujourd'hui l'encadrement public des mutations de ces zones reste faible.
- Des mutations peu optimisées si elles ne sont pas comprises dans un projet d'ensemble et ambitieux. L'absence de projet d'ensemble et de portage politique dissuadera en outre les propriétaires privés à investir dans l'amélioration de leur bien.
- Une absence de gestion collective à l'échelle de la zone.

Rendre les zones commerciales plus sobres

Afin de rendre les zones commerciales plus sobres, un travail sur la base de l'existant peut être effectué via plusieurs types d'interventions.

▶▶ Réhabiliter les locaux commerciaux : favoriser la qualité architecturale et la performance énergétique

▶▶ Cibler l'implantation d'activités qualitatives, vertueuses pour le territoire et adaptées à la demande

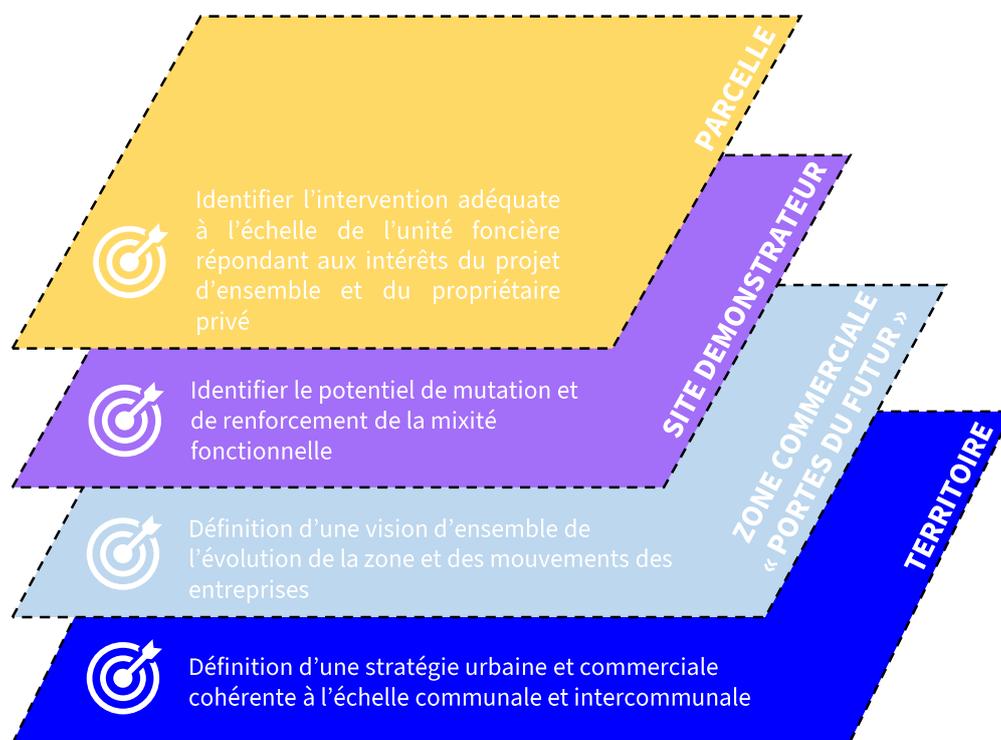
▶▶ Verticaliser les bâtiments

▶▶ Favoriser la mixité programmatique et fonctionnelle

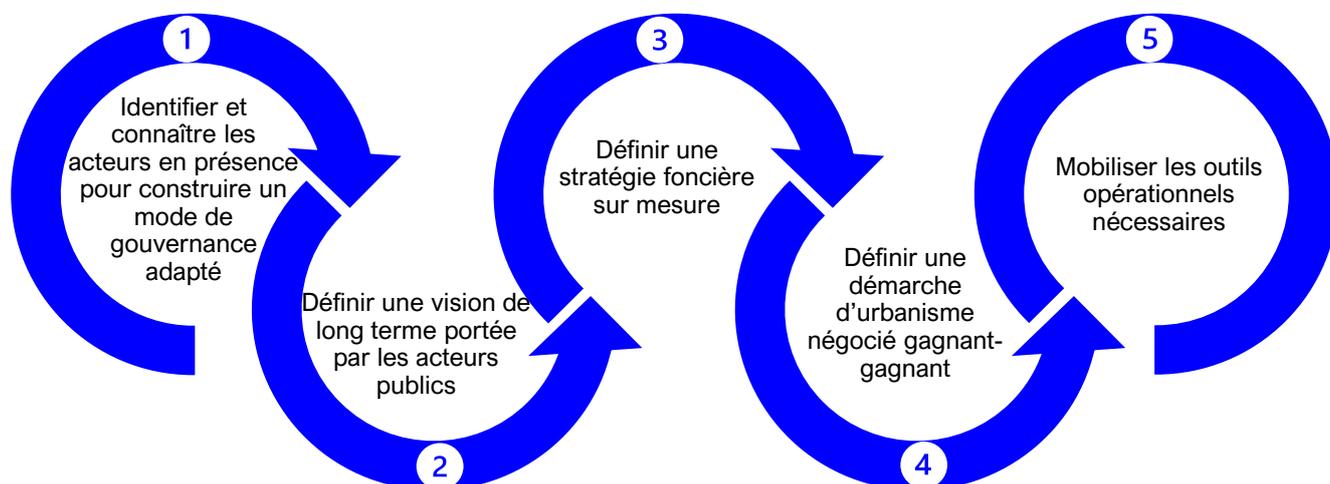
▶▶ Mutualiser les espaces de production, de stationnement

▶▶ Travailler un cadre paysager vertueux et favorable aux mobilités douces

La sobriété des zones commerciales : la nécessité d'une intervention multisclaire



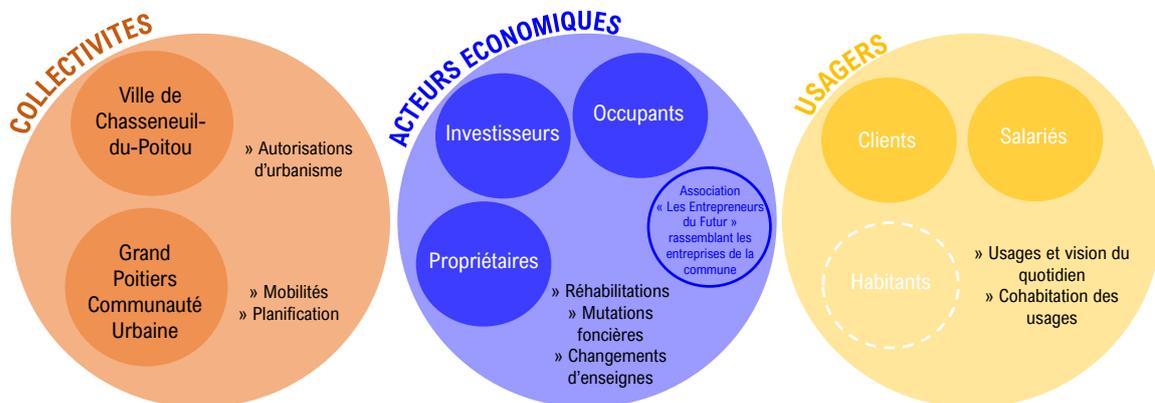
Une méthodologie d'intervention pour dépasser les freins à la requalification et à la mutation des zones commerciales



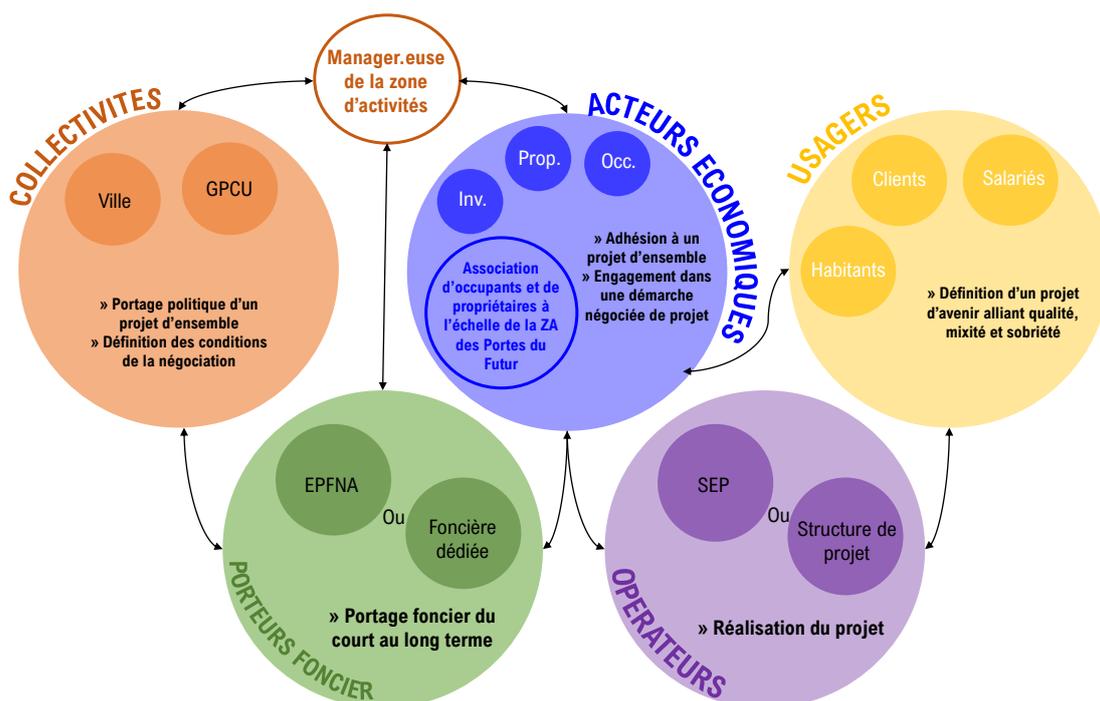
La démarche étape par étape

ETAPE 1. Identifier et connaître les acteurs en présence pour construire un mode opératoire et une gouvernance sur mesure

Aujourd'hui : des acteurs en présence aux liens limités, freinant une mutation harmonieuse et vertueuse de la zone commerciale



Demain : un renforcement des rôles et des liens entre acteurs afin d'affirmer un mode de gouvernance dédié efficacement à la revitalisation de la zone commerciale



Zoom sur le portage foncier : la proposition de la création d'une structure dédiée à la revitalisation de zones commerciales

Au vu de la multiplicité des propriétaires et des occupants et du caractère onéreux des acquisitions, la maîtrise foncière est le sujet crucial en ce qui concerne la revitalisation des zones commerciales. Cela vient notamment du fait que la complexité de ces projets implique d'avoir une vision de long terme, et donc un portage foncier adapté à ce temps long. Or, aujourd'hui les acteurs en capacité de porter du foncier sur le long terme sont rares : les EPF portent le foncier sur des durées excédant difficilement 10 ans.

Ainsi, une structure de portage foncier en capacité d'oeuvrer pour la transformation des zones commerciales périurbaines et d'entrée de ville pourrait être créée. Celle-ci pourrait être envisagée via une association entre acteurs publics et parapublics (EPFNA + la SEP + autres structures éventuelles), entre acteurs publics et privés ou encore uniquement privés.

Un exemple inspirant :

Foncière Commune pour porter le foncier sur le long terme

Foncière Commune est un véhicule de portage foncier innovant, né de l'association de deux acteurs publics et parapublics que sont Plaine Commune Développement et l'EPFIF. Elle a pour principal objectif de porter des fonciers stratégiques sur le long terme pour lesquels une intervention foncière très précoce est nécessaire, là où l'EPFIF seul ne serait pas en capacité de faire du portage foncier sur une aussi longue durée.

Le modèle économique de la Foncière Commune se base sur la mise en location des biens sur les terrains qu'elle acquiert. Cela lui permet de percevoir des redevances locatives et ainsi de couvrir ses frais de portage.

Un exemple inspirant :

La création de "foncières-opérateurs" spécialisés dans la revitalisation des entrées de villes et zones commerciales périurbaines

De nouvelles structures ont récemment été créées via l'association d'acteurs publics et privés ou privés et ayant pour objectif de travailler sur les entrées de ville, les zones commerciales ou d'activités. On peut ainsi citer la foncière-opérateur créée par la **Banque des Territoires, CDC Habitat et Frey** (association d'acteurs publics et privés) ou encore **"Ville en Vue" créée par Icade promotion et Arcadis** (association d'acteurs privés-privés). Dans les deux cas, il s'agit de reconverter des tissus souvent peu denses, monofonctionnels et représentant un potentiel de constructibilité important. Ces nouvelles structures sont à la fois porteuses du foncier à reconverter mais également en charge de la réalisation de l'opération de revitalisation imaginée.

Sur ce type d'opérations, 3 principes d'intervention sont associés : la valorisation de fonciers stratégiques notamment par divisions foncières ; le transfert d'activités en RDC du nouveau projet pour limiter les évictions et les indemnités liées ; le portage foncier de long terme.

En somme, concernant le portage foncier, sujet crucial pour revitaliser les zones commerciales, 3 hypothèses peuvent être émises :

- 1- **Portage foncier par l'EPFNA** (court et moyen termes). Cela correspond à un modèle "classique d'intervention d'un EPF, mais pourrait présenter des limites quant à la durée du portage qui pourrait se révéler insuffisante.
- 2- **Création d'une foncière** permettant un portage foncier de long terme et associant acteurs publics / acteurs publics-privés / acteurs privés. Cela correspond au modèle de la Foncière Commune, son rôle étant exclusivement de porter le foncier.
- 3- **Création d'une "foncière-opérateur"** dédiée assurant à la fois le portage foncier et la réalisation du projet. Elle pourrait associer acteurs publics / acteurs publics-privés / acteurs privés. Cela correspond au modèle des foncières Frey-Banque des Territoires-CDC Habitat et Ville en Vue.

ETAPE 2. Définir un projet d'ensemble de long terme afin de cristalliser la vision des acteurs publics et de sécuriser les investissements des acteurs privés.

Pour impulser une dynamique ambitieuse de renouvellement de la zone commerciale, il incombe à la collectivité de définir une stratégie directrice, de l'échelle intercommunale jusqu'à l'échelle du secteur de projet. Cela lui permettra ensuite de définir les conditions de la négociation avec les acteurs privés, en distinguant les invariants des éléments négociables. L'engagement et le portage politique d'un projet par la collectivité permet également de rassurer les investisseurs et de leur permettre de s'engager dans les mutations adéquates, en réduisant leurs risques financiers et en garantissant une valorisation de leur bien par le projet annoncé.

ETAPE 3. Définir une stratégie foncière sur mesure : mener des négociations gagnant-gagnant

La définition d'un projet urbain en voie de stabilisation ayant permis de fixer une image directrice pour l'avenir de la zone commerciale, les négociations entre collectivité et acteurs économiques privés peuvent débuter. Elles auront pour objectif de définir les prérogatives des acteurs publics d'un côté (portage foncier, opération publique etc.) et des acteurs économiques privés de l'autre (réhabilitation, restructuration etc.). Les modalités de négociation avec chaque propriétaire privé diffèrent au vu de deux paramètres : le type d'intervention nécessaire sur l'unité foncière et le type de propriétaire. Ces deux critères impactent à la fois la définition du projet urbain et la stratégie foncière. La négociation sera donc menée différemment selon le degré stratégique de la parcelle discutée, de l'intervention qui y est envisagée et en fonction des intérêts du propriétaire.

Ainsi, à l'échelle de la zone commerciale, on recensera 3 types d'interventions possibles :

- Les divisions foncières, ayant pour objectif de densifier la zone,
- Le déplacement de certains commerces dans des pieds d'immeubles (opérations tiroir) dans le cadre de la conception d'un quartier mixte,
- Le portage de fonciers sur le long terme.

A l'échelle de la parcelle :

- La division parcellaire
- La mutualisation d'espaces, de services, de bâtiments etc.
- La réhabilitation et l'amélioration du bâti

De plus, le type de propriétaire avec lequel la négociation est menée est à appréhender finement, afin d'anticiper ses intérêts propres. Ainsi, quand un propriétaire-exploitant va avoir à coeur de retrouver une surface d'exploitation ainsi qu'une clientèle, les grandes foncières commerciales vont avoir une approche plus financière, cherchant dans la négociation à anticiper les profits et leur retour sur investissement.

Au final, cette phase de négociation, à engager au plus tôt, a pour objectif de montrer aux acteurs économiques privés qu'ils ont des intérêts convergents avec la collectivité et avec la réalisation du projet envisagé, dans une logique de gagnant-gagnant. Ainsi, la collectivité aura pour intérêt de convaincre les propriétaires et occupants d'améliorer le bâti et de s'inscrire dans une démarche de projet ; tandis que les acteurs privés chercheront à avoir le meilleur retour sur investissement et à obtenir des concessions de la part de la collectivité en retour (amélioration de l'espace public, visibilité de la zone commerciale, agrandissement de la zone de chalandise etc.).

ETAPE 4. Formaliser les négociations : renforcer le cadre partenarial pour réaliser le projet urbain

Il s'agit ensuite de définir le cadre partenarial dans lequel les acteurs en discussion vont pouvoir évoluer. Si aujourd'hui les mutations de la zone d'activités se font au gré des opportunités foncières, la mise en place d'un projet d'ensemble permettra à la collectivité de s'imposer comme l'interlocuteur principal des propriétaires afin de leur communiquer sa vision d'ensemble pour l'avenir de la zone.

Dans la perspective d'un urbanisme négocié, 3 niveaux de partenariats sont à mettre en place par la collectivité

SITUATION ACTUELLE

- Faible renouvellement sur le site démonstrateur
- Les rares mutations se font au gré des opportunités
- Un bâti vieillissant, poussant les propriétaires à investir dans la construction de nouveaux locaux en extension de la zone commerciale des « Portes du Futur »

3 NIVEAUX DE PARTENARIATS A METTRE EN PLACE PAR LA COLLECTIVITÉ



PROTOCOLES FONCIERS AVEC LES PROPRIÉTAIRES STRATÉGIQUES

- Protocole définissant les modalités de mutation de leurs terrains



CONVENTIONS AVEC L'EPFNA OU UNE FONCIÈRE DÉDIÉE

- Portage foncier impliquant une intervention publique pour garantir la mutation des terrains



ACQUISITIONS & DEVELOPPEMENT DES OPÉRATIONS PAR UN OPERATEUR D'ENSEMBLE OU UNE « FONCIÈRE-OPERATEUR » DÉDIÉE

- Rachat des terrains auprès de l'EPFNA ou de la foncière dédiée
- Finalisation des acquisitions
- Développement d'opérations immobilières mixtes



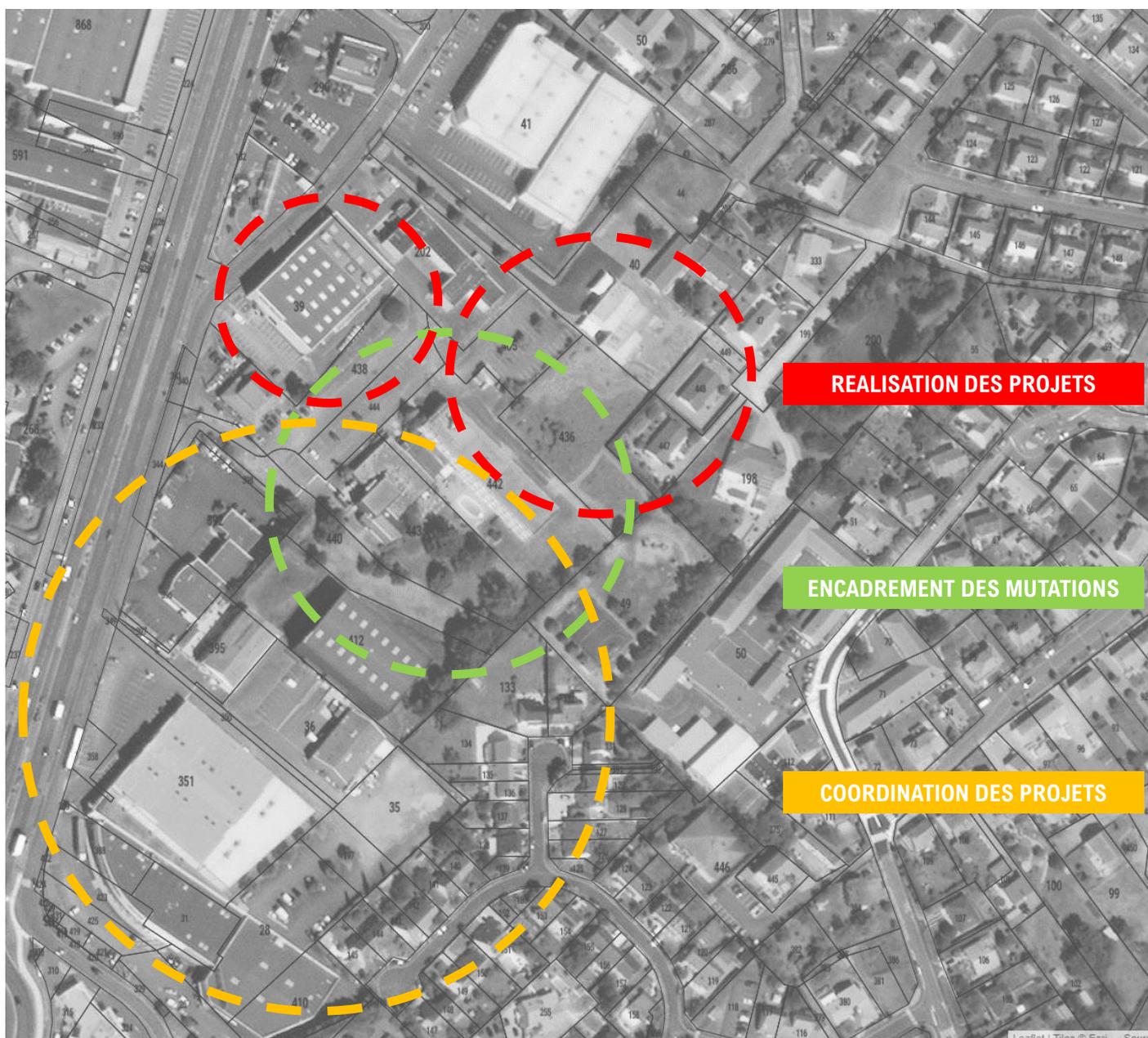
REVENTE A DES OPERATEURS IMMOBILIERS

- Directement ou après mises en concurrence

L'objectif de la collectivité sera de mettre en place un dialogue avec l'ensemble des acteurs économiques de la zone, en convenant de ces partenariats le plus tôt possible, afin de sécuriser le projet.

Déclinaison spatiale de la démarche "d'urbanisme négocié"

Selon la nature des propriétaires, de la dureté foncière et du projet envisagé, la collectivité ne va pas avoir le même niveau d'intervention dans le cadre de la mise en place d'un urbanisme négocié. Ainsi, 3 niveaux d'intervention peuvent être envisagés pour la collectivité :



1. Encadrement des mutations par la collectivité

Dans le cas où les tènements fonciers sont assez grands et relativement faciles à faire muter, l'activité est incompatible avec le projet urbain ou que l'occupant souhaite se relocaliser ailleurs, la collectivité revêtira le rôle d'encadrement des mutations.



2. Coordination des projets par la collectivité

Dans le cas où les activités seraient compatibles avec le projet urbain et où les occupants souhaiteraient être relocalisés sur site, la collectivité aura un rôle de coordinatrice des projets de chaque propriétaire.

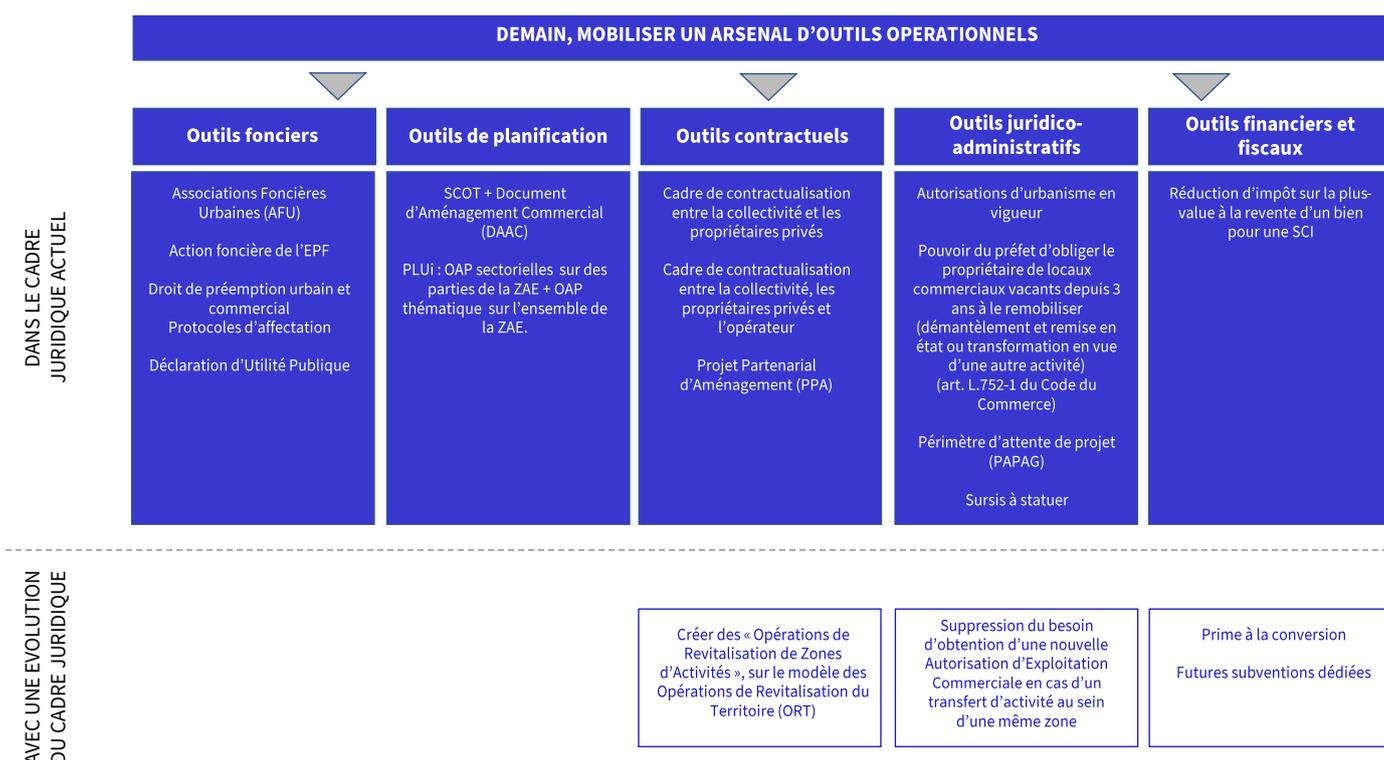


3. Réalisation des projets par la collectivité

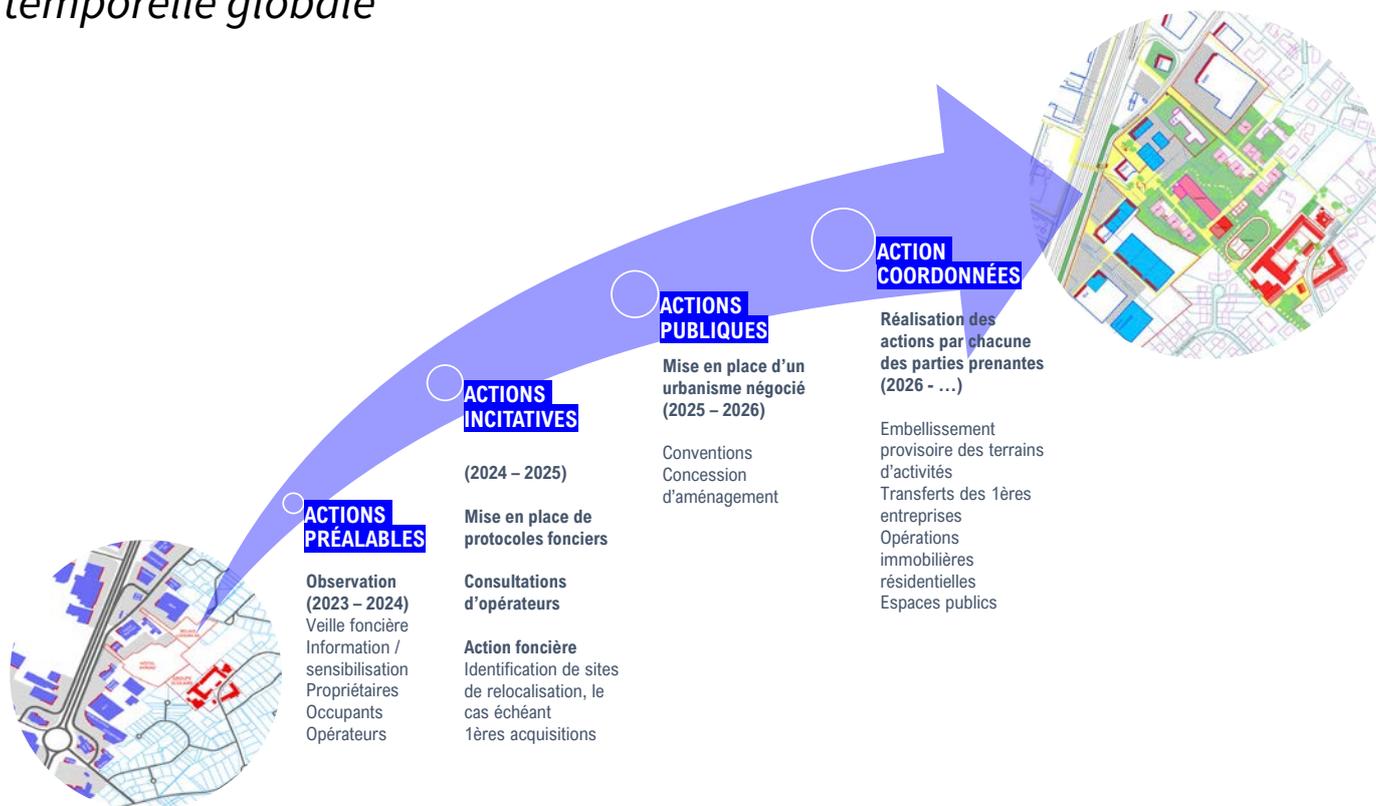
Dans le cas où la dureté foncière serait élevée, où le foncier devrait accueillir les futurs espaces et équipements publics ou que le propriétaire ne souhaiterait pas faciliter le développement du projet, la collectivité sera en charge de la réalisation des projets.



Quels outils opérationnels mobiliser ?



Synthèse : l'approche temporelle globale



La restitution complète du jeu sérieux

Déroulé de l'atelier

Le mercredi 15 mars, de 14h à 16h30 dans la salle du conseil municipal dans la mairie de Chasseneuil-du-Poitou.

Participant·e·s

- Aloïs Gaborit – Grand Poitiers Communauté Urbaine – vice-président sobriété, transition et urbanisme
- Daniel Siraut - adjoint au maire de Chasseneuil-du-Poitou, en charge de l'urbanisme
- Laëticia Calvo – responsable du pôle foncier à Grand Poitiers Communauté Urbaine
- Renaud Gaud – Directeur de l'urbanisme de Chasseneuil-du-Poitou
- Catherine Mercadier – Cheffe de l'unité aménagement et connaissances des territoires, DDT86
- Mathilde Sill - Directrice Partenariats et Innovations de l'EPFNA
- Jean-Marc Duroy – membre du Conseil de Développement

Observateur

Frédéric Guillot – Grand Poitiers Communauté Urbaine – directeur urbanisme habitat et projets urbains

Équipe encadrante

- Julia Vallvé – tout terrain
- Tiphaine Sirio – tout terrain
- Clémence De Selva – Selva & Maugin

Pour tester les scénarios élaborés par l'équipe d'AMO sur les sites à enjeux, nous proposons un format de jeux sérieux : mettre en situation, dans un futur proche, les conditions du projet et en débattre collectivement par le prisme de personnages fictifs et incarnés par les participants.

Les rôles joués par les participants

La mise en situation débute par la distribution des rôles à jouer par les différents participants :

Famille « collectivité » :

- Paul, élu à l'urbanisme et au foncier de Chasseneuil-du-Poitou (joué par L. Calvo)
- Marie, responsable du service urbanisme et équipements publics de Chasseneuil-du-Poitou (jouée par M. Sill)
- Yves, service développement économique de Grand Poitiers Communauté Urbaine (joué par C. Mercadier)

Famille « acteurs économiques présents ou futurs dans la zone d'activité » :

- Margaux, responsable patrimoine au sein d'un gestionnaire immobilier commercial (jouée par D. Siraut)
- Romuald, gestionnaire de l'établissement sous franchise Formule 1 implanté sur site (joué par)
- Gabrielle, menuisière et entrepreneure, à la recherche d'un atelier de travail (joué par JM. Duroy)

Famille « acteur tiers » :

- Renaud, chargé d'opérations à la SEP (joué par A. Gaborit)

Famille « habitants, riverains, usagers » :

- Pascale, salariée du magasin B&M (jouée par K. Meslet)
- Noémie, habitante rue des Groseillers (jouée par R. Gaud)



00. Situation initiale

Narration :

« Nous sommes en 2028 le nouveau PLUi « GRAND POITIERS SE (P)RÉPARE » dessine le cadre d'un Urbanisme Soutenable sur les 40 communes du Grand Poitiers.

« **SE RÉPARER** », c'est réinvestir, en les améliorant, les espaces bâtis et urbains « déjà là » plutôt que d'en fabriquer de nouveaux. C'est agir sur la vacance, la sous-occupation du bâti et des tissus urbains pour réparer à la fois les murs et les quartiers de la ville.

Dans cet objectif Grand Poitiers s'est engagé activement dans les programmes lancés par l'Etat et l'ANCT : Dans le sillage de Chauvigny et Lusignan, le programme « Petites villes de demain » a été étendu à d'autres communes de Grand Poitiers où la vacance est très forte et deux nouveaux programmes ont été lancés : « Pavillonnaire d'hier, quartiers de demain » qui visent à apporter de la qualité résidentielle, du lien social au service d'une densification de ces quartiers réputés peu denses, et « entrées de ville de demain » qui vise à lutter contre l'obsolescence des zones d'activité et commerciales, à les requalifier pour les densifier.

« **SE PRÉPARER** », c'est faire sa transition écologique : le PLUi a réalisé la synthèse entre le « Projet Alimentaire Territorial », le « Plan Eau » et le « Plan Canopée » ce qui a conduit à préserver massivement les sols autour de la ville. Les zones à urbaniser (ZAU) s'en sont trouvées naturellement réduites, s'accordant avec les objectifs de la loi ZAN.

Toutes les opérations de production de logements, bureaux, activités et équipements dans l'existant sont désormais adossées à une rénovation thermique, ce qui permet aussi de donner un coup d'accélérateur à la politique de rénovation énergétique. A l'échelle des quartiers un arbitrage est fait entre densification et maintien des sols libres : pour que la fabrique de « la ville sur la ville » ne fasse pas disparaître la place du végétal, certains espaces même privés sont sanctuarisés voire renaturés.

Pour soutenir cette production de « la ville sur la ville », la collectivité est en cours de redéfinition de ses outils, acteurs et méthodes en donnant aux habitants et usagers un rôle impliqué et constructif et en permettant aux acteurs en place de sortir d'une logique « à l'opération » pour investir une

logique de « péréquation multisite ».

Chasseneuil du Poitou se trouve concernée par la requalification de ses zones d'activité et commerciales, particulièrement autour de la rue du Commerce car les bâtiments y sont vieillissants et le cadre urbain, dominé par le stationnement, offre peu d'aménités pour les actifs et les usagers. Sur ces aspects, elles sont victimes de la concurrence de nouvelles zones « retail park » plus modernes.

Autour de la rue du commerce, la zone commerciale ne peut pas non plus profiter de la vie et des flux liés au quartier pavillonnaire qui jouxte pourtant la zone car il n'y a aucune perméabilité entre les commerces et « la ville habitée », les deux environnements étant considérés comme incompatibles. »

01. : Préalable : partageons les constats!

Narration :

« Le renouvellement de la zone artisanale et commerciale se poursuit selon les opportunités privées. Les nouveaux retails park lotis à l'Ouest et au nord du site, construits il y a plus de 5 ans, ont désormais trouvé l'ensemble de leurs occupants, qui ont privilégié des locaux neufs aux locaux existants potentiellement disponibles.

Autour de la rue du Commerce, le renouvellement de la zone n'est pas marqué, les enseignes sont limitées à leur parcelle pour apporter une amélioration, les seuls leviers qualitatifs sont les façades des bâtiments, les éventuels aménagements paysagers dans l'enceinte de leur parking. »

La qualité de la zone artisanale et commerciale, notamment dans sa vitrine depuis la route de Paris, interroge l'image qu'elle donne, et l'attractivité qu'elle génère.



Les questions soumises au débat :

- Confirmez-vous la tendance de déqualification des locaux existants et de déplacements des activités (en second rideau ou vers le Nord) que nous pressentons ? Si non, pourquoi ?
- Confirmez-vous que la maîtrise et la compréhension des dynamiques (déplacement d'entreprises, rachat, programmation des activités) par la collectivité est insuffisante ? Si non, pourquoi ?
- Partagez-vous l'hypothèse que nous formulons : il est nécessaire que la frange Est de la zone commerciale se renouvelle sur elle-même, afin de ne pas déplacer la consommation de foncier ? Si non, pourquoi ?
- Partagez-vous l'hypothèse que l'imperméabilité du tissu résidentiel et du tissu commercial participe à l'obsolescence de la zone commerciale ?

Quels échanges ?

La question de la vacance et de la déqualification a été débattue par les personnes autour de la table pour évaluer l'avancée de ces phénomènes dans la zone.

« Donc les bâtiments ne restent pas vides, c'est ça le problème, on n'a pas de friches ! On a des locaux qui sont occupés par du commerce qu'on peut juger moins qualitatif. Et on a aussi des transformations sur des établissements : restaurants, débits de boissons... qui viennent se glisser dans ces espaces-là »

« Il y a quand même une déqualification car il n'y a pas d'investissement sur ces boîtes à chaussures. Ils mettent un coup de peinture, ils changent l'enseigne. L'occupation n'est pas très qualitative, on l'a vu avec les hôtels (...) donc il y a une forme de déqualification mais c'est loin d'être vide ! »

La frange entre tissu résidentiel et tissu commercial a été interrogée, notamment dans les usages du quotidien et la qualité de l'environnement de vie.

« J'habite rue des Groseillers, donc à vol d'oiseau, allez... à 100 mètres de tous ces commerces. Quand j'ai besoin d'y aller, ou de fréquenter les restaurants ou éventuellement les cafés, je suis obligée de prendre ma voiture, de faire 700, 800 mètres, faire tout le tour. Alors que s'il y avait un accès piéton et vélo, je pourrais éviter de prendre ma voiture. »

« Il n'y a rien de fait pour les habitants. On a les arrières de magasins qui donnent sur nos jardins, ce n'est pas du tout qualitatif. On a les groupes froids. Ce n'est pas fun ! C'est une commune qui a plein d'atouts : son centre-bourg qui est magnifique, les gens qui fréquentent cette zone ne connaissent pas du tout Chasseneuil. Il n'y a pas de liens, et c'est assez dommage. »

L'interrogation sur le modèle de zone commerciale et le schéma qu'il implique a été soulevée, en citant le besoin d'une vision politique clairement identifiée et communiquée sur cet espace.

« On veut faire communiquer une communauté de vie de 5 000 habitants avec ce qui est le lieu des achats (notamment le week-end) d'une agglomération de 190 000 habitants. »

« On est dans une logique de requalification, et justement on a bien vu les limites de ce schéma commercial : on va sur des bâtiments désuets, qui vivent. Effectivement pour requalifier la zone, il faudrait lui redonner une nouvelle orientation, peut-être une mixité des fonctions. »

« Je m'interroge : quelle est l'orientation que les élus veulent donner à la zone ? »

Les évolutions des constats à la suite des échanges, sont les suivantes :

- La tendance collectivement validée serait une déqualification de la zone par une perte de qualité de l'offre commerciale et des espaces publics, mais peu de bâtiments seraient vacants.
- La requalification est collectivement décrite comme nécessaire. À ce stade de discussion, l'enjeu majeur cité est celui de la cohabitation et de la covisibilité avec les tissus résidentiels alentours, plutôt qu'un déclin de fréquentation et consommation de la zone.
- L'orientation stratégique et programmatique à donner à la zone, notamment dans l'échelle des activités qu'elle accueille, est à étudier et à afficher clairement comme une volonté politique et technique.

02. Première étape de projet : transformer la zone d'activités en faveur d'une mixité programmatique

Narration :

« Dans le cadre du nouveau PLUi, les zones d'activités et commerciales ont été ciblées comme étant des périmètres à travailler en priorité au prisme du ZAN et dans le cadre du programme « entrées de ville de demain » qui vise à lutter contre l'obsolescence des zones d'activité et commerciales, à les requalifier pour les densifier.

La collectivité a créé une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) centrée autour des 3 grands tènements de l'hôtel, du Relais-Loisirs 86 et de l'école des Groseillers, qui a été intégrée au PLUi à l'occasion de sa dernière modification

Cette OAP a pour objectif une meilleure insertion du tissu commercial dans l'espace urbain de Chasseneuil du Poitou par la création de perméabilités (espaces publics) avec le quartier résidentiel et par la diversification des fonctions :

- De nouveaux espaces publics : l'OAP programme deux nouvelles voies transversales entre la rue des Ecoles et la rue du Commerce permettant de favoriser la pratique des modes doux, d'adresser de nouveaux logements, locaux commerciaux ou d'activité, et de réadresser le gymnase et les terrains de sport de manière indépendante. Un mail ou placette est prévu en connexion avec la rue du Commerce comme lieu de

convivialité pour les actifs et les riverains.

- Une diversification des fonctions pour un espace économique qui s'adapte : l'OAP propose de faire évoluer les fonctions pour intensifier les usages et répondre à la fois aux besoins des actifs et des habitants :
 - Renouveler l'offre en logements en reconvertissant l'hôtel sans le détruire et en créant de nouveaux logements qui facilitent l'installation de ménages actifs.
 - Réserver du foncier pour de l'artisanat de la construction, déficitaire sur la commune. »

Le projet d'ateliers artisanaux sous forme d'une cité/village est retenu pour faire une vitrine de la transition énergétique. Ils seront associés à un lieu démonstrateur de l'écoconstruction (isolation thermique, réutilisation type recyclerie) et un atelier partagé et une bricothèque, lieu ouvert pour le faire soi-même, adossé à la placette. »

Les questions soumises au débat :

- La création de nouveaux espaces publics partagés est-elle un levier de mutation et de renouvellement de la zone commerciale ? Vous voyez-vous faire vos courses ici ? Quelles pratiques et quelles images de la zone commerciale permettent-ils ?
- Ces nouveaux espaces publics peuvent-ils permettre l'implantation de nouvelles opérations de logements ? Vous voyez-vous vivre ici ? Vous voyez-vous mener une opération immobilière ici ?



- Cette nouvelle configuration d'espaces publics permet d'envisager des espaces de sports et loisirs mutualisés (écoles, actifs, usagers, résidents...) : cette programmation semble-t-elle appropriée ? Quelles autres programmations seraient adaptées ? Quelle place pour le végétal dans ce tissu ?

Quels échanges ?

Rapidement, les échanges se sont orientés sur la mixité programmatique et la possibilité d'implanter des programmes aujourd'hui absents de la zone commerciale, et plus largement sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou.

« Dans le cadre des négociations que nous allons avoir, dans l'obligation de requalification, ces bâtiments pourraient être négociés pour une nouvelle destination que celle qu'ils ont aujourd'hui. De plus j'y vois un avantage : votre seul vis-à-vis c'est la D910 et la contre-allée, qui génèrent pas mal de nuisances sonores. Je pense qu'ici, l'implantation d'un lieu de fabrication pourrait vous convenir. »

La volonté politique comme préalable à l'implantation de nouvelles activités a été rappelée.

« On a plein de projets qui partent dans tous les sens, très intéressants et qui ouvrent beaucoup de perspectives. J'ai bien tout noté. Mais la volonté réelle des élus par derrière : quelle est l'orientation majeure ? »

La vocation hôtelière présente en 2023 au sein du périmètre de réflexion est questionnée, et semble être un critère à maintenir voire renforcer dans les perspectives de renouvellement. Néanmoins, cela interroge la connexion aux flux touristiques de ces établissements et la qualité des espaces publics auxquels ils sont adossés. Des négociations entre intérêts publics et intérêts privés s'esquissent dans les échanges, et permettent d'aborder la question des espaces publics, de leurs gestions et entretiens.

« Requalifier l'hôtel en logements, ce n'est plus à l'ordre du jour avec le manque de chambres et l'extension du Futuroscope.

- Ca veut dire aussi, comme nous sommes en 2028 et que nous avons des problèmes énergétiques, que l'on imagine qu'une grande partie des usagers du Futuroscope vont venir en train, je le souhaite, plutôt qu'en voiture. Donc développer la partie hôtelière jusque dans cette zone qui est très en retrait de la zone d'attraction du Futuroscope, ça veut dire qu'il faut envisager, avec la collectivité dont je fais partie, des cheminements et des perméabilités jusqu'ici pour favoriser un flux potentiel de touristes jusqu'à votre hôtel.

- Oui, c'est ce qu'on attend de vous !

- Dans ces cas-là, nous on attend aussi un hôtel qui soit qualitatif ! »

« Les voiries, les cheminements doux... ça demande un coût et un entretien ! Donc si on a un ensemble hôtelier, avec des espaces publics mais qui servent à des activités économiques : qui est-ce qui en assure l'entretien ? Qui en assure la charge des coûts de fonctionnement ? Ce sont des choses qui doivent être posées dans le règlement de la zone. »

Les échanges rappellent que le renouvellement de la zone ne concerne pas uniquement les opérateurs économiques mais aussi les habitants, potentiels premiers bénéficiaires et usagers des espaces publics créés. Ils ne doivent pas être oubliés dans la réflexion et à la table des discussions.

« Dans vos discussions, vous oubliez encore les riverains. Je suis désolée, j'insiste. Mais c'est le quartier qui est voisin du nôtre et je pense que ça doit participer aussi à un environnement de vie. »

Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question de la mixité programmatique et de la requalification des espaces publics de la zone, sont les suivantes :

- L'implantation d'activités artisanales et tertiaires (bureaux) est envisageable sur le périmètre étudié mais nécessite une réflexion sur leur échelle de production et de flux pour ne pas générer de nouvelles nuisances pour le tissu résidentiel.
- L'implantation de programmes de logements reste en suspens, la proximité avec les activités interroge et nécessite une étude plus approfondie pour que l'hypothèse soit validée.
- Le portage (foncier et économique) des aménagements doit se négocier entre acteurs publics et privés, dans une logique de bénéfice partagé. Bien que l'enjeu majeur reste la qualité et la vitrine de la zone commerciale, les riverains sont également les premiers bénéficiaires de l'amélioration d'un environnement de vie.

03. Seconde étape de projet : impulsion et encadrement publics en faveur de la transformation de la zone d'activité

Narration :

« Les zones d'activités ayant été identifiées comme enjeu majeur dans le PLUi. La collectivité a nommé un-e manager-euse de zones d'activités dans le but d'engager les acteurs économiques dans une démarche de projet pour renouveler l'image de la zone commerciale et préserver son attractivité. Il ou elle est en charge des mutations de la zone, des implantations et déplacements d'entreprises, en vue notamment de l'articulation avec l'OAP.

Des opérations tiroirs permettent d'adapter l'offre immobilière d'activités aux nouveaux modèles économiques : division de locaux surdimensionnés, division parcellaire et densification, surélévation, partage de services (type salles de réunion/formation), partage de locaux de stockage...

Pour un renouvellement au-delà de l'OAP, le ou la manager-euse de la zone d'activités appelle les acteurs économiques implantés ou impliqués, les usagers et les riverains de la zone à la table des réflexions pour recenser besoins, envies et contraintes. Cette réflexion a pour objectif de cerner la manière dont chacun.e peut faire évoluer le projet : coordonner les actions publiques avec les actions privées (priorisation et conditionnement). Le ou la manager-euse a pour objectif d'essayer les principes de l'OAP à l'ensemble de la zone d'activités.

- Rationaliser, optimiser et mutualiser le stationnement et les zones de livraison pour réduire les espaces imperméabilisés sont les enjeux au cœur de la démarche. Cela permet de végétaliser, mieux gérer les eaux pluviales et réduire les îlots de chaleur :
- Reporter le stationnement sur les franges pour requalifier les espaces internes à la zone : aménager des cheminements, planter des arbres.
- Mutualiser des espaces de services (logique de courée pour livraison / manutention) »

Les questions soumises au débat :

- Seriez-vous prêt-e à vous impliquer dans la démarche orchestrée par le-a manager-euse de zone d'activité qui va encadrer la dynamique d'évolution de la zone commerciale ? Quels freins redoutez-vous ? Quels arguments pourraient vous convaincre ?
- Quel niveau de contribution seriez-vous prêt-e à consentir ? Soit diviser votre foncier, surélever ou densifier, soit améliorer la qualité architecturale ou celle des espaces extérieurs ?
- Pensez-vous qu'il faut conditionner l'action publique à un engagement des privés de revaloriser leurs bâtis ou leur espaces extérieurs ?
- Selon vous quels espaces servants pourraient être mutualisés (stationnement, zones de stockage, gestion des déchets, récupération des eaux pluviales, espaces végétalisés et récréatifs...) ? Quels statuts prennent-ils (publics et privés) ?

Quels échanges ?

A la suite des derniers échanges de la situation 02, l'implication des habitants dans les réflexions et discussions sur le projet est évoquée.

« Les habitants sont les bienvenus autour de la table car ils sont aussi concernés par l'organisation et le renouvellement de la zone ! »

Autres acteurs nécessaires à la table des discussions et des réflexions : les propriétaires fonciers de la zone commerciale. Rarement exploitants ou locaux, ils sont

des acteurs difficiles à mobiliser et dont l'intérêt dans une telle démarche de requalification doit être clairement connu et affiché pour espérer leur implication. Leur mobilisation aujourd'hui reste compliquée voire impossible.

« Moi je pense qu'il y a un acteur qui manque à la table : ce sont les propriétaires, ces foncières. Comment ils vont être capables de se projeter et de faire évoluer leurs modèles, et en plus de participer à une réflexion très locale ? Elle peut, certes, être démonstratrice pour eux et lieu d'expérimentations sur la mutation des zones commerciales, mais on bute toujours sur le problème que ce sont des grandes foncières (...). On aura beau faire tous les plus beaux projets du monde, tant qu'ils ont un occupant et pas trop de vacance trop longtemps, ils ne voient pas pourquoi il faudrait changer. Ils manquent autour de la table, s'ils ne sont pas là, ça ne sert à rien de se mettre d'accord sur un projet : on ne pourra pas le réaliser ! »

Les leviers de mobilisation de ces propriétaires foncières sont alors questionnés car peu mobilisés jusqu'alors.

« Je sais que le préfet a le pouvoir de demander au propriétaire de bâtiments commerciaux vacants depuis 3 ans... à ma connaissance ça n'a jamais été fait dans le département. Mais c'est peut-être un levier pour aider la collectivité et les élus à faire en sorte que ces bâtiments vacants entrent dans un phénomène de mutation »

Le rôle du manager de la zone commerciale n'est pas remis en cause, les discussions s'orientent davantage sur le montage de projet entre acteurs privés et publics et le nécessaire dialogue avec les propriétaires foncières.

« C'est pour ça qu'il faut travailler de manière partenariale avec tous les propriétaires. Donc compléter le tour de table. C'est bien d'avoir un animateur, c'est essentiel d'avoir le manager. Mais il faut mettre tout le monde autour de la table et mettre en place une convention, au-delà du montage qui va permettre de mettre à contribution tous les propriétaires pour le financement des équipements publics, il y a aussi un mode de gestion de cet espace à mettre en place dans le temps avec les interlocuteurs. C'est une évolution des pratiques ! Pour ça, il faut qu'ils y trouvent un intérêt, et je pense que la qualité des espaces publics fait partie de la valorisation d'une propriété immobilière dans une zone comme celle-là. »

Sur la question des mutualisations, certains usages valident l'hypothèse de mutualisation des stationnements, quand de nouvelles perspectives se dessinent au gré des échanges.

« Les gens vont déjà d'une enseigne à l'autre en étant garés à un endroit. Dans la pratique c'est déjà comme ça : entre des offres qui ont déjà des horaires de fonctionnement différents. Mais quand on demande aux propriétaires foncières, alors eux... il faut qu'ils soient bien propriétaires de leur parking, alors que le consommateur ça lui est franchement égal de savoir sur quel parking il est garé. »

« On parle du sol, moi je pense aux toitures. J'envisagerais de mettre des panneaux photovoltaïques mais si on fait une coopérative pour le faire à plusieurs, ça me va bien aussi. Et peut-être pour l'investissement et qui après nous factureraient l'électricité. Alors en plus je fournirai des pellets, ils sont à vendre. »

Les évolutions du scénario à la suite des échanges, sur la question des outils et démarche de négociations entre acteurs privés et publics, sont les suivantes :

- Au-delà d'un poste de médiateur tel que pourrait l'être le « manager » de zone commerciale, la nécessité d'un projet partenarial, où l'ensemble des parties prenantes se rassemblent, est pointée du doigt. Il est nécessaire que chaque bénéfice – pour la collectivité, les riverains, les usagers mais aussi les propriétaires foncières – soient clairement énoncés et argumentés.
- La mutualisation des espaces servants est déjà à l'œuvre dans les usages, mais peu dans la formalisation spatiale. Un nouvel enjeu de production d'énergie et d'amélioration du bâti se dessine dans les mutualisations possibles.
- Les outils réglementaires, coercitifs, et financiers doivent être identifiés pour une prise en main de la collectivité dans le renouvellement de la zone commerciale.

Conclusion de l'atelier de Chasseneuil-du-Poitou :

Le dialogue et le partenariat avec les propriétaires foncières est le premier levier de renouvellement de la zone économique, et semble à amorcer entièrement. D'une situation de blocage – telle qu'elle est vécue aujourd'hui – à une situation de négociation – telle qu'un projet partenarial pourrait le permettre – c'est la place de la collectivité et d'une stratégie politique de renouvellement de la zone qui est questionnée.

La situation urbaine, avec une école au centre du périmètre de réflexion, rend spécifique le cas à l'étude et pourrait permettre de s'engager dans une réflexion « pilote ».



