



Action Cœur de Ville

Phase de déploiement

Avenant de projet

AVENANT DE PROJET

A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE – OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

DE CHATEAUROUX

ENTRE

- La Commune de Châteauroux représentée par son Maire Monsieur Gil AVEROUS;
- La Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole représentée par son président Monsieur Gil AVEROUS.

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

d'une part,

ET

- L'Etat représenté par le Préfet du département de l'Indre, Monsieur Thierry BONNIER,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations, ci-après indifféremment dénommée la « Caisse des Dépôts » ou la « Banque des Territoires » représenté par le Directeur Régional adjoint, Monsieur Christian Baudot,
- Le groupe Action Logement représenté par le Président du Comité Régional Centre Val de Loire, Monsieur Dominique DHENNE,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de l'Indre, Monsieur Thierry BONNIER,
- Le Conseil régional Centre Val de Loire, représenté par sa Conseillère Madame Kaltoum BENMANSOUR,
- Le Conseil départemental de l'Indre, représenté par son Président, Monsieur Serge DESCOUT,

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

AINSI QUE (optionnel)

- Les Chambres consulaires
- Les bailleurs sociaux

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

Article 1. Bilan de la phase d'initialisation

1.1. Etudes et/ou diagnostics finalisés

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs	Synthèse des conclusions
Ingénierie	Plan stratégique Cœur de Ville	Partie Prenante Espaces Compris	Ville de Châteauroux	20 160 € Ville de Châteauroux 20 160 € Banque des Territoires	Définition d'un plan stratégique Cœur de Ville Formalisation du plan guide associé Priorisation de 24 actions opérationnelles à conduire sur la durée du programme
Axe 1	Etude préalable à la mise en œuvre de l'OPAH-RU	Soliha Centre Val de Loire Urban'ism	Châteauroux Métropole	18 200 € Châteauroux Métropole 18 200 € Banque des Territoires 26 000 € ANAH	Synthèse communiquée sur la première quinzaine de janvier 2020
Axe 2	Etude de marché quantitative et qualitative sur les Halles	SCET	Banque des Territoires	Bon de commande Banque des Territoires	Synthèse communiquée sur la première quinzaine de janvier 2020

1.2. Etudes et/ou diagnostics en cours

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maître d'oeuvre de l'étude	Maître d'ouvrage	Financeurs
Axe 4	Etude patrimoniale du Centre Culturel Racine	IDA Concept	Ville de Châteauroux	29 370 € Ville de Châteauroux 29 370 € Banque des Territoires 15 000 € DRAC
Axe 2 / Axe 3	Etude-action de redynamisation de la rue de la Poste	Bruno Remoue & Associats Intencité	Ville de Châteauroux	25 010 € Ville de Châteauroux 25 010 € Banque des Territoires
Axe 3	Etude de programmation de la passerelle du secteur gare et AMO	Coredia AEI	Châteauroux Métropole	49 016 € Châteauroux Métropole 24 016 € Banque des Territoires
Axe 2	Etude - expérimentation sur les rez-de-chaussée actifs	ADENDA - Olivier Brasse architecte	Ville de Châteauroux	23 610 € Ville de Châteauroux 23 610 € Banque des Territoires

1.3. Conclusions transversales des diagnostics

- *La situation du centre-ville axe par axe*

Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

L'aire urbaine de Châteauroux connaît un important recul démographique depuis 1975, notamment sur la ville-centre. Or, le poids de la ville-centre dans l'aire urbaine est relativement élevé puisqu'il représente 50,6% de la population du Pays Castelroussin (territoire du SCOT). De plus, la population de la commune de Châteauroux est marquée par un fort vieillissement.

Sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc.), une diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages est constatée sur le territoire. Cette donnée est à prendre en compte pour définir une nouvelle offre d'habitat puisqu'elle entraîne de nouveaux besoins en termes de logements et d'équipements.

Or, on constate que la taille moyenne des logements construits entre 2007 et 2016 est supérieure à 110 m². Aujourd'hui encore, l'offre de logements individuels en périurbain semble plus accessible et attractive que dans la ville-centre. Cependant l'évolution du parc de grands logements (5 pièces et plus) est en inadéquation avec les ménages présents sur le territoire. La ville s'adapte à ces changements.

Ce changement dans les demandes des ménages peut être une vraie opportunité pour la ville centre étant donné que la commune compte la plus grande offre de logements collectifs. Châteauroux dispose également de logements et de fonciers abordables, ainsi l'accession aux logements est réalisable.

Le PLUi applicable en février 2020 a pour objectif de limiter l'extension des espaces urbanisés en renforçant le statut de ville-centre de Châteauroux ainsi qu'en confortant la première couronne.

Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré

Châteauroux concentre à elle seule 75% des emplois de son aire urbaine avec l'essentiel des services du Département de l'Indre. Entre 2007 et 2015, le nombre d'emplois à Châteauroux a connu une baisse. Simultanément, on constate une baisse de la population d'actifs peu qualifiés, à savoir des employés et des ouvriers.

La seule catégorie socio-professionnelle étant en augmentation est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures. Cela souligne une demande tournée vers de nouveaux emplois qualifiés. De plus, les évolutions du niveau de formation entre 2006 et 2015 indiquent que la population a tendance à poursuivre ses études et à augmenter par conséquent son niveau de qualification.

Sur le volet commercial, le territoire du SCOT s'organise autour de 2 pôles majeurs : le centre-ville de Châteauroux et ses 340 commerces et la zone Cap Sud et ses 90 000 m² de grandes et moyennes surfaces. A partir des années 80, le commerce s'est implanté en périphérie profitant ainsi des déplacements quotidiens des actifs, de surfaces disponibles importantes et d'une bonne desserte routière.

L'environnement concurrentiel du centre-ville de Châteauroux est particulièrement dense. Dans un rayon de 10 minutes du centre-ville, on retrouve plus de 120 000m² de surface commerciale avec les zones de Cap Sud à Saint-Maur, de GrandDéols à Déols et du Forum au Poinçonnet. Cependant il existe une vraie déconnexion de la croissance des m² commerciaux et de l'emploi dans la distribution commerciale soulignant une certaine inefficacité des nouvelles constructions commerciales en périphérie sur l'emploi.

Il est essentiel de trouver un équilibre entre les zones commerciales périphériques et le centre-ville de Châteauroux afin d'assurer un développement commercial équilibré en accord avec les attentes des élus vis-à-vis de la revitalisation du Cœur de Ville. La richesse de la diversité commerciale de la ville de Châteauroux est une vraie force pour le territoire qui doit être préservée et développée.

Depuis 2014, de nombreuses actions en faveur de la structuration et de l'animation commerciale sont conduites pour conforter l'attractivité du centre-ville. Aussi, on note que des investisseurs, et notamment des franchises, souhaitent s'implanter en centre-ville grâce à ces efforts. Si la vacance commerciale est encore présente sur le centre-ville, en 2017 la balance des ouvertures/fermetures était positive avec un total de 29 ouvertures pour 20 fermetures. En 2018, ce solde a encore été positif, participant de ce fait à la diminution de la vacance.

Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

La ville de Châteauroux est un lieu de passage incontournable pour les usagers de la route. Au centre du département de l'Indre, mais aussi du Pays Castelroussin-Val de l'Indre, les axes majeurs coïncident vers ce lieu. Cependant, malgré la bonne déserte du territoire, ce dernier se trouve en marge des principaux corridors de circulation et de développement économique de la Région Centre Val de Loire.

Châteauroux est la destination principale des déplacements quotidiens effectués sur le territoire de l'agglomération. Ces nombreux déplacements entraînent un trafic journalier important. Pour diminuer l'impact de la voiture, des réseaux alternatifs sont développés : le train avec la ligne POLT, le réseau de bus interurbain Rémi, le réseau de bus urbain gratuit Horizon mais également les liaisons douces. Dans l'objectif de créer un pôle multimodal qualitatif, un vaste projet décliné en 3 phases sur 15 ans vise à réhabiliter le quartier de la gare. La création du Pôle d'Echanges Multimodal s'applique à proposer ces solutions alternatives à la voiture, plus économiques et durables.

Afin de favoriser l'accès au centre-ville pour les déplacements liés à l'accès aux services et aux commerces, plusieurs parkings en ouvrage sont construits à proximité immédiate des quatre axes qui permettent d'accéder au centre. Le centre-ville de Châteauroux totalise ainsi 3 294 places de stationnement dont 1 896 dans les parkings en ouvrage et 1 398 en surface. La répartition du stationnement, associée à différents types d'offre tarifaire, permet de faciliter l'accès et encourage les usagers à déposer leurs véhicules aux entrées de l'hyper-centre.

Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Située au cœur de la vallée de l'Indre, la commune de Châteauroux possède une grande variété de milieux naturels et semi-naturels, qui sont l'une de ses richesses majeures. Cette vallée est un poumon, un écrin de verdure essentiel dans cette commune fortement urbanisée. Les abords de l'Indre, laissés à nu sous forme de larges prairies et zones humides inondables, apportent le naturel au cœur de l'urbain : il s'agit d'un espace structurant du paysage à préserver pour des raisons environnementales et de gestion des risques naturels.

Si Déols constitue le premier lieu d'implantation sur la rive droite de l'Indre autour de l'Abbaye, Châteauroux devient dans un second temps un lieu de vie tout aussi important avec la construction du château Raoul et de son enceinte fortifiée. Une nouvelle agglomération se développe suivant le parcours de la rue Grande. Ces deux villes sont formées par un tissu urbain dense et homogène lié à leur histoire. Un certain nombre d'éléments bâtis existants encore aujourd'hui ainsi que la trame viaire témoignent de cette période.

Ainsi, les espaces publics participent à la construction de l'identité du centre-ville en créant du lien entre les différents pôles de centralité. Dans les travaux conduits ces dernières années, la collectivité a fait le choix d'harmoniser le traitement des espaces publics. Différenciant les rues et les places du centre ancien et les axes plus passants, ces aménagements ont pour objectif d'améliorer le partage de la voirie entre les différents usagers.

Si ces formes urbaines et architecturales anciennes participent à la qualité du paysage urbain et à la multiplication des usages, elles ne répondent plus à toutes les attentes et tous les besoins notamment des ménages. En effet, les possibilités de densification à Déols et Châteauroux sont conditionnées au renouvellement du bâti pouvant nécessiter des coûts importants (réhabilitation, démolition, reconstruction...).

Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, aux services publics à l'offre culturelle et de loisirs

Châteauroux est une ville plutôt bien équipée mais cela ne semble pas suffire pour parvenir à retenir sa population. L'offre d'équipements est polarisée en grande partie sur la commune de Châteauroux avec 1 679 équipements sur les 3 374 présents sur le territoire, soit près de 50%.

Sur le volet de l'enseignement et de la formation, la ville centre accueille de nombreuses formations post-bac courtes. Les offres autour de l'apprentissage constituent un atout qui vient en complément des formations plus longues présentes sur l'Éco-campus.

Sur le volet de la santé, on trouve 3 hôpitaux et 1 clinique sur le territoire du SCOT dont un centre hospitalier et une clinique de court séjour à Châteauroux. Le centre hospitalier de Châteauroux possède également une maternité et des centres psychiatriques. L'offre paramédicale est, quant à elle, répartie sur le territoire.

En ce qui concerne l'offre culturelle et de loisirs, la différence est également marquée entre Châteauroux et les autres communes. Bien que cet état de fait représente un atout, il ne faut pas que ce déséquilibre se creuse davantage. Les efforts à conduire sur la ville de Châteauroux doivent porter sur la qualité de l'offre plutôt que sur l'augmentation du nombre d'équipements.

Au vue de la faible densité de population constatée à l'échelle du territoire Castelroussin Val de l'Indre en dehors de Châteauroux, l'offre en services marchands et non-marchands apparaît comme cohérente entre les différents secteurs géographiques du territoire.

Cette répartition des services autour de Châteauroux est favorable à l'accueil de nouvelles populations sur la ville-centre. Dans la mesure du possible, l'implantation des nouvelles populations doit être privilégiée à proximité des secteurs où les équipements sont déjà existants afin d'optimiser leurs utilisations et éviter des coûts, qui dans le contexte financier actuel, ne permettent pas financièrement de construire et d'entretenir de nouveaux équipements.

• **Les forces, faiblesses, ainsi que besoins et opportunités du territoire**

Forces	Faiblesses
<p>Habitat : Faible coût du foncier – Accession à la propriété réalisable – Continuité des dispositifs d'aides (OPAH, PIG) – Une offre adaptée au vieillissement de la population</p> <p>Economie : Une population active qui constitue une forte réserve de main d'œuvre disponible - Un tissu industriel relativement diversifié – Une économie fortement présente, peu soumise aux évolutions économiques d'envergure internationale</p> <p>Commerce : Une concentration forte de l'activité commerciale traditionnelle sur Châteauroux avec près de 600 commerces - Une diversité commerciale importante pour justifier de l'influence d'un pôle départemental de plus de 230 000 habitants – Une forte présence des marchés</p> <p>Mobilité : Un territoire accessible : trois axes routiers d'intérêt national et un réseau ferré qui permettent d'accéder à la capitale et aux principales agglomérations voisines - La présence de deux aéroports et un aéroport sur le territoire - Des transports de bus gratuits à l'échelle de Châteauroux Métropole</p> <p>Formes urbaines : Un patrimoine bâti riche et identitaire, témoin de l'histoire du territoire - Une trame viaire et parcellaire qui participe au rythme de l'espace bâti créant de multiples ambiances - Des espaces naturels de grandes qualités</p> <p>Service public : Un rôle important à l'échelle de l'Indre: Châteauroux Préfecture du département - Une offre de formation courte durée diversifiée, et une offre de formation continue développée - Une offre de premiers recours efficace et des soins</p>	<p>Habitat : Recul démographique notamment sur la ville de Châteauroux – Population vieillissante – Fort taux de vacance – Offre de logement social polarisée sur Châteauroux</p> <p>Economie : Un territoire en « concurrence » avec les agglomérations voisines - Un manque de dynamisme démographique et économique renvoyant une image du territoire peu valorisante et peu attractive - Un manque de spécialisation du territoire et donc une identité peu marquée - Un taux de chômage important</p> <p>Commerce : Une offre alimentaire traditionnelle modeste – Forte concurrence entre le centre-ville et les zones périphériques de l'agglomération – Vacance commerciale importante</p> <p>Mobilité : Une offre interurbaine en transport en commun très limitée en termes d'arrêts sur les communes du territoire sauf pour Châteauroux - Une offre ferroviaire est/ouest inexistante pour le transport de personnes - Un territoire fortement motorisé et dépendant de la voiture pour l'ensemble des déplacements - Un manque de continuité dans les itinéraires pour les modes doux</p> <p>Formes urbaines : Des formes architecturales anciennes qui ne répondent plus à toutes les attentes et tous les besoins des ménages - Un dimensionnement de voirie peu adapté dans certains centres anciens avec les besoins des activités existantes - Un développement pavillonnaire pas suffisamment maîtrisé</p> <p>Service public : Un niveau de formation encore peu qualifiant - Des filières longues durées sous</p>

hospitaliers regroupés sur les pôles - Une diversité et de nombreux équipements répondant aux besoins de l'offre culturelle et de loisirs	développées - Un nombre de médecins insuffisant - Une inégale répartition géographique des équipements culturels et de loisirs à l'échelle du territoire du Pays Castelroussin
---	--

Besoins	Opportunités
<p>Habitat : Diversifier les types d'habitat – Intégration des principes du développement durable dans l'habitat – Requalifier le parc des années 50 -70 en termes d'accessibilité et de performances énergétiques</p> <p>Economie : Conforter les infrastructures préexistantes dont les capacités sont encore à exploiter - Développer l'offre en hébergement touristique</p> <p>Commerce : Conforter un maillage commercial de base alimentaire sur l'ensemble du territoire - Atténuer la perte nette de l'emploi dans la distribution malgré la croissance du plancher commercial en GMS - Réduire le développement des friches commerciales tant en centralité que dans les zones d'activités</p> <p>Mobilité : Optimiser l'exploitation des capacités de l'aéroport et renforcer le trafic passager aérien - Développer l'intermodalité : parkings à vélos, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et ferroviaire - Améliorer la continuité des voies cyclables et des liaisons douces - Poursuivre les efforts en faveur de la mise en accessibilité pour les PMR</p> <p>Formes urbaines : Favoriser le renouvellement urbain lorsqu'un potentiel existe et peut être mobilisé - Poursuivre les efforts en direction de la préservation du patrimoine naturel - Changer la manière de produire du logement pour être plus économe en foncier</p> <p>Service public : Maintenir une offre de santé de qualité et répartie sur l'ensemble du territoire - Accueillir dans la mesure du possible la population à proximité des secteurs où les équipements sont déjà existants afin d'optimiser leurs utilisations - Assurer la mutualisation des équipements en terme de qualité de l'offre</p>	<p>Habitat : Préservation d'un patrimoine bâti de qualité – Intervention volontariste des bailleurs sociaux sur la ville centre – Accompagnement énergétique des ménages de longue date</p> <p>Economie : Développer les filières à fort potentiel qui peuvent rehausser l'économie du bassin de vie de Châteauroux (logistique et fret, aéronautique et agroalimentaire) - Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Châteauroux sur l'ensemble de la zone d'influence en complémentarité de la périphérie en définissant la valeur ajoutée du centre-ville en matière de foncier commercial</p> <p>Commerce : Renforcer les actions d'animation commerciale engagées depuis 2015 – Maintenir une balance des ouvertures /fermetures de commerce en centre-ville positive</p> <p>Mobilité : Affirmer et développer les transports en commun à l'ensemble du territoire et créer des liens extraterritoriaux – Réaménagement du quartier de la gare en pôle multimodal – S'appuyer sur l'armature naturel des bords de l'Indre pour développer les liaisons douces</p> <p>Formes urbaines : Optimiser le tissu urbain existant pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques - Affirmer l'identité du territoire à travers la préservation des bâtiments ayant un intérêt architectural et patrimonial - Limiter le développement pavillonnaire</p> <p>Service public : Le rôle de l'éco-campus de Châteauroux - Renforcer les structures d'accueil médicalisées sur le territoire pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population – Déploiement en cours de la fibre numérique – Renforcer les dynamiques associatives</p>

- **Un constat transversal et spatialisé porté sur le périmètre Cœur de Ville**

Le cœur de ville : un puzzle spatial et fonctionnel ?

Au-delà de la décomposition en quartiers (le cœur commerçant, le centre historique, le secteur gare, les faubourgs...), le développement du Cœur de ville obéit à un principe de spécialisation par blocs juxtaposés. On y retrouve plusieurs entités aux usages distincts : le pôle administratif (avec la préfecture, le CCAS, pôle emploi), les pôles tertiaires (Colbert, Balsan), le pôle universitaire, le pôle culturel (Equinoxe, la médiathèque), et le pôle loisirs (Belle Isle).

Cette logique de spécialisation par blocs découle du tissu urbain historique, avec les grandes parcelles industrielles. Elle est aussi issue de choix d'urbanisme et de localisation des équipements.

Si elle apporte une certaine lisibilité aux différents espaces du centre-ville, cette spécialisation fonctionnelle en accentue aussi la fragmentation. Ce découpage limite également l'effet d'entraînement de ces équipements sur le reste du territoire. Chaque bloc est pensé de manière autonome, parfois tourné sur lui-même au lieu d'être ouvert sur la ville. Il faut donc veiller à accompagner ou organiser cette spécialisation pour une meilleure diffusion des services.

Le programme Cœur d'agglomération a déjà permis d'atténuer cette fragmentation, à travers l'harmonisation des espaces publics et le travail sur les circulations mais ce travail est à poursuivre dans le cadre de Cœur de Ville.

L'envers du puzzle : des quartiers oubliés ?

Cet accent sur les blocs « locomotives » du centre-ville se traduit en retour par une situation difficile sur les autres espaces qui le composent. Trois zones semblent particulièrement concernées par cette perte de vitesse, cumulant vacance des commerces et des logements :

- le vieux Châteauroux : cœur historique à l'écart du centre-commerçant, avec peu d'activités et un parc de logement vieillissant. Cet isolement relatif diminue aussi l'accroche possible du centre-ville avec les bords de l'Indre.
- le secteur entre la rue Victor Hugo et la gare (en intégrant le cours Saint-Luc) : une fonction historique de trait d'union affectée par la baisse du trafic ferroviaire. Il se retrouve à l'écart des cheminements.
- les anciennes rues commerçantes à l'Est du centre-ville, qui ne bénéficient pas du dynamisme des rues Grande et Victor Hugo. La vacance commerciale y est forte et la présence du musée Bertrand ne suffit pas, pour l'instant, à raccrocher ce secteur à la dynamique du centre-ville.

La stratégie Cœur de Ville doit enrayer cette perte de vitesse et conforter la vocation programmatique de ces trois secteurs, pour leur permettre de trouver leur place dans le centre-ville. Pour l'instant, on y passe mais on a peu de raisons de s'y arrêter. Et cela fonctionne comme un cercle vicieux, car la hausse de la vacance accentue ce phénomène de mise à l'écart.

Les équipements : des vases communicants ?

Le centre-ville de Châteauroux se caractérise par l'ampleur de son offre d'équipements. Issue du développement d'après-guerre, cette situation résulte aussi d'un volontarisme public réaffirmé, comme en témoigne l'ouverture de nouveaux équipements (Balsan'éo, Cité du numérique, Belle Isle, etc.).

Cette montée en gamme des équipements correspond souvent à une logique de relocalisation /regroupement de l'offre existante :

- les équipements sportifs : relogement de services dans la piscine à vague à reconvertir à la suite de l'ouverture de Balsan'éo
- les équipements culturels : reconversion de l'ancien centre culturel Racine dans le prolongement du projet Equinoxe
- les équipements administratifs : polarisation autour de la cité administrative (avec l'arrivée de l'inspection académique), CCAS et Pôle emploi.

Ce phénomène s'explique par la volonté de continuer à faire plus et mieux dans la réponse aux besoins des usagers du centre-ville, avec moins dans un contexte de restriction budgétaire. Aussi, un travail est à conduire pour anticiper les effets de vases communicants provoqués par la relocalisation des services, afin d'accroître leur impact sur la dynamique du centre-ville.

Le centre vis-à-vis de la périphérie : de nouvelles complémentarités ?

Le centre-ville ne peut pas être pensé en dehors de son environnement territorial, notamment pour une ville préfecture comme Châteauroux qui fonctionne en lien avec le reste du Département. Cela pose notamment la question de son articulation avec les autres polarités de l'agglomération qui sont tout aussi ancrées dans les pratiques quotidiennes des usagers.

La stratégie Cœur de Ville doit participer à définir quels sont les avantages du centre-ville par rapport au périurbain et aux pôles de périphérie à commencer par Cap Sud. Leurs complémentarités sont à penser au lieu de les opposer dans un jeu à somme nulle. C'est sans doute dans la mixité et dans la qualité/diversité des services présents que se définira la vocation du Cœur de ville. Cela supposera de bien penser l'articulation entre fonction résidentielle et fonction commerciale au travers de l'essaimage de nouveaux services, marchand et non-marchand à la population.

Les dispositifs de Politique de la Ville sont ancrés de longue date sur le territoire de Châteauroux avec 3 quartiers issus de la nouvelle géographie prioritaire de décembre 2014. La dynamique des quartiers NPRU vise à être renforcée par la proximité géographique et le développement de grands projets structurants identifiés dans Action Cœur de Ville tels que le Pôle Innovation et Enseignement Supérieur Balsan, la restructuration du quartier de la gare...

Article 2. Stratégie de redynamisation - Réponse aux conclusions du diagnostic

La définition de la stratégie Cœur de Ville n'est ni un point de départ, ni un point d'arrivée. Elle constitue une étape décisive pour ajuster l'action de la collectivité et de ses partenaires. Elle organise le croisement entre le diagnostic et l'opérationnel, le technique et le politique. Elle vise à construire un discours cohérent, en externe (notamment vis-à-vis des partenaires nationaux de Cœur de ville mais aussi, et surtout, des habitants) comme en interne (coordination et transversalité entre les services de Châteauroux Métropole).

La phase de diagnostic a permis d'identifier plusieurs axes de développement pour le centre de Châteauroux. Dans la suite de l'opération Cœur d'Agglomération ayant permis les requalifications d'espaces publics, de commerces et de nouvelles résidences, Action Cœur de Ville vient s'inscrire dans le prolongement de ce grand programme de redynamisation.

- ***Une stratégie transversale aux axes du programme***

Action Cœur de Ville vise à poursuivre la dynamique enclenchée par le programme « Cœur d'Agglo » en allant plus loin dans l'articulation des axes d'intervention. Pour ce faire, 3 objectifs transversaux ont été définis à l'échelle du périmètre Cœur de Ville.

Le premier objectif consiste à retrouver des habitants dans le centre-ville et concerne les axes 1 et 4 du programme. Il définit la stratégie de peuplement souhaitable et faisable sur le centre-ville et met cette dernière en lien avec les outils mobilisables pour agir sur le parc existant et notamment l'OPAH-RU. Ciblant à la fois les occupants, les petits propriétaires-bailleurs privés ainsi que les bailleurs sociaux, une géographie prioritaire d'intervention est définie pour concentrer les efforts sur les sites pour lesquels l'action publique peut faire la différence et enclencher une nouvelle dynamique. Les actions engagées derrière cet objectif pourront s'étendre de l'incitatif au coercitif.

Les enjeux poursuivis par le premier objectif de la stratégie sont :

- d'agir sur la requalification de l'habitat, notamment via l'OPAH-RU et l'action sur les cœurs d'îlots, pour redonner de l'attractivité à un parc de logement inadapté à la demande, malgré leur potentiel patrimonial.
- de penser la mutabilité des quartiers du centre-ville dans la durée, notamment sur l'équilibre résidentiel/activité : faut-il transformer la destination de rez-de-chaussée d'activité vers l'habitat sur certains secteurs?
- de soutenir la mixité pour améliorer la qualité de vie proposée au sein du centre-ville et éviter qu'il ne se réduise à une seule fonction, en régulant les conflits d'usages pour accompagner la cohabitation des usages au lieu de les séparer dans des quartiers distincts.

Le second objectif consiste à animer les rues et les rez-de-chaussée au travers de la diffusion de services marchands et/ou non marchands sur l'espace public. Associant prioritairement les axes 2 et 5 du programme ainsi que l'axe 4, cet objectif vise à mieux comprendre les besoins en équipements et services des usagers du centre-ville. Une synergie entre l'offre privée (commerces, services marchand...) et l'offre

public (équipements, associations) est à renforcer pour proposer de nouvelles formes d'animation et de lien social dans l'espace public. Des thématiques propres aux secteurs géographiques du centre-ville sont définies pour proposer aux habitants potentiels une offre qualitative qui combine logements et services dans la pratique quotidienne.

Les enjeux poursuivis par le second objectif de la stratégie sont :

- de travailler la lisibilité de l'offre pour conforter les pôles d'attractivité du centre-ville et organiser leurs croisements : comment penser les synergies possibles entre administratif et commercial, entre culturel et loisirs, entre universitaire et tertiaire, etc ?
- de préciser la vocation du centre-ville dans la stratégie commerciale à l'échelle de l'agglomération : présence d'enseignes nationales (la FNAC, Zara, Mango...) ? Antennes en centre-ville d'enseignes présentes en périphérie ? Place du commerce indépendant et attractivité de commerces atypiques ?
- de développer de nouveaux leviers pour redynamiser les rez-de-chaussée : boutiques éphémères, soutien à artisanat, à l'Economie Sociale et Solidaire ou à l'implantation de professions libérales.
- de s'appuyer sur l'existant pour valoriser le potentiel de certains bâtiments/équipements, en trouvant le bon équilibre entre réhabilitation et modernité.
- d'anticiper l'évolution du patrimoine immobilier de la collectivité et ses occupations.

Le troisième objectif porte sur l'apaisement des circulations. Les axes 3 et 4 sont mis en corrélation pour repenser les circulations et tendre vers un meilleur partage de la voirie. Dans la poursuite des travaux de requalification des voiries du centre-ville engagés depuis 2014, l'enjeu est de renforcer l'identité du centre-ville tout en offrant un cadre de vie qualitatif valorisant la notion d'urbanité. Aussi, les modes doux et les nouvelles pratiques en termes de mobilité ont vocation à être intégrés avec attention à cet objectif. Un second enjeu porte sur l'articulation de la stratégie de stationnement vis-à-vis de la requalification de l'espace public. L'optimisation des offres de stationnements en ouvrage doit permettre d'engager la libération de la voirie en surface pour réfléchir à de nouvelles formes d'aménagements partagés entre les usagers de l'espace public.

Les enjeux poursuivis par le troisième objectif de la stratégie sont :

- d'avoir une meilleure vision des besoins en termes d'accessibilité des équipements pour les usagers du centre-ville, qu'ils y résident ou qu'ils viennent du reste du Département.
- d'articuler la stratégie habitat et le réseau de mobilité, pour permettre aux habitants du centre-ville d'accéder aux ressources de périphérie (les zones commerciales, mais aussi les grands équipements et les espaces naturels) sans nécessairement utiliser la voiture.
- de travailler la qualité des circuits pour mieux penser les liens spatiaux entre les différents quartiers du centre-ville et les utiliser pour accompagner la dilatation du centre-ville vers Balsan et les rives de l'Indre.

- **La formalisation d'un plan guide**

Ces trois objectifs sont formalisés au travers d'un plan guide, décomposé en deux cartographies présentées en annexe, qui retrace la stratégie Cœur de Ville de Châteauroux.

La première cartographie identifie les enjeux stratégiques à l'échelle du périmètre de l'ORT en définissant plusieurs secteurs prioritaires reliés les uns avec les autres pour assurer le rayonnement des actions Cœur de Ville. Chaque secteur est associé à des problématiques spécifiques liées au programme et à leur environnement urbain.

La seconde cartographie détaille les interventions à conduire sur l'hyper centre de Châteauroux. Elle est construite autour d'une légende matricielle associant des entrées temporelles et les objectifs politiques cités précédemment.

Cette stratégie se décline en un plan d'intervention de 32 actions détaillé à l'article 5.

Article 3. Les dynamiques en cours : mise en œuvre des actions mûres de la convention-cadre

Bilan de la mise en œuvre des actions mûres :

Axe	Nom de l'action	Etat d'avancement	Financeurs
Ingénierie	Recrutement d'un chef de projet Action Cœur de Ville	Chef de projet en poste depuis septembre 2018 en charge de l'animation du programme (rédaction du diagnostic, suivi des études, préparation de l'avenant...) et de l'organisation de la gouvernance	Châteauroux Métropole ANAH
Ingénierie	Mission d'accompagnement de la collectivité dans la définition d'un plan stratégique pour le Cœur de Ville	Mission achevée au 1 ^{er} juillet 2019 avec présentation et validation de la stratégie Cœur de Ville en Comité de Projet Production d'un plan guide permettant d'assurer la cohérence du projet	Ville de Châteauroux Banque des Territoires
Axe 2	Requalification de la friche Leader Price	Action achevée. Mise en fonctionnement de l'atelier de maroquinerie Rioland le 7 janvier 2019	Châteauroux Métropole Etat (DSIL) Région (Fond Sud)
Axe 1	Etude préalable pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU	Rendu de la tranche ferme le 20 décembre 2019. Rendu du plan d'action OPAH-RU avec volume d'intervention Tranche optionnelle en cours.	Châteauroux Métropole ANAH
Axe 2	Etude sur les rez-de-chaussée actifs	Etude en cours de réalisation	Châteauroux Métropole Banque des Territoires
Axe 4	Etude patrimoniale du Centre Culturel Racine	Etude en cours de réalisation Rendu des phases 1 et 2 attendues en février 2020.	Ville de Châteauroux

			Banque des Territoires
Axe 2 - 3	Etude-action de redynamisation de la rue de la Poste	Etude en cours de réalisation. Phase 1 et 2 finalisée. Lancement de la phase 3 prévue début 2020.	Châteauroux Métropole Banque des Territoires
Axe 3	Etude de programmation de la passerelle du secteur gare et AMO	Etude en cours de réalisation. Rendu de la phase 1 sur le dossier relatif au site le 18 octobre 2019.	Châteauroux Métropole Banque des Territoires Etat + Région (CPER)
Axe 2	Etude de marché quantitative et qualitative sur les Halles	Mission achevée. Rendu du diagnostic le 6 décembre 2019. Rendu du benchmark et des préconisations d'intervention le 17 décembre.	Banque des Territoires
Axe 2	Acquisition-Réhabilitation de locaux rue de la Poste pour accueillir une locomotive commerciale	Ouverture de la locomotive commerciale « FNAC » le 15 novembre 2019	Châteauroux Métropole Etat (DSIL) Conseil Régional
Axe 4	Rénovation de la toiture du bâtiment C de l'ancienne usine « Le Flockage »	En attente de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France Durée des travaux 5 mois	Ville de Châteauroux Etat (DSIL)
Axe 2	Lettres géantes « #Châteauroux »	Lettre en cours de réalisation - Installation prévue au printemps 2020	Ville de Châteauroux

Article 4. Définition des secteurs d'intervention

4.1. Secteur d'intervention, identification du centre-ville de la ville principale et justification opérationnelle

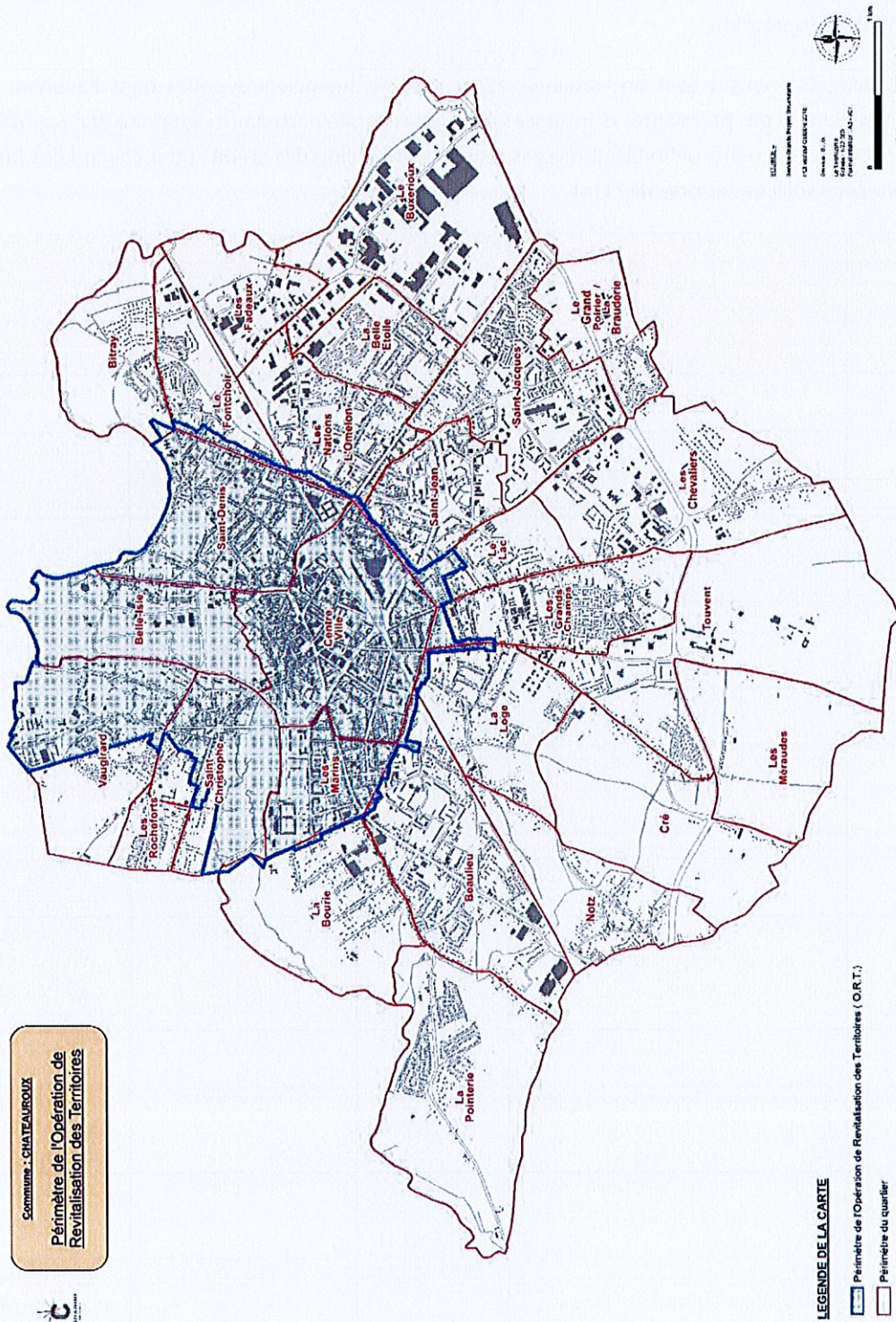
Le périmètre Action Cœur de Ville de Châteauroux comprend différents quartiers qui, de par leurs interconnexions et leurs caractéristiques, définissent la centralité de la commune :

- la ville médiévale délimitée par le tracé des anciennes fortifications,
- les faubourgs (les Marins, Saint-Christophe, Saint-Denis);
- le quartier de la Gare,
- le bord de l'Indre et l'ancienne manufacture de Balsan ;
- les espaces naturels de la vallée de l'Indre ;
- la zone naturelle d'activités sportives et de loisirs de Belle-Isle.

Ce périmètre se définit notamment par une forte densité de bâtis, la présence d'équipements publics structurants et/ou d'espaces de convivialité, une mixité des fonctions urbaines et une accessibilité facilitée pour les déplacements piétons. Il se superpose pour partie au Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de Châteauroux afin de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que la qualité de l'architecture et le traitement des espaces naturels dans le respect du développement durable.

Le périmètre de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée le 28 septembre 2018 a été homologué en tant que périmètre de convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) par arrêté préfectoral le 6 août 2019.

4.2. Carte du secteur d'intervention



Article 5. Plan d'action prévisionnel global et détaillé

Le plan d'action de la ville de Châteauroux traduit de manière opérationnelle la stratégie détaillée à l'article 2 du présent avenant. Il s'étend sur la durée du programme Action Cœur de Ville.

Chaque action fait l'objet d'une fiche décrivant plus précisément le contenu de l'action, les objectifs à atteindre, les modalités de mises en œuvre, les modalités de soutien des intervenants et le budget global de l'opération.

Les budgets énoncés sont prévisionnels et les moyens financiers évoqués dans l'avenant dépendent exclusivement des procédures et instances propres à chaque partenaire signataire et ne constituent donc pas des engagements définitifs. Ils nécessitent la disponibilité des crédits pour chacun des financements dont ceux sollicités auprès de l'État.

Axe	Nom de l'action	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires financeurs concernés
1	Le volet « Aides aux travaux » de l'OPAH-RU	2020 - 2024	2 360 000 €	Châteauroux Métropole ANAH
1	Le volet « Ingénierie » de l'OPAH-RU	2020 - 2024	157 500 €	Châteauroux Métropole ANAH Banque des Territoires
1	Bonification des aides de l'OPAH-RU dans le périmètre de l'hyper centre	2020 - 2024	190 000 €	Châteauroux Métropole ANAH
1	Animation OPAH RU	2020 - 2024	210 000 €	Châteauroux Métropole ANAH Banque des Territoires
1	Création d'une « Maison de l'Habitat »	2020 - 2024	300 000 €	Châteauroux Métropole
2	Stratégie d'activation des rez-de-chaussée, auprès des propriétaires et des porteurs de projets	2020 - 2022	100 000 €	Ville de Châteauroux Banque des Territoires
2	Animation des flux en centre-ville	2020 - 2021	546 040 €	Ville de Châteauroux Banque des Territoires
2	Soutien à l'implantation d'activités touristiques dans le vieux Châteauroux	2020 - 2022	115 000 €	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux Office de Tourisme Banque des Territoires
2	Accompagnement de l'offre hôtelière en centre-ville	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Châteauroux Métropole
2	Requalification des Halles à court-terme et réflexion sur leur évolution à moyen terme	2020 - 2021	70 000 €	Ville de Châteauroux DSP (Entreprise Fréry) Banque des Territoires
2	Relocalisation de la pépinière d'entreprises et des activités en centre-ville	2020 - 2022	1 800 000 €	Châteauroux Métropole
3	Aménagement de voiries partagées, pour donner plus de place aux mobilités actives	2020 - 2024	9 110 000 €	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux Région

Axe	Nom de l'action	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires financeurs concernés
3	Création d'équipements et de services associés pour développer l'usage des modes doux	2021 - 2023	150 000 €	Ville de Châteauroux
3	Optimisation du stationnement résidentiel	2020	Chiffrage en cours	Ville de Châteauroux
3	Stratégie d'évolution des parkings en ouvrage	2019 - 2024	170 000 €	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux
3	Requalification du pôle d'échanges Voltaire	2022	1 500 000 €	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux
3	Réalisation d'une passerelle au sein du secteur gare de Châteauroux	2019 - 2024	5 362 000 €	Châteauroux Métropole Etat – Conseil Régional
4	Requalification de l'ilot entre la rue de la Poste et la rue de la Gare	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Ville de Châteauroux OPAC 36 Action Logement
4	Reconstitution de l'offre NPRU	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Châteauroux Métropole Scalis
4	Requalification de l'ancien comptoir des pharmaciens	2020 - 2022	5 000 000 €	Ville de Châteauroux Urbacity
4	Requalification de l'ilot rue de la Rochette	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Ville de Châteauroux Scalis ou Investisseur privé
4	Accompagnement de la mutation de bâtiments (potentiellement) vacants	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux Banque des Territoires
4	Réhabilitation de l'ancienne école Pigier	2020 - 2021	1 220 000 €	Ville de Châteauroux Action Logement Pamphile David
4	Requalification d'ilots	2020 - 2024	Chiffrage en cours	Châteauroux Métropole Ville de Châteauroux Banque des Territoires Investisseur privés Action Logement
5	Intégration de la vie associative dans la stratégie de redynamisation du centre-ville	2020 - 2024	69 000 €	Ville de Châteauroux
5	Reconversion du Centre Culturel Racine	2019 - 2026	25 000 000 €	Ville de Châteauroux Etat Banque des Territoires
5	Renforcement du rayonnement du Musée Bertrand	2019 - 2023	3 070 000 €	Ville de Châteauroux DRAC Banque des Territoires
5	Renforcement du rayonnement des Cordeliers	2022	150 000 €	Ville de Châteauroux
5	Reconversion de la Piscine à Vagues	2020 - 2022	2 800 000 €	Ville de Châteauroux
5	Relocalisation du pôle adolescents dans un lieu dédié et bien intégré au centre-ville	2022	300 000 €	Ville de Châteauroux CAF de l'Indre
5	Renforcement du campus Balsan	2020 - 2024	1 000 000 €	Châteauroux Métropole
5	Déplacement de l'IFSI et IFAS sur le campus Balsan	2021 - 2024	8 000 000 €	Châteauroux Métropole Conseil Régional Hôpital

Article 6. Objectifs et modalités de suivi et d'évaluation des projets

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis semestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacune des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagées, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Ce rapport s'appuie sur les indicateurs d'avancement et de résultat présents dans la fiche descriptive.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

Avenant signée en 8 exemplaires, le 20/02/2020

Commune - Intercommunalité	État - ANAH	Caisse des Dépôts et des Consignations
		
Gil Avérous, Maire de Châteauroux, Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole	Thierry Bonnier, Préfet de l'Indre, Délégué de l'ANAH	Christian Baudot, Directeur Régional adjoint de la Caisse des Dépôts et des Consignations
Action Logement	Conseil Régional	Conseil Départemental
		
Dominique Dhenne, Président du Comité Régional Action Logement Centre Val de Loire	Kaltoum Benmansour, Conseillère du Conseil Régional Centre-Val de Loire	Serge Descout, Président du Conseil Départemental de l'Indre