

Dossier de presse

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

“Chamiers cœur de ville 2025”

Un engagement avec les habitants pour transformer le quartier



C H A M I E R S
C Œ U R D E V I L L E

Un village artisanal

au service du dynamisme économique
du quartier et de la ville

Signature de la convention partenariale
- 4 juillet 2017 -



Depuis que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) a retenu la commune de Coulounieix-Chamiers pour le projet de renouvellement urbain du quartier de Chamiers, les énergies se sont mobilisées. Un travail de fond est en cours pour préparer la transformation en profondeur de ce quartier à l'horizon 2025, avec les partenaires, mais aussi avec les habitants qui tiennent une place de choix dans le processus de concertation (réunions publiques d'information, ouverture de la Maison du projet au cœur du quartier en mai dernier, implication dynamique du Conseil citoyen, organisation d'ateliers participatifs,...).

Ce programme d'envergure intéresse la vie quotidienne des habitants dans tous ses aspects et vise ainsi à développer des actions dans tous les domaines qui favoriseront le « vivre ensemble » : amélioration de l'habitat, revalorisation des espaces publics, mise à niveau des équipements et services, connexion avec l'environnement immédiat, développement économique et emploi.

C'est bien sûr dans cette dernière dimension que s'inscrit le projet de village artisanal. Avec Epareca (Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux), opérateur public qui intervient principalement dans les quartiers prioritaires, le Grand Périgueux et la ville de Coulounieix-Chamiers affirment leur volonté d'impulser une dynamique commerciale et économique sur le quartier, et au-delà. La signature de la convention partenariale marque symboliquement la concrétisation des transformations du quartier à venir.

Dans ce dossier :

⇒ **Village artisanal, rappel du contexte**

⇒ **Village artisanal, le projet**

Présentation / Objectifs / Calendrier / Plan de financement prévisionnel

⇒ **Epareca, porteur du projet de village artisanal**

⇒ **D'autres outils au service de la dynamique économique : la Fabrique à entreprendre**

Contacts presse :

> **Grand Périgueux**, Direction Communication Tourisme :

Mélina De Nardi | M.DeNardi@grandperigueux.fr | 05.24.13.83.42

> **Epareca**, Direction des études, de la stratégie et de la communication :

Guillaume Doye | GDoye@epareca.org ou Hélène Carin | HCarin@epareca.org | 03.28.52.13.13

> **Ville de Coulounieix-Chamiers**, service Communication :

Séverine Faure | s.faure@coulounieix-chamiers.fr | 05.53.35.57.59

Village artisanal

Rappel du contexte

> 2015 | Contrat de ville et ANRU : des orientations claires en matière de développement des activités économiques

. Le Contrat de ville de l'Agglomération, signé le 20 juin 2015, prévoit "la transformation de l'image des quartiers urbains en difficulté en favorisant une meilleure diversité sociale et en valorisant leur attractivité". Cela appelle la mise en place d'une dynamique économique à même de pérenniser et de faciliter l'installation d'entreprises dans les quartiers.

. Parallèlement, le Conseil d'administration de l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) du 21 avril 2015, a prononcé l'éligibilité du quartier de Chamiers au "Nouveau programme national de rénovation urbaine" (NPNRU), au titre des opérations d'intérêt régional.

. Le portage du projet a été confié au Grand Périgueux et s'est traduit par la signature d'un protocole de préfiguration signé avec l'ANRU le 29 janvier 2016. Conformément aux orientations du Contrat de ville, le protocole prévoit "le soutien aux projets structurants qui visent à optimiser les conditions d'accueil et de développement d'activités économiques dans les quartiers prioritaires, au service de leur attractivité économique".

> 2016 | Potentialités sur le quartier de Chamiers : une étude prospective confiée à Epareca

Chamiers est situé à l'écart de la dynamique économique du bassin d'emplois alors même que le secteur offre des potentialités pour l'implantation de nouvelles activités. La ville et l'agglomération, attentives au devenir de cet espace qui accueille déjà une offre commerciale et artisanale, souhaitent conforter cette identité économique. C'est dans ce contexte que le Grand Périgueux et la ville de Coulounieix-Chamiers ont fait appel à Epareca : l'objectif était de s'adjoindre la compétence de cet opérateur public dont la mission est d'accompagner les collectivités dans la définition de leur stratégie en matière de développement économique, principalement dans les quartiers prioritaires de la Politique de la ville. Epareca a mené une étude sur le volet commercial et sur le volet artisanal.

. Sur le volet commercial : préconisation d'aménagements urbains capables d'apporter une unité commerciale et un marquage spécifique des commerces. Sont également préconisés un remembrement commercial et une réflexion sur la question de l'offre alimentaire.

. Sur le volet artisanal : constat d'une dissension importante entre les besoins immobiliers des artisans et la réalité du parc privé existant (loyers trop élevés, locaux excentrés et/ou inadaptés...) et absence de « point d'entrée » et de lisibilité de la zone artisanale située au Nord-Ouest du quartier de Chamiers.

Epareca note un potentiel important pour l'aménagement d'un immobilier d'entreprises sur le quartier de Chamiers, venant en complément du projet du Quartier d'affaires du Grand Périgueux. Il propose d'accompagner l'aménagement d'un pôle artisanal sur la friche économique (ancien Topco) de ce quartier prioritaire, située boulevard Jean-Moulin.

> 2017 | Le projet de village artisanal est sur les rails : les partenaires sont mobilisés (Région, Union européenne, Département, Chambre des Métiers, Maison de l'Emploi...). Le cabinet Dauphins architecture est retenu pour la maîtrise d'œuvre. Le projet est présenté aux habitants en réunion publique le 24 mars dernier.

Village artisanal

Le projet : présentation, objectifs

> Un village artisanal...

C'est le regroupement sur une même zone d'un ensemble d'entreprises artisanales. Ce concept permet de partager des moyens, d'encourager des synergies. C'est un véritable projet de développement local, pour accompagner les artisans et favoriser l'emploi.

Le projet prévoit la construction d'une dizaine de box modulables sur une surface totale de 1 500 m². Chaque box comprendra un atelier en rez-de-chaussée et un bureau en mezzanine : ces modules seront évolutifs en fonction des besoins des entreprises.

> ... boulevard Jean-Moulin, sur la friche industrielle de l'ancien Topco

1/ Pour valoriser la zone existante : il existe déjà sur cet axe une zone artisanale avec Eurovia, les Menuiseries Raynal, etc. Le village artisanal viendra conforter et valoriser cette zone.

2/ Pour répondre à un besoin et dynamiser le quartier : dans le quartier, mais aussi plus largement aux alentours, les envies de créer, de développer des savoir-faire en lien avec l'artisanat existent mais peinent à voir le jour, car il n'existe peu ou pas d'outils d'accompagnement et peu de solutions d'hébergement.

3/ Pour faire une offre adaptée : l'offre privée à destination des artisans ne correspond pas toujours à leurs besoins (locaux trop éloignés du centre, loyers trop élevés,...). Le village artisanal proposera des solutions en adéquation avec les besoins matériels et possibilités financières des artisans locaux.

Le projet architectural prévoit le bâtiment comme un espace naturel, entouré d'un bardage bois munis d'isolants "bio-sourcés" et surmonté d'une toiture végétalisée. L'intégration dans l'environnement immédiat est ainsi privilégiée : d'une part, le quartier de Chamiers se caractérise par la présence de vastes espaces verts et d'autre part, la vision offerte aux immeubles d'habitation situés immédiatement en face se veut respectueuse de ses habitants et de leur cadre de vie.

> Impulser une dynamique commerciale et économique innovante

. Avec une tarification adaptée : les entreprises locataires bénéficieront d'une tarification incitative de 50 € HT le mètre carré par an. Une attention particulière sera portée aux demandes des artisans du quartier : ils bénéficieront d'un tarif minoré qui évoluera au gré de la consolidation financière de l'entreprise.

À noter qu'un "manager de site" sera présent régulièrement pour accompagner les artisans sur la vie pratique du village : ouverture et fermeture des ateliers,...

. En veillant à la complémentarité des activités : un comité sélectionnera les entreprises accueillies afin qu'elles soient complémentaires de celles déjà présentes sur le territoire. Ce comité, encadré par Epareca, sera composé de représentants de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de la Chambre de commerce et d'industrie, des collectivités territoriales avec l'avis du Conseil citoyen.

. Et en amont... avec un nouveau type de clause d'insertion professionnelle : le marché public passé entre Epareca et le cabinet d'architecture stipule une clause d'insertion professionnelle. Ce dernier doit offrir une première expérience à un jeune diplômé en recherche d'emploi, lors de la phase de conception architecturale. Si les clauses d'insertion sont mobilisées depuis de nombreuses années dans les marchés de travaux, c'est en revanche la première fois en Dordogne qu'elles portent sur un marché de prestation intellectuelle. La mise en œuvre de ce dispositif innovant en faveur de l'emploi sera accompagnée par la Maison de l'emploi du Grand Périgueux. À noter qu'une autre clause prévoit le recrutement d'habitants du quartier en phase "travaux" de la mise en œuvre du projet.

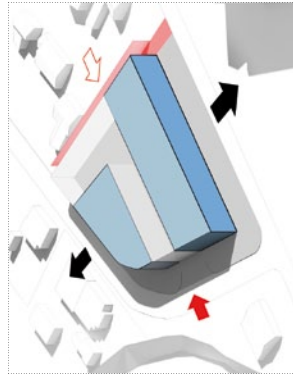
Projet urbain

Construction d'un pôle artisanal à Coulounieix-Chamiers

dauphins 180° Intech Delomenie

Volumes apaisés
Volumes inscrits dans le volume capable du PLU en retrait des limites séparatives, laissant un passage au réseau EDF à enterrer, et entretenant un rapport apaisé à la maison mitoyenne.

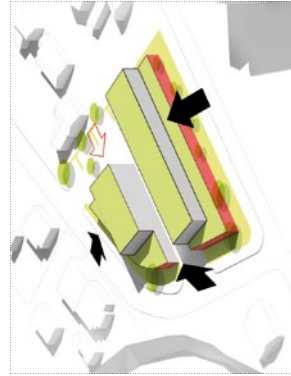
Orientations Nord et Sud
Les bureaux sont orientés Nord et Sud : lumière constante au nord et protection par simple encadrement au sud. Les façades en vis-à-vis ou présentant un risque de surchauffe estivale sont réduites au maximum.



Volumes et orientations

Écrin végétal
Trame végétale composée d'arbres de haute tige en périphérie et autour des places de stationnement. Les volumes sont découpés pour créer une façade basse côté rue à l'échelle des maisons individuelles attenantes.

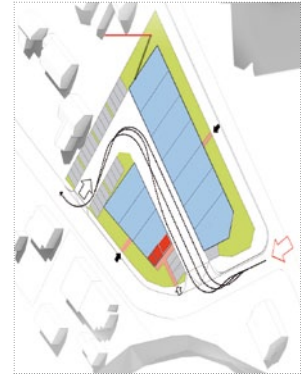
Cinquième façade
Les toitures végétalisées sont deux strates de paysage successives, prenant en compte leur visibilité depuis la cité Jean Moulin. Au Nord-Est le projet est très en retrait de la parcelle voisine.



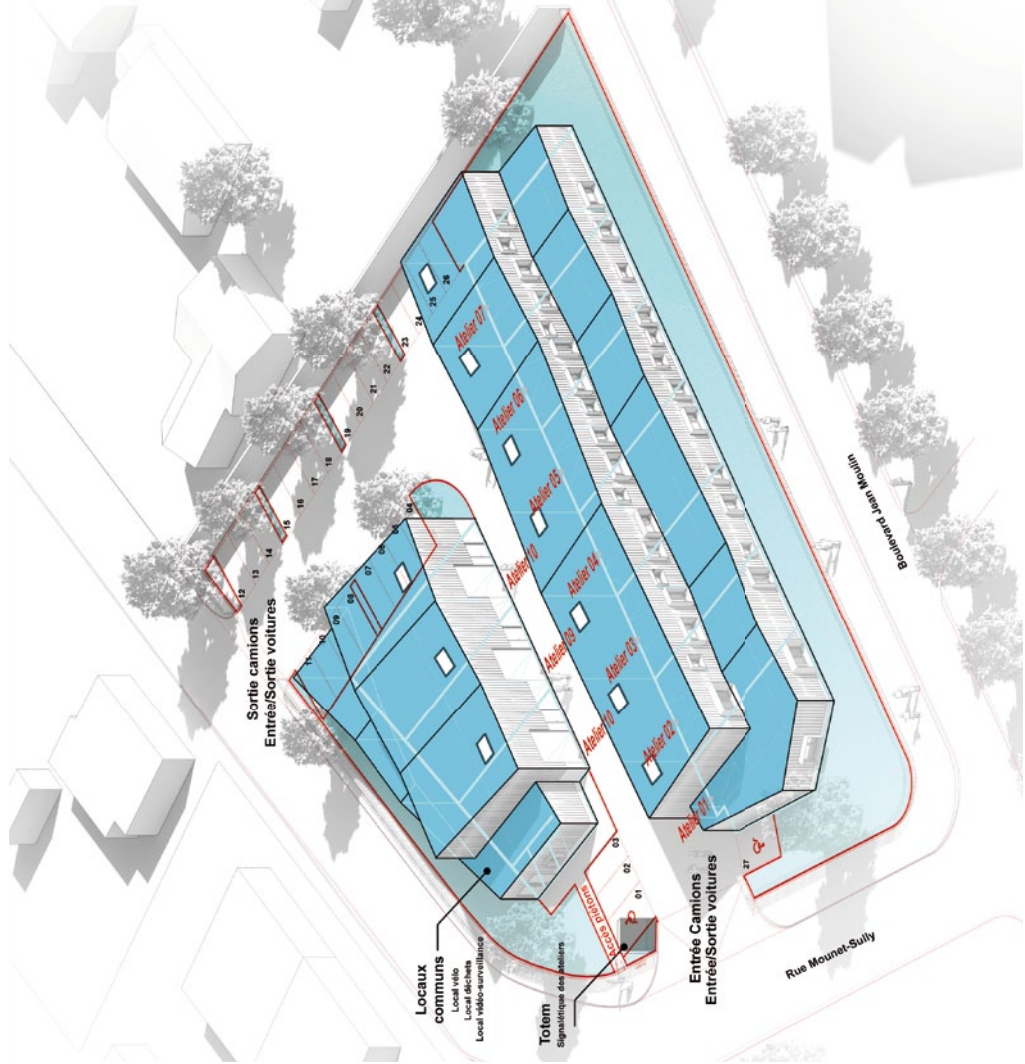
Rapport au ciel et paysage

Circulations différenciées
L'emprise batte laisse la place à trois voies de circulation pour camion sans créer de nuisances. Les voitures ont une entrée spécifique au nord du site, dominant directement sur un parking arboré. Les piétons, vélos et services ont un accès spécifique, d'autres accès peuvent être créés.

Contraintes intégrées
Le réseau électrique est intégré. Les locaux supports (vidéo-surveillance, déchets) sont aisément accessibles.



Circulation et accès



Synthèse du projet urbain

Village artisanal

Le projet : calendrier, financement

> Le calendrier prévisionnel

- . **1^{er} semestre 2017** : consolidation du projet avec les partenaires
- . **4 juillet 2017** : signature de la convention partenariale Epareca / Grand Périgueux / Coulounieix-Chamiers
- . **2^e semestre 2017** : étude architecturale et montage du projet, dépôt du permis de construire
- . **1^{er} trimestre 2018** : lancement des travaux
- . **3^e trimestre 2018** : sollicitation des artisans et mise en place des baux locatifs
- . **1^{er} trimestre 2019** : mise en service du Village artisanal de Chamiers

> Les partenaires et le plan de financement prévisionnel

1/ Convention partenariale pour la réalisation du village artisanal :

- . Epareca - porteur du projet,
- . La communauté d'agglomération du Grand Périgueux,
- . La ville de Coulounieix-Chamiers.

2/ Les partenaires techniques et financiers :

- . l'État, avec l'Agence nationale du renouvellement urbain,
- . l'Europe (Feder),
- . la Région Nouvelle-Aquitaine,
- . les chambres consulaires
- . la Caisse des Dépôts et Consignations
- . le Conseil départemental de la Dordogne
- . la Maison de l'emploi

3/ Le plan de financement prévisionnel

DÉPENSES HT	€HT	RECETTES HT	€HT
Études	35 000 €	EPARECA	736 145 €
Maîtrise foncière	508 800 €	ANRU	368 072 €
Travaux	1 621 413 €	Région Nouvelle-Aquitaine	364 001 €
Honoraires	173 491 €	Département	275 955 €
Frais divers	87 970 €	FEDER	382 500 €
		Grand Périgueux	217 225 €
		Mairie Coulounieix-Chamiers	82 776 €
TOTAL	2 426 674 €	TOTAL	2 426 674 €

Porteur du projet de village artisanal

> Quelles sont les missions d'Epareca ?

Créé en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996, Epareca est un opérateur public dont la mission est d'accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté. En redonnant vie au commerce et à l'artisanat au cœur de ces quartiers, l'Etablissement contribue depuis 20 ans à apporter du confort de proximité aux habitants et à recréer durablement du lien social.

Epareca intervient principalement dans les quartiers prioritaires qui font l'objet de projets de rénovation urbaine avec comme critères :

- . **Une localisation obligatoire dans les zones labellisées par la politique de la Ville,**
- . **Une capacité à maîtriser le foncier,**
- . **Un engagement de la collectivité sur un projet de rénovation urbaine fort, priorisé en cohérence avec l'intervention de l'ANRU.**

Epareca peut aussi, depuis la loi de 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, intervenir également dans les quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

> Qui fait appel aux services d'Epareca ?

Epareca intervient à la demande du Maire ou du Président de l'EPCI quand les opérateurs privés ne le peuvent pas pour des raisons juridiques ou économiques. En effet, pour pouvoir intervenir, Epareca doit au préalable s'assurer que l'équipement économique puisse relever d'une maîtrise foncière unique. Pour cela, son statut lui permet de recourir à des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation).

En outre, ces opérations nécessitent des investissements lourds dont le financement ne peut être pris en charge par le privé.

> Comment procède Epareca ?

Epareca intervient en qualité de promoteur, d'investisseur et d'exploitant de centres commerciaux et artisanaux de proximité. Pour ce faire Epareca procède en 4 phases :

- . Phase 1 : le montage > Etudes préalables (commerciales, juridiques et foncières) ; projet immobilier et d'insertion urbaine ; conventions partenariales et bilans financiers.
- . Phase 2 : la production > Appropriation du site ; réhabilitation, restructuration ou démolition-reconstruction.
- . Phase 3 : l'exploitation > Gestion du nouvel équipement pour accompagner les commerçants et les artisans jusqu'à la stabilisation économique, sociale et urbaine.
- . Phase 4 : la remise « sur le marché » auprès des investisseurs gestionnaires privés > Epareca s'engage dans une démarche partenariale avec la collectivité porteuse du projet. Elle est présente à tous les moments de la vie du projet commercial. L'opération est menée sous l'égide d'un comité de pilotage local présidé par le Maire ou le Président de l'EPCI. Les engagements sont finalisés dans une convention.

> Par qui et comment sont financées les opérations de construction et de rénovation des équipements économiques ?

La contribution financière d'Epareca est constituée d'une partie fixe qui correspond à la valorisation de l'espace construit ou restructuré (estimée à 10% du loyer nominal prévisionnel de l'année 4) et d'une partie en fonds propres sous la forme de subventions, ajustées en fonction de la situation économique, sociale et fiscale de la ville et de prêts.

Les opérations bénéficient aussi parfois de subventions publiques des collectivités et le cas échéant des Régions, de l'Union européenne et de l'ANRU.

La Fabrique à entreprendre : un outil d'accompagnement du projet de village artisanal



Inscrit dans le cadre de la politique de développement économique et de promotion de l'emploi dans les quartiers, le village artisanal s'articule avec le projet "**La Fabrique à entreprendre**", marque créée par la Caisse des Dépôts pour fédérer et renforcer la visibilité des acteurs et des dispositifs d'aide aux créatrices et créateurs d'entreprise. Objectif : accompagner les habitants des quartiers « politique de la ville » dans leurs projets de création d'activités. Le village artisanal est ainsi envisagé comme un véritable outil de La Fabrique à entreprendre, notamment grâce à sa tarification progressive. Par ailleurs, le comité d'examen des candidatures d'artisans veillera entre autres à la promotion des candidat(e)s issu(e)s des quartiers et à privilégier le choix d'artisans « engagés » vis-à-vis des habitants pour faire découvrir leur métier, proposer des stages, des contrats d'apprentissage...

> Contexte

D'après une étude récente de l'IFOP, un quart des habitants des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville souhaitent créer leur propre entreprise. La moitié est constituée de jeunes de moins de 30 ans.

Ce constat s'est vérifié lors de l'expérimentation du dispositif « Créer sa boîte, pourquoi pas vous ? » porté par le collectif Coop'Alpha, ADIE, BGE, Initiative Périgord et les Chambres consulaires. Il ressort également une méconnaissance des outils de conseils et de financement à la création d'activité disponibles sur le territoire.

Soucieux de rendre lisibles les dispositifs et ressources existantes sur le territoire (structures et outils d'accompagnement, financeurs, entreprises engagées...) et de favoriser la création d'emploi dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, le Grand Périgueux en lien avec ses partenaires, et notamment la Caisse des Dépôts et Consignations, a souhaité mettre en place une Fabrique à entreprendre sur le territoire.

> Mise en œuvre

L'objectif est de proposer un lieu "ressource" facilitant le parcours des créateurs d'entreprise issus des Quartiers Prioritaires, et permettant de rompre l'isolement des entrepreneurs des quartiers prioritaires souvent constatés.

La Fabrique à entreprendre accompagne les porteurs de projets de création d'entreprises de l'idée jusqu'à la réalisation concrète : création, financement, montage des dossiers administratifs, hébergement, développement d'activité et pérennisation.

Piloté par la Maison de l'Emploi du Grand Périgueux, ce dispositif vise aussi à accompagner si besoin la "seconde" vie du créateur en cas d'arrêt de l'activité, en valorisant les compétences acquises dans le parcours : c'est le "plan rebond" qui permet au pré-créateur de valoriser les compétences acquises au sein d'une entreprise, avec entre autres la formation qualifiante « Encadrant d'Entreprise Artisanale » - 2EA dispensée par la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Cet outil jouera un rôle majeur, aux côtés d'Epareca, pour faire vivre le projet et garantir son efficacité dans le temps

> Calendrier

. Octobre 2017 : signature de la convention partenariale entre le Grand Périgueux et la Caisse des dépôts et consignations.

. Janvier 2018 : lancement du dispositif.

Signature de la convention partenariale / 4 juillet 2017