

Maître d'Ouvrage : Ville de Châtelleraut



Identification d'immeubles stratégiques - rénovation et reconversion  
Châtelleraut - Centre-ville

## VILLE DE Châtelleraut **CONTEXTE**

La Ville de Châtelleraut connaît depuis de nombreuses années une vacance structurelle très élevée (supérieur à 20% en 2016). Le centre-ville continue à se vider de ses commerces. La commune a bénéficié de plusieurs financements dont « Centre Ville de Demain » en 2016, mais la dynamique de dévitalisation est forte. « Action Cœur de Ville » est un nouveau levier avec une enveloppe conséquente.

Soucieuse d'inverser la tendance, de recréer un centre-ville, d'attirer des investisseurs et des résidents, la municipalité est engagée sur plusieurs fronts pour revaloriser son centre-ville : reconquête des berges de la Vienne, plusieurs Opération de Restauration Immobilière, une convention avec l'EPF de la Nouvelle Aquitaine. Elle mène dans ce cadre une réflexion sur des îlots stratégiques avec des opportunités opérationnelles dans le centre-ville. Elle souhaite acter des interventions sur ces îlots et des immeubles précis pour procéder à une concession d'aménagement.

## ENJEUX

- Définir le périmètre d'intervention le plus stratégique pour rendre plus efficace les interventions et leur impact sur le centre-ville
- Lancer une concession d'aménagement économiquement viable

## OBJET DE LA MISSION

La commune a sollicité OBJECTIF VILLE pour l'expertise commerciale et Urbanis Aménagement sur le volet habitat. L'objet est de croiser les expertises pour déterminer les immeubles sur lesquels intervenir et y faire quoi en termes de programmation. Les missions précises d'Objectif Ville sont les suivantes :

- Visite de site, visite extérieurs des îlots et intérieurs des immeubles d'une liste restreinte
- Une analyse du tissu commercial du centre-ville et des séquences commerciales majeures observées et du périmètre de commercialité
- Analyse de l'environnement concurrentiel commercial du centre-ville
- Définition de la zone de chalandise et étude de marché générale du centre-ville
- Définition et hiérarchisation des interventions sur chaque immeuble retenu ( $\pm 20$ ), plusieurs scénarii d'intervention (selon la fonctionnalité des logements, la complexité foncière, la commercialité et la configuration du local commercial en RDC)
- Évaluation des valeurs vénales et locatives des locaux commerçants visant à alimenter le chiffrage des bilans d'opération



Durée de l'intervention

Juillet 2018  
En cours



Type de mission exécutée

Étude - Programmation  
Expertise commerciale



Interlocuteur - Maîtrise d'Ouvrage

Eugénir GICQUEL (Resp. Gestion Patrimoine)  
05 49 20 30 62



Prestataire

Mandataire : Objectif Ville  
Co-traitant : Urbanis Aménagement