

FICHE ACTION N° 01-CHAU

La réhabilitation du 11, avenue Aristide Briand



© Commune de Chaulnes

Orientation stratégique

Reconquérir l'habitat en centre-bourg et développer un parcours résidentiel pérenne

Consolider et développer l'offre commerciale

Valoriser le patrimoine, l'offre culturelle ou sportive afin d'en faire des leviers de développement du territoire

Maître d'ouvrage

Commune de Chaulnes

Description de l'action

Dans le cadre de la politique de redynamisation du centre-bourg, les élus de Chaulnes ont identifié une friche commerciale sur laquelle ils souhaitent intervenir. En effet, cette dernière, vacante depuis de nombreuses années, est désormais en très mauvais état et impacte fortement l'image du secteur. Située en plein cœur de bourg, dans l'avenue commerçante Aristide Briand, et d'une surface bâtie non négligeable, d'environ 250 m² sur deux niveaux, ce bâtiment laisse entrevoir un potentiel et des possibilités d'aménagement intéressantes.

L'objectif désormais poursuivi est de transformer le « 11, Avenue Aristide Briand » en un nouvel ensemble composé d'une cellule commerciale en rez-de-chaussée et de deux logements à caractère social aux R+1 et R+2.

Afin de réhabiliter ce bâtiment, une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée à un cabinet d'architecte, scindée en deux phases : un diagnostic technique du bâtiment, comprenant également une analyse de la faisabilité financière, devait permettre de réunir les informations indispensables avant la phase de conception du projet d'aménagement (mission de maîtrise d'œuvre au sens de la loi MOP).

Les travaux sont actuellement en cours et des démarches de prospection sont parallèlement menées afin



d'identifier un porteur de projet susceptible de s'installer au sein du futur commerce. La commune de Chaulnes envisage également la possibilité d'y développer le concept de « boutique à l'essai ». Ce dispositif apparaît comme un outil intéressant pour favoriser et faciliter l'installation d'une nouvelle activité. En effet, il permet à un porteur de projet de tester son idée de commerce dans un local vacant pendant une période de 6 à 12 mois. Un accompagnement personnalisé et assuré par des experts est mis en place et sécurise l'installation (étude de faisabilité, soutien technique en amont et après l'ouverture de la boutique...).

Les logements sociaux seraient, quant à eux, gérés directement par la commune de Chaulnes. Notons que la commune enregistre une forte demande sur ce type de bien.

Partenaires

Les acteurs à associer à cette démarche sont les suivants :

- La Communauté de Communes Terre de Picardie
- Le PETR Cœur des Hauts de France (service développement économique)
- Les acteurs économiques locaux (en cas d'identification rapide du futur commerçant, celui-ci pourrait participer à l'aménagement de la cellule commerciale)
- La chambre des métiers et de l'artisanat, ainsi que la chambre de commerce et d'industrie
- La fédération nationale des boutiques à l'essai

Dépenses prévisionnelles

Le coût de l'opération est **chiffré à 654 670 €** dont :

- **102 900 €** pour l'achat du bâtiment
- **57 450 €** d'honoraires
- **494 320 €** de travaux pour la réhabilitation du bâtiment

Plan de financement prévisionnel

| | H.T | | H.T |
|-----------------------|---------------------|--|---------------------|
| DEPENSES | | RESSOURCES | |
| • Terrains | 102 900,00 € | • Etat DETR | 198 638,00 € |
| • Rénovation bâtiment | 494 320,00 € | • Etat CRTE | 132 500,00 € |
| • Honoraires | 57 450,00 € | | |
| | | • Collectivités territoriales | |
| | | Région(s) [attractivité des territoires - RCVCB] | 111 728,00 € |
| | | Département(s) | 80 870,00 € |
| | | | |
| | | • Fonds propres | 130 934,00 € |
| TOTAL DEPENSES | 654 670,00 € | TOTAL RESSOURCES | 654 670,00 € |

La commune pourra **percevoir des recettes d'exploitation** estimées à environ :

- 600 € / mois pour la location de la cellule commerciale
- 1 000 € / mois pour la location des deux logements

Ces chiffres nécessitent d'être affinés.

Calendrier :

Cette action est en cours de réalisation.

- Mai 2022 - fin 2023 : Mission de maîtrise d'œuvre
- Octobre-décembre 2022 : Consultation des entreprises en vue des travaux et attribution du marché
- Janvier 2023 – fin 2023 :
 - Phase travaux (durée estimée : 9 mois)
 - En parallèle, travail de prospection en vue d'identifier un porteur de projet qui s'installerait dans la nouvelle cellule commerciale

Lien autres programmes et contrats territorialisés

L'opération est inscrite dans un AMI Centre-Bourg et répond aux objectifs relatifs au commerce inscrits dans le CRTE, de même qu'à ceux de la plupart des documents de planification du territoire en matière de développement et de consommation foncière (SCOT, CRTE, PLUI à venir).

L'opération est également en cohérence avec les dispositifs et outils suivants, présents sur le territoire :

- Le Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Le Plan Climat Air Energie Territorial

Indicateurs de suivi (1) et d'évaluation (2)

(1)

- Respect du calendrier inhérent à l'action
- Suivi photographique du chantier
- Livrables exploitables et conformes au CCTP

(2)

- Location rapide de la cellule commerciale et des deux logements (3 mois à compter de la réception du chantier).
- Pérennité du commerce installé

Conséquence sur la fonction de centralité

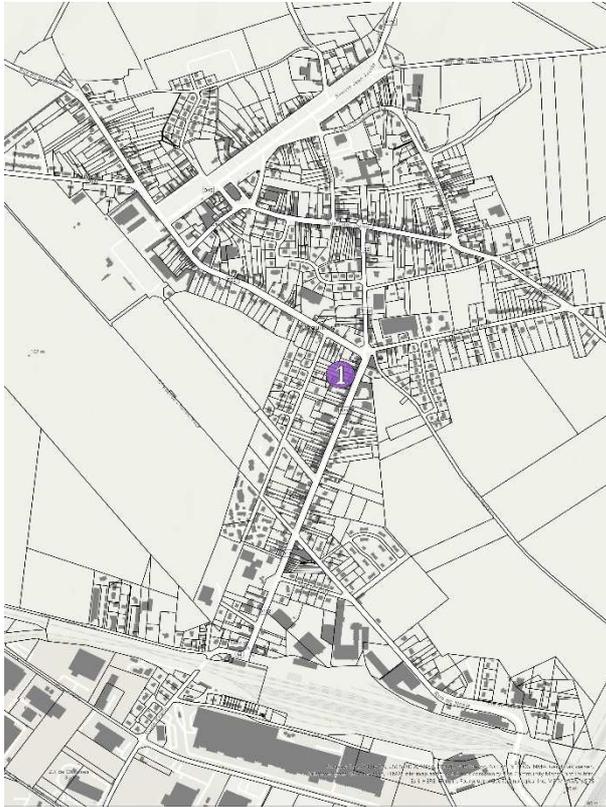
L'état de dégradation de l'immeuble nuit depuis longtemps à l'image de l'avenue Aristide Briand, artère commerciale reconnue comme globalement peu qualitative et sur laquelle une attention forte est aujourd'hui portée. Cette intervention participerait donc pleinement à l'amélioration de la qualité des espaces publics du centre-bourg.

En outre, la rénovation de ce bâtiment qui intègre l'aménagement d'une cellule commerciale favorisera l'arrivée d'une nouvelle activité en centre-bourg ; renforçant ainsi le tissu commercial présent et la fréquentation de l'avenue.

Finalement, un tel projet est en parfaite cohérence avec les enjeux liés à la revitalisation du centre-bourg et s'attache pleinement à répondre aux problématiques d'effritement du linéaire commercial, de logements vacants dans le centre-bourg et de maintien du nombre d'habitants (alors même que les politiques publiques imposent aujourd'hui de limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles).

Annexes

Plans de situation du 11 avenue Aristide Briand à Chaulnes



Visuel après travaux (extrait de la mission de maîtrise d'œuvre – ATELIER 19)

