



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**



Inauguration

ESPACE COMMERCIAL

LE VERBEAU

CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

DOSSIER DE PRESSE

24 septembre 2020

FONDS NATIONAL
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE



Sommaire



Déroulé de l'inauguration	3
Le nouvel espace commercial	4
Les financements	5
Le nouveau Verbeau	6
Calendrier	6
Plan d'aménagement du quartier	7
L'historique du site	8
Les fouilles archéologiques	9
Le rôle de l'ANCT comme promoteur de locaux commerciaux	10

Déroulé de l'inauguration

INAUGURATION D'UN NOUVEL ESPACE COMMERCIAL LE VERBEAU CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

Jeudi 24 septembre – 16h00

16h00 Rendez-vous sur le site du Verbeau

16h05 Allocution de:

Benoist Apparu
Maire de Châlons-en-Champagne
Ancien ministre

Jacques Jesson
Président de Châlons Agglo

Caroline Cayeux
Présidente de l'Agence nationale
de la cohésion des territoires

Pierre N'Gahane
Préfet de la Marne

16h21 Coupé du ruban et photos

16h25 Visite du site, présentation
des commerçants

Le nouvel espace commercial



Seuls 5 commerces sont encore en activité dans l'espace commercial Le Verbeau : la pharmacie, le bar-tabac-brasserie, le coiffeur, le cabinet d'infirmières et le cabinet de médecins. Le scénario du nouvel ensemble commercial prévoit la construction d'un **ensemble commercial *ex nihilo* sur un terrain cédé par la Ville**, dans lequel les activités pourront être transférées, avant la démolition à terme des anciennes cellules commerciales.

Le projet réalisé sur fonds publics consiste ainsi en la réalisation du bâtiment de 880 m², accueillant les trois commerces de proximité transférés : le cabinet d'infirmières, le bar tabac presse, le salon de coiffure ; ainsi que quatre nouvelles activités commercialisées : une supérette, une boulangerie, une pizzeria et une boucherie. Parallèlement, un autre projet, sur fonds privés a été également réalisé afin d'accueillir la pharmacie et des professions médicales libérales.

L'unité architecturale d'ensemble est assurée par une maîtrise d'œuvre commune. Pour casser la rectitude des années 1960-1970, le cabinet d'architecture Thiénot-Ballan-Zulaica a fait le choix de formes souples et de nombreuses courbes, dans un espace aéré et végétalisé. Les cellules commerciales s'ouvrent au Sud et sont adossées au futur mail piétonnier, libérant ainsi un généreux parvis donnant sur le grand parc du Verbeau. La toiture est considérée comme une 5e façade végétalisée et les équipements techniques sont masqués par des caillebotis métalliques.



Les habitants et les commerçants attendaient depuis longtemps la création d'une telle structure, dont la réalisation a été décalée d'une année en raison des fouilles archéologiques majeures réalisées sur le site, et qui ont mis en évidence une vaste villa romaine.

La construction de l'espace commercial a été orchestrée par Epareca* en tant que maître d'ouvrage des travaux et futur gestionnaire du site.

Les différentes phases du chantier ont permis de garantir l'accès aux commerces en activité. L'Établissement avait mis en œuvre, dès 2016, un suivi attentif des activités en place et de sécurisation du site. Les commerces desservis par la galerie intérieure ont été transférés dans des locaux vacants remis à neuf donnant directement sur l'espace public, ce qui avait permis la fermeture de la galerie intérieure. Des conventions d'occupation précaire ont été signées avec ces commerçants, permettant un allègement des charges financières pendant cette phase transitoire.



* Epareca a fusionné au sein de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) au 1^{er} janvier 2020.

LES FINANCEMENTS

BUDGET DE L'OPÉRATION

4 452 900 € HT

LES FINANCEURS

Agence nationale de la cohésion de territoires
956 K€

Ville de Châlons-en-Champagne
1 278 K€

Châlons-Agglomération
540 K€

État – CRSD
1 220 K€

Europe – FEDER
393 K€

Autres recettes :
cessions de foncier.

Le nouveau Verbeau

Près de 96 millions d'euros vont être investis pour construire le Nouveau Verbeau. Le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) est vaste, puisqu'il s'inscrit dans un périmètre allant, d'ouest en est, des allées de Forêt au rond-point Bagatelle, et du nord au sud, de la rue Louis Laforêt au boulevard J.F. Kennedy.

Au programme : une **nouvelle offre de logements** avec la démolition de 356 logements, la requalification de 151 logements, la résidentialisation de 375 appartements et la reconstitution de 133 logements locatifs pour compenser les mètres carrés d'habitats perdus. Tous les espaces publics du quartier seront redessinés (parc, esplanade, place...).

Trois grandes opérations d'équipements publics vont enrichir le Verbeau :



la construction d'un **nouveau centre social et culturel** ;



la création d'un **pôle 0-6 ans** et la restructuration du **gymnase** ;



le **nouvel espace commercial** de la pharmacie.

CALENDRIER

PÔLE PHARMACIE ET CABINET MÉDICAL

Ouverture août 2020

CENTRE COMMERCIAL

Ouverture septembre 2020

CADRE DE VIE

(parc, esplanade reliant le centre commercial et le pôle équipements, place végétalisée)
2020-2022

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

2019-2021 Un nouveau centre social et culturel

2019-2020 Le pôle 0-6 ans regroupant les services petites enfance

2021-2022 Le gymnase rénové

DÉPLACEMENTS

- Des aménagements confortables pour les piétons et les vélos reliant l'ensemble des quartiers.

- Des accès facilités aux équipements.

- Une voirie sécurisée.

2020-2021 Des réseaux et parvis des équipements publics

2021 Une nouvelle voie

LOGEMENTS

2019 Résidentialisation des 6-8 et 10-12 avenue du 29 août 1944

2020-2021 Réhabilitation-résidentialisation du 15 avenue du 29 août 1944

2021 Démolition des 10-16 boulevards J.F. Kennedy

2020-2022 Réhabilitation-résidentialisation des 25-27 et 29-31 rue d'Alsace.

PLAN D'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER



2017-2027
UN PROGRAMME DE
96,6 M€^{TTC}

EQUIPEMENTS PUBLICS

- Un nouveau Centre Social et Culturel
- Un gymnase rénové
- Un pôle 0-6 ans regroupant les services petite enfance (multi-accueil, école maternelle...)

CENTRE COMMERCIAL

- Un nouveau bâtiment accueillant des commerces de proximité et une supérette (réalisé par l'EPARECA)
- Un autre bâtiment pour la pharmacie et des professions médicales libérales (réalisé par un opérateur privé)

DÉPLACEMENTS

- Des aménagements confortables pour les piétons et vélos reliant l'ensemble du quartier
- Des accès facilités aux équipements
- Une voirie sécurisée

LOGEMENT

- 1239 logements réhabilités et résidentialisés
- Une nouvelle offre de logements

CADRE DE VIE

- Un parc plus grand offrant un cadre paysager de qualité et des équipements adaptés aux différents publics
- Une esplanade reliant le centre commercial et le pôle d'équipements
- Une place végétalisée et conviviale

DES PARTENAIRES RÉUNIS AUTOUR D'UN MÊME PROJET



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES



Historique du site

L'espace commercial Le Verbeau est situé au sud de la commune de Châlons-en-Champagne, au centre du quartier prioritaire de la politique de la ville du Verbeau qui compte 3 200 habitants. À l'origine, cette galerie commerciale totalisait plus de 3 000 m² de surface dont une grande partie était vacante, notamment le supermarché. La première saisine de la Ville de Châlons-en-Champagne date de 1999. Une première restructuration, opérée par Epareca*. En 2001, a consisté à améliorer la galerie intérieure et à permettre la réinstallation de l enseigne Match sur 1 600 m².

Sur le quartier, un certain nombre d'équipements publics ont toujours été présents et à même de répondre aux besoins des habitants tout en attirant une population extérieure au quartier : centre social et culturel, équipements scolaires (une école maternelle, une école primaire et une école élémentaire privée) une crèche et une halte-garderie, UDAF de la Marne, Croix-Rouge, Inspection Régionale de la Santé, Centre médico psycho éducatif, SESSAD...

L'ensemble du patrimoine de logements a fait l'objet par le passé d'opérations de

requalification qui confèrent donnent à l'ensemble une image de bonne tenue. En complément, la Ville a accompagné les restructurations en intervenant sur les équipements de proximité et les espaces publics. Elle a et, notamment en sécurisant et amélioré en améliorant l'accessibilité routière et piétonne de la galerie commerciale du Verbeau.

Dans le cadre de la première restructuration, Epareca* a procédé à l'acquisition de l'essentiel des boutiques du centre (12 sur 16). Le statut de copropriété restant un frein au bon fonctionnement de l'équipement, des négociations ont été engagées avec la Ville, l'enseigne Match et le Crédit Agricole pour tenter de réunifier la propriété commerciale, de façon à faciliter la remise sur le marché dans de meilleures conditions.

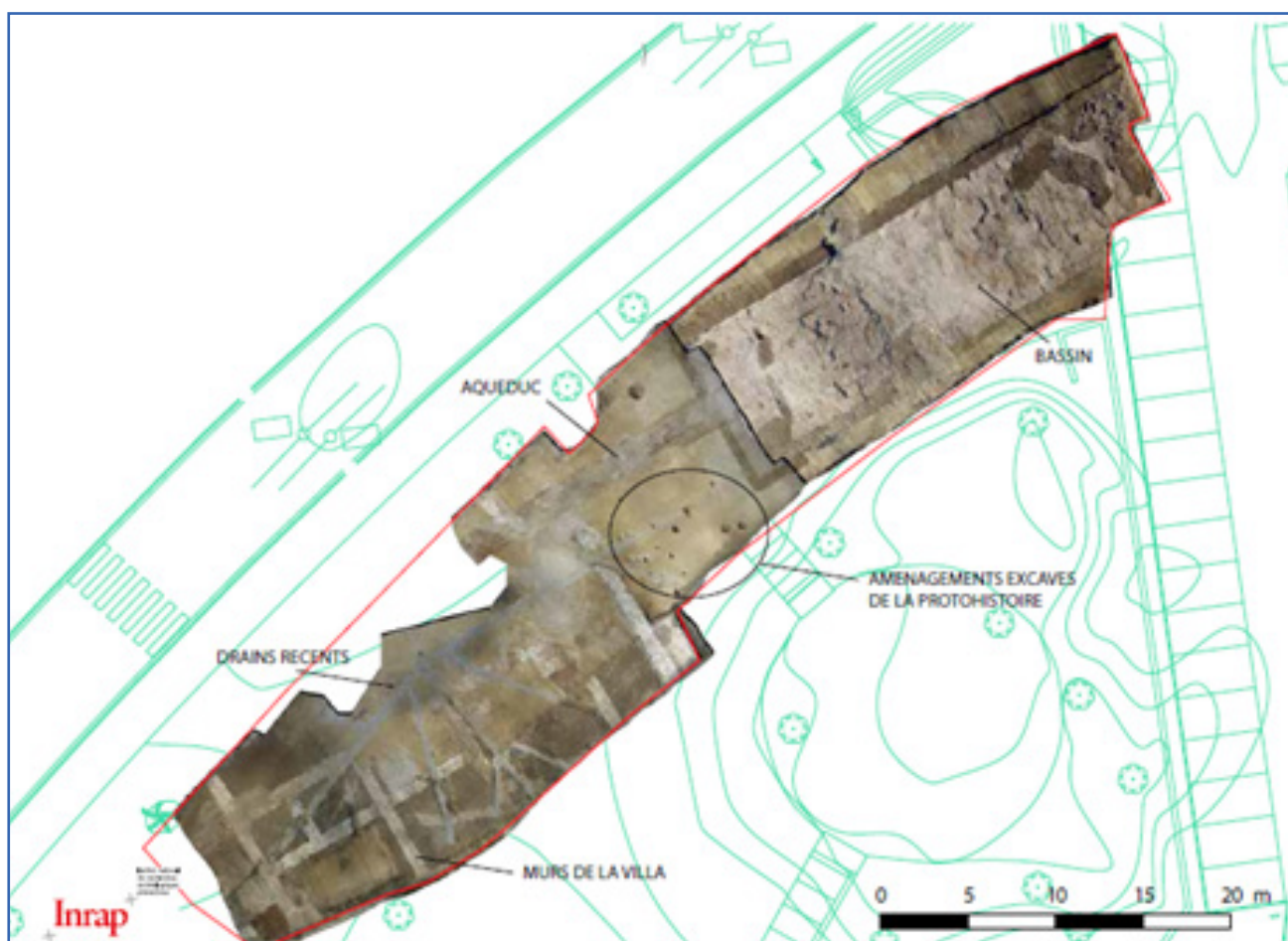
Faute d'accord sur le projet de confortation commerciale, dont le permis de construire avait été obtenu, celui-ci n'a pu aboutir.

En conséquence, un nouveau scénario a été engagé, en accord avec la Ville.



* Epareca a fusionné au sein de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) au 1^{er} janvier 2020.

Les fouilles archéologiques



L'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) a réalisé une campagne de fouilles sur le terrain du futur centre commercial du Verbeau, pour évaluer l'intérêt historique du site.

Les fouilles ont mis en évidence une vaste villa romaine des I^{er} - III^e s. après J.-C.

Les vestiges les plus significatifs correspondent aux murs de la résidence du propriétaire, à l'ouest de l'emplacement du futur centre commercial, et à un bassin

d'agrément de près de 300 m², à l'est. Ce bassin, initialement recouvert de dalles calcaires, est alimenté par un petit aqueduc qui se dirige vers le cours de la Moivre, ruisseau parallèle à la Marne, qui coule à 150 mètres à l'ouest de la fouille.

Les fouilles ont également livré des éléments de décor architectural et mobiliers (vases en céramique) susceptibles de renseigner sur l'intégration des occupants aux réseaux d'échange matériels et culturels du nord de la Gaule à l'époque romaine.

Le rôle de l'ANCT en matière de restructuration commerciale

Le dynamisme du tissu commercial et artisanal, composante essentielle de la qualité de vie urbaine

Les commerces de proximité sont porteurs de lien social. Les grands quartiers d'habitat social où ces commerces ont pu se maintenir ont su préserver une vie sociale riche. Au-delà des services qu'ils rendent aux habitants de ces quartiers, les commerces sont des lieux de rencontres, d'échanges entre les individus, les groupes et les cultures. Les commerçants et artisans de proximité privilégient la relation personnelle entre le client et le commerçant. Avec la redynamisation des activités commerciales et artisanales de proximité se joue en partie la reconstitution de la cohésion de la cité.

L'ANCT comme promoteur public de locaux commerciaux

Créée par la loi du 22 juillet 2019, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a été mise en place le 1^{er} janvier 2020.

Née de la fusion d'Epareca*, du Commissariat général à l'égalité des territoires et de l'Agence du numérique, l'ANCT est le nouveau partenaire des collectivités locales.

Reprenant les missions d'Epareca*, l'Agence nationale de la cohésion des territoires les accompagne dans la reconquête de



leurs centres commerciaux et artisanaux de proximité (redynamisation ou création d'activités) en mobilisant une ingénierie dédiée : études, ingénierie de projet, juridique et foncière.

À défaut d'initiative privée ou locale praticable, l'ANCT peut assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations immobilières à vocation économique. Elle s'occupe ensuite de la gestion et de l'exploitation de l'équipement, de manière transitoire, jusqu'au retour au droit commun, une fois les activités pérennes.

Il s'agit ainsi de créer les conditions de remise sur le marché : revente à terme à un investisseur privé dans une logique d'unicité foncière.

* Epareca a fusionné au sein de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) au 1^{er} janvier 2020.

DOSSIER DE PRESSE

24 septembre 2020

Inauguration du nouvel espace commercial Le Verbeau Châlons-en-Champagne

Contacts presse

Corinne.Gonthier@anct.gouv.fr

Agnes.Garderet@anct.gouv.fr

ANCT / Crédits photos: Teddy Picaude p.1 - Hugues-Marie Duclos p.10