

# DIAGNOSTIC CENTRE COMMERCIAL DU MAIL ALLONNES

21 décembre 2021

**cenovia** cités

Villes  
Parallèles.  
urbanisme  
architecture **MILL**

# SOMMAIRE

1. L'étude d'opportunité.....	3
2. Macro-planning.....	6
3. Synthèse.....	8
4. Diagnostic.....	12
1. Les objectifs du diagnostic.....	13
2. Rappel méthodologique.....	14
3. Allonnes .....	16
1. Diagnostic urbain et territorial.....	17
2. Diagnostic Social .....	27
3. Diagnostic activité commercial.....	42
4. Diagnostic culturel.....	47
5. Diagnostic sportif.....	52
4. Le Centre Commercial du mail.....	55
1. Intégration urbaine.....	56
2. Potentiel architectural.....	61
3. Diagnostic technique.....	75
5. Prochaine étapes.....	86

# **1. L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ**

## LE PARTI-PRIS DE L'ÉTUDE

- FAIRE AVEC LE TERRITOIRE, SES ACTEURS, SES ATTENTES, SES DÉFIS, SES POTENTIALITÉS, ET SON PROJET URBAIN !

# 1. L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ

*Phase 0*

**CADRAGE**

*Phase 1.*

**DIAGNOSTIC**

*Phase 2.*

**SCÉNARIOS**

*Phase 3.*

**FEUILLE DE ROUTE**

27 sept

21 déc

8 mars

5 mai

## **2. MACRO-PLANNING**

## 2.MACRO-PLANNING

	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	S1 2024	S2 2024	Au-delà
<b>TEMPS URBAIN</b>																			
<b>ANRU</b>																			
Démolition de la barre "Chabrier"																			
<b>CC DU MAIL</b>																			
<b>MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE</b>																			
Administratif		★																	
Notification du marché																			
Etudes																			
Travaux																			
Mission d'accompagnement "urbanisme transitoire"																			
<b>OCCUPATION TRANSITOIRE</b>																			
Diagnostic																			
Scénarii + arbitrage																			
Feuille de route																			
Lancement AMI / plan d'actions																			
Travaux																			
<b>FONCIER</b>																			
Acquisitions																			
Transfert des commerces																			★
<b>LOT A</b>																			
<b>MAITRISE D'ŒUVRE</b>																			
Etudes																			
ESQ																			
APS																			
APD																			
PC + instructions + recours																			
PRO - DCE																			
Consultation des entreprises																			
Négociation et RAO																			
Mise au point et notification																			
Travaux																			★
<b>MAISON DU PROJET</b>																			



# 3. SYNTHÈSE





# UNE VILLE ARCHIPEL, STABLE ET CONTRASTÉE

La ville d'Allonnes est une ville archipel, aux contrastes saisissants.

Portail géographique entre ville et campagne, Allonnes est reliée au Mans par seulement deux routes (pont arc en ciel et route de la croix Georgette). Elle est située à seulement 10 minutes de la gare du Mans (1h de Paris Montparnasse) et la campagne débute à seulement un kilomètre du centre d'Allonnes (seulement 20% de taux d'urbanisation sur la commune), la nature y côtoie les industries, les pavillons y côtoient les grands ensembles qui côtoient eux-mêmes un centre archéologique.

L'organisation des quartiers comme une juxtaposition de bourg historique, urbanisme de barres, zones pavillonnaires, zone commerciale, zone artisanale, où divergent matériaux, cultures, et modes de vies, peine à créer une collectivité unitaire accentuant le caractère d'un archipel polarisé.

Allonnes possède pourtant une identité forte, fruit d'une part de la forme urbaine, reflet de l'histoire urbaine française, d'un équipements de santé mental, et d'un dynamisme associatif sportif et culturel s'appuyant sur un réseau d'équipement impressionnant pour une ville de 11 000 habitants. Cette identité permet à Allonnes de rayonner hors de ses frontières, et offre un environnement où ses habitants se sentent bien.

La stabilité politique de l'équipe municipale, en place depuis 45 ans et la place du bailleur social Sarthe Habitat, qui possède 45% des logements de la ville, rendent toute évolution urbaine, dépendante d'un accord et d'une vision commune entre ces deux moteurs de la vie allonnaise.

Le quartier de Chaoué-Perrière véritable ville dans la ville, où vivent 50% des allonnais sur seulement 3% du territoire, possède une position centrale de par son emplacement géographique. De plus son statut de QPV d'intérêt national lui a permis d'être un laboratoire de la politique de la ville, bénéficiant des 2 PRU menés par l'ANRU depuis les années 2000 pour modifier sa morphologie et requalifier ses espaces publics et ouvrir ainsi un quartier introverti sur le reste de la ville, en le laissant traverser par la nature environnante.

Chaoué-Perrière est un quartier particulièrement pauvre (40% de la population sous le seuil de pauvreté) et précaire (51,5% de taux d'emploi et 23% des emplois sont précaires). La surreprésentation féminine (54%) est particulièrement marquée chez les jeunes actives (19-30 ans) et les seniors (+ de 60 ans). Les ménages voient une surreprésentation des familles monoparentales (23%), et quasiment la moitié des ménages sont d'une seule personne faisant du lien social un sujet central de toute action conséquente.

# LE CENTRE COMMERCIAL DU MAIL : UNE MIXITÉ D'ESPACE À OUVRIR SUR LA VILLE

Le centre commercial du Mail souffre d'une architecture introvertie qui, conjuguée à la vacance commerciale et à la précarité des jeunes du quartier de Chaoué-Perrière favorisent une économie parallèle source d'un sentiment d'insécurité qui accélère la dégradation symbolique de cet ancien poumon local (avant l'arrivée du centre commercial Médicis).

## Immobilier

Le centre commercial du mail est sous le régime de la copropriété, avec une procédure de rachat progressif par Le Mans Métropole. Il se compose de :

- 22 cellules commerciales (3 ont été détruites afin de désenclaver le site), 4 sont occupées de manières temporaires par des associations culturelles ou sociales (Maison du projet, théâtre en acte, secours catholique, métronome) et deux sont vides, pour une surface totale de 1780m<sup>2</sup>
- 22 logements de 65 à 90m<sup>2</sup> (dont seulement 4 sont utilisables en l'état) pour une surface totale d'environ 1650m<sup>2</sup>,
- 66 box de stationnement (25 donnant sur la rue Maurice Ravel et 41 donnant sur la cour de service) chacun d'une surface de 13m<sup>2</sup> pour une surface totale d'environ 860m<sup>2</sup>.

## L'architecture

- Le centre commercial du Mail a été construit en 1964 et n'a pas été rénové depuis.
- L'architecture introverti du centre commercial ne lui permettait pas de s'ouvrir sur son quartier et sur la ville. La destruction des cellules 16, 18 et 20 a permis l'ouverture du cloître sur la ville, créant une nouvelle place publique.

## Potentiel commercial

Le site souffre d'une déprise commerciale accentuée par la concurrence directe du centre commercial Médicis et une clientèle qui bien que captive n'a pas beaucoup à dépenser.

# UN PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE S'APPUYANT SUR LE « DÉJÀ LÀ »

## Projet occupation transitoire

Le diagnostic permet de définir comme objectif programmatique pour cette occupation transitoire l'accueil de propositions :

- artistiques capable de rayonner au-delà de la ville d'Allonnes,
- culturelles pour que l'ensemble des habitants, jeunes, adultes et anciens, de toutes les origines s'y sente le bienvenu
- commerciales sous la forme d'une boutique « test » pour des activités émergeant du quartier
- révélant la nature et le patrimoine environnant
- qui animent l'espace public pour repousser les incivilités liées à l'économie parallèle en faisant rentrer les rythmes de la ville sur l'esplanade
- tournées vers l'insertion par l'activité économique ou bénévole pour redonner confiance, du sens et du pouvoir d'achat à une population précaire et seule.
- à destination des femmes

La durée de l'occupation transitoire ne laisse que deux années pour amortir des investissements. De plus le potentiel immobilier et le marché local ne permettent pas d'imaginer de réaliser des bénéfices aptes à amortir ces investissements lourds. Ainsi il s'agit de faire preuve d'innovation frugale en utilisant les bâtiments tels quels sans réaliser de gros travaux mais en s'appuyant sur le détournement des espaces et des contraintes pour :

- préfigurer le maillage piétons du projet « cœur de ville » du NPRU en créant une boucle de circulation entre la rue Maurice Ravel, la cour de service et de séquencer la barre en transformant une cellule en passage couvert.
- désenclaver l'esplanade du centre commercial du Mail pour lutter contre l'insécurité
- signifier le front bâti par un traitement graphique au service de l'identité du quartier et créer un effet d'enseigne et d'accroche visuelle que les vitrines n'ont pas sur l'espace public.
- utiliser les logements en l'état pour y développer des résidences d'artistes jouxtant des logements transformés en atelier et d'autres logements transformés en espace d'exposition.

# **4. DIAGNOSTIC**

## 4.1. LES OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC

1. Identifier les enjeux urbains, sociaux et commerciaux auxquels doit répondre l'occupation transitoire
2. Identifier les dynamiques et acteurs pouvant contribuer à l'occupation transitoire
3. Identifier les potentialités architecturales du site

## 4.2. RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

### Diagnostic urbain, architectural, social

1. Entretiens semi-dirigés avec l'ensemble des membres du COPIL
  1. Le Mans Métropole Direction de l'urbanisme de : C.Simon
  2. Le Mans Métropole Direction de la politique de la ville : H.Mevel, A.Subergie
  3. Elus et Services Allonnes : G. Leproust (Maire), S.Bardolle (DGS), P.Teulier (DT),
  4. Sarthe Habitat : C. Lemercier (Directrice territoire)
2. Enquête publique
  1. 15 questionnaires avec usagers et commerçants du marché d'Allonnes
3. Visites
  1. Allonnes : Tour de la ville avec M.Leproust
  2. Chaoué : balade urbaine
  3. Technique : centre commercial du Mail
4. Entretiens semi-dirigés avec les acteurs locaux
  1. Culture :
    1. Service culture Allonnes : T.Château
    2. Culture dans la ville : D.Causin
  2. Social :
    1. Maison du projet + conseil citoyen : F.Tabti
    2. Centre social Allonnes : D.Juillet
    3. CCAS Allonnes : E.Pelzak
    4. Secours catholique : A.Julaud
    5. Inalta : O.Delibalta
  3. Economique :
    1. Le Mans Développement : JM. Macouin, A.Rottier
    2. Mission Locale : D.Gaumé
    3. ANCT : I. Hounkpatin
  4. Sportif :
    1. Le Mans Parkour 72 : R. et E. Turquet

## 4.2. RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE

### Sources et données

1. L'ensemble des données présentes dans ce diagnostic proviennent de l'INSEE, du géoportail, du système d'information géographique de la politique de la ville, de l'études commerces réalisées par Epareca en 2015.

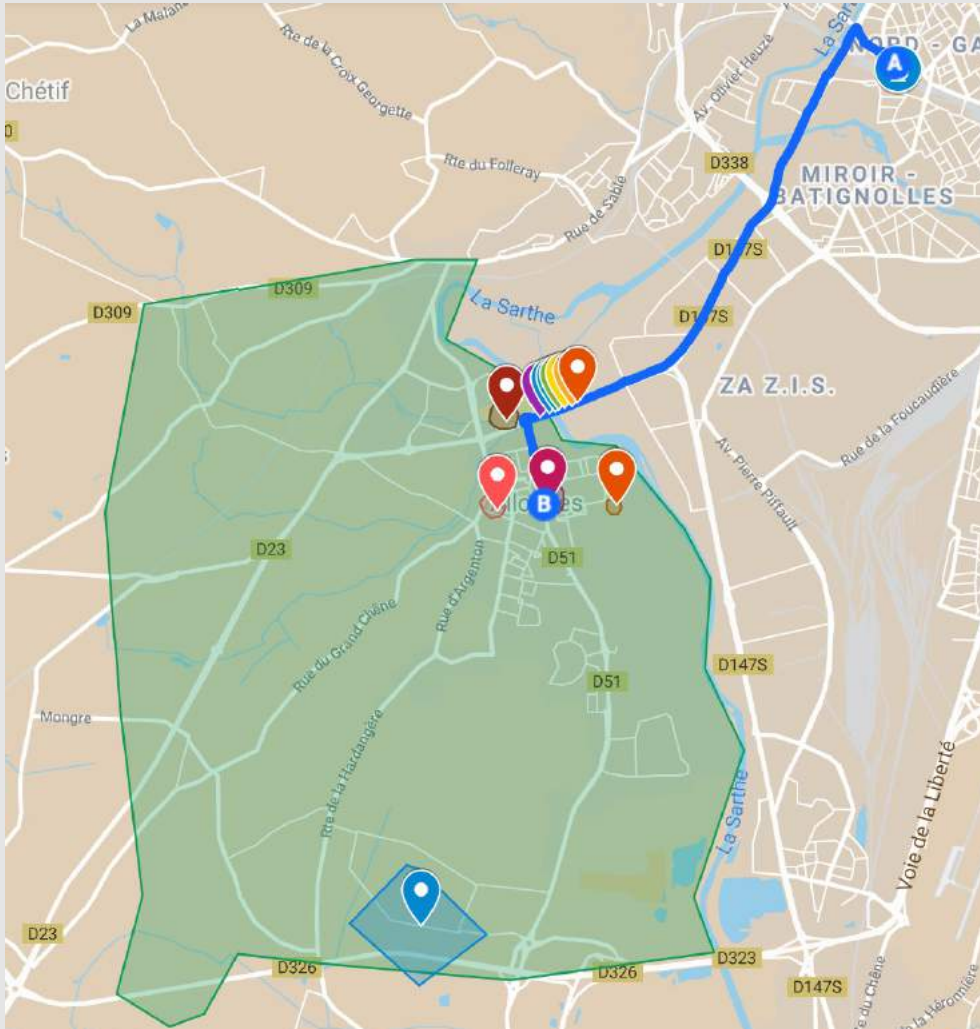


# 4.3 ALLONNES



## **4.3.1 DIAGNOSTIC URBAIN ET TERRITORIAL**

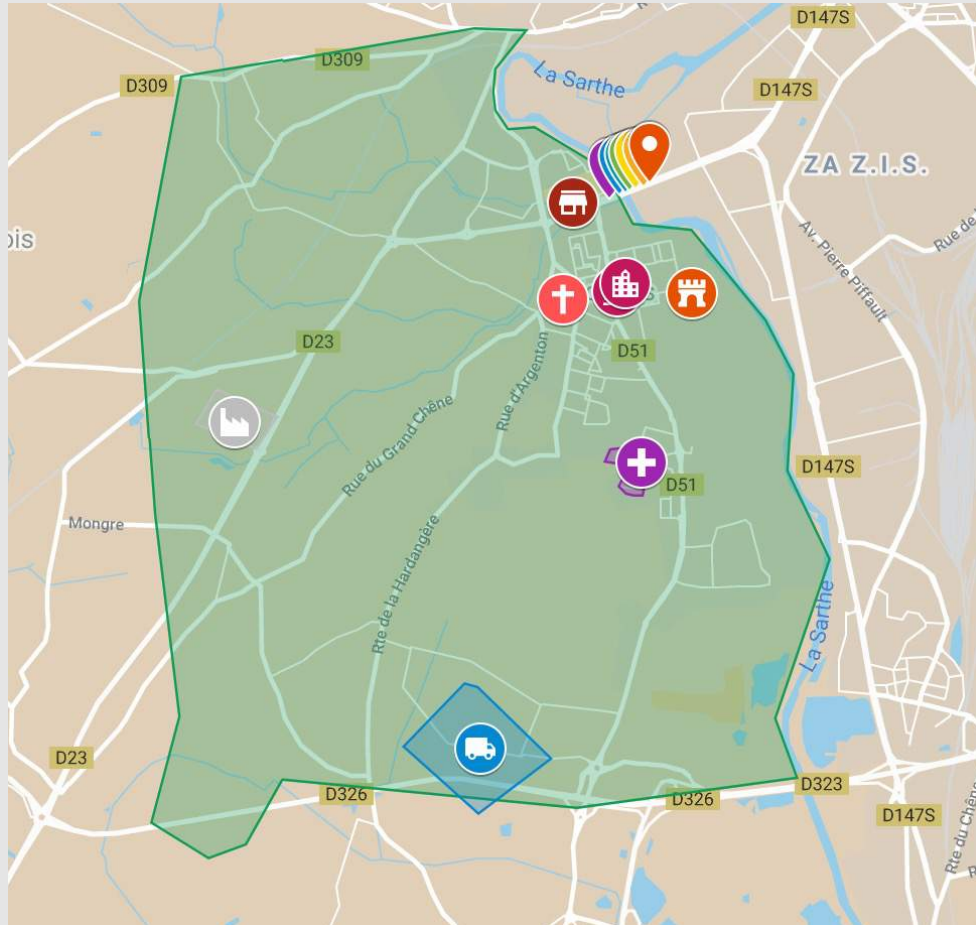
# UNE VILLE DU PÉRIURBAIN?



1. Allonnes est principalement tournée vers l'extérieur de la métropole mancelle la Sarthe jouant le rôle de frontière naturelle
  - Pont arc-en-ciel et la route de la croix Georgette deux **seules liaisons** avec Le Mans
  - Pourtant la gare de TGV du Mans à 10 min par la ligne 3 du Tempo
2. Discontinuité urbaine entre Le Mans et Allonnes
3. L'usage des sols y est principalement agricole avec 60% des surfaces à usage agricole et un taux d'urbanisation de seulement 20%
  - 50% de la population habite sur 3% du territoire (Chaoué-Perrière)

**ENJEU TERRITOIRE #1:**  
ASSUMER CETTE FONCTION DE  
« PORTE/SEUIL » ENTRE LE MANS ET SA  
CAMPAGNE

# UNE VILLE POLYCENTRIQUE

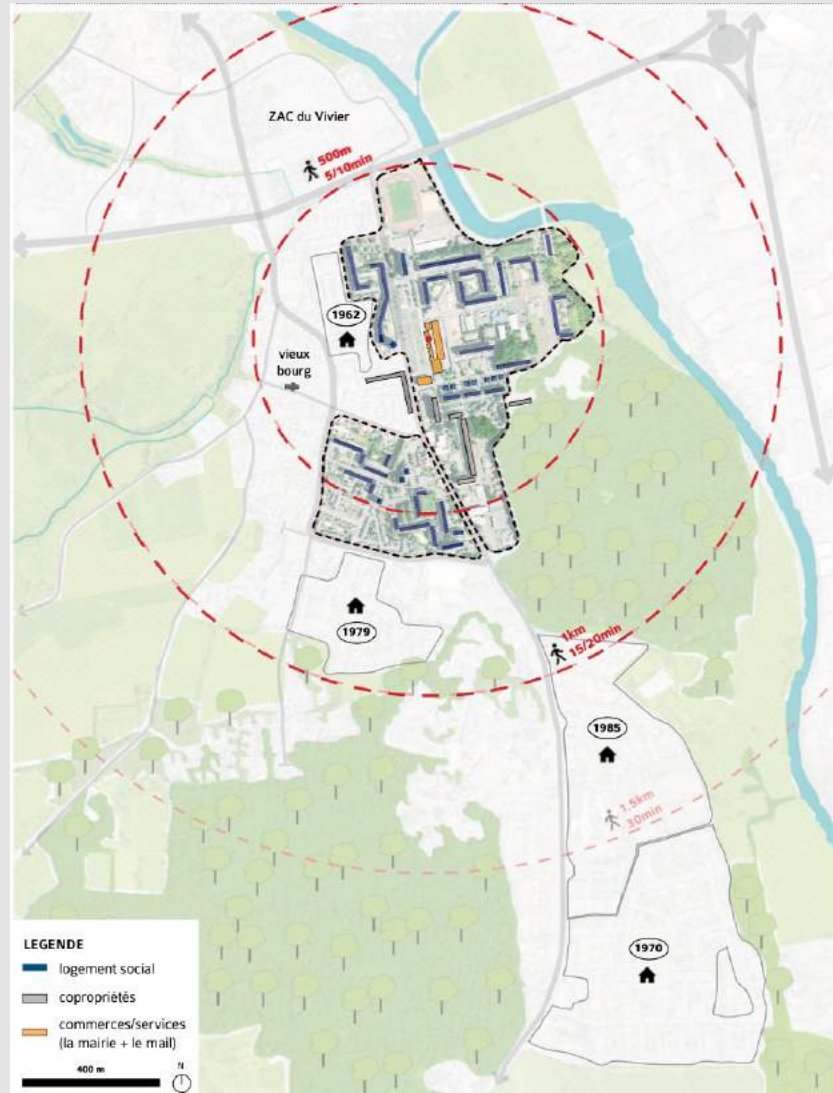


- La ville est un archipel de centres
  - Un centre administratif QPV (Chaoué)
  - Un centre historique (Bourg)
  - Un centre commercial (Médicis)
  - Un centre archéologique (mars Mullo)
  - Un centre logistique (ZI du Monnet)
  - Un centre hospitalier (EPSM)
  - Un centre industriel (NTN)

Séparation des fonctions urbaines se loger, travailler, consommer.

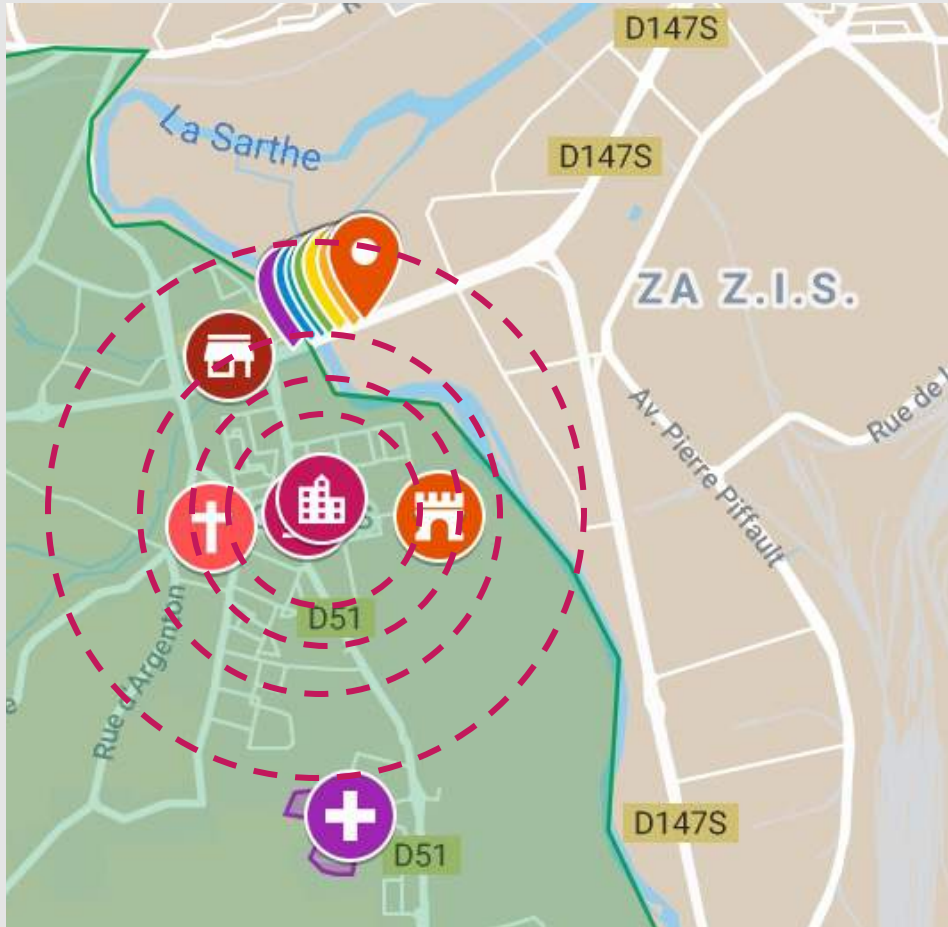


# UNE VILLE AUX TYPOLOGIES ET MODES DE VIE TRÈS CONTRASTÉS



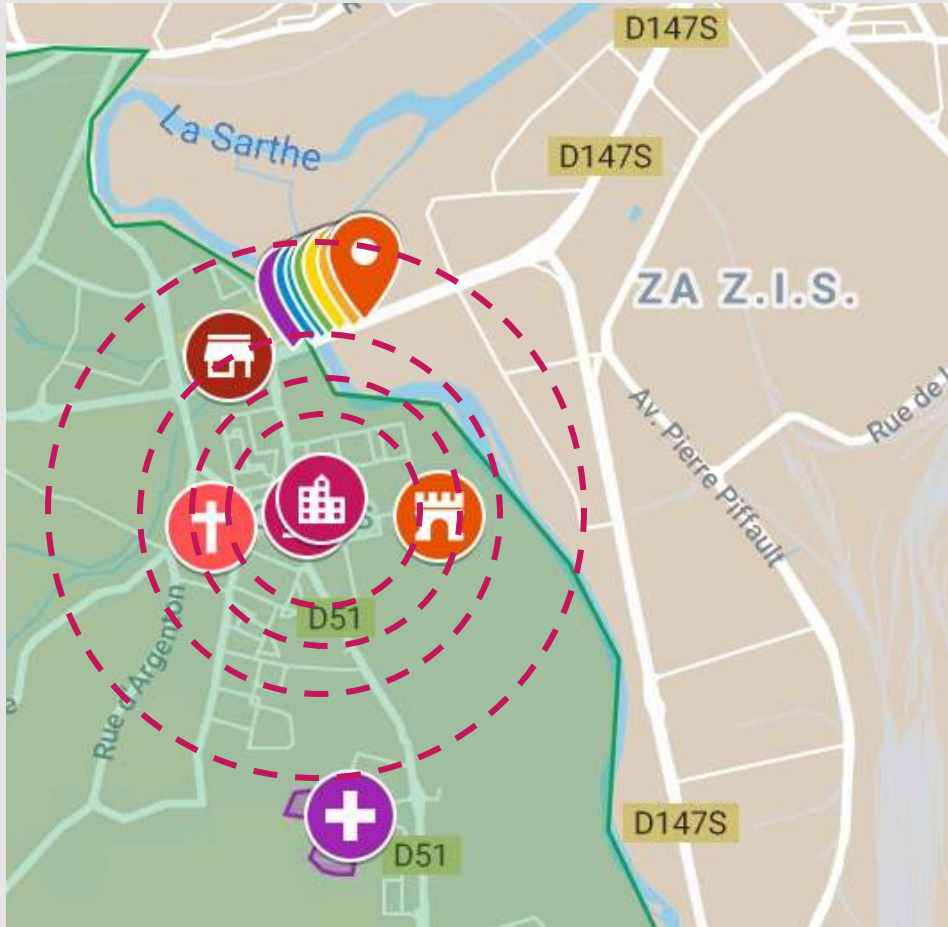
- Grand ensemble pour Chaoué Perrière
- Maisons individuelles de type pavillonnaire avec leur polarité commerciale propre
  - Polarité du bourg et Centre commercial Medicis, pour les maisons individuelles à l'ouest et au nord
  - Pour la Zac du vivier le centre commercial Médicis
  - Pour les hautes métairies et beau soleil au sud la polarité commerciale des hautes métairies permet les achats tabac/presse/boulangerie. Pour le reste l'usage de la voiture est privilégiée pour aller au sud.
- Il n'est pas possible de savoir si la piste cyclable le long de la D51 permet de retisser le centre ville d'Allonnes avec ses quartiers sud.

## ENJEU TERRITOIRE #2 : POLARISATION AUTOUR DU CENTRE VILLE



- Faire du centre ville géographique le centre ville de tous les allonnais !

# ENJEU PROGRAMMATIQUE #1 : DÉVELOPPER UNE MIXITÉ PROGRAMMATIQUE



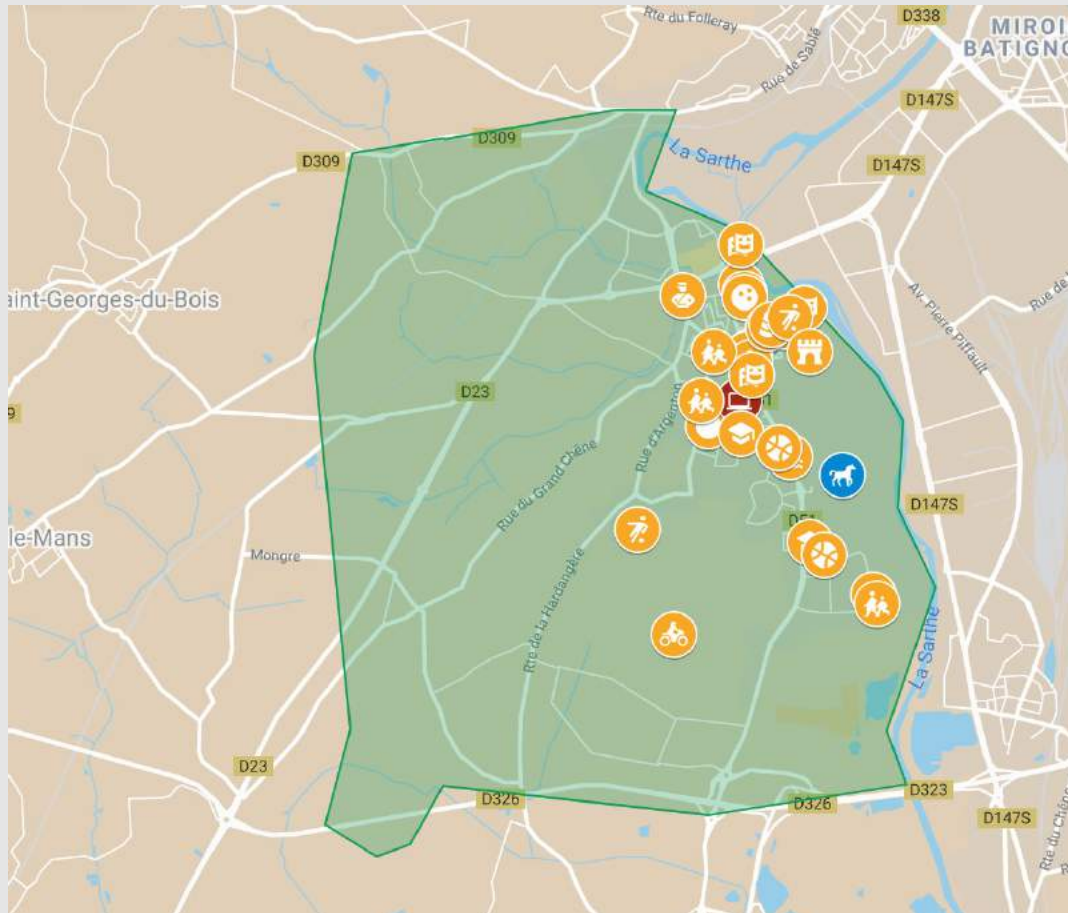
- Centre ville = ville du quart d'heure

- ⇒ Emplois
- ⇒ Culture
- ⇒ Sport
- ⇒ Santé
- ⇒ Commerces
- ⇒ Logement

Toutes ces fonctions doivent se retrouver en centre ville



# UNE VILLE RICHEMENT DOTÉE



## Jeunesse et sport

- Sept city-stades
- Trois gymnases
- Une piscine municipale
- Terrains de football
- Piste d'athlétisme
- deux centres équestres
- Trois courts de tennis.

## Culture

- Théâtre de Chaoué
- Péniche Exelcior
- Maison des arts
- Salle Polyvalente (Jean Carmet)
- Médiathèque

## Social

- CCAS
- Une résidence sénior
- Centre social Gisèle Halimi
- Centre de loisir

## Santé

- L'EPSM de la Sarthe
- Centre de gériatrie Charles Drouet
- L'escale

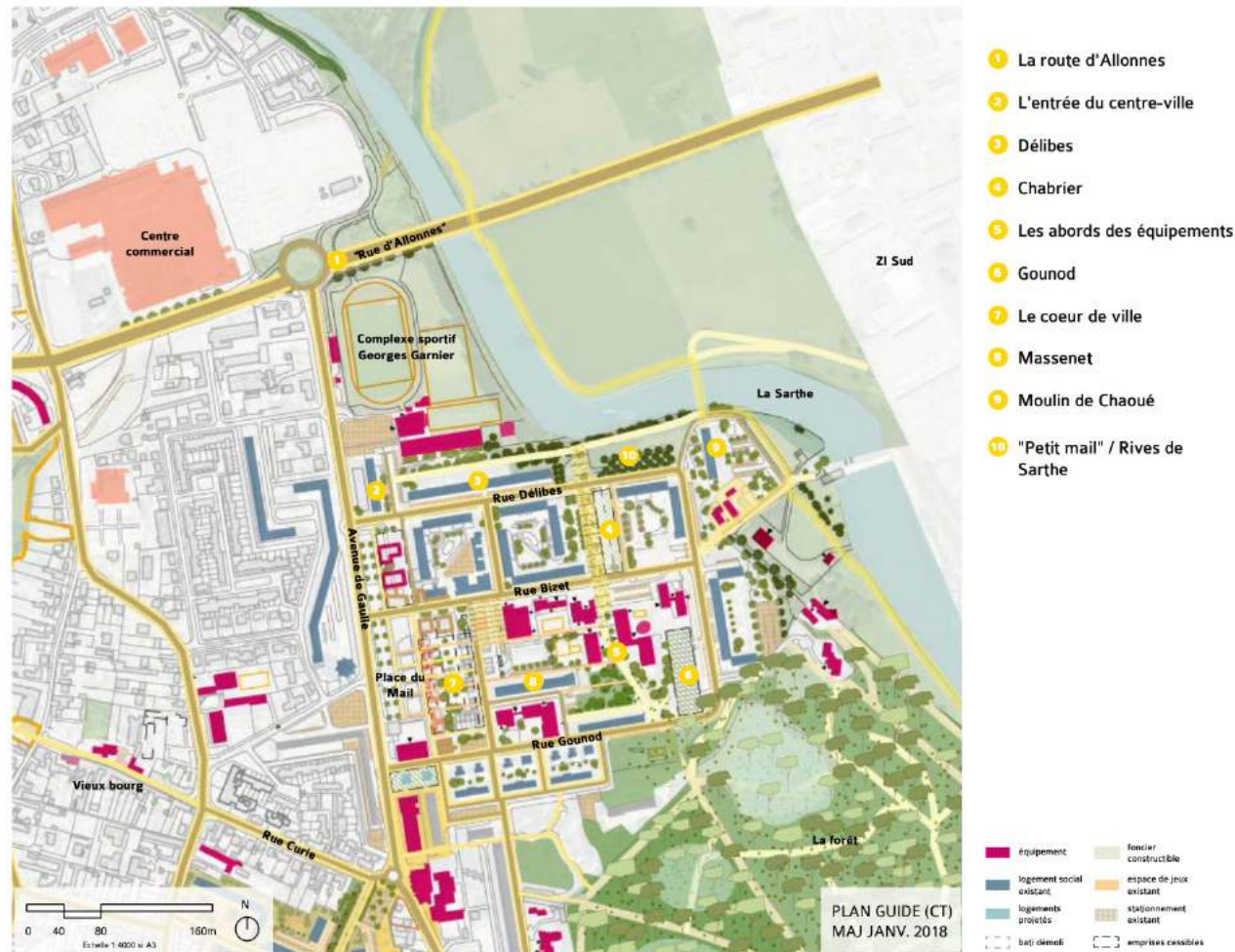
## Vie associative

- Centre interculturel Yvon Luby

## ENJEU TERRITOIRE #3 :

S'APPUYER SUR LES DYNAMIQUES LOCALES  
POUR CRÉER DE LA TRANSVERSALITÉ ENTRE  
LES « ÉQUIPEMENTS »

# L'ANRU 2 : CHAOUÉ-PERRIÈRE



- En 10 ans ce sont **80M€** qui vont venir alimenter le projet urbain de Chaoué-Perrière
- La **maison du projet** est un lieu ressource pour parler des transformations en cours et faire vivre le projet dans le temps court.
- Arrivée d'une **maîtrise d'œuvre urbaine** à partir de février 2022 pour porter le projet urbain, réaménagement des espaces publics, suivi ilot A, lancement des consultations B, C.

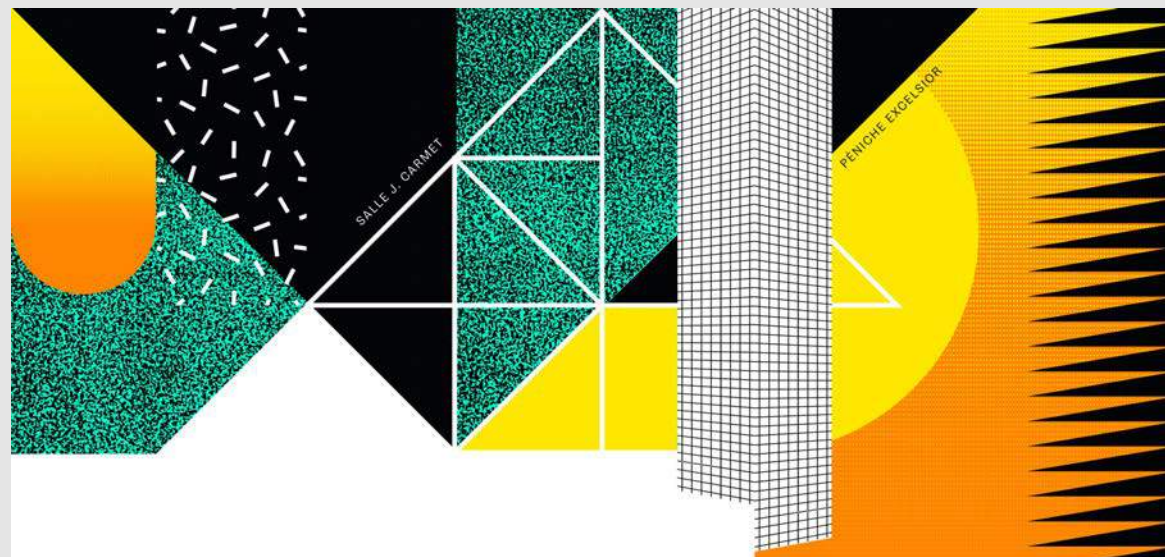
**ENJEU PROGRAMMATIQUE #2 :**  
**S'APPUYER SUR LA DYNAMIQUE ET LES RESSOURCES EN LIEN AVEC LE PNRU**



# UNE IMAGE MARQUÉE PAR LES CONTRASTES



- Les entretiens menés auprès des habitants et interviews dirigées ont fait ressortir une vision d'Allonnes marquée par son urbanisme, son hôpital et sa proposition culturelle et sportive.
  - On vient pour les concerts de l'Exelsior, les représentations du théâtre de Chaoué. Le cross international.
  - On se moque d'une « ville de fous » à cause de l'EPSM
  - On la perçoit comme l'héritière d'un urbanisme qui n'a pas fonctionné.
- Les gens qui connaissent Allonnes pour y vivre, y travailler, ou bénéficier des dynamiques allonnaises sont très attachés à cette ville.



**ENJEU TERRITOIRE #4 :**  
PARTICIPER À UN RAYONNEMENT  
D'ALLONNES PAR UNE IMAGE S'APPUYANT  
SUR SES IDENTITÉS

# REMARQUES DES ENTRETIENS



Les équipements

La nature (comme potentiel)

Le renouvellement progressif et la diversité des habitants

Richesse de la population

Dynamique locale

Le réseau et le nombre d'acteurs investis sur ce territoire : on peut tout trouver sur Allonnes / une situation on la débloque au téléphone

Accessibilité de l'équipe municipale : il y a une difficulté/un problème elle y répond

Les allonnais sont unanimement très attachés à leur ville



On ne peut pas manger sur place, on ne peut pas boire un verre sur place. Il est où le centre ville?

L'image de la ville

L'urbanisme vieillissant

Problème d'interconnaissance entre les acteurs et porteurs d'initiatives

L'activité des associations est peu visible

Manque de mise en réseau

Bailleur social très/trop impactant dans l'espace urbain (45% des logements)

Difficile pour une population peu mobile de se projeter en dehors du quartier par ce qu'il y a tout sur place (difficulté sur la scolarité et l'insertion professionnelle) : il n'y a rien au-delà du pont Arc-en-ciel / mobilité douce va dans ce sens

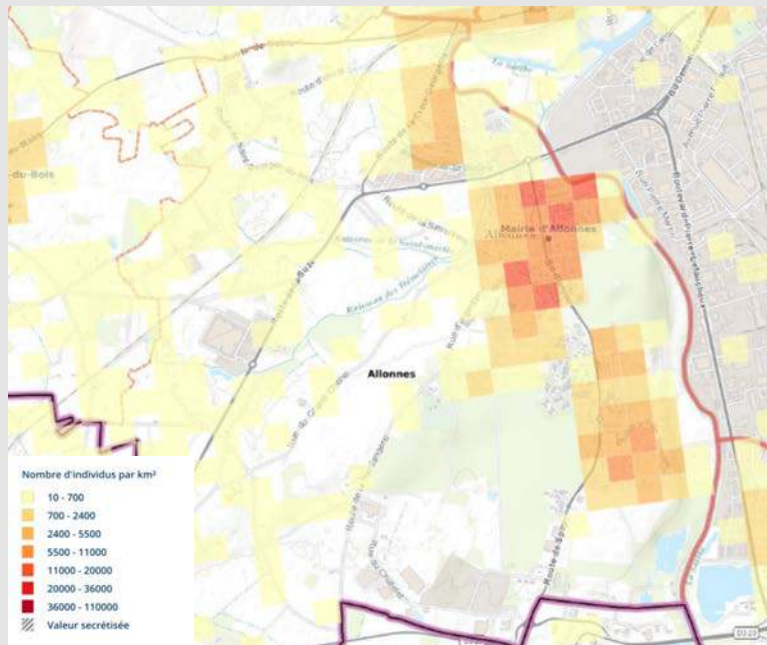
Accessibilité de l'équipe municipale : « un problème – une action » ; manquant parfois de lisibilité

L'équipement ne peut répondre à tout

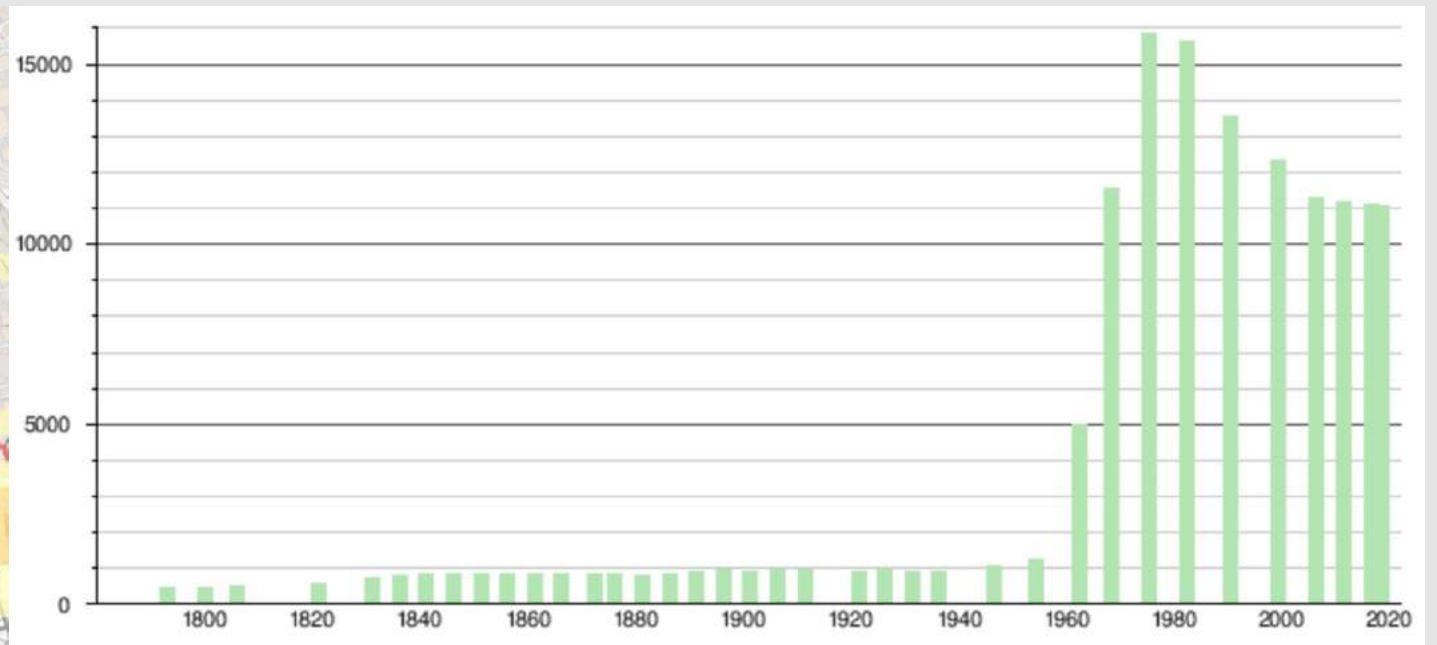
## **4.3.2 DIAGNOSTIC SOCIAL**

# UNE DÉMOGRAPHIE HÉRITAGE DE LA POLITIQUE DES GRANDS ENSEMBLES

- L'histoire d'Allonnes est à relier au développement de l'usine Renault du Mans. Elle est multipliée par 15 en 20 ans pour accompagner ce développement, et subit aujourd'hui le contrecoup de cette dépendance. Chaoué (1965) et Perrière (1975) en sont les représentations urbaines et concentrent aujourd'hui la moitié de la population allonnaise : 5494 pour 11 075.



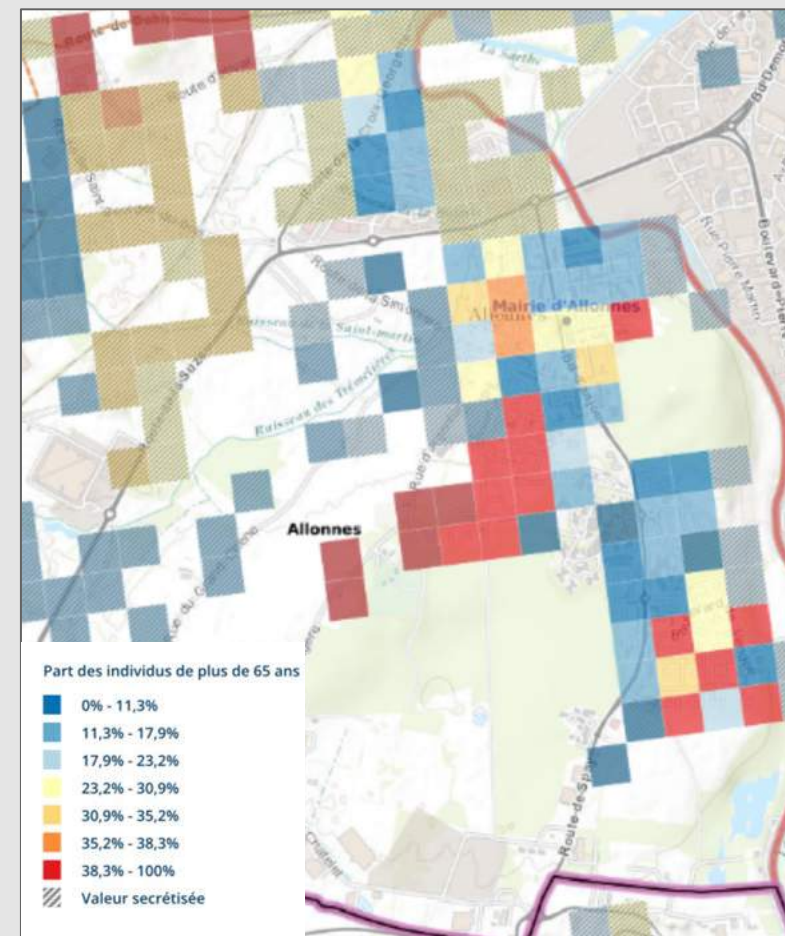
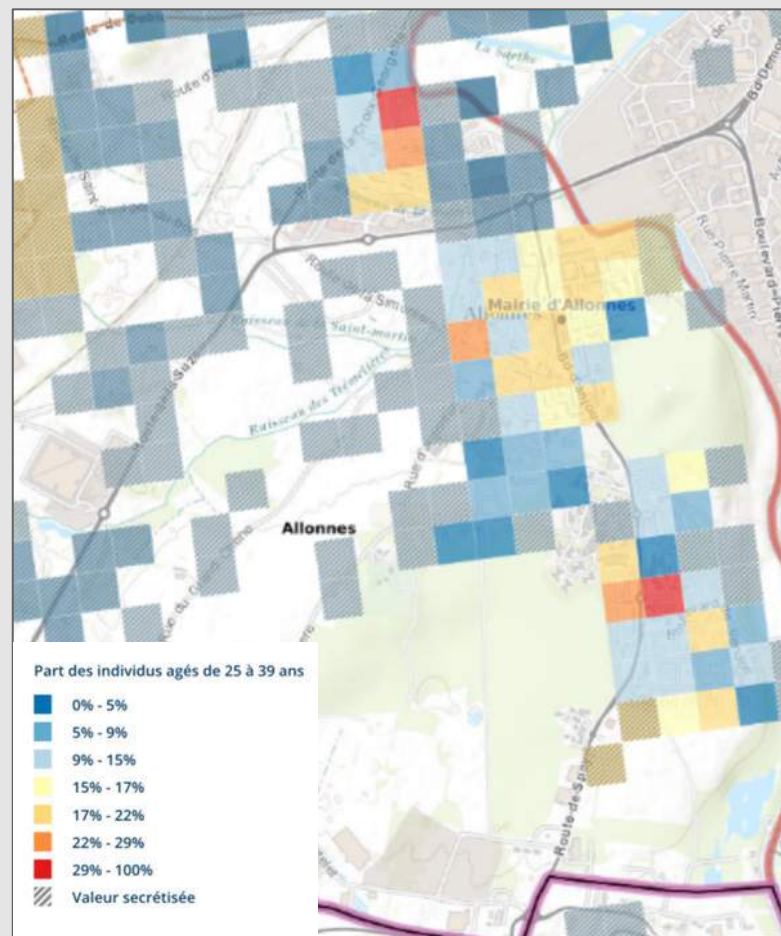
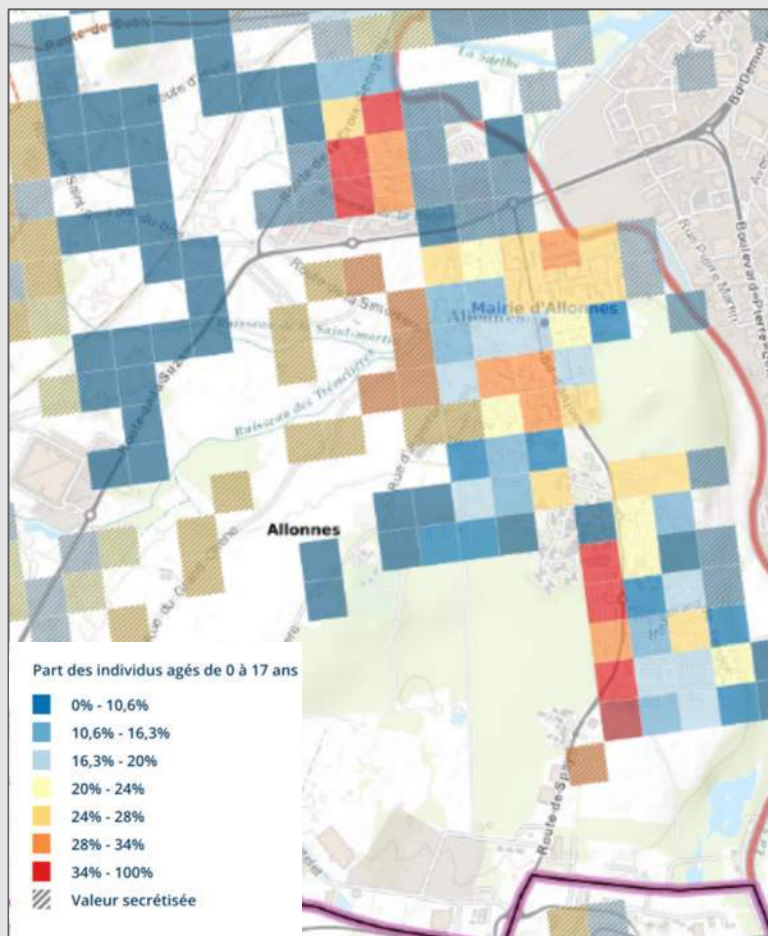
Démographie d'Allonnes, Insee



Population d'Allonnes, Insee



# ALLONNES : UNE VILLE SOIT JEUNE, SOIT VIEILLE





# UNE POPULATION DE CHAOUÉ-PERRIÈRE PLUS JEUNE QUE VIEILLE

## Répartition de la population par sexe et âge

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Hommes (%)	45,3	46,5	47,3	47,4
Femmes (%)	54,7	53,5	52,7	52,6
Moins de 25 ans (%)	35,5	31,3	31,3	31,3
Femmes de moins de 25 ans parmi les femmes (%)	32,4	29,3	29,2	29,2
60 ans et plus (%)	23,5	28,7	26,8	26,6
Femmes 60 ans ou plus parmi les femmes (%)	26,2	31,7	29,7	29,5
Indice de jeunesse (- de 20 ans / 60 ans et +)	1,2	0,9	0,9	0,9

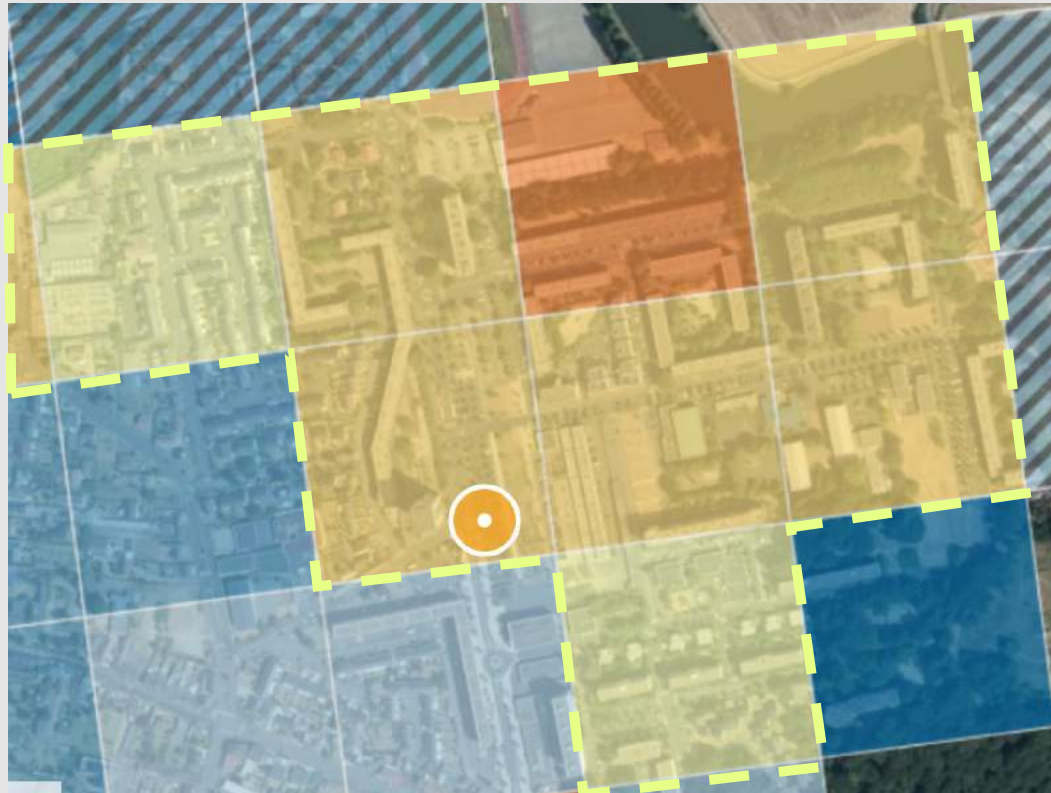
Sources : Insee, Recensement de la Population 2015, Estimations démographiques 2015

## Population

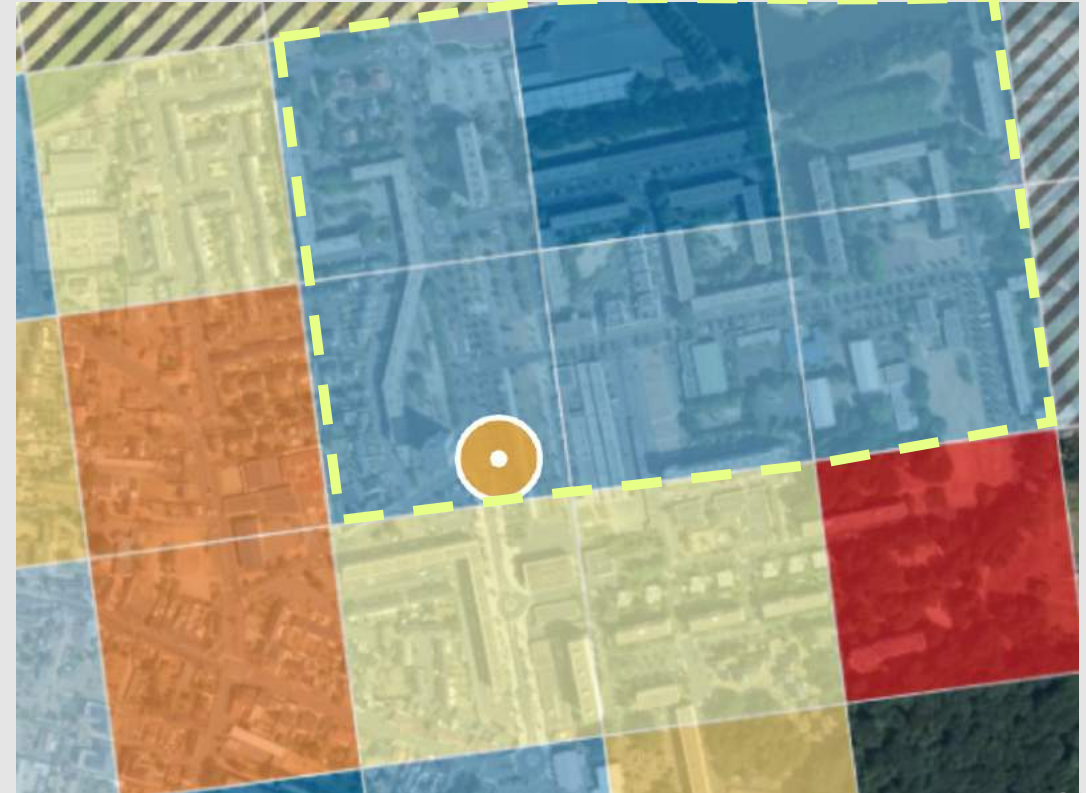
	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Population municipale au 1er janvier 2013	5 407	11 047	199 095	205 399

# CHAOUÉ : UN QUARTIER À LA DÉMOGRAPHIE CONTRASTÉE ET COMPLÉMENTAIRE

- <30% de mineurs dans les zones orangés
- De 7 à 19% dans les zones bleues



- De 25 à 50% de + de 65 ans dans les zones du jaune au rouge
- De 10 à 15% dans les zones bleues



# OÙ SONT LES HOMMES D'ALLONNES?

- La pyramide des âges d'Allonnes présente un sex ratio >1 jusqu'à la majorité puis celui-ci s'effondre chez les jeunes adultes (0,78 pour la population de 18 à 29 ans).

	Hommes	%	Femmes	%	Sex ratio
<b>Ensemble</b>	<b>5 061</b>	<b>100,0</b>	<b>6 014</b>	<b>100,0</b>	
0 à 14 ans	1 089	21,5	1 009	16,8	1,08
15 à 29 ans	787	15,5	1 003	16,7	0,78
30 à 44 ans	796	15,7	846	14,1	0,94
45 à 59 ans	1 018	20,1	1 120	18,6	0,91
60 à 74 ans	870	17,2	1 059	17,6	0,82
75 à 89 ans	452	8,9	774	12,9	0,58
90 ans ou plus	50	1,0	203	3,4	0,25
19 à 29 ans	494		637		0,78
0 à 19 ans	1 379	27,3	1 375	22,9	1,00
20 à 64 ans	2 662	52,6	2 987	49,7	0,89
65 ans ou plus	1 019	20,1	1 651	27,5	0,62

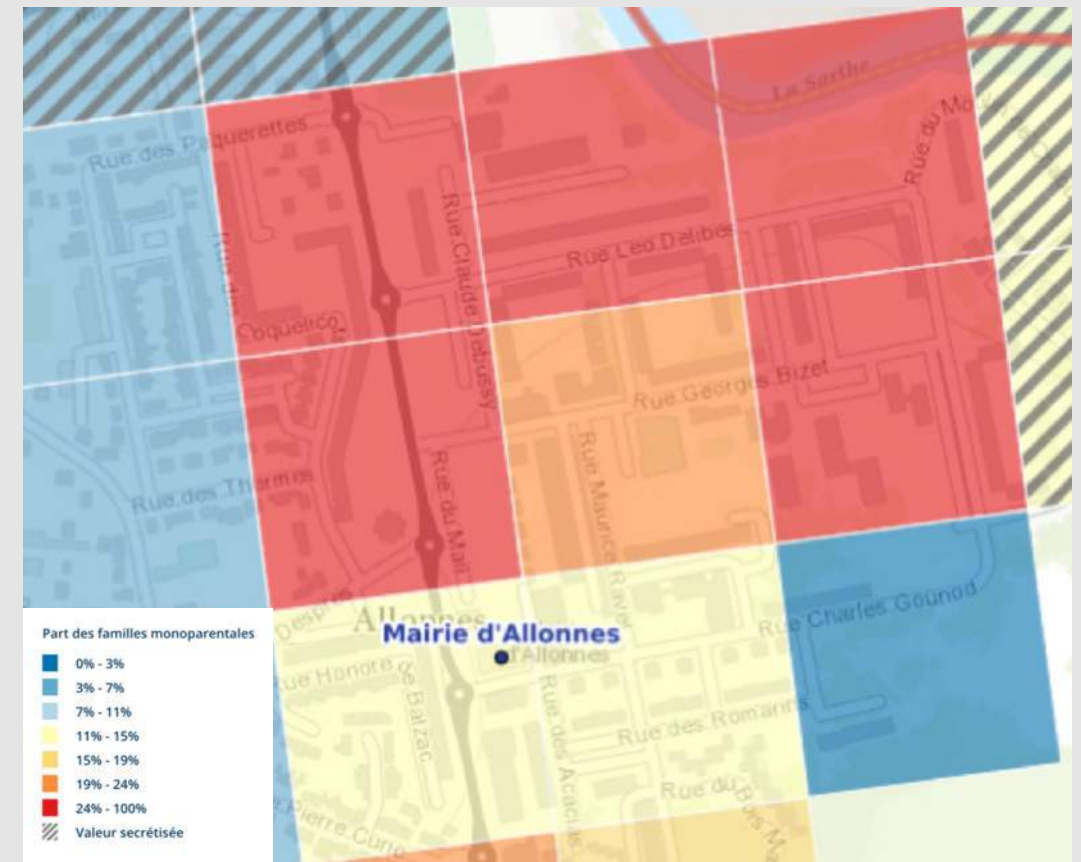
# OÙ SONT LES FEMMES D'ALLONNES?

## Composition des familles

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 960</b>	<b>100,0</b>	<b>2 782</b>	<b>100,0</b>	<b>2 823</b>	<b>100,0</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>1 130</b>	<b>38,2</b>	<b>1 033</b>	<b>37,1</b>	<b>1 038</b>	<b>36,8</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>483</b>	<b>16,3</b>	<b>524</b>	<b>18,8</b>	<b>527</b>	<b>18,7</b>
Hommes seuls avec enfant(s)	60	2,0	74	2,6	86	3,0
Femmes seules avec enfant(s)	423	14,3	451	16,2	442	15,6
<b>Couples sans enfant</b>	<b>1 347</b>	<b>45,5</b>	<b>1 225</b>	<b>44,0</b>	<b>1 258</b>	<b>44,5</b>

- Le marché : rendez-vous des femmes d'Allonnes (77% des personnes interrogées sur le marché)
- Une famille monoparentale comprend un parent isolé et un ou plusieurs enfants célibataires (n'ayant pas d'enfant).
- Ménage : représente l'ensemble des occupants d'un même logement. Il peut être composé d'une seule personne.

- De 20 à 30% de famille monoparentale à Chaoué

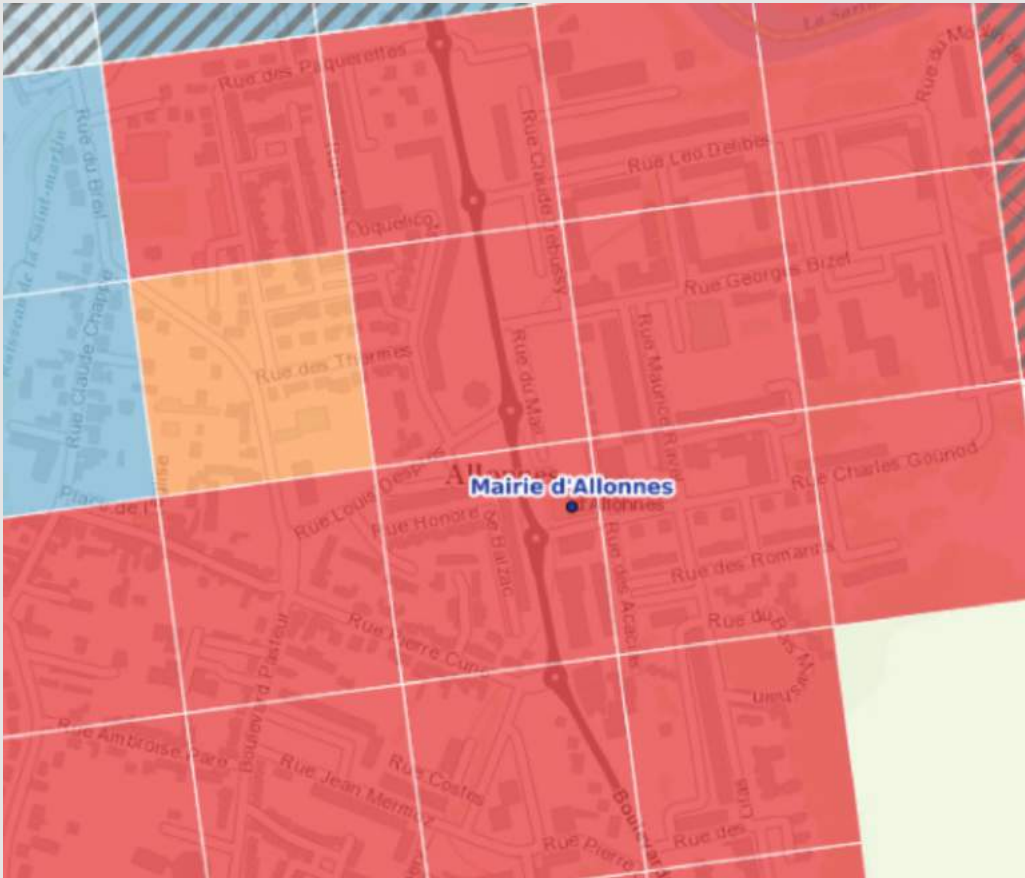


Géoportail : données démographiques (INSEE)



## CHAOUÉ : UN QUARTIER DE PERSONNES

- 40 à 50% de ménage d'une personne



Géoportail : données démographiques (INSEE)

### Familles percevant les allocations CAF

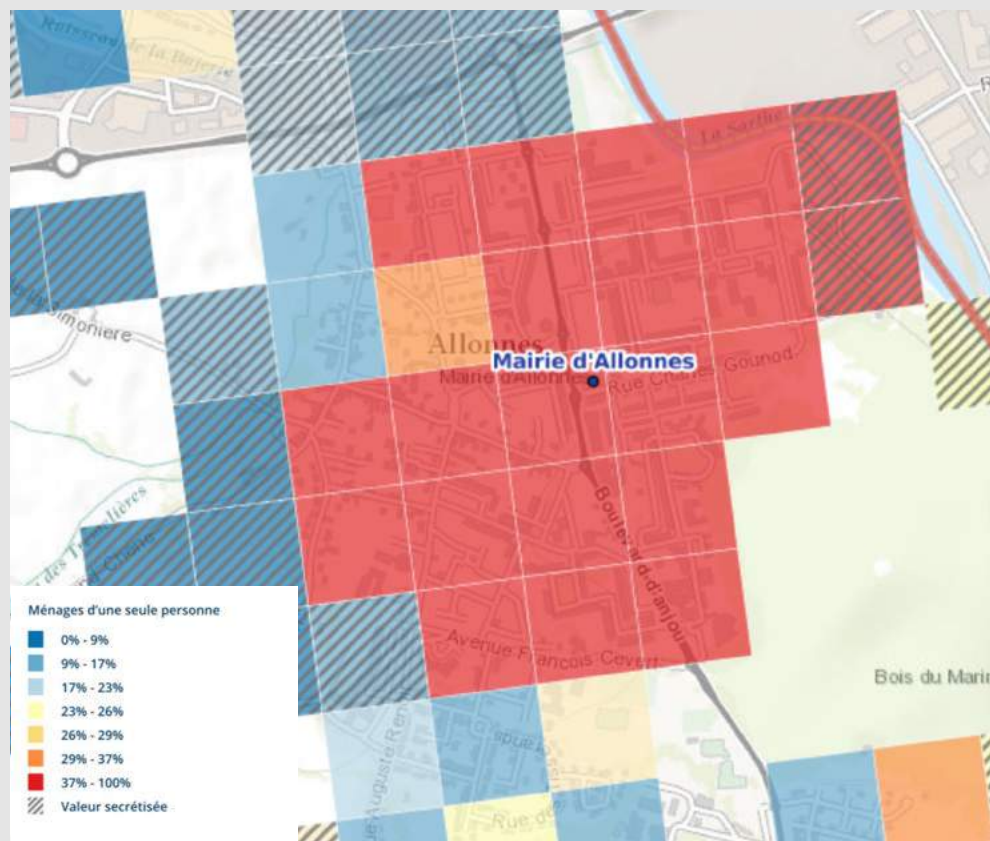
	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
<b>Nombre de foyers allocataires percevant au moins une prestation CAF</b>	<b>1 702</b>	<b>2 648</b>	<b>45 015</b>	<b>45 966</b>
Population couverte par au moins une prestation CAF	3 787	6 098	103 457	106 655
<b>Part parmi les foyers allocataires :</b>				
Allocataires de moins de 25 ans non étudiants (%)	7,5	7,6	10,0	9,9
Allocataires étudiants (%)	0,4	0,9	8,6	8,4
Familles monoparentales (%)	23,1	18,5	17,7	17,5
Allocataires isolés (%)	48,2	47,4	48,1	47,4
Couples sans enfant (%)	8,1	7,4	5,3	5,3
Couples avec enfant(s) (%)	20,6	26,7	28,9	29,8
Couples avec 3 enfants et plus (%)	8,9	9,7	8,4	8,6
<b>Répartition par tranche d'âge des enfants couverts par au moins une prestation CAF :</b>				
Enfants de moins de 3 ans (%)	13,8	13,4	15,1	15,1
Enfants de 3 à moins de 6 ans (%)	16,6	15,9	15,6	15,6
Enfants de 6 à moins de 11 ans (%)	28,2	27,3	26,5	26,5
Enfants de 11 à moins de 15 ans (%)	19,2	20,1	20,3	20,3
Enfants de 15 à moins de 18 ans (%)	11,7	13,3	13,8	13,8
Enfants de 18 à moins de 25 ans (%)	10,5	10,0	8,7	8,7

Source : Cnaf, Fichiers des allocataires des CAF au 31/12/2017

Démographie à Chaoué-Perrière : SIG Politique de la ville 2020

# CHAOUÉ : UN QUARTIER DE PERSONNES SEULES

- 40 à 50% de ménage d'une personne



Géoportail : données démographiques (INSEE)

## Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

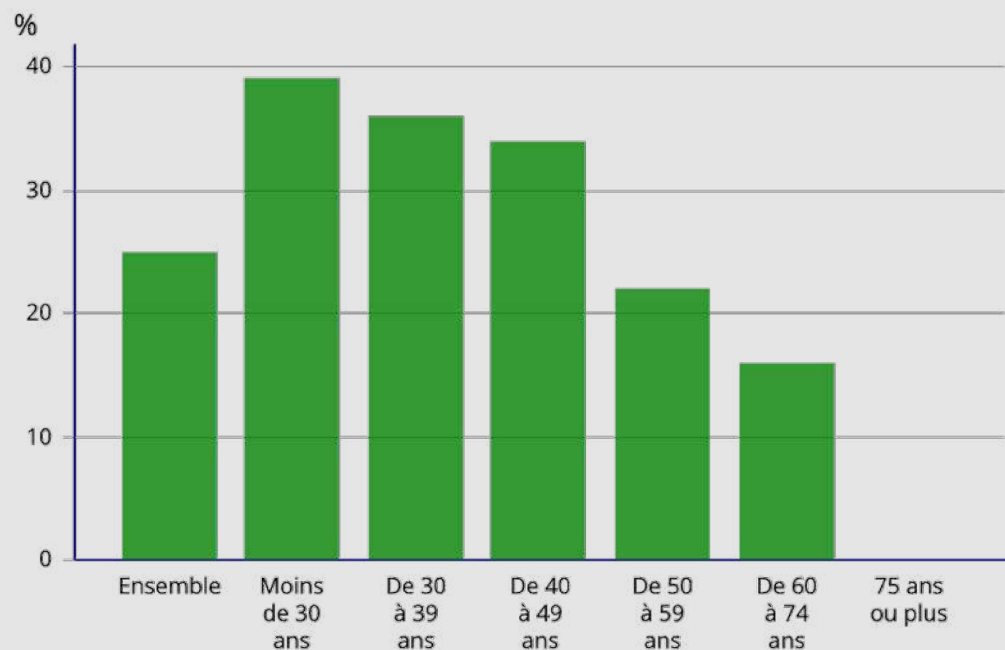
en %	2008	2013	2018
15 à 19 ans	0,3	1,6	1,2
20 à 24 ans	15,2	12,4	9,5
25 à 39 ans	15,0	16,5	12,0
40 à 54 ans	18,1	19,2	16,5
55 à 64 ans	22,7	24,3	28,5
65 à 79 ans	26,5	33,8	30,0
80 ans ou plus	50,3	49,7	49,3

INSEE 2018

**ENJEU PROGRAMMATIQUE # 3 :**  
DÉVELOPPER DES PROPOSITIONS FAVORISANT  
LE LIEN SOCIAL POUR LES PUBLICS FÉMININS ET  
LES PERSONNES SEULES

# UNE POPULATION DE GRANDE PRÉCARITÉ

REV G1 - Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2018



INSEE 2018

**Distribution des revenus disponibles mensuels des ménages par unité de consommation (en euros, niveau de vie)**

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2019
Médiane	1 170	1 440	1 670	1 690
Premier quartile	880	1 050	1 200	1 210
Troisième quartile	1 520	1 830	2 210	2 220
Taux de pauvreté (%)	39,4	24,2	17,9	17,4
Rapport interdécile (D9/D1)	2,7	2,9	3,5	3,4

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2016

**Ménages fiscaux**

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2019
Part des ménages imposés (%)	23,8	37,4	49,9	50,3

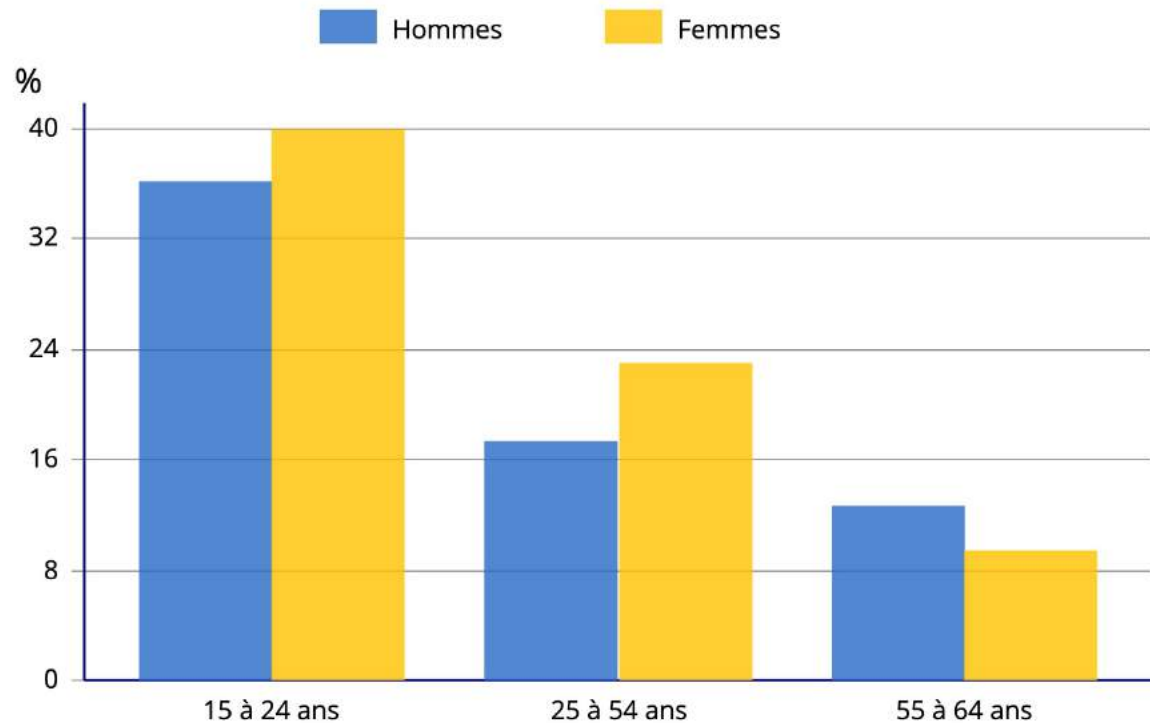
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2016

Revenus à Chaoué-Perrière : SIG Politique de la ville 2020



# L'EMPLOI À ALLONNES

**EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2018**



INSEE 2018

## Les grands employeurs

- L'EPSM de la Sarthe présente un effectif de 1420 agents
- NTN Transmissions Europe est une entreprise du grand ouest, basée à Allonnes près du Mans (72) depuis 2000. Spécialisé dans la fabrication de transmissions pour l'automobile, le site emploie plus de 730 personnes
- La zone industrielle du Monnet et ses 1200 emplois dont beaucoup pour la logistique

**ENJEU PROGRAMMATIQUE #4 :**  
FAVORISER LES ACTIONS A DESTINATION  
DES PUBLICS PRÉCAIRES ET ÉLOIGNÉS  
DE L'EMPLOI

**ENJEU PROGRAMMATIQUE #5 :**  
FACILITER LA PARTICIPATION DES  
PUBLICS INACTIFS

# L'EMPLOI À CHAOUÉ-PERRIÈRE

## Emploi

		QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2018
Taux d'emploi des 15-64 ans (%) :	Ensemble	48,5	53,5	59,2	59,6
	Femmes	43,9	49,9	57,0	57,5
	Étrangers	38,9	42,6	34,3	34,4
Part des emplois précaires parmi les emplois (%) :	Ensemble	22,7	18,3	16,9	16,6
	Femmes	24,3	18,5	16,8	16,5
	Étrangers	nd	26,8	38,6	38,4

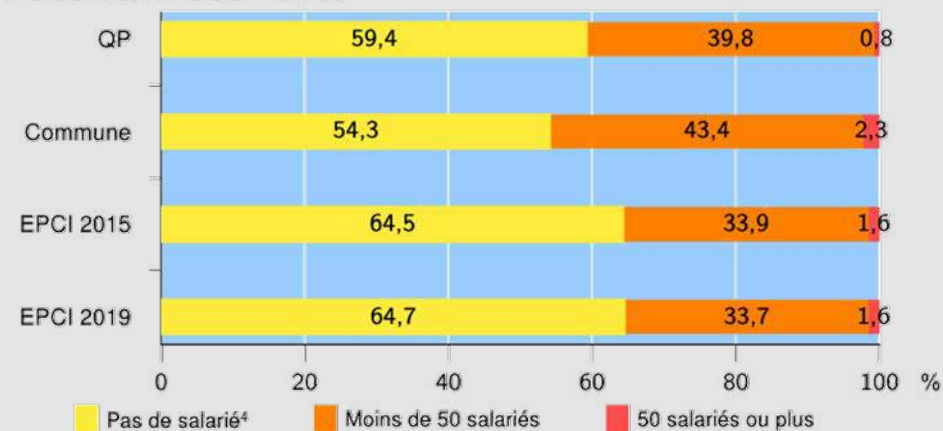
Sources : Insee, Recensement de la Population 2015, Estimations Démographiques 2015

## Activité des établissements

	QP	Commune	EPCI 2015	EPCI 2019
<b>Nombre d'établissements</b>	<b>128</b>	<b>385</b>	<b>12 673</b>	<b>12 914</b>
Industrie	8	33	780	804
Construction	16	42	1 032	1 069
Commerce, transports, hébergement et restauration	42	152	4 051	4 113
Dont : commerce de gros <sup>1</sup>	3	18	515	526
commerce de détail <sup>1</sup>	24	75	2 020	2 037
Services aux entreprises	22	83	3 758	3 826
Services aux particuliers <sup>2</sup>	40	75	3 052	3 102
Dont : enseignement, santé et action sociale	28	49	1 987	2 013

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>3</sup> (Sirene) au 31/12/2017

## Taille des établissements



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements<sup>3</sup> (Sirene) au 31/12/2017

- 50% de la population d'Allonnes 5400 habitants, 1/3 des entreprises d'Allonnes, 60% d'entreprises sans salariés)

**ENJEU PROGRAMMATIQUE #6 :**  
FACILITER LA MISE EN PLACE  
D'ACCOMPAGNEMENTS VERS L'EMPLOI,  
L'ACCUEIL ET LA CRÉATION  
D'ENTREPRISES

# **FOCUS SUR LES ACTEURS SOCIAUX ALLONNAIS**

# FOCUS SUR LES ACTEURS SOCIAUX ALLONNAIS RENCONTRÉS

Acteurs	Action	Intérêt pour le CC du mail
CCAS	Pôle social Pôle sénior Pôle santé	Épicerie sociale et animation Intéressée par la dynamique (ilot A) Logement transitoire?
Centre social	-Jardin partagé au dessus du centre commercial géré par eux. -Service de type paniers locaux -Repair café -Cours de couture	-Développer les jardins partagés -Magasins de producteur -Espace sieste pour enfants -Locaux associatifs
Secours catholique	Ancien coiffeur + garage : épicerie sociale (sur dossier) Vestiaire : ressourcerie rue Jules Massenet	-Développer une épicerie coopérative du type « Les Pas de cotés »
Inalta	Tout ce qui permet d'aller vers les isolés	-Fresques -Cellule commerciale pour accueil -Garage : Atelier 2 roues (vélo école)
Mission Locale	Accompagnement globale des 16-25 ans La Fabrique à entreprendre Garantie jeune (Kesaco)	S'installe dans le centre commercial en février (?) Quelle économie pour le projet?

## DE NOMBREUX ACTEURS

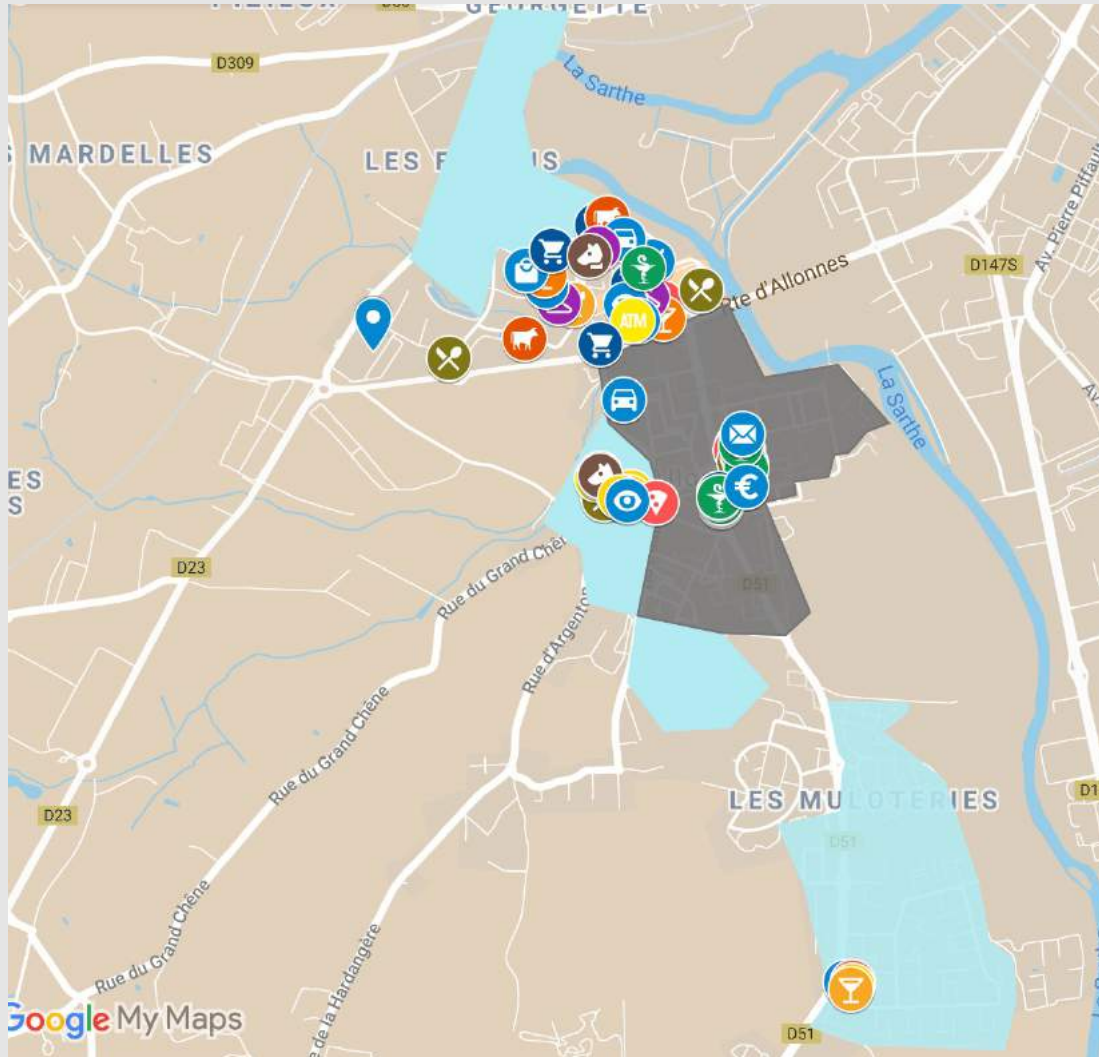


**ENJEU PROGRAMMATIQUE #7 :**  
FACILITER LA TRANSVERSALITÉ ENTRE  
LES ACTEURS SOCIAUX ALLONNAIS

## **4.3.3 DIAGNOSTIC ACTIVITÉ COMMERCIALE**



# DES POLARITÉS COMMERCIALES AUX COMPLÉMENTARITÉS INCERTAINES



- Centre commercial Médicis : polarité commerciale typique du périurbain qui attire les clients de Chaoué par sa proximité direct avec le centre ville (750m)
- Centre bourg : zone de chalandise hyper locale des commerces de proximité
- Le marché d'Allonnes du mardi matin attire principalement une population allonnaise
- Centre commercial du mail : zone de chalandise hyper locale qui bénéficie d'une clientèle captive (faible revenu et faible mobilité)
- Les seuls commerces que l'on retrouve quasi uniquement dans le centre ville sont les banques.

# **FOCUS SUR LE MARCHÉ D'ALLONNES**



# UN MARCHÉ « POUR PETITES BOURSES »

- Un marché normalement fréquenté (enquête du 9 novembre)
- Des produits de première nécessité
- Un marché de clientèle locale
- Des clients locaux satisfaits par l'offre accessible à leur bourse.
- La population serait intéressée par plus de marchands... mais les marchands trouvent qu'il n'y a pas assez de monde.
- Des marchands qui tournent le dos au centre commercial du Mail

**Certains marchands seraient intéressés pour installer leur stand dans le centre commercial du Mail si une proposition type café/bistrot était proposée.**



# ENJEU PROGRAMMATIQUE #8 : TESTER PLUTÔT QUE CONCURRENCER

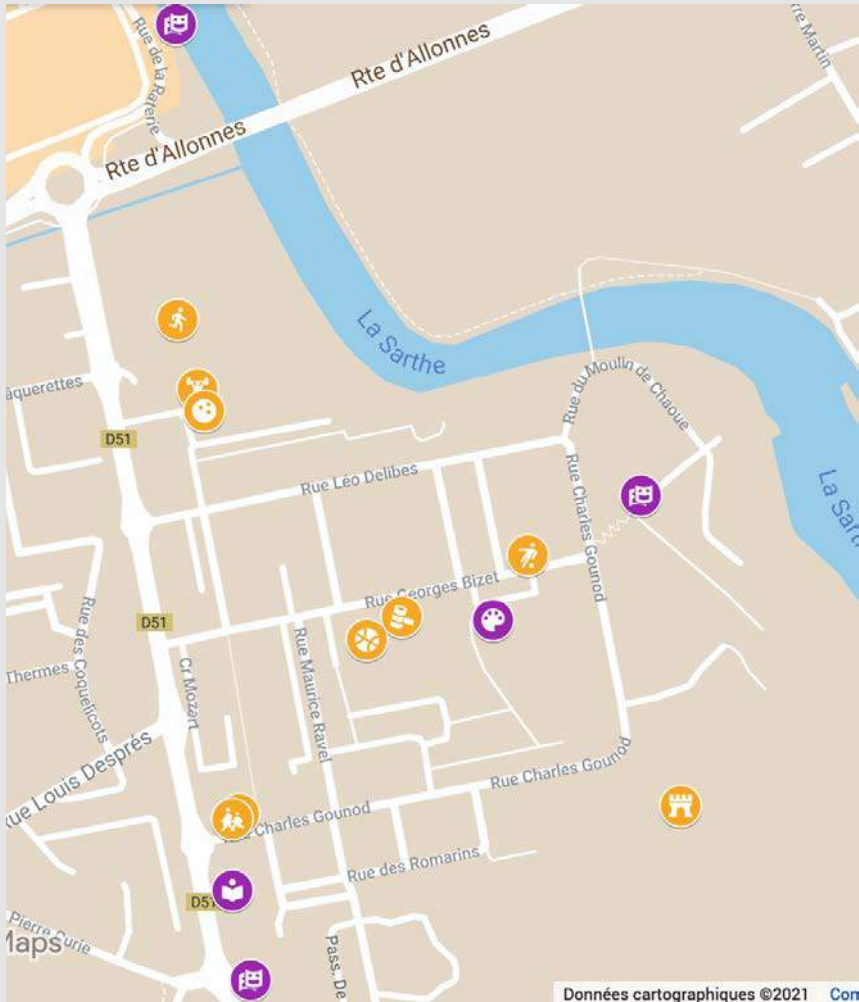
- Le centre commercial du mail souffre de nombreux maux :
  - Pas de prise sur les flux principaux
  - Peu de visibilité depuis l'espace public alors qu'il possède une position en surplomb qui devrait l'accroître
  - Proposition d'hyper-proximité pour une clientèle captive mais à très petite bourse
  - Concurrence hyper locale avec le centre commercial Medicis
  - Concurrence « authentique » avec les commerces de proximité du centre bourg,
  - Une surreprésentation des activités bancaires

=> Il apparaît donc dangereux de tenter l'installation de commerces « classiques » compte tenu des remarques ci-dessus et de la durée de bail (de 2 à 3 ans maximum).

- Les cellules commerciales du centre commercial du Mail doivent donc se différencier des commerces des autres polarités et tirer avantage de la situation comme :
  - **Une offre commerciale « test »** qui trouverait un équilibre économique en répondant aux besoins et aux bourses de la population locale et ne nécessitant pas ou peu d'investissement à l'installation (commerce sans normes sanitaires poussées)
  - **Des expérimentations orientées production avec boutique**, dont les modèles doivent prouver leur efficacité. Cela nécessitera d'identifier et d'accompagner les porteurs de projet pour une installation temporaire.

## **4.3.4 DIAGNOSTIC CULTUREL**

## DES ÉQUIPEMENTS QUI PARTICIPENT À L'IMAGE DE LA VILLE



- Salle de spectacle
  - Péniche Exelsior
  - Salle Jean Carmet
- Théâtre de Chaoué
- Médiathèque Louise Michel
- Maison des arts
- Centre social Gisèle Halimi
- Ludothèque

# DES ACTEURS QUI FONT VIVRE LA CULTURE



**TA** Théâtre en actes

- Musique
  - Barakaprod
  - Les cadets d'Allonnes
  - ...
- Arts plastiques
  - Culture dans la ville
  - ...
- Théâtre
  - Théâtre en acte
  - Métronome
  - ...
- Interculturalisme
  - Lusitanos
  - Les musulmans d'Allonnes
  - ...

**ENJEU PROGRAMMATIQUE #9 :**  
S'APPUYER SUR LES STRUCTURES « EN PLACE » (CAPACITÉ À FAIRE, TROUVER DES FINANCEMENTS, DES RELAIS, ETC.)



# **FOCUS SUR « CULTURE DANS LA VILLE »**

# CULTURE DANS LA VILLE



L'association donne des cours d'art plastique à 90 adhérents qui viennent de **tout le département** pour suivre ces cours !

Aspire à faire évoluer ses activités pour aller vers de la résidence d'artiste, l'organisation de stage, ouvrir une salle d'exposition permanente

Voit dans le projet d'occupation transitoire une opportunité de faire évoluer l'association, qui aujourd'hui ronronne trop

## **4.3.5 DIAGNOSTIC SPORTIF**

# A CHAQUE SPORT SON ESPACE



- Jeunesse et sport
  - Sept city-stades
  - Trois gymnases
  - Une piscine municipale
  - Des terrains de football et d'athlétisme
  - Deux centres équestres
  - Trois courts de tennis.
  - Skate park

# LES SPORTS HORS LES MURS



- Parkour : le Mans parkour 72
- Cross international d'Allonnes
- Street workout
- Street football
- Skate / bmx



**ENJEU PROGRAMMATIQUE #10 :**  
FAIRE SORTIR LE SPORT DES SALLES



# 4.4. CENTRE COMMERCIAL DU MAIL



## **4.4.1 INTÉGRATION URBAINE**

# UNE POSITION STRATÉGIQUE



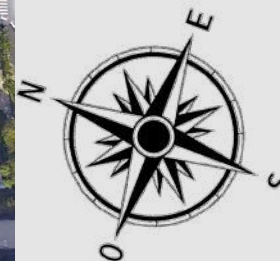
- En plein centre ville
- Intersections du Mail des équipements et de l'avenue Charles de Gaule.
- Ligne de bus tempo
- Présence d'un parking généreux
- Une clientèle captive mais trop pauvre



# FORTE PROXIMITÉ DES ESPACES NATURELS



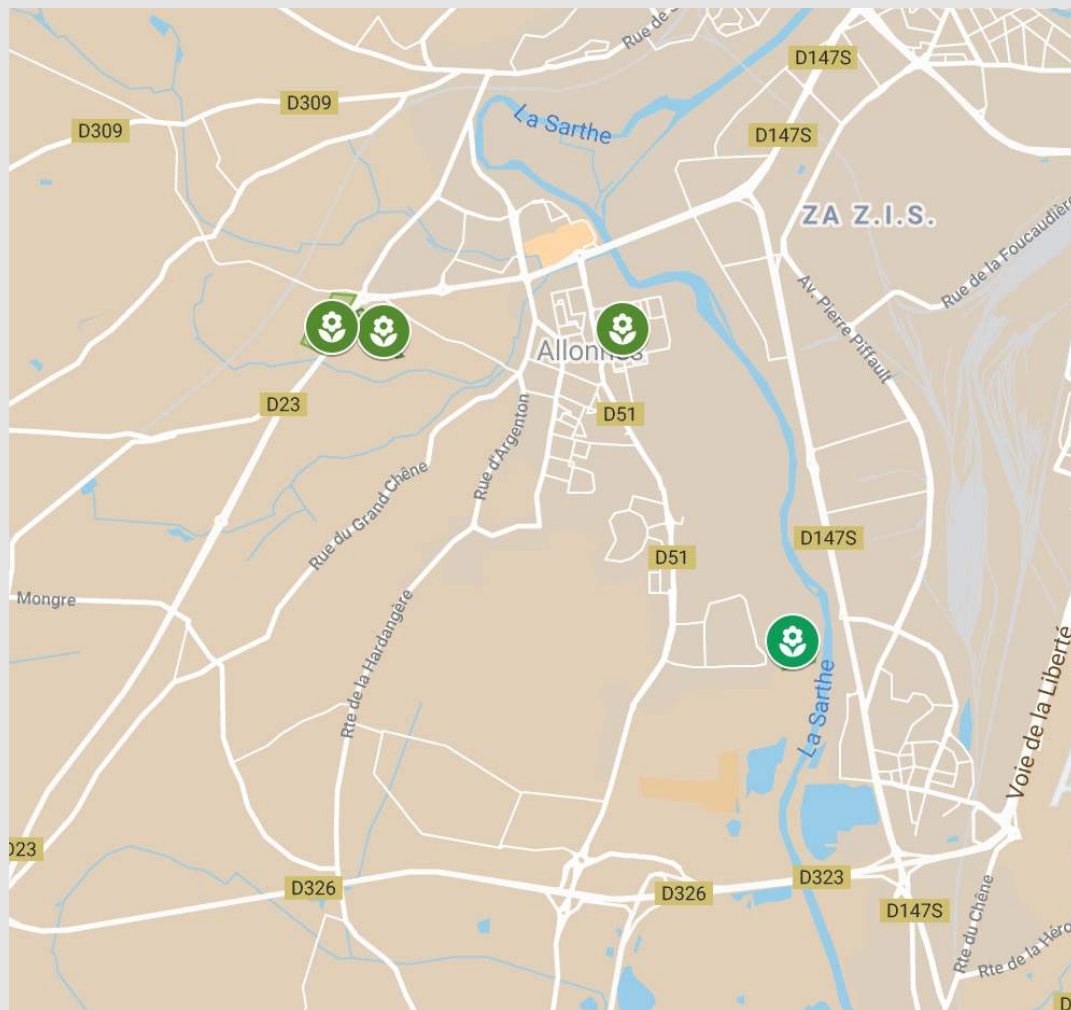
**ENJEU PROGRAMMATIQUE #11 :**  
RENDRE PERCEPTIBLE LA PROXIMITÉ DES  
ESPACES NATURELS



# **FOCUS SUR LES JARDINS FAMILIAUX D'ALLONNES**



# JARDINS FAMILIAUX D'ALLONNES

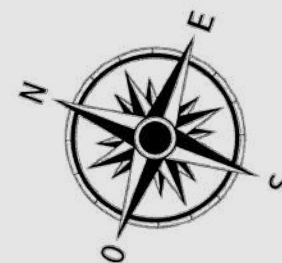


- 3 jardins familiaux pour un total de 380 parcelles pour 110€/an. Ca signifie que 8% de la population utilise une parcelle. En estimant que ce sont principalement des familles vivant en appartement qui utilise les parcelles collectives, ce sont donc **environ 14% de la population des immeubles qui jardinent !**

« A Allonnes c'est jardin gaulois Vs jardin mondialisé ! » G. Leproust

## **4.4.2 POTENTIEL ARCHITECTURAL**

# UNE ORGANISATION SPATIALE EN ALIGNEMENT





# DES FLUX PIÉTONS UNIQUEMENT LONGITUDINAUX

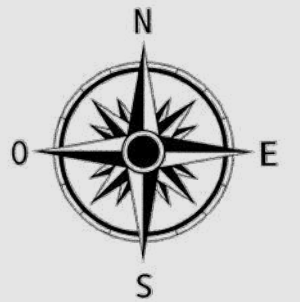


# UN PROJET CŒUR DE VILLE QUI VISE À MAILLER LE CENTRE

AUJOURD'HUI ...



LE PROJET COEUR DE VILLE

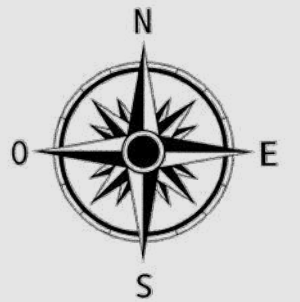




# UN PROJET CŒUR DE VILLE QUI VISE À MAILLER LE CENTRE

## LES ORIENTATIONS

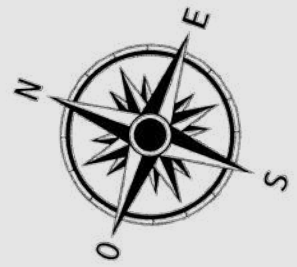
Permettre la continuité des allées piétonnes jusqu'au cœur de Chaoué



## ENJEU ARCHITECTURAL #1 : PRÉFIGURER LE MAILLAGE DU PROJET



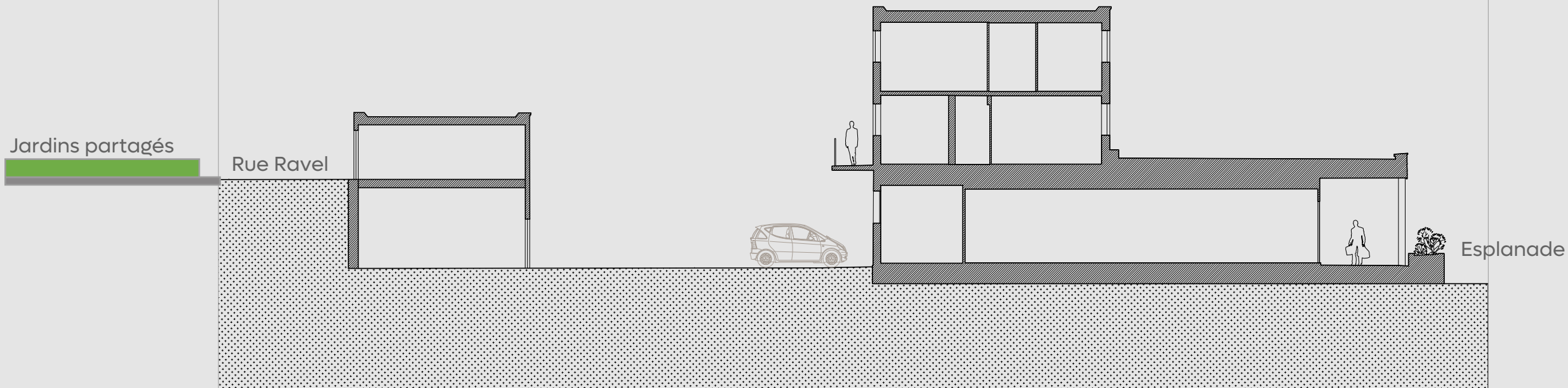
Créer des porosités





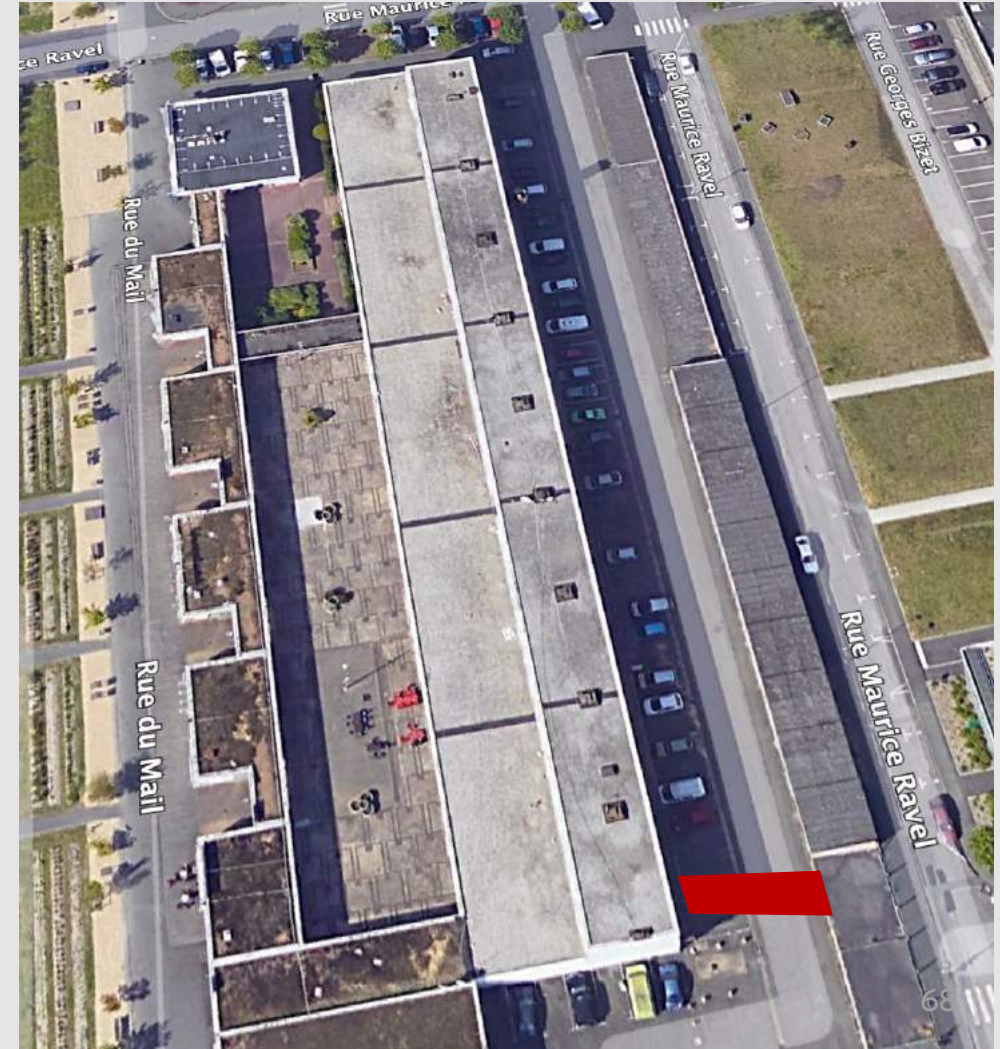
# JOUER DE LA TOPOGRAPHIE POUR EN FAIRE UNE FORCE

- Le centre commercial est en contrebas par rapport à la rue ce qui ajoute à l'effet barrière
- Une circulation qui mène au logement qui est sans issue



## ENJEU ARCHITECTURAL #2 :

### DÉSENCALVER LA CONTRE-ALLÉE PAR UNE PASSERELLE ENTRE LA RUE MAURICE RAVEL ET LA RUE DES GARAGES

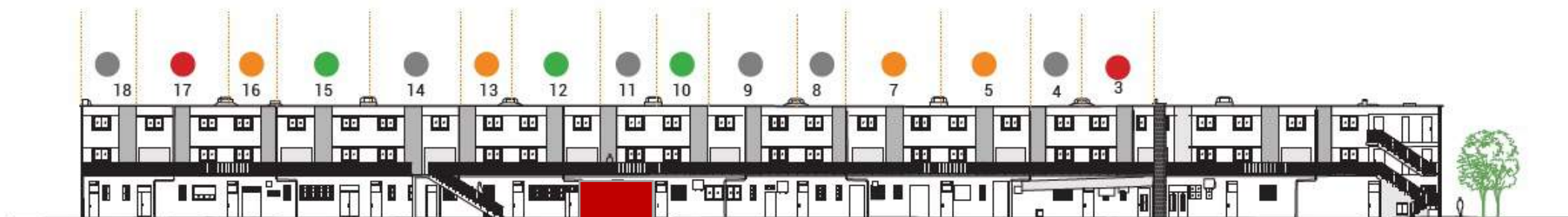




# ENJEU ARCHITECTURAL #3 : SÉQUENCER LA BARRE



Elevation Est  
1:500



Elevation Est  
1:500



## ENJEU ARCHITECTURAL #3 : SÉQUENCER LA BARRE



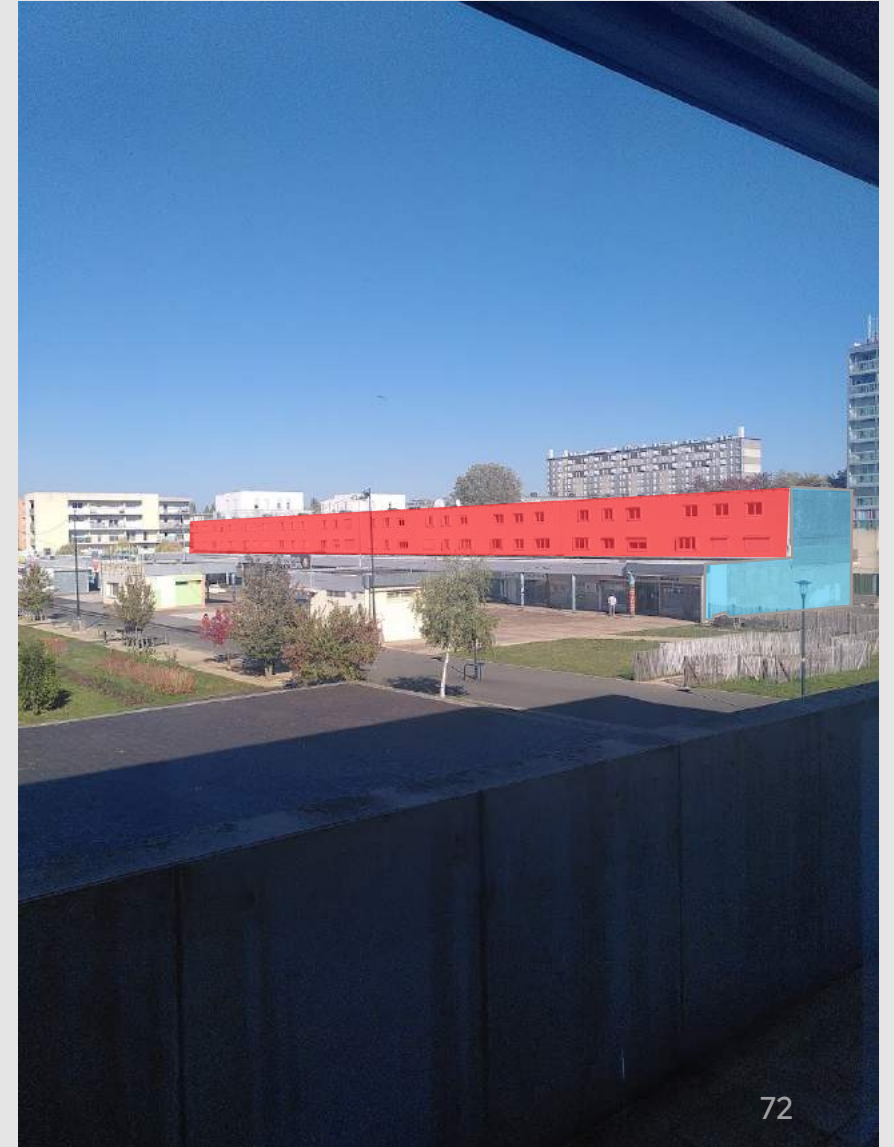
Elevation Est  
1:500

Point de vigilance : fermeture nocturne de la traversée. Lien avec la maison du projet ou avec une cellule commerciale attenante qui ouvrirait et fermerait

# UN FRONT BÂTI QUI N'EXISTE PAS



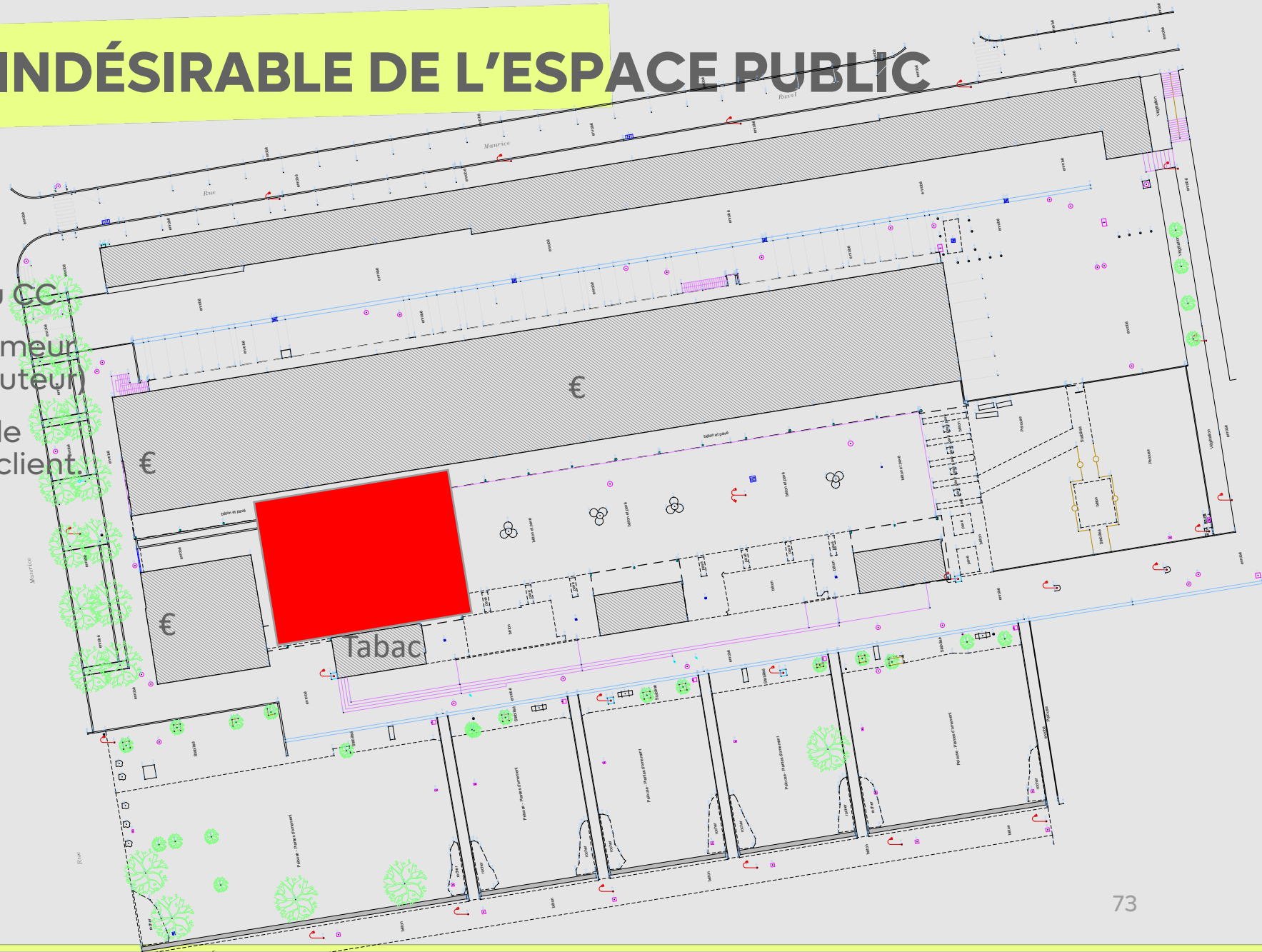
## ENJEU ARCHITECTURAL #4 : RYTHMER LE FRONT BÂTI





# OCCUPATION INDÉSIRABLE DE L'ESPACE PUBLIC

- Dernier espace encore enclavé du CC
- Avec toutes les commodités du fumeur de joint à proximité (tabac, distributeur)
- La vacance commerciale a limité le contrôle social associé au flux de client



## ENJEU PROGRAMMATIQUE #12 : OCCUPER L'ESPACE PUBLIC AUTREMENT





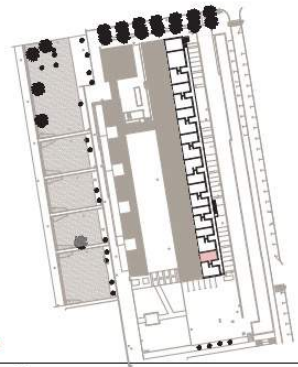
## **4.4.3 DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

## APPARTEMENT N°17

Surface: 89.60 m²  
H.S.P : 2.5 m

**REMARQUES GENERALES :**  
Logement sale. Prestations mal réalisées. Non-habitable en l'état

Diagnostic de consommation énergétique :  
E / 231 kWhEP/m².an



### IMPORTANTES TRAVAUX A PREVOIR

Cuisine détériorée et salle de bain fonctionnelle.

#### ETANCHEITE

- 1 Défaut d'étanchéité de la toiture. Fissure apparente sur le plafond de la chambre.

#### LOT PLOMBERIE - CHAUFFAGE

- 1 Radiateur d'origine mais fonctionnel.  
2 Défaut d'étanchéité robinet.  
3 Ballon d'eau chaude en partie haute. (Espace à nettoyer).  
4 Absence de radiateur.

#### LOT MOBILIER

- 1 Cuisine détériorée. Humidité sur meuble bas. Evier.

#### LOT ÉLECTRICITÉ

- Pas d'électricité - Réseau électrique à reprendre  
1 Tableau électrique vétuste.  
2 Réseau électrique ancien fonctionnel mais pas dans un état d'usage optimal.  
3 Spots en partie haute.  
4 Défaut réseau électrique.

#### LOT VENTILATION

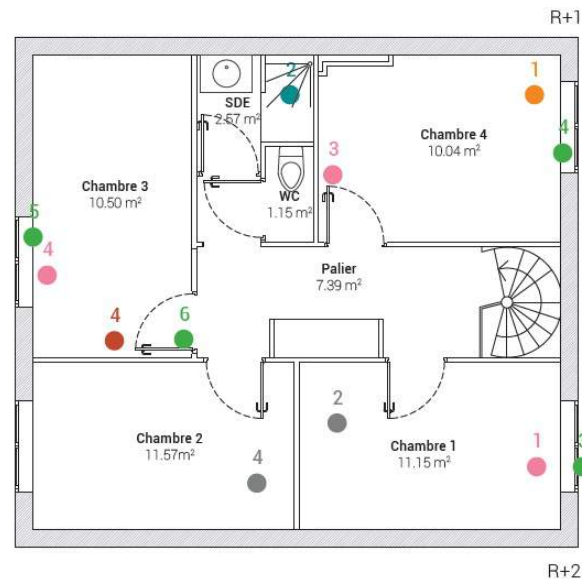
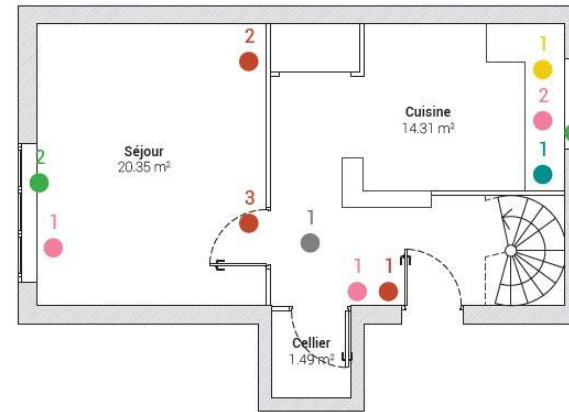
- 1 Prise d'air en partie haute et prise d'air en en partie basse partiellement bouchées.  
2 Prise d'air en partie haute manuelle et en partie basse. Moisissure.  
3 VMC  
4 Prise d'air dans coffre volet roulant.  
5 Prise d'air conservé.

#### LOT MENUISERIES

- 1 Fenêtres d'origine. Absence de poignées.  
3 Fenêtre en état d'usage. Récente. Poignée mal positionnée.  
4 Vitrage cassé à remplacer.  
5 Vitrage fenêtre remplacé par PVC. Difficulté d'ouverture.  
6 Huisseries dégradées.

#### LOT SOLS - PEINTURES - FINITIONS

- 1 Faux-plafond collé.  
2 Décoration intérieure mal mise en oeuvre.  
3 Faux plafond collé  
4 Défaut de planimétrie dalle.



Cuisine



Séjour



Palier étage



Chambre 1 étage



Chambre 4 étage

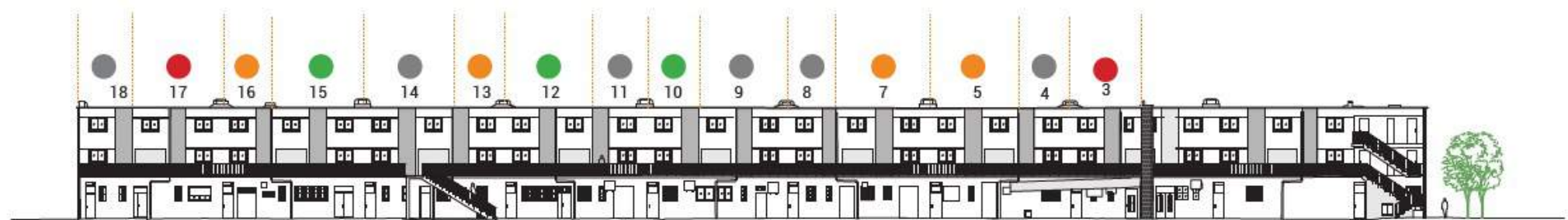
CENTRE COMMERCIAL DU  
MAIL  
ALLONES

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

**MILL**

Novembre 2021





Elevation Est  
1:500

- Logements en état d'usage (légers travaux à prévoir) (3/10)
- Travaux à prévoir. ( 4/10)
- Importants travaux à prévoir ( 2/10)
- Local non visité ( 9/10)



## GARAGES

525x250 cm  
13 m<sup>2</sup>

### REMARQUES GENERALES :

Dalle béton.

Cloisonnements:

Panneaux béton préfabriqués emmanchés dans poteaux béton.

Fibro en toiture + Panneaux Isorel à enlever.  
Défaut général d'étanchéité en toiture.

### Garages visités:

En partie basse:

Garage n°31 : Défaut d'étanchéité en partie haute du local. Isorel à changer.

Garage n°21 : Défaut d'étanchéité en partie haute du local. Isorel à changer.

Garage n°22: Isorel à changer.

Garage n°24: Isorel à changer. Etanchéité correcte.

En partie haute:

Dalle traitées en étanchéité vieillissante.

Garage n°17: Défaut d'étanchéité en partie haute du local. Légères fissurations dalle.

Garage n°16: Légers défaut d'étanchéité en partie haute du local.

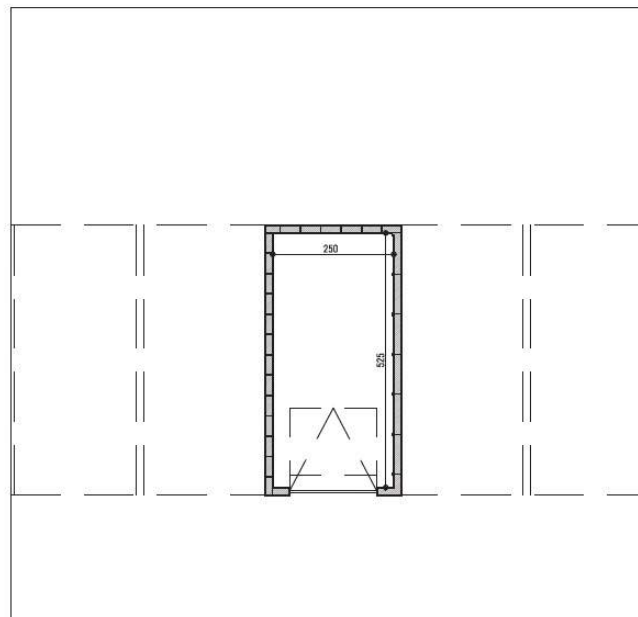
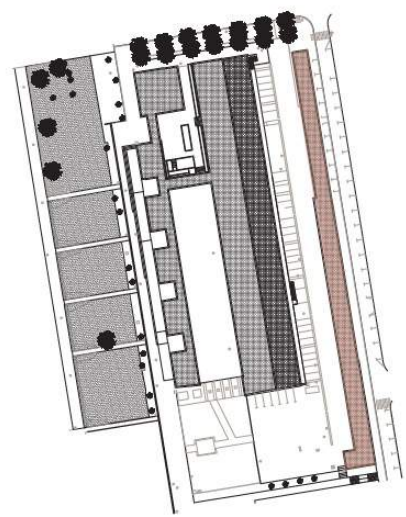
Garage n°14: Défaut d'étanchéité en partie haute du local.

Garage n°11: Légers défaut d'étanchéité en partie haute du local.

Garage n°8: Etanchéité correcte.

Garage n°2: Défaut structurel important + fissure en pied de mur. Local inutilisable l'état.

Légers défaut d'étanchéité en partie haute du local.



Plan garage  
1:100





# ENJEU ARCHITECTURAL #5 : UTILISER LE BÂTIMENT AVEC UN MINIMUM DE TRAVAUX

22 Logements pour une surface de 1575m<sup>2</sup>

- 2 encore habités
- 3 logements utilisable rapidement pour :
  - Résidences
  - Logements transitoires Sarthe Habitat
- 4 logements avec travaux intermédiaires
  - Hébergement d'urgence
- 2 logements nécessitant une rénovations lourde
  - Ateliers d'artistes
- 6 non visités

19 cellules commerciales pour une surface de 1780m<sup>2</sup>

- 13 encore en activité
- 4 utilisées de manières temporaires
- 2 vides
- 66 Garages avec défaut d'étanchéité
  - 41 en partie basse
    - Atelier 2 roues, atelier de bricolage?
  - 25 en partie haute
    - Cabanes pour jardins partagés?



# FOCUS SUR LES CELLULES COMMERCIALES





# UNE NÉCESSAIRE MÉTHODE D'ARBITRAGE

Si l'occupation transitoire des cellules commerciales du CC du Mail a été initiée par l'installation :

- de la maison du projet
- du Secours Catholique,
- de Métronome

Il semble essentiel de définir une méthode de sélection des occupants lorsqu'une cellule se libère. Les futurs structures doivent prouver et éprouver leur **pertinence vis-à-vis des enjeux programmatiques** identifiés dans ce diagnostic (enjeux sociaux, emplois, culturels, d'animation de l'espace public, de création de flux, etc.) et **à l'économie du projet** d'occupation transitoire.



Métronome :

Usage principal : stockage

Aménité urbaine : nulle

Animation arcades : 5 passages à Allonnes, jamais vu une personne...

=> Pourquoi ne pas proposer d'utiliser les garages ou un logement pour libérer cette cellule pour une structure qui anime les vitrines ?

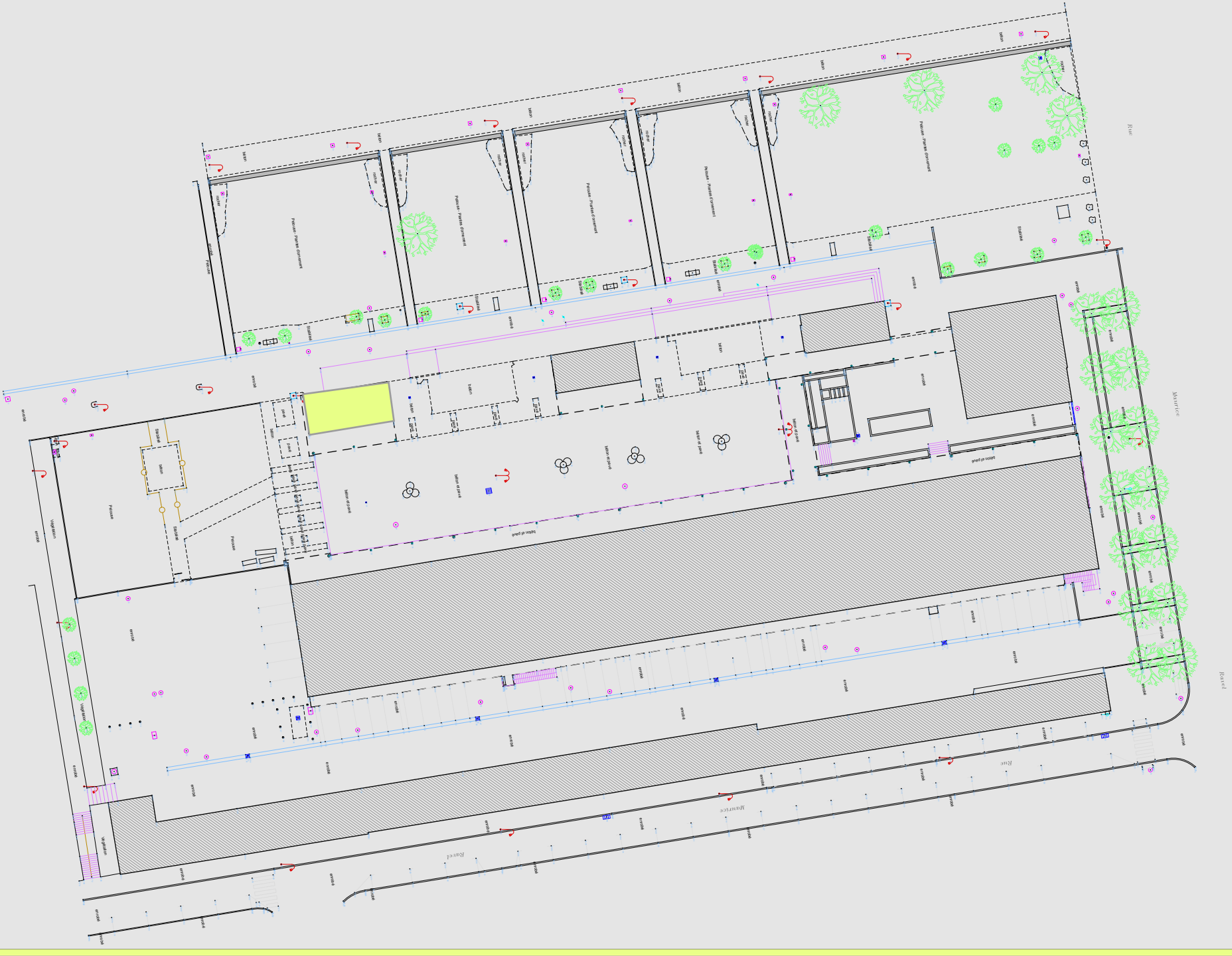
**ENJEU PROGRAMMATIQUE #13 :**  
METTRE EN PLACE UNE MÉTHODE DE SÉLECTION DES  
STRUCTURES ET D'ARBITRAGE

**ENJEU PROGRAMMATIQUE #14 :**  
DES VITRINES QUI PARTICIPENT À L'ANIMATION URBAINE

# LE CAS DU PALOMA









## ENJEU PROGRAMMATIQUE #15 : QUALIFIER LE POTENTIEL D'USAGE TRANSITOIRE DES CELLULES LIBÉRÉES

## ENJEU PROGRAMMATIQUE #16 : IDENTIFIER UNE LISTE DE STRUCTURES INTÉRESSÉES AVEC DES BESOINS QUALIFIÉS



Usage historique : bar restaurant  
Moyens/ressources : cuisine, tireuse, table/chaises  
Usage possible : restaurant/bistrot « test »  
ouverture durant marché si stands déplacés sur la place du Mail pour y faire un bistrot « test ».

Utilisateur potentiel déjà identifié  
⇒ **Inalta** souhaite ouvrir un lieu pour accueillir des jeunes isolés dans un cadre rassurant et leur offrir des cafés pour faciliter le contact. Et monter dans un garage un atelier et stockage pour les 2 roues.  
⇒ **Le Mans développement** recherche un local avec cuisine équipée pour un traiteur qu'ils accompagnent.

# **5. PROCHAINES ÉTAPES**

## 5. PROCHAINES ÉTAPES

- 19 janvier : atelier créatif de co-écriture du scénario d'occupation transitoire pour répondre dans le temps et les espaces du Mail aux enjeux en s'appuyant sur les dynamiques locales.
- Février : approche technique, budgétaire, financière, juridique et gouvernance
- 8 mars : COPIL #2 | présentation du scénario et arbitrage.
- Mars-avril : conception de la feuille de route du montage à l'ouverture.
- 5 mai : COPIL #3 | remise de la feuille de route pour la mise en place d'une occupation transitoire sur le CC du Mail.



Villes Parallèles

Révéléateur social et urbain

MU, UT, TL, EP, MD

**T** : 06 52 38 92 77

**M** : antoine@villes-paralleles.com

**W** : villes-parallèles.com



1 rue du nouveau bèle 44470 Carquefou

TEL : 09 82 23 97 79

FAX : 09 82 62 03 39

agence.mill@gmail.com