

VAUCLUSE (84)
AVIGNON
Monclar (ZUS, liste prioritaire ANRU)
Rue Constantine

Le dispositif commercial existant

Nature et composition

- Un ensemble de rez-de-chaussée de 2 immeubles de logements HLM, construits dans les années 60
- Une offre essentiellement tournée vers la vente de produits orientaux et marquée par la présence de doublons (2 boucheries, 2 épicerie) et de locaux vacants (au nombre de 3)
- Une clientèle provenant principalement des immeubles alentours

Atouts et difficultés de l'espace commercial

- Un déficit d'offre compensé par la présence de deux grandes surfaces alimentaires aux abords du quartier
- Des tailles de boutique qui semblent peu compatibles avec un fonctionnement optimal des commerces (notamment, pour les 2 boucheries)
- Une architecture vétuste qui ne permet pas une bonne lisibilité des activités

Le quartier, la ville

Contexte sociodémographique

- Une ZUS d'environ 6 000 habitants (au recensement de 2006), grossie par la présence d'une population tsigane importante regroupée au sud du quartier dans des logements de fortune
- Une population jeune (40% de moins de 20 ans), en situation précaire : taux de chômage de 36,7% et de RMI de 13,9%, ressources modestes, difficultés scolaires (seulement 30% des enfants arrivent à l'âge normal en 6^{ème})

Environnement urbain

- Un quartier situé dans la deuxième couronne, en périphérie sud, à environ 5 kilomètres du centre-ville
- Un habitat majoritairement collectif qui connaît une vacance élevée de l'ordre de 16%
- Un tissu commercial limité à la présence de rez-de-chaussée d'immeubles et de quelques diffus mais complété par un marché forain attractif qui draine une clientèle extérieure au quartier et répond aux besoins non satisfaits par l'offre sédentaire

La restructuration urbaine projetée

Projet ANRU

- Un projet de rénovation urbaine en cours (Convention signée en avril 2005 + avenant présenté en CE le 16/02/2009)
- Un enjeu d'amélioration du patrimoine bâti (diversification et réhabilitation du parc existant) et des espaces extérieurs (traitement qualifiant de l'axe majeur de desserte du quartier, résidentialisation)

Intervention sur le tissu commercial

- Projet de création d'une centralité marchande restant à valider suite au diagnostic d'opportunité conduit, en 2007, par Epareca qui préconisait une démarche d'étude préalable plus globale et une amélioration des principes d'aménagement retenus par le bailleur

Conclusions et préconisations

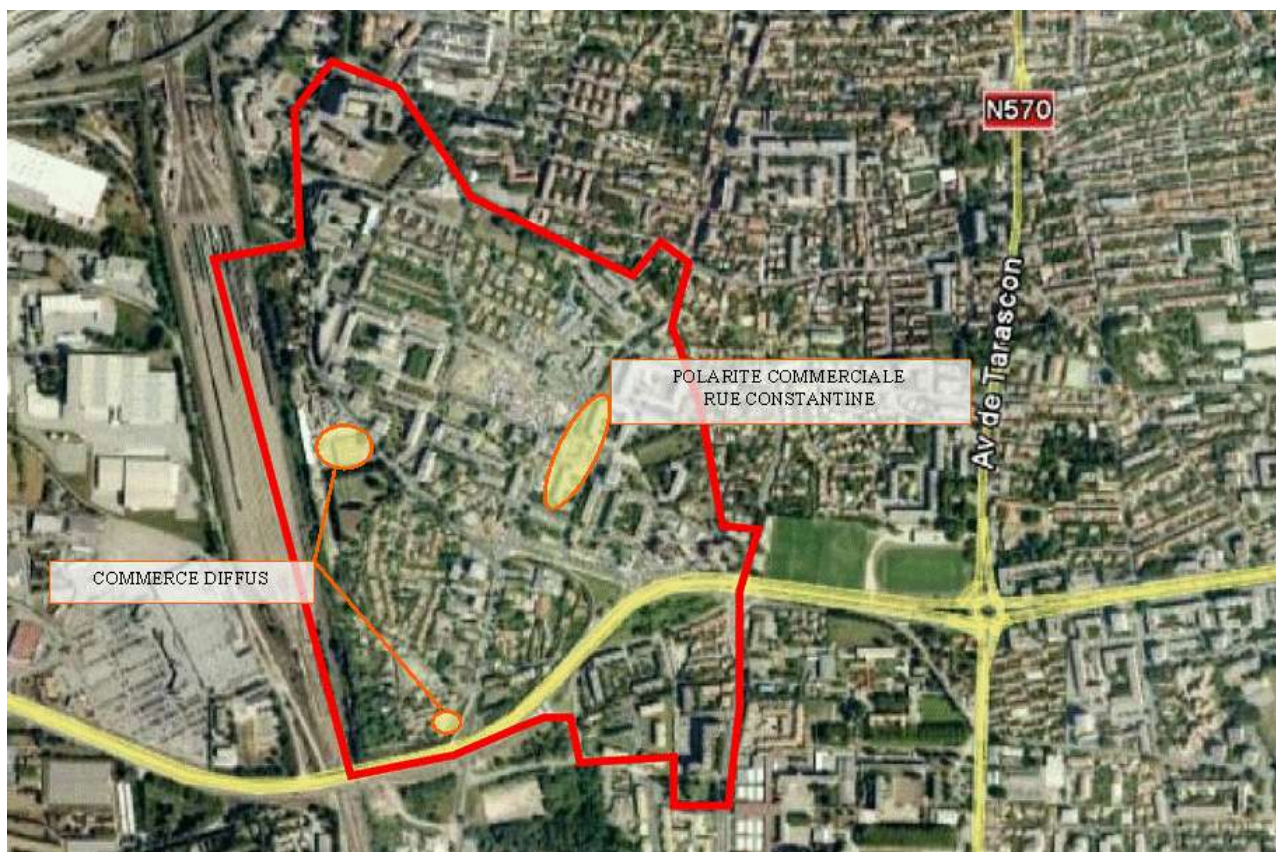
- Un pôle à faible attractivité dont l'offre et l'état du bâti dégagent un sentiment d'abandon

→ **Un besoin de requalification complet (commerces, habitat, voirie) qui ne peut être traité que dans le cadre du projet global de rénovation urbaine et qui reste conditionné par la réalisation d'une étude complémentaire sur les comportements d'achat des habitants**

Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan masse de l'équipement commercial :

Environnement commercial

