



CONSEIL DE  
DEVELOPPEMENT

## Avis N°3 Quels centres-villes et quelles centralités pour demain ?

Président du groupe de travail :

Philippe PELLETIER

Rapporteurs :

Odile DIETENBECK et Jean-Yves DURANCE

Date :

9 février 2018

## SOMMAIRE

I.	Avant propos.....	3
II.	Etat des lieux : besoins et attentes actuels en termes de centralités. ....	4
	Le « centre-ville » est un endroit désirable pour tous.....	4
	Les tendances d'évolutions des centralités .....	4
	Les centralités, extensions des logements en termes d'espace et d'usage.....	4
	Les centralités, des lieux durablement multifonctionnels.....	5
	Des lieux vers lesquels on converge .....	5
	La transformation digitale : encore aller dans les centres ? .....	5
	Les impacts de l'économie du partage (du « share »). ....	5
	Des centralités « refuges » ?.....	5
III.	Avis du Conseil de développement .....	6
IV.	Poursuite des travaux du CODEV.....	9
	Liste des participants au groupe de travail.....	10
	Etapas clés et auditions réalisées .....	10
	Lettre de saisine.....	11
	Cahier d'acteurs.....	12
	Contribution n°1 de Robert SPIZICHINO (novembre 2017) .....	12
	Contribution n°2 de Irène NENNER (décembre 2017).....	15
	Contribution n°3 de Anne de CROZE (décembre 2017).....	18
	Contribution n°4 de Evelyne CIRIEGI (janvier 2018) .....	22

## I. AVANT PROPOS

Le Conseil de développement (CODEV) de la Métropole du Grand Paris a été saisi de la question suivante :

**« Quels centres-villes et quelles centralités pour demain ? »**

*« (...) le CODEV pourrait imaginer le devenir de nos centres-villes à l'horizon 2030 et mettre en lumière les attentes des habitants et des usagers de la Métropole concernant les innovations que la MGP pourrait accompagner.*

*La vision prospective et les scénarios proposés viendront alimenter la réflexion des élus métropolitains. »*

### **Les centres : lieux d'activités et d'échanges qui focalisent les flux.**

Les centres-villes sont des espaces physiques où se rassemblent des individus et des groupes, résidents, usagers, citoyens, touristes... Ceux qui y viennent occasionnellement, régulièrement ou qui y résident y trouvent la satisfaction de besoins nombreux et très divers, individuels et collectifs, publics et privés.

De manière générale, ils sont les points focaux de territoires clairement délimités par des limites politiques et administratives correspondant aux communes. Ils reflètent et symbolisent les communes, leurs personnalités, sont souvent les vitrines de leurs avantages concurrentiels. Ce sont des lieux auxquels les citoyens sont attachés : ils ont « leur » centre-ville.

Le concept de centralité relève d'une logique fonctionnelle autant que spatiale ; la centralité s'apprécie comme capacité à capter, diffuser et organiser un ensemble complexe de flux de biens de personnes et d'informations. Ce qui caractérise notamment la métropolisation, c'est une disjonction croissante entre centres et centralités.

L'échelle de la réflexion est celle des centres-villes individuels et celle de la métropole et de son système de centres-villes, reliés entre eux ou isolés les uns des autres. Mais il faut également prendre en compte des centralités secondaires existantes (proximité des gares de métro ou de RER par exemple) et émergentes (sites de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », abords des gares du Grand Paris Express).

### **Les centres, sujet d'actualité.**

La question posée par la Métropole du Grand Paris au CODEV est particulièrement pertinente, dans un contexte alliant :

- Le développement des métropoles, phénomène mondial qui va caractériser l'espace au XXIème siècle ; partout, la métropolisation remet largement en cause le territoire normé de la ville avec son centre et sa frontière, au profit de centralités multiples en réseau.
- Les mutations sociétales qu'entraîne la transformation digitale, remettant en cause de nombreuses fonctionnalités qui ont justifié jusqu'à aujourd'hui les centres-villes.
- La création d'une intercommunalité, la Métropole du Grand Paris et des regroupements que sont les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) : elle modifie les pouvoirs locaux et l'exercice de prérogatives décisives dans l'organisation et l'aménagement urbains comme le Plan local d'urbanisme (PLU).

La vision d'un futur finalement assez proche, car déjà engagé par des décisions structurantes (Grand Paris Express, Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024), et en même temps difficilement lisible en ce qui concerne les évolutions de notre société, est importante, et le groupe de travail du Conseil de développement s'est efforcé de rappeler quels sont les éléments fondamentaux ressentis par les différentes parties prenantes, et d'en tirer quelques recommandations.

## II. ETAT DES LIEUX : BESOINS ET ATTENTES ACTUELS EN TERMES DE CENTRALITES.

Travailler sur les centres-villes et les centralités de la Métropole, c'est se poser plusieurs questions imbriquées :

- Comment conforter les centres-villes actuels, de manière à ce qu'ils conservent leur pouvoir attractif et symbolique pour les habitants et les usagers ?
- Quelle architecture territoriale au niveau du système métropolitain dans son ensemble ? S'il y a polycentrisme (ou polycentralité), quels centres et centralités secondaires faut-il conforter en priorité ?
- Comment cerner et améliorer la centralité métropolitaine qui fait que chaque habitant et usager puisse avoir facilement accès aux fonctions métropolitaines supérieures de santé, de loisirs, d'éducation, de commerces, de services où qu'elles soient situées au sein de la Métropole ?

Pour répondre à ces questions, il faut à la fois s'appuyer sur l'existant et prendre en compte les grandes tendances à l'œuvre qui auront un impact fort sur les évolutions socio-spatiales.

Le « centre-ville » est un endroit désirable pour tous

C'est un centre de ressources publiques et privées – équipements publics, administrations, commerces, services... – qui se trouvent rassemblées de manière très concentrée sur un espace limité et largement accessible ; l'utilisation optimale de l'ensemble de ces ressources pose la question de l'accès temporel : simultanément, larges plages horaires, jours d'ouverture. Les centres-villes ont été jusqu'ici un point de passage obligé pour certaines fonctions administratives, mais la dématérialisation de nombreuses démarches tend à atténuer cette fonction des centres.

C'est un lieu souvent agréable, à l'aménagement particulièrement soigné, où la fonction de consommation comprend une part importante de plaisir, où l'offre culturelle est riche et permet d'en faire une destination par elle-même. Les espaces verts et les aires de jeux contribuent également à la fonction récréative des centres.

C'est un point important d'activité et un emplacement souvent très prisé par les acteurs économiques (salariés ou non), notamment, dans la période récente, par les start-uppers.

C'est aussi un lieu d'histoire et de mémoire via le patrimoine qu'il abrite : à ce titre, il a parfois une fonction touristique non négligeable.

Les tendances d'évolutions des centralités

De manière générale, le fait métropolitain constitue une opportunité de repenser les centres-villes : les périmètres administratifs s'estompent, une ville réseau émerge. La multipolarité de la Métropole du Grand Paris signifie en cela que les centralités de demain ne seront pas toujours rattachées au périmètre d'une municipalité comme les centres-villes d'hier. Il n'y a pas de correspondance naturelle entre la carte institutionnelle et celles des centralités.

Les centralités, extensions des logements en termes d'espace et d'usage

Pour différentes raisons, dont la démographie qui incite davantage les familles à rechercher plus d'espace que les jeunes couples sans enfants et que les seniors, la rareté du foncier, les résidences centrales sont généralement moins spacieuses, et l'espace central commun est recherché comme une extension des logements (espaces verts, cafés, espaces récréatifs, équipements sportifs de plein-air...).

## Les centralités, des lieux durablement multifonctionnels

On assiste à un développement des besoins et des attentes en matière de « tiers-lieux » face au développement du nomadisme professionnel, des bâtiments à usages multiples, simultanés ou successifs, des opérations d'urbanisme transitoire qui animent un espace le temps de sa reconversion.

### Des lieux vers lesquels on converge

La mobilité demeure un élément naturel et déterminant des centralités ; l'attente est beaucoup plus diversifiée que les seuls transports collectifs lourds, dans un contexte où s'annonce un retour probable au transport automobile individuel avec la voiture électrique autonome.

### La transformation digitale : encore aller dans les centres ?

La digitalisation et la dématérialisation permettent d'effectuer toujours davantage de démarches et d'achats en restant chez soi. Les modes de consommation se diversifient et se panachent : achats en ligne et shopping dans les boutiques ou les commerces de bouche du centre-ville prennent des parts variables dans les comportements des consommateurs. Les centralités sont-elles des endroits privilégiés, des points de résilience face à cette remise en cause d'une part de leurs usages, ou sont-elles des objets socialement et collectivement indispensables, mais fragiles, qu'il convient de protéger ?

D'où l'importance du lieu où se « résout » la digitalisation, où se re-matérialise le virtuel : il en va ainsi des espaces de livraisons pour le « click & collect ». Ces espaces de matérialisation, de même que les aménagements favorisant les événements éphémères, le « live » comme un mode nouveau de consultation et de participation publique, "arènes" (ou forum) de démocratie locale, l'expérience concrète de l'émotion dans la culture locale, contribueront très probablement au développement et à la structuration de l'identité des centralités futures.

### Les impacts de l'économie du partage (du « share »).

A l'analyse des principales tendances, le groupe de travail a considéré qu'une des tendances lourdes de la société actuelle était le développement de l'usage plutôt que de la propriété, donc du partage (logement, véhicule, lieux...) et que ceci devra être pris en compte dans les réflexions à venir. La question de la gratuité de certains usages d'intérêt général pourrait également être traitée dans ce cadre.

### Des centralités « refuges » ?

Les évolutions vont-elles être linéaires ? Y aura-t-il des ruptures, voire de nouveaux risques ? Quels en seront les impacts sur les centralités ? Pourraient-elles devenir des « bunkers », des lieux particulièrement préservés et sécurisés ?

### III. AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT

Le besoin de centralités sera plus présent que jamais à l'horizon 2030, mais s'exercera davantage à travers des centralités polymorphes, complémentaires et largement reliées entre elles pour former un réseau urbain structuré et équilibré.

La compréhension de ce phénomène est essentielle et devra conduire à développer de nouvelles visions locales, mieux coordonnées, dans des cadres territoriaux plus larges que l'actuel cadre communal et variables selon les aspects abordés. Sans que la Métropole du Grand Paris aille jusqu'à structurer un projet unique, le Conseil de développement préconise qu'une mise en commun des réflexions se fasse à son échelle, en constituant une sorte de laboratoire d'idées où élus locaux, experts et représentants des différentes parties prenantes (habitants, acteurs économiques, citoyens..) échangent, proposent, suivent les expérimentations. Il ne s'agit pas pour autant de constater a priori la mort des centres-villes actuels, au contraire car ils ont une fonction importante d'identité, de patrimoine et de richesse collective ; il s'agit de faciliter leur préservation quand elle a encore un sens dans un cadre plus complexe, où ils deviendront un élément et non l'alpha et l'oméga des centralités.

Par ailleurs une réflexion doit être ouverte sur la notion de centre de Métropole, en relation avec Paris intramuros, qui donne sa marque à la Métropole, mais n'en est pas forcément la seule représentation centrale, bien qu'elle concentre les lieux symboliques de célébration, de manifestations, de rassemblement, de mémoire ; le groupe de travail n'a pas exploré davantage cette piste, mais recommande la poursuite de la réflexion.

**Il est important de constater que beaucoup des propositions faites ci-après devront se retrouver dans l'élaboration du Schéma de cohérence territoriale métropolitain (SCOT).**

- **PROPOSITION N°1 : Favoriser une vraie mixité socio-spatiale des centres par la continuité de l'offre résidentielle.**

Il convient de mettre en œuvre une politique résidentielle permettant de favoriser une vraie mixité (âges, catégories socio-professionnelles, structures des foyers...), en particulier en assurant la continuité de l'offre, en particulier sur le logement intermédiaire, ainsi qu'un équilibre entre propriété et locatif. Le choix des services offerts tant publics que privés est un des éléments essentiels dans cette orientation politique.

Une telle politique de mixité permet de prévenir les ségrégations qui peuvent facilement se traduire par des phénomènes de paupérisation ou de gentrification.

- **PROPOSITION N°2 : Favoriser une vraie mixité fonctionnelle par des mesures d'incitation à la multifonctionnalité des espaces comme des bâtiments.**

Une partie des rigidités rencontrées vient des réglementations et législations (droit de la copropriété, sécurité...) et bien sûr ne dépendent pas directement de la Métropole du Grand Paris ; mais une volonté forte peut faciliter des évolutions qui commencent à être dans l'air du temps.

- **PROPOSITION N°3 : Inciter à la souplesse et à l'évolutivité des espaces comme des usages, au profit de l'attractivité des centres-villes à tous les moments de la journée.**
  - Favoriser le développement des lieux hybrides et évolutifs, facteur de dynamisme local et d'attractivité du territoire ;
  - Favoriser la réversibilité des bâtiments des locaux, des logements et des usages (notamment au niveau de la réglementation) ;

- Optimiser l'usage des espaces et équipements publics, en introduisant la souplesse de gestion à la fois sur les lieux et dans les jours et heures d'ouverture ; la connaissance des expériences actuelles et le développement systématique d'expérimentations est nécessaire, ainsi qu'une consultation des parties prenantes, et leur association à la transformation de la gestion.

Par ailleurs, les guichets où s'effectuaient de nombreuses démarches administratives ont tendance à disparaître avec la dématérialisation des services (par l'utilisation des technologies de l'information et de la communication). Cela doit conduire à une réflexion systématique des nouveaux usages auxquels les lieux où s'exercent ces fonctions pourraient être affectés.

Parmi les nouveaux services à localiser et à « loger », pourraient être cités : des conciergeries de quartier, des consignes, des consignes automatiques connectées et réfrigérées, des espaces dédiés à la logistique urbaine etc.

➤ **PROPOSITION N°4 : Favoriser la mobilité urbaine pour tous, de manière à permettre à tous l'accès aux centralités.**

De manière générale, il convient de repenser la mobilité pour prendre en compte les évolutions technologiques, et ce qui en découle dès aujourd'hui (économie du partage, intermodalité, aménagement et optimisation de l'espace public affecté aux déplacements et au stationnement..) et demain (voiture électrique autonome, taxi sans chauffeur). La mutualisation des espaces de stationnement et de ceux dédiés aux mobilités dites « douces » est une problématique durable.

Un travail important est à réaliser pour intégrer les conséquences logistiques du développement du e-commerce et du développement de la livraison à domicile.

Enfin, aspect propre à la Métropole du Grand Paris, la réalisation du Grand Paris Express va entraîner de nouvelles centralités, complémentaires ou concurrentes, peut-être destructrices des actuels centres-villes. Ce sujet mérite à lui seul un important développement spécifique.

➤ **PROPOSITION N°5 : Intégrer la nature en ville au-delà de préserver l'environnement.**

Au-delà de la préservation de l'environnement, il faut faire une place beaucoup plus grande à la nature, non seulement sous forme d'espaces verts ou d'espaces d'agriculture urbaine, mais partout dans l'espace public et privé, collectif, comme individuel.

➤ **PROPOSITION N°5 bis : Faire des centres des espaces profondément agréables à vivre.**

Embellissement, propreté et sécurité : voilà trois attentes qui reviennent et dont on est certain qu'elles seront durablement présentes. L'objectif est de faire des centres des espaces profondément agréables à vivre, paisibles, affranchis dans la mesure du possible des formes de violence symbolique, physique, sonore ou visuelle qui caractérisent encore trop souvent ces espaces où se rassemblent et dont sont usagères des personnes mues par des intérêts et des pratiques divers.

➤ **PROPOSITION N°6 : Réinventer les outils d'urbanisme au profit de l'attractivité et de la revitalisation des centralités.**

La vision des centralités de demain soit être soutenue et accompagnée par des outils ad hoc. Ainsi, il peut être suggéré à titre d'exemple de mieux utiliser la préemption urbaine (spécialement à l'occasion des cessions de fonds) pour revitaliser les centralités.

- **PROPOSITION N° 7 : Systématiser les dispositifs de démocratie locale et l'inclusion de toutes les parties prenantes des centralités dans les décisions permettant leur évolution.**

Sur ces thématiques comme sur les autres points évoqués dans cet avis, il est préconisé d'associer étroitement les parties prenantes (habitants, usagers, entreprises, artisans, services publics et privés, ...) aux décisions qui concernent les espaces dont elles ont une expertise d'usage ou une responsabilité de gestion. Ce sont aussi les dispositifs de participation au niveau local qui ont permis le sentiment d'appartenance à une ville, l'attachement à la municipalité et l'identification des habitants à « leur » centre-ville sur le territoire de la Métropole du Grand Paris.

- **PROPOSITION N°8 : Être vigilant sur le développement des centres commerciaux périphériques qui sont synonymes d'un étalement urbain et d'une dégradation qualitative des centralités.**

Partout en France, le développement des centres commerciaux de périphérie a eu de lourdes conséquences sur les centres-villes. Même si la situation est différente sur le territoire de la Métropole du Grand Paris, il convient d'être très réservé sur d'éventuels projets de nouvelles créations de centres commerciaux ou équivalents qui n'offrent pas du tout la même diversité d'usages, quelles que soient les évolutions de leurs concepts. Dans la situation actuelle, il n'est pas interdit d'envisager la reconversion de centres commerciaux périphériques existants en difficulté.

**Faute de temps, des points essentiels, évoqués très rapidement, n'ont pu être traités au cours des réunions du groupe de travail et au travers des différentes auditions réalisées. Ils pourraient faire l'objet de développements ultérieurs dans les travaux conduits par le Conseil de développement :**

- **Le sujet de l'éducation. Quelle place pour le primaire, le collège, le lycée l'enseignement supérieur, l'enseignement spécialisé ou professionnel ? Le rôle de nos lieux d'éducation pourrait également évoluer : ce seront moins des lieux où l'on vient recevoir des contenus que des lieux où l'on viendra débattre de ce que l'on aura appris "ailleurs" sur le web, pour métaboliser l'information en connaissance.**
- **La valorisation patrimoniale des centres villes par le développement d'un tourisme polycentrique à l'échelle métropolitaine.**
- **La localisation des équipements culturels de divers types au sein du système métropolitain.**
- **Les centres comme refuges de fait pour la pauvreté et des populations en difficulté.**
- **Les arts et les sciences, l'esthétique du 21<sup>ème</sup> siècle et la sémiologie de la ville du 21<sup>ème</sup>.**
- **Etc.**

**Il faut qu'ils puissent l'être par la suite.**

## IV. POURSUITE DES TRAVAUX DU CODEV

Les centres-villes et les centralités sont des lieux déjà denses (en excluant explicitement les lieux de nature) qui sont l'affaire de tous, partagés et collectifs, où se rassemblent, se concentrent et évoluent les usagers, les habitants, les citoyens. Ils doivent faire l'objet d'une vision politique forte, partagée entre élus du Conseil Métropolitain et les élus locaux, mais aussi l'ensemble des parties prenantes de la société civile. Il s'agit là d'un véritable projet, essentiel à la construction territoriale globale de la Métropole.

Le groupe a travaillé dans le délai qui lui a été imparti. Passionné par ce thème, si quotidien et si large en même temps, il a ressenti une réelle frustration à ne pas aller plus loin, et propose que le CODEV, sollicité par la Métropole du Grand Paris ou en auto-saisine, poursuive ses réflexions, en particulier au travers d'une enquête beaucoup plus complète sur le terrain.

Enfin, la fréquentation importante et diversifiée des centres et centralités pourrait permettre d'en faire de véritables laboratoires pour améliorer le VIVRE ENSEMBLE, un des sujets les plus importants de notre société actuelle et future. La poursuite des réflexions du CODEV devrait également lui permettre de déterminer les conditions dans lesquelles cette ambition pourrait se déployer.

## ANNEXES

### Liste des participants au groupe de travail

#### **Membres du CODEV :**

Éric BERGER	Claire JULIEN-VAUZELLE	Irène NENNER
Karine BIDART	Philippe LASSALLE	Philippe PELLETIER
Evelyne CIRIEGI	Jean-Luc LECLERC	Gisèle ROSSAT-MIGNOD
Frédérique CLAVEL	Stephane MAGNAN	Robert SPIZZICHINO
Odile DIETENBECK	Soumia MALINBAUM	Pierre STOEBER
Timothée DIOT	Aude MASBOUNGI	Sammy TILLE
Jean-Yves DURANCE	Yacine MEDJAHED	
Jingshi FENG	Fabienne MOSZER	

#### **Experts associés au groupe de travail :**

Anne DE CROZE, Déléguée Générale de la FPI IDF

Julien GUERARD, chargé d'études Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ile de France

Jacques GODRON, vice-président du CODEV

### Etapas clés et auditions réalisées

#### **Lettre de saisine du Président (en date du 5 octobre 2017)**

#### **Réunion n°1 du groupe de travail (en date du 11 novembre 2017)**

#### **Réunion n°2 du groupe de travail (en date du 4 décembre 2017) : Auditions réalisées**

- Marie CHAVANON, Maire de Fresnes et Richard DOMPS, Conseiller municipal de Fresnes
- Mustapha JAA, Directeur du Développement Ile-de-France, ALDI Marché
- Mathieu KIRSCH, Directeur Développement Grand Paris, Carrefour
- Pierre CREUZET, Directeur fondateur de l'association Centre-Ville en Mouvement

#### **Réunion n°3 du groupe de travail (en date du 19 décembre 2017) : Auditions réalisées**

- Irène NENNER, membre du CODEV présentant sa contribution
- Robert SPIZZICHINO, membre du CODEV présentant sa contribution
- Anne DE CROZE, experte associée présentant sa contribution
- Julien GUERARD, chargé d'études à la Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ile de France, expert associé

#### **Réunion n°4 du groupe de travail (en date du 9 janvier 2018)**

#### **Assemblée plénière (en date du 1<sup>er</sup> février 2018) : adoption à l'unanimité de l'avis par le Conseil de développement**



Paris, le

05 OCT. 2017

Le Président

*Chère* Madame la Présidente,

La Métropole du Grand Paris (MGP) a été pensée et mise en œuvre pour améliorer la vie quotidienne de ses habitants. Ensemble, nous avons l'ambition de construire une métropole du XXIème siècle attractive, solidaire et résiliente, au rayonnement mondial. Un des enjeux est aussi de développer une métropole polycentrique, articulée autour des centres-villes, des nouveaux quartiers de gare du Grand Paris Express et de certains sites du concours Inventons la Métropole du Grand Paris.

Les centres-villes sont en effet des piliers de l'attractivité économique. Ce sont aussi des lieux de vie, de consommation, de rencontres et d'échanges. Leur vitalité est essentielle pour tous les habitants et usagers de la Métropole.

Les centralités de la Métropole portent son identité. Elles sont multiples, diverses et en constante mutation. En effet, le développement du e-commerce, la valorisation des circuits courts et les nouveaux comportements des consommateurs conduisent à des transformations profondes de nos villes et de leurs centres. Le numérique a investi le quotidien et il représente autant un défi qu'une opportunité dans la mesure où il bouleverse nos habitudes de consommation et le contexte commercial de nos commerçants. La Métropole doit se saisir de ces opportunités pour imaginer les futurs centres-villes du Grand Paris.

Je souhaite vivement que le Conseil de développement conduise une réflexion ouverte sur le thème : « **Quels centres-villes et quelles centralités pour demain ?** ».

Au regard de l'expertise professionnelle et de l'expérience personnelle de chacun de ses membres, ainsi qu'au regard des grandes tendances actuelles (smart cities, agriculture urbaine, nouvelles mobilités, e-commerce...), le CODEV pourrait imaginer le devenir de nos centres-villes à l'horizon 2030 et mettre en lumière les attentes des habitants et des usagers de la Métropole concernant les innovations que la MGP pourrait accompagner.

La vision prospective et les scénarios proposés par le CODEV viendront alimenter la réflexion des élus métropolitains. J'ai notamment mis en place un groupe de travail qui réunira des élus, des experts et des acteurs du commerce afin de réfléchir aux modalités d'accompagnement des villes qui souhaitent revitaliser leurs centres-villes. La contribution du CODEV est souhaitée pour le début du mois de décembre.

Vous remerciant par avance de l'attention apportée à cette saisine, je vous prie de croire, *Chère* Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

*Très sincèrement*

Patrick OLLIER  
Ancien Ministre  
Maire de Rueil-Malmaison



**Madame Méka BRUNEL**  
Présidente du Conseil de développement  
de la Métropole du Grand Paris

## Cahier d'acteurs

*Le cahier d'acteur rassemble toutes les contributions réalisées par écrit par les membres du groupe de travail ou par les experts associés. Il illustre le corpus de travail ayant permis la rédaction de ce projet d'avis du Conseil de développement.*

*Il peut être repris dans son ensemble ou en partie dans le projet d'avis, cependant l'assemblée plénière du CODEV n'est pas appelée à se prononcer sur cette annexe : le cahier d'acteurs n'est pas soumis au vote ou à d'éventuels amendements des membres du CODEV.*

### Contribution n°1 de Robert SPIZICHINO (novembre 2017)

Les présupposés de cette saisine reposent sur la construction d'une métropole polycentrique, articulée notamment autour des centres-villes et de quelques autres sites privilégiés. Les centralités de la Métropole doivent porter son identité. Il faut donc imaginer les évolutions possibles pour les centres-villes à l'horizon 2030, notamment en se plaçant du point de vue des attentes des habitants et usagers.

Cette saisine repose sur l'idée qu'à l'intérieur de l'aire urbaine<sup>1</sup>, il existe des centres-villes qui peuvent avoir un caractère structurant et que le renforcement de ces centres, parfois en difficultés, est à même de renforcer la Métropole dans son ensemble.

#### **Remarque méthodologique préalable**

Derrière cette saisine, c'est un enjeu majeur de l'aménagement de la Métropole dans son ensemble qui est posé, **celui de l'architecture territoriale de la Métropole**, celle qui existe actuellement et celle que la puissance publique souhaite construire de manière volontariste, au regard d'objectifs stratégiques débattus démocratiquement. Ce sera un enjeu majeur du futur SCOT. Cette courte contribution se propose de resituer la question posée par rapport à des travaux déjà conduits sur cet enjeu<sup>2</sup>.

#### **Un polycentrisme à repenser dans la diversité des situations urbaines**

Une métropole est par nature continue et composée de flux entre des lieux. Ces flux décrivent à la fois des territoires et l'interrelation entre eux. C'est la combinaison des deux qui fait métropole. Penser, à travers les flux, à la fois les territoires et l'inter territorialité permet d'articuler les échelles de la Métropole et de ses territoires.

Organiser les flux passe aussi par l'aménagement des lieux qui structurent et rassemblent. La Métropole du Grand Paris est actuellement plus que toute autre au monde une métropole monocentrique, organisée autour de Paris. **Essayer, au travers du projet métropolitain (PADD du SCOT), d'en faire une métropole polycentrique, au sens d'un espace organisé autour d'une multiplicité de pôles équivalents sera difficile.** Ce serait aussi nier la spécificité de certains territoires, moins denses, dans lesquels les habitants ont appris à vivre autrement qu'autour d'un centre. Dans ces endroits, il faut réinventer la notion de centralité et la décliner à d'autres échelles, jusqu'aux micro-centralités des espaces d'urbanisation dispersée, aux centralités linéaires des départementales... Ces micro-centralités, en valorisant la qualité du lieu et la proximité en tant que potentiel économique et social, garantissent une meilleure intégration de la « ville légère » dans la métropole. Une métropole « horizontale », moins hiérarchisée, donnerait un rôle plus important au local.

Ailleurs, c'est sans doute le centre qu'il faut conforter. Par exemple, dans certaines intercommunalités qui présentent une juxtaposition de centralités et d'équipements communaux, on peut imaginer un fonctionnement en réseau, voire l'organisation d'une trame qui implique une mutualisation des investissements et une bonne accessibilité de chaque centre depuis l'ensemble du territoire. Parler seulement des anciens centres ville de première couronne sans évoquer

---

<sup>1</sup> Comme toujours, lorsqu'il s'agit d'aménagement du territoire, les périmètres institutionnels ne correspondent pas toujours avec les réalités géographiques et socio-économiques des territoires concernés. En l'occurrence, on évoquera dans cette note le territoire de l'aire urbaine qui ne coïncide pas avec celui de la Métropole du Grand Paris, par ailleurs susceptible d'évoluer.

<sup>2</sup> La plupart des éléments de cette contribution sont issus des travaux réalisés pour l'AIGP en 2013-2014 par l'équipe des Urbanistes Associés, dont le référent était Christian Devillers et dont j'étais le coordinateur pour un sous-ensemble touchant la territorialisation. Ces travaux menés en collaboration avec l'IAU et la DREIA, étaient aussi complémentaires de ceux de J.P. Orfeuil et de Marc Wiel sur « la ville cohérente ». (Voir résumé article joint)

les inter territorialités multiples et les évolutions des pratiques métropolitaines est totalement réducteur. **C'est en fait le local métropolitain qu'il faut réinventer.**

### **Centralités et bassins de vie**

L'analyse des flux de déplacements (domicile-travail et autres motifs) des habitants montre qu'il existe des bassins de vie dans le Grand Paris, et qu'ils le structurent. Au centre, il y a Paris et la « Défense élargie ». A l'intérieur des limites actuelles de la Métropole du Grand Paris, on trouve des territoires déjà organisés en grandes intercommunalités, d'autres « zones intenses » d'échanges intercommunaux, aujourd'hui mal structurés par de petites intercommunalités, et de gros pôles d'emplois avec relativement peu d'habitants, dont le rôle est plutôt à l'échelle de l'agglomération qu'à celui des territoires proches. A l'extérieur de la Métropole du Grand Paris, mais dans l'unité urbaine, on identifie très clairement des territoires dans lesquels une grande partie de la population réside et travaille qui sont des cœurs de bassin de vie et qui correspondent pour la plupart aux villes nouvelles ou assimilées, souvent couplées avec des villes historiques. Autour, on trouve des communes « dépendantes » dont les habitants se déplacent vers ces cœurs, pour travailler, consommer, étudier, se distraire, etc.

### **Centres, bassins de vie et EPT : Les difficultés de la gouvernance**

A l'inverse de la « démocratie du sommeil », des bassins de vie, territoires « semi-autonomes » présentent une mixité fonctionnelle d'autant plus forte que leur autonomie est élevée. Ils constituent donc une échelle de gouvernance appropriée pour une politique d'aménagement cohérente traitant ensemble les questions de mobilité, de proximité, de centralité, du logement, des activités, de la politique de la ville, de l'exclusion sociale, de l'environnement. Ces territoires « pratiqués intensément par les habitants »<sup>3</sup> sont une base démocratique sont parfois très différents des limites des actuelles territoires, les Etablissements Publics Territoriaux. Ce niveau intermédiaire, entre communes et Métropole ne peut pour autant pas avoir pour finalité exclusive d'organiser la vie locale dans sa totalité. Il devra aussi jouer le rôle d'interface entre le global et le local, afin que l'action publique soit cohérente et coordonnée à toutes les échelles.

Par ailleurs, c'est à partir de ces territoires que l'on pourra organiser et développer l'inter territorialité métropolitaine. Leur définition n'est pas là pour figer une métropole ouverte et mondialisée, qui n'a pas vocation à avoir une forme stable. Il faut les penser comme des systèmes ouverts car ils sont le support de flux en constante redéfinition. Il devrait par conséquent y avoir des décalages entre les territoires de vie à organiser et à améliorer, territoires pouvant évoluer avec le temps et les périmètres institutionnels des Etablissements Publics Territoriaux.

### **Thèmes de projet prioritaires pour conforter une telle architecture territoriale :**

**a. désenclaver** : rétablir des continuités urbaines et des continuités biologiques autant que des continuités de l'espace bâti et de l'espace de la mobilité. C'est une nouvelle interprétation des flux et du stock qui est nécessaire.

**b. lier entre elles**, par les continuités urbaines et par un réseau de TC qui offre les mêmes opportunités dans toutes les directions desservies, **les micro-centralités**, un patrimoine duquel le Grand Paris est très riche sur les lieux significatifs qui peuvent être des marqueurs de la Métropole.

**c. construire une métropole légère, pas hiérarchisée, qui valorise le local**, qui se construit avec les habitants, par un travail de terrain très poussé, qui accepte les différences et même la fragmentation, qui s'occupe des cycles de vie des objets et de la société. Arrêter de penser à la ville compacte comme un objectif majeur : la métropole nécessite de respiration et de flexibilité (la seule manière de se confronter à l'incertitude). Le projet environnemental peut devenir ce qui donne un caractère unitaire à une métropole fragmentée. Ce sont les espaces publics de toute sorte ce qui fait la ville. **Le Grand Paris nécessite d'un grand projet d'espaces publics conçus comme des espaces démocratiques de sociabilité.**

**d. on habite la ville pas seulement le logement.** La ville que tout le monde aime habiter est une ville complexe, non monofonctionnelle ; stratifiée, où le passé et le contemporain, le résidentiel, le commerce et les activités se mêlent, une ville qui est le résultat d'un recyclage continu. La politique du logement ne doit pas être purement quantitative. Il faut une politique plus fine qui sache insérer le nouveau dans les tissus existants partiellement recyclés. Une intelligente

---

<sup>3</sup> Dans le cadre des travaux précités, Alain Bourdin a fait une analyse très fine sur l'évolution des modes de vie et des attentes des habitants dans un territoire de l'Essonne (non Métropole du Grand Paris)

politique de l'énergie l'impose. Il faut donc trouver un équilibre entre la politique des grands projets et la transformation diffuse, mais quantitativement très importante, du reste de la ville.

**e. Le recyclage des tissus productifs et de la métropole en général sera aussi le témoin d'une nouvelle relation au travail.** Elle se mesurera dans l'espace. D'un côté des projets de valorisation des tissus d'activités et commerciaux avec une nouvelle mixité fonctionnelle (en évitant la tabula rasa et en conservant la flexibilité des structures bâties) ; de l'autre l'insertion de nouvelles activités liées à l'évolution démographique et sociale (troisième secteur, « care », connaissance,). Avec une logistique fortement appuyée à l'eau et au rail, la métropole pourra ainsi repenser et rendre plus fluide son fonctionnement.

#### **Conclusions par rapport aux réponses à apporter à la saisine**

- *Le SCOT aura sans doute pour tâche de mettre en évidence le fonctionnement métropolitain actuel, et de faire émerger les évolutions souhaitables. Dans cette attente, on peut prendre l'exemple de quelques situations contrastées : Centre-ville ancien à caractère structurant, patrimoine culturel, micro-centralité à renforcer, continuité urbaine à structurer, etc. Et procéder pour chacune d'elles à des analyses spécifiques. Nous ne sommes pas dans un cas ancien de polycentrisme.*
- *Ces analyses devront également porter sur les flux entrants et sortants grâce aux enquêtes dont on dispose, et pas seulement sur les tissus économiques et urbains existants.*
- *Il serait aussi intéressant pour les exemples analysés de repérer ce qui, pour les habitants, « fait métropole », soit à l'intérieur des territoires concernés, soit à une distance plus ou moins rapprochée : Service public important, équipement de loisirs et de culture, espace d'activités remarquable, ....*
- *On dispose de plusieurs travaux de recherche sur les modes de vie et les usages des habitants de la métropole et les évolutions en cours ; il serait intéressant d'en faire une synthèse*
- *Travailler sur ces transformations au moment de la transition écologique et de la révolution numérique revient à changer assez radicalement les modes d'aménagement et de développement*
- *Dans chaque situation, on aura à cœur d'imaginer comment associer les habitants et les usagers aux processus de changement à conduire, et ce dans la conception même de ces processus.*

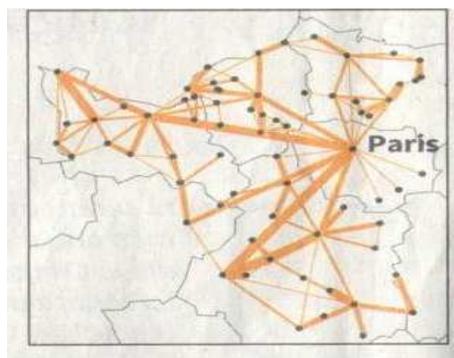
La métropole parisienne est par essence polycentrique car aujourd'hui on ne peut plus parler de centre-périphérie. Outre son étendue, le grand nombre de ses aménités environnementales (forêts, fleuves, zones de nature), de ses ressources historiques, culturelles et artistiques, de sa densité d'établissements de formation, ses centres économiques, dessinent autant de points d'attractions (ou centres de ressources) pour ses habitants, ses usagers et ses visiteurs.

Comme le Codev l'a exprimé dans son avis sur les enjeux et actions prioritaires du Plan Climat Air Energie, l'observation des villes du monde ayant réussi leur transition écologique, dans l'implication de leurs habitants ainsi que dans la recherche de solutions innovantes nous donnent des pistes intéressantes : réduction de leurs consommations en espace et en énergie en les compensant par plus de nature en ville, plus de silence, plus de convivialité, et en offrant plus de satisfactions qu'ont permis des logements ou des moyens de transport bien intégrés. Elles ont aussi restauré l'accès à des satisfactions naturelles existantes sur leur territoire, comme l'accès au fleuve, les zones de calme, le rapport à la nature et la pureté de l'air. Leur capacité à utiliser la ressource sociale comme le climat créatif, le sentiment d'appartenance, le lien social ou l'émulation culturelle, ainsi que leur position de pointe dans l'utilisation des technologies vertes, expliquent leur succès. Contrairement aux idées reçues, il faut miser sur l'urbanisme, l'attractivité résidentielle, la culture ou la qualité environnementale pour attirer les entreprises, créer des richesses et se donner les moyens de politiques sociales ambitieuses.

La logique nouvelle qui doit s'imposer est que l'emploi suive de plus en plus l'habitat, et non pas l'inverse. Au-delà du seul critère d'accroissement du Produit Intérieur Brut, il est possible de concilier les demandes de satisfaction des habitants, même avec des ressources limitées.

Par ailleurs, on ne peut plus définir ces nouvelles centralités en se référant à des frontières administratives. La vitalité d'un territoire, selon les analyses les plus récentes des chercheurs géographes comme Nadine Cattan, tient aujourd'hui moins à ses dimensions qu'à ses connexions, Il s'agit de se pencher « sur leurs articulations et leurs interdépendance » et de passer de la « ville-territoire » à la « ville réseau ». Aujourd'hui on doit voir l'interdépendance entre des centres de ressources (tel que définis plus haut) au travers de plusieurs types de flux, de mobilités que génèrent nos sociétés de travail, des loisirs, de la connaissance ou des affaires. Les cartes des territoires doivent se dresser avec les mobilités domicile-travail, les migrations résidentielles, les mobilités de loisirs à travers l'emplacement des résidences secondaires, les liens de la société de la connaissance à travers les partenariats scientifiques, ceux de l'économie à travers les relations entre sièges sociaux et établissements d'entreprises dans tous les secteurs d'activités, dont les secteurs technologiquement innovants ainsi que les mobilités à grande vitesse (offre aérienne et TGV).

Le réseau de la métropole parisienne s'est surtout développé historiquement à l'ouest et beaucoup moins à l'est, comme le montre la carte ci-dessous



Au niveau de la Métropole du Grand Paris, le fait que la métropole est beaucoup trop grande pour pouvoir fonctionner comme un bassin d'emploi unifié, où l'on peut habiter n'importe où et travailler n'importe où ailleurs dans la métropole. Ceci induit la nécessité d'optimiser la fluidité à l'intérieur des territoires en intégrant la prise en compte, en plus des habitants résidents, de l'éphémère, des personnes qui sont de passage ou qui viennent travailler. On voit immédiatement l'importance du **numérique** en plus des moyens de déplacement. La métropole de demain reposera sur plus de connexions réelles (routes, voies d'eau, transports collectifs), de connexions virtuelles (la toile) ou mi-réelles, mi-virtuelles comme celles des affaires et de la finance. Enfin une autre conséquence de cette nouvelle vision est de

parler d'échanges avec les territoires adjacents et de tirer profit de leurs complémentarités. Ceci s'oppose aux tentations de repousser sans cesse le périmètre des zones denses au détriment des territoires périphériques.

Considérant une composante (centre de ressources) parmi les autres, l'ensemble représentant l'archipel métropolitain), le bien-être des habitants et des gens de passage repose sur les recommandations suivantes sur la préservation de certains espaces dans la métropole et l'incitation à de nouveaux comportements.

### **Renaturer les centres-villes**

Il s'agit là, en premier lieu, d'une question de santé publique. La mauvaise qualité de l'air en Île-de-France est responsable selon l'Agence nationale de sécurité sanitaire, de l'alimentation, de l'environnement et du travail, de 11 000 décès prématurés par an. Réintroduire la nature en ville fait partie des mesures indispensables pour remédier à cet état de fait.

Le bruit (bruit de voisinage, bruits routiers, ferrés, aérien et au travail) est une nuisance sévère à considérer pour les logements y compris dans les centres-villes... le coût financier du bruit en France est estimé à 57 milliards d'euros par an (rapport au Conseil National du Bruit 2016)... les logements nouveaux ne sont jamais conçus pour préserver les habitants du bruit ni de la pollution de l'air intérieur par les matériaux de construction et d'aménagement intérieur... Les zones naturelles sont des zones de calme.

Le réchauffement climatique nous impose de nous adapter, en particulier en luttant contre les îlots de chaleur urbains (des écarts de 7° ont été constatés entre le cœur de Paris et le bois de Vincennes). Végétalisation et réhabilitation de l'eau en ville sont deux impératifs qui doivent être constamment mis en avant. En effet, les végétaux contribuent à diminuer la température de l'air par les mécanismes d'évapotranspiration qui leur sont propres. Il faut également prendre en compte les risques d'inondations et de mouvements de terrains ainsi que la multiplication d'événements climatiques extrêmes (pluies torrentielle, sécheresse. Face à cet ensemble de défis il convient de réintroduire la nature en centre-ville ...). Ceci impose d'augmenter la proportion d'espaces verts en pleine terre à la fois pour permettre de planter des arbres de haute tige et dés-imperméabiliser les sols. D'autres actions relatives à des aménagements paysagers, la végétalisation des toitures ou des façades, du boisement de délaissés urbains peuvent compléter cette renaturation des zones denses. Plusieurs études montrent que les villes trop minérales sont rejetées par leurs habitants.

Des expérimentations intéressantes sont menées par des associations (Incroyables comestibles) ou des communes qui implantent des fermes urbaines (Malakoff) au cœur des villes.

Enfin l'idée de préserver la couronne verte (forêts et autres espaces boisés) au niveau de la petite couronne doit être privilégiée.

### **Tendre à la création d'un maillage vert de la zone agglomérée irriguant celle-ci à partir de la couronne verte**

La renaturation des zones centrales est à réaliser en cherchant à construire des continuités permettant d'assurer une bonne relation entre les espaces végétalisés avec les forêts urbaines et les autres espaces de la couronne verte. Ceci qui implique de porter attention à éviter, réduire et compenser les coupures créées par les réseaux de transport et à utiliser toute opération de réhabilitation ou de restructuration importante, pour affecter une partie de son emprise à l'élargissement et à la consolidation de ce maillage vert.

### **Préserver les zones pavillonnaires et les cités-jardins**

Ces zones sont des espaces de respiration dans la ville dense. Il convient également de s'inspirer des cités jardins (Suresnes, Stains, Le Près Saint-Gervais, Champigny, Gennevilliers, la Butte Rouge,...) et de valoriser, dans les PLUI, les ELV (espaces libres à végétaliser, article L151-23 du code de l'urbanisme. Les zones pavillonnaires constituent des corridors écologiques en pas japonais

### **Des commerces d'un nouveau genre**

Pendant longtemps les centres-villes et en particulier les commerces ont été concurrencés par les centres commerciaux installés en périphérie des agglomérations, aujourd'hui eux-mêmes concurrencés par le commerce en ligne. Les commerces de proximité doivent s'adapter à cette nouvelle donne qui ne fera que se développer dans les quinze années à venir. S'adapter, cela veut dire prendre en compte le besoin de convivialité, d'accueil, de lien social, d'unicité. C'est ce qu'ont bien compris les sites touristiques qui proposent souvent plus que de simples produits. Le succès est au rendez-vous lorsque des produits « du terroir » sont proposés dans un cadre agréable.

Il est à remarquer que l'e-commerce risque d'aggraver l'isolation des habitants des uns des autres et de contribuer à éliminer les commerces indépendants de centre-ville, phénomène déjà largement entamé par l'effet des grandes surfaces ou grands centres commerciaux. La question de l'attractivité relève de plusieurs aspects : rendre les loyers de centre-ville attractifs pour les commerçants, pré-empter (par les collectivités) les emplacements pour des commerces de proximité (indépendants et chaînes). L'organisation du stationnement et de la logistique de livraison aux commerces et le développement de nouveaux services aux particuliers sont des points cruciaux. Enfin la question de la piétonisation de certaines zones et leur animation doit être abordée.

### **Favoriser l'éphémère**

En matière de commerce en centre-ville, des expériences intéressantes ont été réalisées. D'abord, les marchés de toiles sont emblématiques d'activités commerciales éphémères. Ils renforcent l'attractivité des centres-villes et profitent aux commerçants sédentaires à proximité. Ensuite, plutôt que de laisser des boutiques ou des bureaux vides, des municipalités doivent permettre aux entrepreneurs de tenter des expériences : « ma boutique à l'essai » ou « plateaux urbains » pour les bureaux. Des locations de courte durée permettent d'assurer l'occupation en permettant l'expérimentation. Les implantations éphémères ne sont pas forcément commerciales, elles peuvent être aussi culturelles ou artistiques, comme c'est souvent le cas à Paris.

### **Privilégier l'usage sur la propriété**

Dans le même esprit, on constate que dans nos villes denses l'usage prime de plus en plus souvent sur la propriété. C'est vrai pour les moyens de transport (autolib', vélib', communauto...), c'est également vrai pour le logement qui intègre des espaces collectifs, voire des chambres d'amis partagées et parfois la mise en commun d'objets (machines à laver, outils...). Autre exemple, le développement des « Fablab » qui permettent de conduire des projets personnels ou collectifs en s'appuyant sur de nouveaux outils (imprimantes 3D) et des personnes susceptibles de les mettre en œuvre. Certaines communes tentent des expériences avec des ateliers de réparation de vélos ou des ressourceries. Cette tendance lourde gagne à être accompagnée et développée.

### **Poursuivre le partage de l'espace public.**

Il est rappelé que la voiture doit partager l'espace avec les piétons, les vélos dans la ville. Dans le périmètre de 500 mètres autour des gares et dans certaines zones piétonnières, elle doit être bannie. La question des parkings limite la constructivité et celle du stationnement en surface parasite toutes les réflexions sur le partage de l'espace public.

### **Nouer des relations gagnant-gagnant avec les territoires ruraux**

À l'image de métropoles de province comme Bordeaux par exemple, il est essentiel de collaborer avec les territoires adjacents en recherchant les complémentarités et en exploitant les ressources du numérique. Le télétravail, l'organisation de partenariat en matière de ressources alimentaires sont des exemples. Les territoires de l'est parisien devraient être privilégiés.

### **Écouter les habitants et usagers**

Les élus négligent trop souvent l'avis des habitants et usagers à l'occasion de grands projets structurants. Il faut prendre le temps de les consulter pour renforcer la cohésion sociale. La création de lieux d'entraide, d'échanges sont des signes tangibles de solidarité favorisant plus de convivialité.

Nos centres-villes doivent être les vitrines d'une nouvelle gouvernance, celle des biens communs, c'est-à-dire de l'ensemble des ressources, matérielles ou non, que nous pouvons partager. « L'agir en commun » est une voie prometteuse. Il faut également rappeler que la ville rend libre dans la mesure où elle valorise la mixité, des populations, des fonctions, des usages.

La concertation doit être engagée dès l'amont de manière que l'évaluation environnementale permette de transformer de manière itérative le projet initial.

« Inventons la Métropole du Grand Paris »

Une nouvelle approche de la production de la Ville

Dans l'optique d'offrir un nouveau modèle de fabrication urbaine, plusieurs appels à projets innovants ont été lancés depuis 2015 dans la Métropole, : « *Réinventer Paris 1 et 2* », « *Réinventer la Seine* » et « *Inventons la Métropole du Grand Paris (IMGP)* ».

La présente synthèse reprend les grandes thématiques d'innovation développées par la Métropole du Grand Paris lors de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », prenant en compte les mutations sociales, environnementales et économiques à venir.

- Programmation culturelle et artistique
- Ancrage Local/Participation citoyenne
- Bâti Intelligent/Vert/Connecté
- Logistique
- Tiers-lieux, mixité des usages et réversibilité
- Intermodalité/ Mobilités Innovantes

\*\*\*\*\*

### 1) Programmes culturels et artistiques

Cette catégorie d'innovation inclut la diversité des créations culturelles initiées par et à proximité des futures gares du Grand Paris Express : l'éphémère, destiné à occuper les différents sites temporairement, le permanent qui participera au développement d'un réseau culturel métropolitain, le participatif qui replace l'habitant et l'utilisateur au cœur du projet artistique développé.

La programmation des quartiers en projet jouxtant les gares du Grand Paris inclut régulièrement des équipements et activités culturelles publiques et/ou privées.

Au-delà, **la multiplicité des activités culturelles, pérennes ou temporaires, proposées par les candidats de l'appel à projet innovants « Inventons la Métropole » témoignent de l'importance de ce secteur dans la conception actuelle de la ville et de son identité.**

**La « préfiguration » culturelle des quartiers de gare se fait aussi directement via les opérations immobilières amenées à s'y développer** par l'intermédiaire d'associations telles que *Plateau Urbain* notamment, chargées de l'animation éphémère et culturelle des lieux en attente de mutation.

Enfin, cette dynamique peut également trouver une continuité par **l'intégration de l'art au sein même des opérations immobilières**, à l'image de l'action engagée par la SGP : « une gare, un architecte, un artiste ». *Interconstruction* réserve par exemple une place pour une œuvre d'art au cœur de chacune de ses réalisations, avec le souci d'en partager le sens et l'histoire avec ses futurs usagers.

### 2) Ancrage Local/Participation citoyenne

Il s'agit ici d'innover par la prise en compte et l'implication des acteurs et usagers d'un territoire, d'un espace, d'un service, à chacune des étapes de sa définition et de son fonctionnement.

➤ **La participation des usagers et habitants des futurs quartiers à la conception et à la réalisation de certains éléments du projet** : mobilier urbain, briques en terre crue issues de la terre excavée, œuvres d'art, programmation des espaces communs au sein des immeubles de logements... C'est par exemple la vocation d'associations comme *Bellastock*, de plus en plus impliquées par les constructeurs (promoteurs, aménageurs...) pour la prise en compte des ressources humaines et matérielles d'un territoire de projet.

➤ **La mise en place de sociétés coopératives d'habitation**, permettant aux futurs sociétaires de concevoir en amont leurs logements et espaces communs avec l'architecte et le promoteur immobilier, tout en devenant le véritable maître d'ouvrage du projet. Ce principe permet en outre de réduire de 10 à 15 % le prix d'acquisition des logements par rapport aux prix du marché classique du neuf.

- **La commercialisation digitale et flexible des logements très en amont du projet**, sur le modèle développé par la start-up *Habx*, qui permet à chaque acquéreur potentiel de prédéfinir directement ses besoins et critères d'habitation en ligne, et au promoteur d'adapter la programmation du projet en conséquence.
- **L'intégration de la « maîtrise d'usage »** en complément du binôme Maître d'Ouvrage-Maître d'œuvre lors de la conception et de la programmation des locaux d'activités et de bureaux, sur le modèle d'*Îlink*.

### 3) Bâti Intelligent/Vert/Connecté

Quartiers et équipements sont soumis aux problématiques impérieuses d'efficacité environnementale, d'expérience utilisateur améliorée, et d'efficience constructive et d'exploitation.

L'essor du recours aux différents labels énergétiques et environnementaux (Passivhaus, NF Habitat Hqe, E+C-, Biosourcé, Biodiversity...), et la progression de la réglementation en la matière, sont symptomatiques des enjeux portés par le secteur de la construction.

Les innovations « *high-tech* » peuvent prendre les formes suivantes :

- **Le développement du BIM**, à l'échelle du programme immobilier et de plus en plus à l'échelle de l'opération d'aménagement.
- **L'essor du bâtiment connecté au cloud** mise au service de la qualité d'usage et de la réduction des consommations énergétiques. La start-up *Ubiant* propose ainsi de contrôler les données et consommation énergétiques de chacune des pièces de son logement en temps réel depuis une application mobile. A terme, des services de pilotage et de gestion à l'échelle du bâtiment entier pourront être mis en place, sur le modèle du tertiaire.
- **La mise en place de smart-grids ou micro-grids** permettant les échanges énergétiques au sein d'un même bâtiment ou d'un quartier, entre des programmes aux besoins différents (bureaux, datacenters, logements, équipements...). La mutualisation des sources de production énergétique (ENR, récupération de chaleur...) constitue un des enjeux majeurs de l'efficacité énergétique à l'échelle du territoire. Les programmes immobiliers pourront à ce titre bénéficier également de l'énergie fatale produite par le nouveau métro.

Enfin, la programmation même des espaces d'activité et de bureaux de ces quartiers pourra bénéficier de la présence du réseau numérique fourni par le Grand Paris Express, en **favorisant l'installation d'entreprises de pointe dans le domaine des nouvelles technologies et fortement demandeuses en connectivité.**

Exemples d'innovations *low-tech* :

- Privilégier l'emploi de matériaux biosourcés. **L'utilisation du bois comme élément structurel dans les constructions connaît à ce titre un essor important.** Plus propre, moins gourmand en énergie, et accélérateur des délais de chantier (moins de nuisances dans un contexte de chantier généralisé), ce matériau constitue une réponse aux enjeux de mutation des territoires urbains autour des gares.
- **La mise en place de valorisation des déchets de chantier et des terres excavées sur site.**
- **L'aménagement de la biodiversité** au cœur des quartiers et des opérations immobilières (au sol et en toiture). Cela passe par un travail de conception naturel des espaces plantés et de la gestion de l'eau, et la promotion d'un entretien des espaces verts respectueux de l'environnement.

### 4) Logistique

En termes de logistique urbaine, les opérations immobilières sont amenées à accueillir des dispositifs complémentaires à ceux prévus au sein des gares :

- **Des conciergeries de quartier** : du type « *Lulu dans ma rue* », elles proposent une gamme de services de proximité à destination des habitants et usagers du quartier, dont la réception et l'envoi de colis.
- **Des consignes automatiques connectées et réfrigérées** : similaires à celles disposées au sein des gares, elles sont intégrées directement dans les halls d'immeuble de logement, ou à l'accueil des immeubles de bureaux, facilitant la réception des colis sur son lieu de travail (*exemple : Bring Me Box*)

➤ **Des Espaces de Logistique Urbains (ELU)** : des espaces destinés aux véhicules de livraison de proximité peuvent également prendre place au sein des opérations immobilières connexes aux gares. *Sogaris*, lauréat de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris » sur le site du franchissement Pleyel à Saint-Denis développera ainsi un espace logistique urbain (ELU) de 6 450 m<sup>2</sup> dédié à temps plein à la logistique urbaine.

## 5) Tiers-Lieux, mixité des usages et réversibilité

La programmation des espaces connexes au réseau de transport du Grand Paris Express, tant dans le périmètre des gares qu'au sein des quartiers qui les jouxtent, s'attache à prendre en compte l'évolution des modes de vie et de travail, bouleversés par l'essor du numérique.

Plusieurs types de programmations innovantes sont observés :

### ➤ Des tiers-lieux

Espaces de travail collaboratif, ils désignent des lieux de travail partagés, utilisables de manières flexibles : les espaces de coworking, les fablab, les télécentres... qui se développent grâce aux nouvelles technologies et à la diffusion du très haut débit.

Illustration : projet de tour surplombant la future gare d'Issy-les-Moulineaux, intégrant dans un même ensemble logements sociaux, pépinière d'entreprise et espaces de coworking.

### ➤ La mixité des usages

Cette mixité, prenant une forme plus ou moins verticale selon la disponibilité du foncier en présence, donne naissance à des « marco-lots » qui rassemblent en leur sein des usages divers : logement, bureaux, grands équipements, commerces.

Les enjeux d'innovation sont alors ceux de la mutualisation des besoins énergétiques déjà évoquée entre les différentes activités, et de la gestion des espaces communs à ces programmes. Le développement de l'agriculture urbaine en toitures peut constituer un lieu d'échange entre les différents usagers du macro-lot...et une activité de plus renforçant la mixité.

### ➤ La réversibilité des espaces

Thématique d'innovation à part entière, elle s'attache à répondre à l'évolution, toujours plus rapide, des pratiques sociales, économiques et techniques dans nos sociétés. Plusieurs pistes d'innovations sont mises en œuvre au sein des opérations d'aménagement et de gare :

- **Les entités mobiles et éphémères** : l'usage mobile et éphémère des espaces publics constitue la première source de résilience du territoire face à l'évolution des usages : Foodtrucks, Triporteurs de réparation des vélos, conciergerie mobile...
- **Les solutions constructives** : le choix de modes constructifs poteaux-poutre et de trames adaptées permet d'envisager la réversibilité des programmes, du logement au bureaux par exemple, et vis-versa. *Vinci Construction* a ainsi développé le concept constructif *Conjugo*, synthèse des normes techniques des immeubles de bureaux et de logements, afin d'en autoriser la réversibilité.
- **Les montages opérationnels, juridiques et financiers** : la réversibilité des espaces passe également par l'invention de nouveaux schémas de montage et de propriété, permettant l'évolution des occupations dans le temps.

## 6) Intermodalités/mobilités innovantes

L'apport des innovations en matière d'intermodalité/mobilités nouvelles à l'intérieur des quartiers de gare vise, là encore, à augmenter le rayonnement du Grand Paris Express par sa connexion intelligente aux autres modes de transports, et à la réduction de la place de la voiture en ville.

### ➤ L'offre d'autopartage de véhicules électriques au sein des copropriétés et immeubles de bureaux

Via des prestataires comme l'entreprise *Clem'*, des véhicules en autopartage stationnés en sous-sol peuvent être partagés entre les usagers d'un même immeuble ou mutualisées avec des utilisateurs extérieurs. Via un abonnement

restreint, l'usage de telles solutions permet de diminuer le recours aux voitures personnelles, et de réduire potentiellement le nombre de places de stationnement obligatoires pour les nouvelles opérations immobilières (loi sur la transition énergétique).

Le même principe s'applique aussi aux vélos électriques, grâce à des sociétés comme *Green On* qui développe une solution de vélopartage à destination majoritaire des entreprises.

➤ **La mutualisation des places de stationnement.**

Les places de stationnement nécessaires au quartier ou à une opération immobilière à venir ou existantes peuvent être mutualisées au sein d'un même équipement, ou via l'utilisation d'applications comme *Yespark* qui permettent à chacun de louer une place au mois auprès d'un particulier ou d'un professionnel qui n'en a pas l'utilité.

➤ **La mise à disposition des locaux vélos équipés.**

Afin de favoriser l'usage, le stockage et l'entretien des vélos, les locaux ad hoc intégrés aux opérations immobilières peuvent être livrés équipés, avec atelier de réparation, outils, pompes, bornes de recharge électriques...

#### Contribution n°4 de Evelyne CIRIEGI (janvier 2018)

La revitalisation des centres villes est souvent abordée d'un point de vue commercial. Il est clair que cette dimension est fondamentale. Toutefois, elle ne peut être le seul élément pris en compte. Le sport peut apporter un véritable plus dans ce domaine (et créer des externalités positives pour le commerce) avec trois déclinaisons principales possibles :

- Pour ce qui est de l'aspect paysager, il faut rappeler qu'une installation sportive est un lieu de vie et que les activités qui s'y pratiquent contribuent à rendre un espace donné vivant. Il est évidemment essentiel de maintenir les installations sportives en centre-ville et d'en développer de nouvelles. Dans la mesure où cela ne perturbe pas la pratique, on peut suggérer que les espaces de pratique soient visibles depuis leur environnement immédiat (rue, autres espaces publics, espaces commerciaux...) et que l'architecture et l'urbanisme permettent de les valoriser.
- En matière d'équipement, il est tout à fait possible d'envisager la réalisation de parcours sportifs dans les centres-villes. Cela existe déjà et mérite d'être généralisé. Il ne faut pas, toutefois, se limiter au parcours sportif stéréotypé, mais bien au contraire, concevoir un ensemble de structures innovantes, ludiques et adapté au contexte local. Il est essentiel que ces parcours puissent être reliés aux équipements sportifs existant où les personnes qui les empruntent devraient pouvoir bénéficier des éléments supports (vestiaires, casiers...). Ces parcours doivent aussi être conçus afin que les clubs de la ville puissent s'en servir pour certaines de leurs activités, ponctuelles ou non.
- Enfin, en termes de circulations, nous ne pouvons que rappeler l'importance du vélo et encourager l'implantation de lieux de convivialité tournés vers cette pratique en centre-ville. De tels espaces méritent d'être investis par le mouvement sportif (cyclisme, cyclotourisme) en partenariat avec les associations dites d'usagers de la bicyclette.

Pour résumer est finir, rappelons que des études ont prouvé qu'une ville dont l'urbanisme incite à la pratique physique contribue efficacement à l'amélioration de l'état de santé de ses habitants. Cela doit inciter à écouter la parole du mouvement sportif dans tout projet urbain et contribuer à faire reconnaître aux sportifs le rôle d'acteur important de l'aménagement.