

Groupe de travail CENTRES VILLES VIVANTS

Quels outils la Métropole doit elle mettre en place pour aider les communes qui le souhaitent à revitaliser leurs centres villes ?

12 OCTOBRE 2017

Destination centre ville

Les centres ville sont très divers, ils peuvent être anciens mais aussi très contemporains, être l'héritage d'une longue histoire ou au contraire d'une installation qui a à peine 50 ans, le cas de préfectures des départements créés en 1967 mais aussi des centres ville conçus dans les grands ensembles de logement des années 60. Le cas du Tremblay en France est emblématique de cette catégorie de centre-ville.

Ce qui fait un centre-ville vivant a été très bien exprimé dans le premier atelier ; Nous sommes donc partis de la conclusion du premier atelier pour introduire celui-ci: la vitalité des centres villes de demain dépendra de nombreux acteurs, partie prenante d'une forme de cogestion responsabilisant l'ensemble des acteurs

Sont ressortis les notions de densité et de mixité des fonctions, de beauté du paysage urbain, de qualité des espaces publics, d'accessibilité et de confort d'usages, et le caractère particulier du centre-ville.

Cela peut être: un grand parc ou un jardin partagé, l'intégration de nouveaux usages et services comme à Montreuil, avec la boutique recyclerie à la Croix de Chavaux, ou encore comme à Arcueil , la reconversion d'une usine désaffectée rassemblant plusieurs fonctions, culturelles, sociales, accueil de circuit court d'agriculture avec une AMAP...

La stratégie est un ensemble d'actions qui combine usages et embellissement, qui intègre les temporalités de la vie urbaine et les nouveaux outils numériques pour développer de nouveaux services. La stratégie se déploie sur les espaces publics, les commerces et les équipements, mais aussi les bâtiments publics et privés.

Elaborer une stratégie globale c'est combiner une multiplicité d'actions qui concourent à conforter le centre-ville, à le redynamiser, permet la contribution de tous les acteurs, publics comme privés, d'associer les commerçants, les associations, les services techniques, les bailleurs.

Destination centre ville

« le centre ville est une zone de destination »
« la centralité vivante mobilisera tous les services marchands et non marchands dans une dynamique collective d'animation »

- une mixité sociale et fonctionnelle
- un bouquet d'offres s'adressant à toutes les générations...

« La qualité des bâtis des espaces publics, du paysage... participeront à la sensation de bien-être et d'expérience agréable de balade en centre-ville. »

Les centres villes sont divers, à l'avenir ils feront une place à de nouveaux usages:

- Agriculture urbaine et circuits courts,
- Jardins partagés,
- Expérience d'économie sociale et solidaire

mais aussi à de nouveaux services:

- Dispositifs de réalité augmentée;
- Conciergeries...

OUTILS

- Elaborer une stratégie globale
- S'appuyer sur l'identité de la ville



Rueil Malmaison, Place Jean Jaurès



Le Tremblay en France, cours de la République



Les Lilas, Parc Lucie Aubrac



Les Lilas, Allée des Lilas, jardins partagés



Le Lieu de l'Autre, Anis gras Ave Laplace Arcueil
espace artistique et culturel, marché et AMAP



Boutique La Collecterie
rue du Capitaine Dreyfus - MONTREUIL

Le centre-ville est une destination, il doit donc être accessible.

Plusieurs actions peuvent y contribuer:

- Harmoniser la politique du stationnement (PLUI) pour tous les modes de transport, développer les infrastructures (garage vélo, 2RM...) et les bornes de rechargement aux énergies durables (GNV, biogaz, électrique, hydrogène)
- Réduire la vitesse, apaiser les rues
- Augmenter l'offre de services de mobilité (Vélib, Autolib, Cityscoot, dépose minute de covoiturage, véhicules en partage, réflexion sur les arrêts de bus/tram...), penser les stations comme des équipements en soi (chargement de téléphone, plan, signalétique)
- De manière générale, soutenir l'innovation par la mise à disposition des données et les plateformes numériques : open data, partenariats...
- Développer un réseau de bornes de recharge en énergies alternatives aux énergies fossiles (espace public, parcs de stationnement)
- Anticiper l'arrivée des véhicules autonomes : réglementation de voirie, signalétique, insertion dans l'espace public

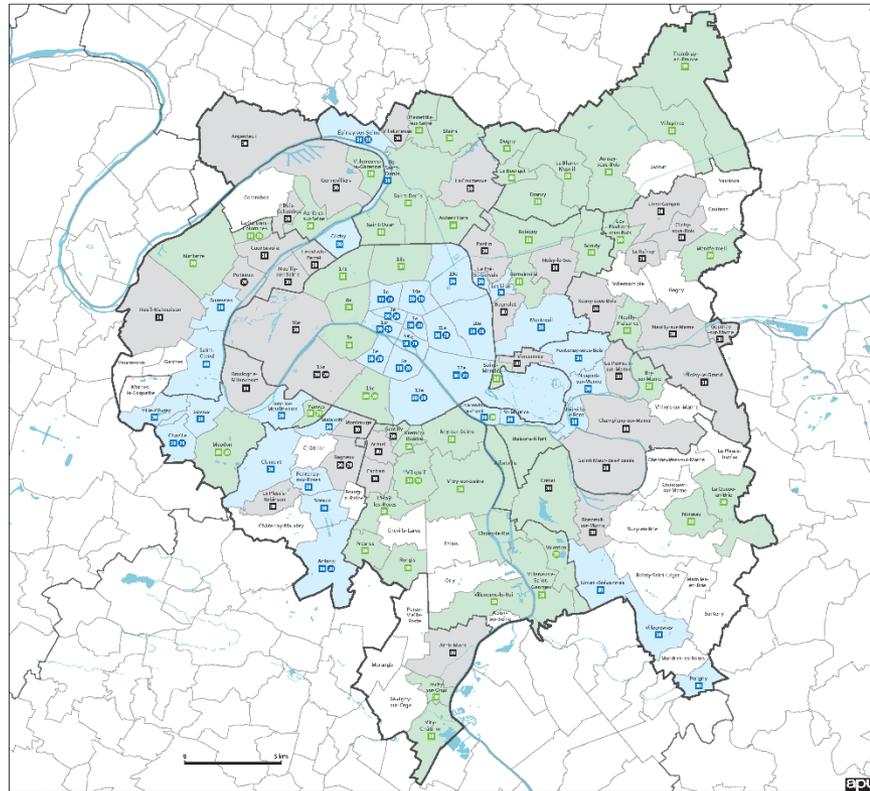
Accessibilité du centre ville

« le centre ville de demain sera particulièrement accessible et il fera une place à toutes les mobilités. Il offrira un stationnement adapté et un accès par mode doux... afin de favoriser les rencontres et l'apaisement.

Ces services de transport s'appuieront sur toutes les possibilités du net: parking connecté, réservation de places de stationnement en ligne, réservation de vélos, de transport. La signalétique informant de la proximité du centre-ville sera connectée et permettra de trouver sur les smartphone toutes les offres du centre-ville... »

OUTILS

- Harmoniser la politique du stationnement (PLUI) pour tous les modes de transport, développer les infrastructures (garage vélo, 2RM...) et réseau de bornes de recharges en énergies alternatives
- Contrôler la vitesse en centre ville
- Augmenter l'offre de services à la mobilité (Vélib, Autolib, Cityscoot, aires de covoiturage, réflexion sur les arrêts de bus/tram...), penser les stations comme des équipements en soi (chargement de téléphone, plan, signalétique)



Apaisement de la circulation dans la Métropole du Grand Paris
Janvier 2017

- 30 Zone 30 dans la majorité des rues
- 30 Zone 30 dans le centre-ville et certains quartiers
- 30 Zone 30 dans quelques rues
- 20 Zone 20 dans la majorité des rues
- 20 Zone 20 dans le centre-ville et certains quartiers
- 20 Zone 20 dans quelques rues

— Villes enquêtées pour l'étude Vello' métropolitain
— Informations issues des sites internet des villes



Autopartage **Itinéraires**

Libre-service **Covoiturage** **Stationnement**

Les centres villes sont faits de parcours. Raisonner en parcours permet de hiérarchiser les actions et de les concentrer sur certaines voies plus importantes que d'autres ; le long desquels un faisceau d'actions peut être mené. Demain l'arrivée des gares du GPE et la transformation de certaines gares actuelles en gares d'interconnexion vont venir agrandir le centre-ville, l'étirer, densifier son usage. L'anticiper permet dès à présent de penser les constructions et notamment leur rez-de-chaussée afin qu'ils soient actifs, de programmer des politiques d'embellissement ciblées.

- Elaborer dans le cadre des PLD des plans de marchabilité et des plans vélo pour conforter et sécuriser les modes actifs en centre-ville (On peut citer l'exemple du Plan Marche de Plaine Commune.)
- Améliorer les centres villes en priorité pour les transports collectifs, les piétons et les vélos;
- Programme pluriannuel de résorption des points durs pour les piétons et les vélos (sécurisation des carrefours et des traversées, éclairage, ambiance...);
- Aménager une signalétique adaptée (itinéraires, temps de parcours...);
- Sensibiliser les habitants, les usagers à la pratique de la marche à pied et du vélo;
- Renforcer le maillage des pistes cyclables;
- Travailler l'accessibilité aux gares actuelles et futures depuis les centres villes.

Parcours, qualité des espaces publics et du paysage urbain

Les parcours principaux à travers la ville qui irriguent le centre-ville et constituent des séquences urbaines jouent un rôle particulier.

OUTILS

- Anticiper l'arrivée des nouvelles gares dans le choix des parcours à privilégier entre pôles de transport et centre ville
- Intégrer leur rôle particulier dans les programmations des constructions nouvelles, notamment pour développer des rez-de-chaussée actifs



La qualité des espaces publics est donc une des conditions première pour rendre positive l'image du centre-ville, ils peuvent être thématiques, permettre des pratiques de centre-ville ; marchés, événements, piétonisations le dimanche, coupler parcs et équipements publics.

Utiliser les programmes de transports en commun, notamment le tramway pour la requalification des espaces publics.

Les ex RN, devenues RD qui traversent les centres villes sont porteuses d'enjeux spécifiques, elles sont de plus en plus sollicitées pour devenir le support de nouveaux modes de transport en commun, on les qualifie souvent de boulevards de la métropole sans qu'elles en aient encore les qualités. Elles sont à inscrire dans des stratégies de centre-ville en partenariat avec leurs gestionnaires.

Parcours, qualité des espaces publics et du paysage urbain

« Le centre-ville se pensera comme une promenade connectant de façon stratégique différents types de services, de lieux de vie, se parcourant facilement et agréablement à pied ou à vélo... »



Les Lilas, rue Romain Rolland, le long des jardins partagés



Epinay-sur-Seine, Tramway T8 avenue de la République

Le Tremblay en France, requalification du Cours de la République



OUTILS

- Requalification des grands axes en faveur des modes doux et des transports en commun (ex RN et RD en centre-ville)
- Elaboration d'un plan piéton et un plan vélo
- Embellissement des espaces publics et en faveur de tous les usages et modes de déplacements

Composer un paysage urbain spécifique est une nécessité, qu'il s'agisse de conforter une image traditionnelle, ou d'en créer une nouvelle.

Si la qualité et l'aménagement des espaces publics y contribue beaucoup, l'action sur les bâtiments pour les embellir et soigner l'aspect des façades et des commerces est fondamental.

Des outils existent:

- charte de ravalement,
- charte de qualité des enseignes,
- règlement de la publicité,
- réglementation des étalages et terrasses.

Parcours, qualité des espaces publics et du paysage urbain

« La notion de bien-être, d'apaisement, de rencontres, de convivialités liées à ce centre-ville auront une part importante dans la conception du centre ville vivant. »

Le paysage urbain est constitutif de l'image de la ville.

La qualité des espaces publics dépend aussi de la qualité des bâtiments et de leur rez-de-chaussée.



Centre-ville ancien: Bry-sur-Marne



Composition d'un nouveau paysage urbain, Le Blanc Mesnil

OUTILS

- Le paysage urbain doit être une des composantes du projet de requalification d'un centre-ville. (PLUI, recommandations...)
- Mener une politique de ravalement
- Contrôler la qualité des vitrines, de la publicité et des enseignes, des étalages et des terrasses (Charte, règlement, PLUI).

Ville de Paris
Charte de qualité
Devantures,
Enseignes, étalages
et terrasses



LES DEVANTURES

Aménager une devanture

Rappel de la réglementation

- L'aménagement d'une devanture fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux auprès des services de la ville de Paris. Il est soumis aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Paris (notamment l'article UG.11.1.4 relatif à l'aspect extérieur des constructions) et à l'arrêté préfectoral du 28 février 1977.
- La devanture doit ainsi respecter la **modénature** de la façade et ne pas détruire son harmonie.

Elle doit préserver les éléments d'édifice du bâtiment, ne pas recouvrir les encadrements de portes, ni masquer les baies ainsi que les reliefs des corniches ; elle ne doit pas débiter sur les appuis de fenêtres, ni masquer les piles de maçonnerie lorsqu'elles-ci appartiennent à la composition architecturale de l'immeuble (bâtiement à arcades, piles de maçonnerie décorées et habituellement visibles...)

Attention

La restitution de certains éléments de la façade, altérés par des aménagements antérieurs peut être demandée à l'occasion d'un nouvel aménagement, de même que la conservation d'éléments anciens de devanture.

LES ENSEIGNES

Installer une enseigne parallèle

Rappel réglementaire

Toute inscription, forme ou image relative à une activité qui s'y exerce constitue une enseigne pour le commerce. Son installation est interdite devant une baie.

La saillie de l'enseigne parallèle ne doit pas dépasser de plus de 20 cm son support et de plus de 40 cm le nu de la façade de l'immeuble lorsqu'elle est fixée sur un élément en saillie (caisson).

Recommandations

Cas général

- Commerce ou activité à l'étage
 - Il est recommandé de se signaler à l'aide de stores imprimés fixés en sautoir dans l'encadrement des fenêtres.
 - Les enseignes sur les garde-corps sont interdites.
- Commerce à rez-de-chaussée
 - L'enseigne est installée immédiatement sous la corniche du 4^e étage, dans la hauteur du bandeau de façade à plus de 2,50 m au-dessus du sol.
 - Sa hauteur ne doit pas dépasser 0,80 m.
 - Elle ne doit pas déborder au-dessus de la porte d'accès aux immeubles, ni recouvrir les piles latérales des devantures.

Cas particulier

Commerce occupant les deux premiers niveaux de l'immeuble

L'enseigne est installée à hauteur du plancher intermédiaires et en harmonie avec les commerces voisins.

Les commerces jouent un rôle particulier dans les centres villes. Les signes de faiblesse d'un centre-ville se traduisent immédiatement dans la vacance des commerces et leur dégradation.

L'intervention de la SEMAEST reviendra sur cet aspect de façon plus précise..

Si les actions sur les occupations commerciales sont fondamentales, il faut cependant observer qu'il est préférable d'avoir un rez-de-chaussée occupé par une association, un espace de co-working, une boutique hébergée à titre gratuit plutôt qu'un rideau de fer baissé.

Il faut s'interroger sur les raisons d'une baisse d'attractivité qui peut provenir d'une inadaptation à la demande.

L'action sur les heures d'ouverture peut y remédier, de même que la mise en place de nouveaux services pour les commerçants et pour leur clients. Ces clients ne sont pas seulement les habitants mais aussi tous les présents, notamment ceux qui travaillent à proximité et sont à intégrer dans une stratégie commerciale comme clients potentiels.

Marchés

Une attention particulière est à porter aux marchés forains et à la synergie entre marchés temporaires et boutiques qui contribuent beaucoup à l'attractivité d'un centre-ville.

Selon les jours de tenue du marché, son impact n'est pas le même .

Des outils pourraient être développés:

- coordination entre villes à l'échelle d'un bassin de vie ou d'un territoire pour le choix de jours et des heures des marchés (développer des marchés du soir a du sens pour s'adapter aux horaires des habitants et des présents salariés.
- Aide au développement de la diffusion des produits en circuit court sur les marchés, soutien à l'agriculture régionale.

Le rôle particulier des commerces, des marchés et des services

« Les centres villes se définiront par des identités réelles ou fabriquées pour se différencier »

« Les commerces et les services investiront davantage l'espace public, hors les murs de façon éphémère ou plus durable pour animer le paysage... »

OUTILS

- Contrôle des mutations commerciales
- Mener une politique d'occupation des rez-de-chaussée (commerces de proximité, associations, espaces de coworking...)
- adaptation au rythme de vie des résidents et des présents: horaires d'ouverture plus souples correspondant aux types d'activités de service et de commerces

Marchés

- Coordination pour les jours de marchés à l'échelle d'un bassin de vie
- Intégrer les circuits courts dans l'offre des marchés;
- Inventer le marché du soir;
- Usages adaptés aux temps de la ville : suppression de la circulation le dimanche pour le marché...



Nogent -sur-Marne



Le Bourget, place du marché



Aulnay-sous-Bois, nouvelle place de marché



Montreuil, place de la Mairie réaménagée

Drancy, marché sur la RD 115



Conciergerie, commandes en ligne et lieux de prise des marchandises hors heures d'ouverture des magasins ... sont autant d'outils pour la revitalisation du commerce de centre-ville.

On peut citer l'exemple de l'entreprise « Blue Distrib' » qui a mis en place un système de collecte dans la MGP. Le commerçant adhérent reçoit la commande d'un client, il prépare la commande et se rend dans une consigne située à proximité de son commerce et la dépose dans un casier. Celle-ci est récupérée plus tard par le client.

Les consignes peuvent être alimentées plusieurs fois par jour par plusieurs partenaires commerçants. Elles sont ouvertes 7j/7, 24/24.

Les implantations sont soit situées sur le domaine privé, dans les bulles d'abonnement Autolib', soit sur le domaine public avec l'accord des maires. La borne ne prend généralement pas plus de place qu'une à deux places de stationnement.

Le rôle particulier des commerces, des marchés et des services

« Conciergerie offrant des services aux promeneurs et aux chaland... »

OUTILS

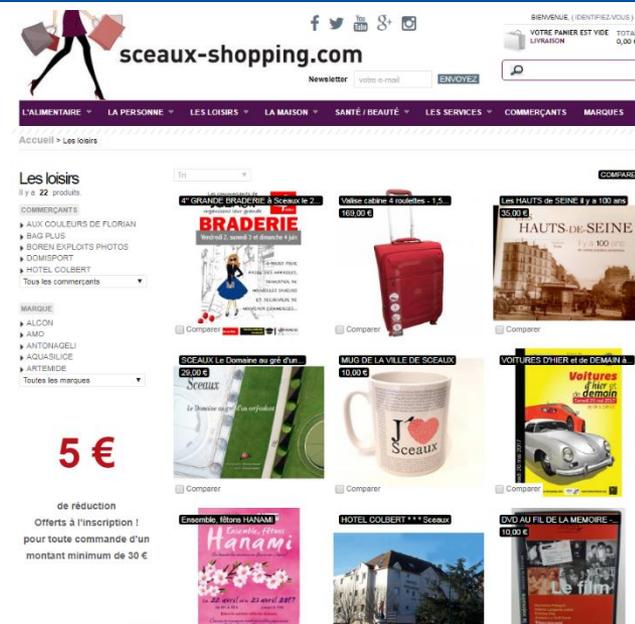
- Intégrer les nouveaux services à la clientèle offertes par le numérique. La boutique devient aussi un lieu d'accompagnement des actes d'achat.
- Inventer les nouveaux services adaptés aux évolutions de modes de vie des habitants et des présents
- Logistique de proximité



Illustration : Deux consignes Bluebirds, comme celle-ci, vont être inaugurées à Sceaux (L'YPCN)

Conciergerie à Sceaux dans la station Autolib

Service de livraisons et dépôts de colis en véhicules électriques au travers d'un réseau de consignes partagées. Ce service permet aux commerçants du quartier de mettre à disposition de leurs clients les commandes que ceux-ci pourront retirer en dehors de leurs horaires d'ouverture ou aux e-commerçants de faire livrer en dehors des heures de grande affluence. Ce service existe aussi à Suresnes, à Colombes, à Vaucresson.



LUI, C'EST VOTRE CONCIERGE DE QUARTIER LULU DANS MA RUE

EUX, CE SONT LES LULUS. ILS ONT 1000 TALENTS ET ADORENT RENDRE SERVICE !

J'AI UNE DEMANDE

01 73 74 89 52



La logistique urbaine, dont on parle peu, est fondamentale pour aider les commerçants en optimisant les surfaces de vente, pour apporter de nouveaux services à leur clients en relation avec le E-commerce qui peut être aussi un commerce de proximité, à l'exemple de l'entreprise « Oxipio », présente aujourd'hui à Lyon, dans les Alpes et à Lille qui propose des espaces de stockage situés à moins de 20 minutes à vélo du centre ville.

L'originalité du service est la réserve déportée. Grâce à une plateforme web, les commerçants gèrent leur stock de façon dématérialisée et vont se faire livrer à n'importe quel moment par véhicules propres et de petites tailles, des cargo-cycle de 20m3 électriques, adaptés à la circulation en milieu urbain et qui peuvent accéder aux zones piétonnes. Cela permet un réapprovisionnement à toute heure et donc une meilleure rentabilité du m² en transformant de la surface de stockage en surface de vente et un recentrage des équipes sur la vente et le conseil.

Le rôle particulier des commerces et de sa logistique

Alimenter les commerces de centre-ville en facilitant les livraisons

- **Harmoniser les règlements livraison à une échelle supra communale :**
 - Horaires, taille des véhicules, etc
- **Intégrer des aires de livraison adaptées aux flux de centre-ville**
- **Faciliter les livraisons en horaires décalés :**
 - Livraisons silencieuses de nuit
 - Prévoir des sas de livraison sécurisés en l'absence de personnel pour réceptionner
- **Offrir le foncier/l'espace disponible aux nouveaux modes de consommation et aux mutations du commerce**
 - Sur l'espace public : consignes pour le retrait, en dehors des heures d'ouverture des magasins, des commandes passées chez les détaillants
 - Dans les projets d'aménagement, à l'échelle d'un bâtiment, d'une rue...
 - Aux abords du centre-ville, dans les lieux de consommation : espace déporté/avancé, mutualisable pour optimiser la surface de vente des magasins de centre-ville et de leurs nouvelles fonctions (services/conseils/test, ...)
- **Favoriser les livraisons du dernier km en véhicules propres :**
 - Pour la livraison des commerces
 - Pour la livraison des particuliers (sortie de caisse, commandes passées auprès des détaillants...)



Les équipements publics, Culture et animation

Les équipements publics, la culture et l'évènementiel sont autant d'outils pour l'animation d'un centre-ville en synergie avec les activités quotidiennes ou lors d'évènements particuliers.

Les équipements, les lieux, les acteurs sont nombreux et diversifiés mais n'ont pas toujours une visibilité suffisante localement ou à l'échelle métropolitaine.

L'offre de services est à adapter aux habitants mais aussi aux présents. Elle doit évoluer en prenant en compte les besoins identifiés avec les utilisateurs et de nouveaux modes de vie : en terme de contenus, de fonctionnement (heures d'ouverture des équipements publics, besoin d'une salle de travail pour les étudiants en soirée,...) mais aussi avec le développement de nouveaux services numériques

- Penser le service public de demain comme un service mutualisé, adapté aux résidents et aux présents.
- Penser la culture comme locomotive, comme support pour d'autres activités : commerces culturels, tourisme urbain, innovation (exemple de mise en place de lieux hybrides coworking et résidences d'artistes : Le Nucleus à Ivry sur Seine).
- S'appuyer sur les réseaux culturels -acteurs et lieux- et les applications numériques pour donner de la visibilité aux acteurs locaux, aux initiatives, participer à des festivals.
- S'appuyer sur les acteurs culturels, ceux qui ont mis l'espace urbain au centre de leur création, sur les résidences dans les équipements, dans les bâtiments désaffectés ou temporairement inoccupés, sur des évènements « hors les murs ».
- Augmenter les interactions possibles entre les lieux et des équipements existants et les habitants au sens large. Penser leur relation avec l'espace public : accès, aménagement,...
- Avoir une bonne couverture en très haut débit, en fibre, pour développer de nouveaux services numériques, y compris culturels.

Les équipements publics, Culture et animation

« De nouvelles synergies entre services marchands et non marchands se développeront: librairie et médiathèque par exemple.

« Certains services s'articuleront avec du commerce pour proposer des horaires plus larges d'ouverture: magasin de sport/piscine. »

OUTILS

- Penser le service public de demain comme un service mutualisé, adapté aux résidents et aux présents,
- S'appuyer sur les réseaux de lieux culturels et les applications numériques pour donner de la visibilité aux acteurs locaux, aux initiatives, participer à des festivals..
- Penser la culture comme locomotive, comme support pour d'autres activités

la Fédération nationale des arts de la rue rassemble des individus et des structures (artistes, compagnies, lieux de fabrique, festivals, Centres nationaux des arts de la rue, collectivités territoriales)

Compagnie Oposito

à gauche: Kori Kori (ph X. Cantat)
à droite: Trois éléphants passent



Choisy le Roi , usine Hollander/théâtre



Vitry sur Seine, fresque murale sur la RD5



La redynamisation des centres villes passe aussi par une réactivation de leur fonction résidentielle.

Les constats sont connus, c'est notamment l'affaiblissement de la fonction résidentielle dans un certain nombre de centres villes.

Les ménages boudent les centres et préfèrent habiter dans des espaces plus périphériques, dans lesquels l'offre de logements (pavillons par exemple) est mieux adaptée, quantitativement et qualitativement à leur besoins.

Il convient donc de renouveler et diversifier l'offre de logements pour attirer de nouvelles populations en quête de centralité, d'animation, de proximité aux équipements, aux commerces.

Les populations ciblées sont les étudiants et les jeunes actifs décohabitants, les seniors, les key workers, qui pratiquent des professions socialement essentielles mais aux revenus faibles, Des profils à la recherche de logements plus petits, souvent en location, à des prix abordables.

Cela peut passer par de la densification maîtrisée, dans les dents creuses du tissu urbain, par des surélévations, des constructions en cœur d'îlots.

Les outils sont connus :

Opérations d'aménagement incluant une programmation de logements souvent dans des ZAC; deux exemples:

- la ZAC Cœur de ville à Montreuil (Séquano aménagement): programme mixte: commerces, équipements publics, bureaux, une centaine de logements diversifiés, résidence pour étudiants et jeunes actifs, réhabilitation de plusieurs centaines de logements sociaux.
- La ZAC du centre-ville de Sucy-en Brie (démarre en 2017 SADEV 94): réalisation de quelque 350 logements.

Le PLU qui à travers son règlement et son plan de zonage peut encadrer cette densification, hauteur des constructions, CES.

Autre problème : la vacance des logements situés au-dessus des RDC commerciaux. Très souvent, le commerçant est locataire de l'immeuble alors même qu'il n'utilise que le local commercial et le premier étage pour y mettre son stock ou loger son personnel. Dans le cas d'un bail tout immeuble, Il lui est impossible de louer ces logements. Ce type de bail doit être évité.

Bien souvent l'accès aux étages a été gelé en éliminant la porte d'accès et l'escalier, cela permet aux commerces d'agrandir leur vitrine mais rend impossible la mise en location des logements. Dans ce cas, des solutions sont à explorer : par exemple, la création d'un accès par la rue arrière, d'un accès commun à plusieurs immeubles ou la création d'un accès par passerelle. En effet il est difficile d'exiger d'un commerçant d'abandonner une partie de sa vitrine ou l'étage utile pour son activité.

Le PLU peut interdire des aménagements de RDC qui interdisent l'accès aux étages, il peut créer une obligation pour les RDC commerciaux de réserver la possibilité d'un accès aux étages.

Des actions plus volontaristes peuvent être également mises en place à travers les OPAH dans lesquels le propriétaire est incité grâce à des leviers financiers à mettre son patrimoine en état et à le louer. Une prime pour création d'accès peut être envisagée.

Logement et habitat : renouvellement, diversification, requalification

« On assiste parfois à un phénomène de dédensification des centres villes et à une dégradation du patrimoine. Or l'habitat est une des fonctions premières du centre-ville. »

Constat

Des centres villes peu habités

Objectifs :

Renouveler et diversifier l'offre de logements pour attirer de nouvelles populations en quête de centralités et de proximité
Densifier (dents creuses, cour, sur élévation)

Réinvestir les logements dans les immeubles au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux



Sucy-en-Brie , , ZAC du centre-ville, SADEV 94

Outils

- Opérations d'aménagement, ZAC
- PLU
- OPAH
- Baux commerciaux adaptés



Montreuil , ZAC cœur de ville, opération mixte commerces, bureaux, équipements, et logements



Aménageur :
Séquano
aménagement

Un habitat souvent dégradé, un patrimoine insuffisamment valorisé

D'importants programmes de revalorisation et de requalification des centres urbains ont été engagés depuis la fin des années 70 et ont été préférés à des solutions radicales passant par la démolition et la rénovation urbaine. Mais du chemin reste à faire.

Un arsenal réglementaire a été progressivement mis en place qui permet d'intervenir sur le bâti existant et sur l'habitat insalubre, certains outils sont incitatifs, d'autres sont plus coercitifs.

Parmi les outils incitatifs on mentionnera à nouveau les OPAH déjà évoqués qui sont un bon outil d'intervention sur l'habitat privé car il incite propriétaires occupants et/ou bailleurs à effectuer des travaux. Leur durée est généralement de 5 ans.

Malheureusement c'est un outil qui s'est complexifié. Mis en place en 1977, l'opération programmée d'amélioration de l'habitat a régulièrement été modifiée et il existe aujourd'hui 6 types d'OPAH.

Les OPAH classiques, dans l'urbain et le rural, ainsi que le programme d'intérêt général laissent chaque propriétaire décider ou non de réaliser les travaux et de profiter de la subvention. A l'inverse, l'OPAH copropriété et le plan de sauvegarde sont activés quand la situation est devenue invivable et l'intervention s'impose.

L'exemple de Villeneuve Saint-Georges: mise en œuvre d'une OPAH RU entre 2012 et 2017. Elle a permis d'engager des travaux de ravalement des façades et des travaux intérieurs dans les immeubles.

L'exemple de la SOREQA société de revitalisation des quartiers anciens créée en 2010 par la Ville de Paris, le département de Paris et Plaine commune pour se doter d'un outil de lutte contre habitat indigne, privé et public.

C'est une société publique locale d'aménagement. Toute collectivité peut faire appel à elle et entrer dans son capital à l'instar de Montreuil et Nanterre.

La revalorisation du patrimoine ancien.

Plusieurs outils y contribuent: le plus connu est certainement le secteur sauvegardé très contraignant.

Moins contraignante, la ZPPAU (zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) qui a été créée en 1983 et laisse davantage de marge de manœuvre aux communes qui en ont à l'initiative. C'est néanmoins une servitude d'utilité publique et tous les travaux sont soumis à autorisation et avis de l'ABF.

Depuis le Grenelle 2, la ZPPAUP a été remplacée par l'AVAP aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui intègre la notion de développement durable et modère le rôle de l'ABF.

Le PLU à travers son règlement, son plan de zonage, des OAP (orientations d'aménagement et de protection) qui donnent des orientations sur un quartier) permet aussi de prendre des dispositions de protection du patrimoine.

Logement et habitat : renouvellement, diversification, requalification

« Le centre-ville vivant présente plusieurs dimensions qui dépassent le seul aspect commercial, c'est un lieu de brassage de la population, un lieu de vie, de sociabilité et d'échanges intergénérationnels.

Penser le centre-ville nécessite de répondre aux attentes des habitants, de prendre en compte les formes urbaines et l'habitat. »

Constat :

un habitat ancien et dégradé

Objectifs:

Réhabiliter les centres anciens

Requalifier le bâti

Revaloriser le patrimoine sans bloquer le processus de renouvellement du bâti et des usages



L'OPAH permet d'intervenir dans les quartiers anciens

Outils

- ZPPAUP / AVAP
- PLU (OAP, règlement, plan de zonage)
- OPAH RU
- PNRQAD
- Société publique locale d'aménagement : la SOREQA



OPAH de renouvellement urbain dans les quartiers anciens à Villeneuve-st-Georges



Les Quartiers Politique de la ville (QPV) peuvent, par leur importance constituer des lieux de vie et de référence pour les personnes qui y vivent et qu'ils ne faut pas oublier dans ces démarches de revitalisation, de redynamisation

La loi Lamy de 2014 a renouvelé la géographie prioritaire avec comme critère unique le niveau de revenu. Le NPRU couvre la période 2014/2020, et fait suite au PNRU. Son objectif est de poursuivre la dynamique du PNRU et de traiter les quartiers oubliés en incluant notamment des quartiers anciens et des territoires du rural.

Trois chiffres pour montrer l'importance de ces quartiers dans la MGP :

La MGP compte 157 QPV (272 au total en IDF), c'est-à-dire les 2/3 des Franciliens qui vivent dans un QPV. Cela représente 15% de la population de la MGP. Seul le T3 n'a pas de QPV.

Le NPRU intervient sur des volets variés (équipements publics, aménagement urbain, réorganisation d'activités éco et commerciales, désenclavement). En matière d'habitat, il intervient sur la démolition/reconstruction de logements, le traitement des copropriétés dégradées, l'habitat indigne, la résidentialisation des logements notamment.

Logement et habitat : **renouvellement, diversification, requalification**

« Cette centralité vivante s'inscrira **dans une mixité fonctionnelle** : habitat, activités économiques tertiaires **largement ouvertes sur la ville**, commerces, services ; l'habitat et l'activité économique permettant de préserver le flux et la chalandise nécessaires aux commerces et services. »

Constat :

Les quartiers politiques de la ville (QPV), autres lieux de centralité de la MGP (15% de la population de la MGP)

Réponses :

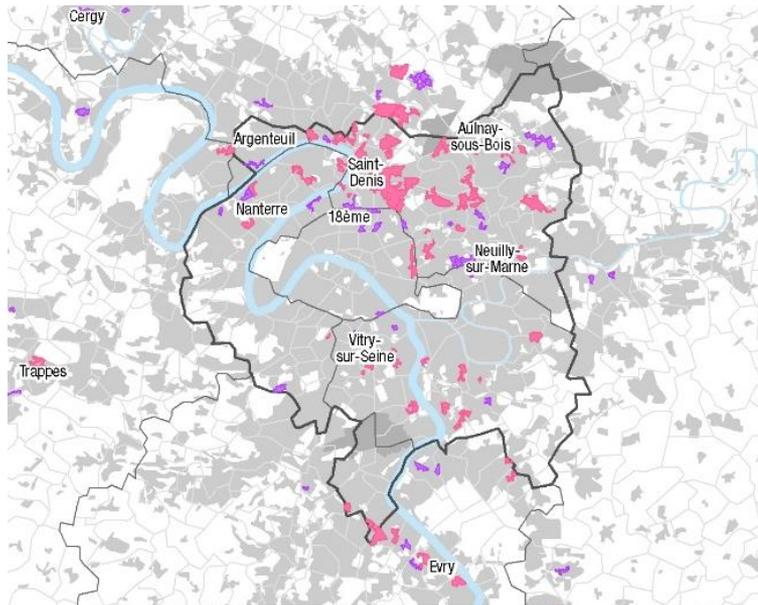
Favoriser la mixité fonctionnelle dans les QPV

Renouveler et diversifier l'offre de logements

Améliorer l'habitat existant (exemple de la résidentialisation)

Intervenir sur les copropriétés dégradées

Désenclaver et relier les quartiers



La nouvelle géographie du NPRU

Outils

- NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain)
- Appel à projet Investissements territoriaux Intégré (ITI)



La nouvelle géographie du renouvellement urbain couvre les quartiers anciens : Aubervilliers



Et les grands ensembles : Cité des 4000 à Courneuve