

Artisanat & ATTRACTIVITÉ

07
SEPT.
2023

Le Magazine de la CMA Île-de-France
à destination des collectivités

**Aménager
son cœur de ville :**
Un enjeu de proximité
et de cohésion sociale

Avec le soutien de



Sommaire

Aménager son cœur de ville

06

Le cœur de ville, un quartier pas comme les autres

08

Un cœur pour retrouver un équilibre

12

L'exemple du Plessis-Robinson

16

Grigny : une nouvelle centralité intense mais aérée

19

Montigny, le combat d'un maire pour son cœur de ville

Dossier spécial "Rez-de-chaussée" 22

.....

Directeur de la publication : Francis Bussière

Sous la direction de : Jean-Yves Bourgois, Samuel Cucherousset et Thomas Cecini

Comité rédactionnel : Xabier Iriondo, Damien Cantet, Céline Cougneau et Rémy Roubert

ISSN 2740-2819

Création graphique : Instant Urbain

Merci au Département des Hauts-de-Seine pour son soutien à la réalisation de ce numéro

édito

Quand mon centre-ville va, tout va !

Elus des collectivités, le centre-ville est le moteur de l'évolution d'un territoire et de ses usages.

Le cœur de ville est par excellence le terreau fertile de la cohésion sociale. La qualité de son offre artisanale et commerciale de proximité favorise par exemple l'émergence d'un habitat mixte et d'une population actrice des circuits courts. Elle témoigne de la vitalité d'une ville et de son bassin de vie.

A tout point de vue, le cœur de ville n'est pas un quartier comme les autres. Véritable vitrine du territoire, il est autant un catalyseur des savoir-faire locaux, qu'un laboratoire d'aménagement territorial.

Ce nouveau numéro d'Artisanat & Attractivité, valorise l'engagement des élus locaux pour créer un quartier central et fédérateur qui propose un nouveau souffle aux communes qui étaient jusque-là privées d'un cœur de ville.

L'aménagement de ce point névralgique est un projet complexe et de grande envergure qui nécessite une stratégie de projet pluriannuelle, multithématiques (habitat, commerce, culture, transport...) intégrant pleinement les transitions territoriales et écologiques à venir.

A l'écoute de vos enjeux territoriaux, la CMA Île-de-France vous accompagne à la création et revitalisation de dizaines de centres-villes chaque année, alors ensemble allons plus loin !

1. Francis BUSSIERE

Président de la CMA de Paris
Président de la CMA Île-de-France

2. Michel ALEXEEF

Président de la CMA du Val-d'Oise
1^{er} Vice-Président de la CMA Île-de-France

3. Leïla BELILI

Présidente de la CMA des Hauts-de-Seine
Vice-Présidente de la CMA Île-de-France

4. Yaëlle BUZZETTI

Présidente de la CMA de l'Essonne
1^{ère} Trésorière adjointe de la CMA Île-de-France

5. Francis DUBRAC

Président de la CMA de Seine-Saint-Denis
Vice-Président de la CMA Île-de-France

6. Thierry FROMENTIN

Président de la CMA de Seine-et-Marne
Vice-Président de la CMA Île-de-France

7. Ronan KERAUDREN

Président de la CMA des Yvelines
2^{ème} Vice-Président de la CMA Île-de-France

8. Vincent DIOT

Président de la CMA du Val-de-Marne
Trésorier de la CMA Île-de-France







AMÉNAGER SON CŒUR DE VILLE

Le cœur de ville, un quartier pas comme les autres

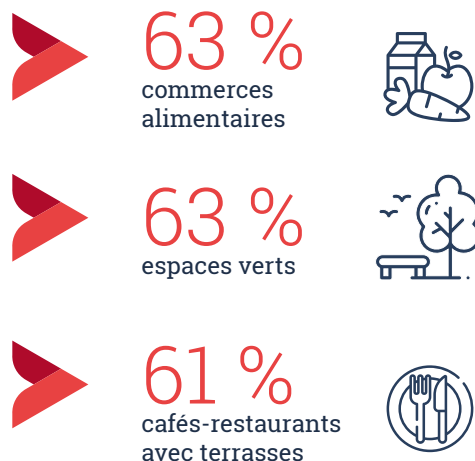
Un point névralgique à forte intensité urbaine

À la fois lieu d'habitation, centre administratif, place culturelle, quartier du commerce par excellence et bien sûr point de rassemblement pour les festivités et événements principaux de la cité, le cœur de ville n'est pas un quartier comme les autres. Par sa centralité et son accessibilité, ainsi que par la variété et la mixité des fonctions qui s'y trouvent, c'est le quartier qui représente le mieux l'intensité urbaine.

Le cœur de ville est le lieu où, à une distance accessible à pied ou en transport en commun, les habitants peuvent trouver les services et les aménités attendues. Sa centralité permet aux services, aux commerces et aux équipements d'atteindre une masse critique de fréquentation contrairement aux quartiers plus périphériques, par définition moins accessibles et moins fréquentés.

Selon le *Baromètre du Centre-ville et des Commerces*¹, parmi les équipements de centre-ville les plus plébiscités par les habitants se trouvent en premier lieu les commerces alimentaires (63 %) suivis des espaces verts (63 %) et les cafés-restaurants avec terrasses (61 %). Ces réponses témoignent de la multifonctionnalité du cœur de ville.

Les équipements les plus plébiscités en centre-ville



Attractivité rime avec multifonctionnalité

Le cœur de ville : un condensé de fonctions



Une récente enquête menée par Villes de France, association d'élus fédérant les villes moyennes, et Mytraffiq, leader européen d'analyse des flux piétons, a révélé que les centres-villes les plus attractifs étaient ceux qui avaient réussi un regroupement des fonctionnalités :

- Lutte contre la vacance des logements pour préserver la densité d'habitation
- Maintien ou ouverture des services et équipements publics
- Équilibrage de la politique commerciale en limitant, voire interdisant des installations commerciales en périphérie et/ou en attirant des commerces "locomotives" en centres-villes (cinémas, enseignes internationales)²

Ainsi, parmi les villes de moins de 100 000 habitants, les centres-villes les plus attractifs sont : Villefranche-sur-Saône (Rhône), Chambéry (Savoie) et Pau (Pyrénées Atlantiques).

¹ Baromètre du Centre-ville et des Commerces. Centre-ville en mouvement -2022.

² Palmarès Mytraffiq-Villes de France des centres-villes dynamiques : classement réalisé en partenariat avec Villes de France recense les villes de moins de 100 000 habitants qui ont enregistré la plus forte fréquentation depuis mars 2020.

Un point central qui irrigue le territoire et assure sa cohésion

Dans les chefs-lieux éloignés des grandes agglomérations, le cœur de ville constitue souvent le poumon économique de tout un bassin de vie : bureaux, commerces, activités tertiaires, services publics, transports... L'attractivité du cœur de ville dépasse alors l'enjeu d'un simple quartier central et devient une question de survie pour tout un territoire.

Le maire de Soissons, Alain Crémont, à la fois concerné par une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et le dispositif "Action Cœur de Ville", résume ainsi la vision d'un élu local de ville moyenne :

« Le centre-ville n'est pas un quartier comme les autres. Il incarne l'identité de Soissons et le cœur battant de l'activité économique de tout notre bassin de vie. Nous partons de l'idée qu'il n'y a pas de ville agréable à vivre et attractive sans un centre-ville accueillant, facile d'accès, moderne, avec des espaces publics valorisés et des commerces dynamiques.³ »

Signe que l'Etat y voit également une question de cohésion territoriale, le dispositif "action cœur de ville" qui a comme double objectif « d'améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et de conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire » est porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

L'image de marque de la ville

Enfin, quelle meilleure image de marque pour une ville que son cœur de ville, ses bâtiments et ses places emblématiques ?

Les travaux menés par des sociologues ont montré que le centre-ville participe à l'organisation de cette représentation collective du fait de sa position centrale et des caractéristiques qui en font un lieu singulier dans la ville.

« Chaque ville (française) a ses particularités, une physionomie qui lui est propre. Mais un élément transversal reste immanent et attendu dans l'ensemble du paysage urbain ; un centre actif et intégrateur, à même de favoriser la construction de la représentation de la cité, et de donner une cohérence, une unité et une identité à son ensemble. »⁴

On imagine alors aisément l'importance du centre-ville dans le fait de fédérer les habitants autour d'une identité et de communiquer vers l'extérieur pour attirer des visiteurs ou des nouveaux habitants.



³ Interview publiée sur le site internet de la ville : www.ville-soissons.fr

⁴ Le centre-ville est-il le noyau central de la représentation sociale de la ville ? Dorothée Marchand – Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale n°66 – 2005 Édition Presses Universitaires de Liège.

Un cœur pour retrouver un équilibre

De bourgades agricoles à banlieue industrielle

C'est un constat que l'on fait assez fréquemment en Île-de-France, beaucoup de communes ne disposent pas d'une centralité clairement identifiée, un cœur de ville qui rassemblerait des commerces et des services, des bâtiments administratifs et culturels, des espaces publics de qualité... Ces éléments se trouvent plutôt dilués dans la ville sans pouvoir identifier un point névralgique.

La raison, il faut principalement la chercher dans l'histoire urbaine de la proche et la grande couronne parisienne. En effet, au XX^e siècle, l'industrialisation de la proche banlieue parisienne a transformé les petites bourgades agricoles en usines et cités ouvrières. Les usines ont pris progressivement la place de l'espace agricole entourant ainsi les anciens hameaux agricoles de sites industriels. Ensuite, l'urbanisme des grands

ensembles a donné le coup de grâce à cette banlieue bucolique que les peintres impressionnistes avaient immortalisée. La proche couronne a changé de visage avec la naissance des grands ensembles qui permettent de loger rapidement et à moindre coût des populations des centres-villes et des bidonvilles insalubres.

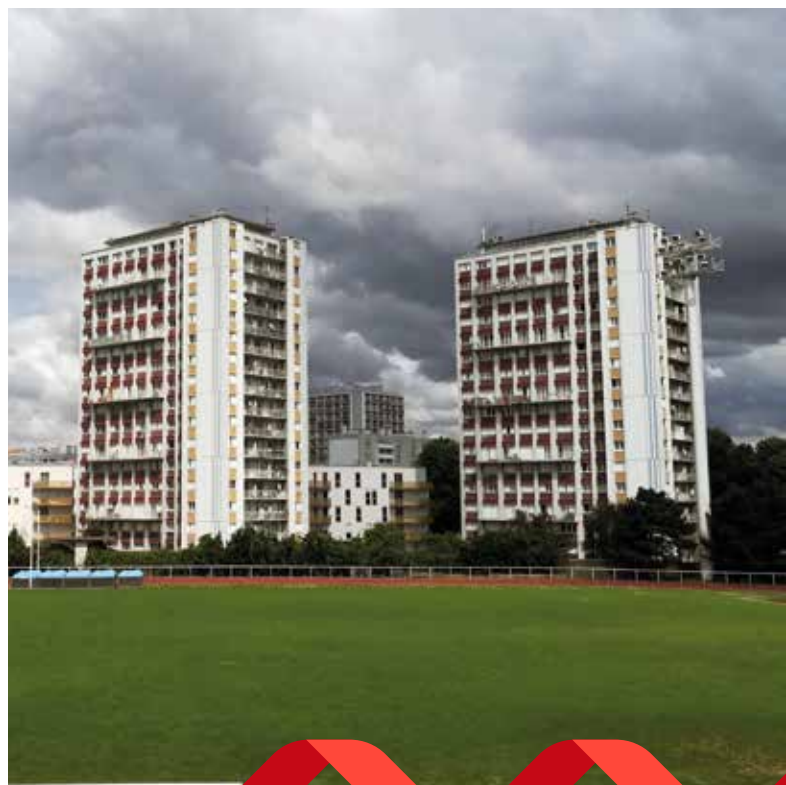
La grande couronne quant à elle connaît son lot d'urbanisation dans les années 1960 avec la construction notamment des villes nouvelles. Entre 1968 et aujourd'hui, les départements de la grande couronne ont vu leur population pratiquement doubler de taille (de 2,8 millions en 1980 à 5,4 millions en 2020), la construction intensive de logements ayant continué dans les années 1980.

L'urbanisme moderne et l'éclatement des fonctionnalités

Face à ses transformations importantes, beaucoup d'anciens bourgs n'étaient plus en mesure de jouer la carte de la centralité. L'institution de l'église ayant perdu sa position au cœur de la cité et les équipements du vieux bourg n'étant plus adaptés à la population, ni par leur taille ni par leur nature, les anciens centres ont perdu en intensité.

L'urbanisme moderne, héritage de la charte d'Athènes, a souhaité apporter une réponse plus fonctionnelle à ces villes vétustes et insalubres en se basant sur le principe de séparation des différentes fonctions par bâtiments et par zones de la ville. Cette séparation a contribué en quelque sorte à l'éclatement de ce cœur intense qui concentrait toutes les fonctions. Exit les anciennes ruelles étroites aux îlots insalubres, place à des dalles et à des espaces dégagés sur lesquels on dispose les constructions sur un plan libre selon leur fonctionnalité : bâtiment administratif, zone commerciale, ensemble d'habitations...

L'urbanisme des grands ensembles a parfois donné naissance à des quartiers très importants qui constituent une véritable ville dans la ville, avec une identité propre qui se substitue à celle de la commune. La construction de centres commerciaux au sein de ces quartiers a également contribué à affaiblir le commerce du cœur de ville. Le quartier Grigny 2 sur la commune de Grigny en est le parfait exemple.



Exemples de centralités entravées dans leur développement

L'évolution urbaine du XX^e siècle a laissé plusieurs "pathologies" visibles dans l'actualité qui expliquent cette absence de cœur de ville dont les élus des villes parlent souvent.

La Courneuve

Présence de sites industriels en plein cœur de ville qui entravent le développement urbain d'une centralité



L'usine KDI (fabricant de plastique) a occupé jusqu'en 2018 un terrain de 5 hectares à proximité immédiate de l'hôtel de ville limitant ainsi les capacités de développement du quartier central.

Vauréal

Un cœur ancien qui n'est pas adapté à l'échelle actuelle de la ville et qui ne peut pas accueillir tous les équipements et commerces qui en feraient un quartier central



Avec l'annexion à la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, la ville de Vauréal a connu un développement exponentiel passant de 600 à 15 000 habitants en à peine 30 ans. L'ancien cœur de ville situé près de l'Oise n'était plus en situation centrale, c'est pourquoi un nouveau cœur de ville a été aménagé ex nihilo dans les années 2000.

Grigny

Fort développement des quartiers de grands ensembles et des lotissements pavillonnaires, de véritable "villes dans la ville" qui empêche l'émergence d'une centralité



Le développement de l'urbanisme des grands ensembles a créé de véritables villes ôtant ainsi le rôle central au bourg historique.

Montigny-lès-Cormeilles

Un environnement hostile au développement d'un cœur de ville en raison des nuisances sonores et paysagères engendrées par un trafic routier intense



Un boulevard commercial a été créé dans les années 1980 le long de la RD14, entravant ainsi la création d'une vraie polarité autour de la mairie et de la médiathèque.

Un cœur pour retrouver un équilibre

Création d'un cœur de ville : une démarche adoptée par un nombre croissant de communes

S'échapper de la spirale d'une ville-dortoir, créer une nouvelle centralité fédératrice, offrir des services et un commerce de qualité aux habitants sont les principales motivations qui animent aujourd'hui les communes pour entreprendre un projet de création de cœur de ville. Les recherches effectuées dans le

cadre de cet article ont révélé le nombre relativement important de communes ayant entrepris cette démarche : soit pour réaliser une extension importante d'un cœur de ville dont l'échelle n'est pas adaptée à la taille de la commune, soit par une création ex nihilo à partir de friches urbaines.

Créer un cœur de ville, une opportunité pour...

➤ **Fédérer**

des quartiers et affirmer une identité commune de la ville

➤ **Proposer**

une nouvelle offre en logements complémentaire de celle de la ville pour davantage de mixité sociale

➤ **Créer**

un nouveau lieu d'intensité urbaine avec notamment des équipements culturels et des commerces

➤ **Enrichir**

l'offre commerciale de la ville

➤ **Créer**

un nouveau pôle d'emploi, d'éducation et de services pour le bassin de vie

Exemples de création des "cœurs de ville" en Île-de-France (opérations réalisées et en projet)



L'exemple du Plessis-Robinson

Un cœur de ville pour échapper à la fatalité de ville-dortoir



Entre 1991 et 2005, la ville du Plessis-Robinson a créé ex nihilo un véritable cœur de ville dans le cadre de son projet de ZAC "cœur de ville". En quelques années, la ville a réussi le pari de passer d'une cité-dortoir composée de 75 % de logements sociaux à l'une des communes les plus attractives du département pour les cadres et les familles⁵. Aujourd'hui, le pourcentage des catégories socio-professionnelles supérieures est de 46 % soit un point plus élevé que la moyenne des Hauts-de-Seine. Son marché alimentaire est l'un des plus attractifs de la région francilienne et son armature commerciale attire des consommateurs des communes voisines.

L'histoire de la ville du Plessis-Robinson est relativement similaire à celle de beaucoup de communes de proche banlieue qui ont connu une forte urbanisation au cours du XX^e siècle. À partir d'une bourgade d'à peine 600 habitants au début du XX^e siècle, à Le Plessis-Robinson est devenu une ville de 21 000 habitants dans les années 1990. Ce fort développement a d'abord eu lieu sous la forme de lotissements pavillonnaires et de cités-jardins, puis a été incarné à partir des années 1960 par de grands logements collectifs.

De l'ancienne bourgade agricole peu de chose restait dans les années 1990, mis à part l'église et l'ancienne propriété de l'éditeur Louis Hachette (actuelle mairie). L'armature commerciale était pratiquement inexistante avec à peine une soixantaine de commerces disséminés dans toute la ville. Avec la proximité de centres commerciaux comme Vélizy 2 ou de centres-villes voisins très attractifs comme celui de Sceaux, l'évasion commerciale fut très importante. Le danger de devenir une ville-dortoir de la proche banlieue était plus qu'imminent.

1900

600
habitants

1 990

21 000
habitants

2023

30 000
habitants

⁵ Où vivre avec un enfant en Île-de-France : Le Plessis-Robinson en tête de notre classement Journal Le Parisien du 11 février 2023.

Un cœur de ville à "l'architecture douce"

La création du cœur de ville s'est effectuée sur des terrains sportifs appartenant à l'office HLM du département qui étaient pratiquement attenants aux quelques édifices qui restaient du vieux Plessis. La nouvelle municipalité, arrivée en 1989, a souhaité attirer une nouvelle population avec une offre en logements qui privilégiait les grands appartements familiaux.

La forme urbaine du nouveau cœur de ville tranche avec les barres de logements sociaux qu'on pouvait observer dans l'environnement immédiat. L'architecte François Spoerry, qui avait été associé à un nombre important de projets de reconstruction d'après-guerre, revient ici sur des formes urbaines et architecturales plus traditionnelles avec un style qu'il a dénommé "l'architecture douce".⁶ En effet, le cœur de ville est traversé par une artère qui rappelle les rues parisiennes, la grande rue débouche sur une place rectangulaire autour de laquelle sont disposées les terrasses de cafés et la principale surface alimentaire de la ville. Tours d'horloges, arches et autres éléments architecturaux donnent à l'ensemble cette touche classique.



⁶ L'Architecture douce, Éditions Robert Laffont, Paris, 1977

Un condensé de fonctions urbaines

Au-delà du style architectural, ce projet est un véritable exercice de réflexion sur ce qui constitue un cœur de ville et ses fonctions. L'objectif de ce projet était de sortir de la dynamique d'une ville-dortoir et de créer un véritable quartier de vie pour desservir l'ensemble de la population. Le programme du cœur de ville comprend à la fois :

1 149
logements

5 000 m²
de commerces (une trentaine de cellules commerciales)

13 000 m²
d'équipements publics dont : l'hôtel de ville, un centre administratif municipal, un centre municipal de santé, une école maternelle, une école élémentaire et deux crèches

1 parking de 212 places

3 parcs publics

L'exemple du Plessis-Robinson

Paysage, "marchabilité" et échelle humaine

Le gabarit des rues et des espaces publics a été dimensionné pour donner une échelle humaine au projet évitant par exemple les grandes esplanades ou les rues trop étroites et peu ensoleillées. Ce parti pris contraste fortement avec les plans libres des ensembles de logements collectifs.

Les déplacements à pied sont également favorisés grâce à des trottoirs peu encombrés et des itinéraires "bis" piétons comme le "chemin des écoles" qui permettent de traverser le cœur de ville en toute sécurité.

L'intégration de la nature et de l'eau est également un élément remarquable de ce projet. Une rivière de 1 km parcourt la cité-jardin construite dans la continuité du cœur de ville et une fontaine classique orne la grande rue.



Une démarche pionnière en matière de commerce

Bien que ce projet soit exemplaire à plusieurs égards, c'est notamment dans le domaine de l'aménagement commercial que la ZAC "cœur de ville" et sa cité-jardin voisine sont des références. Sur quels aspects peut-on le plus observer cette exemplarité ?

1 Un promoteur unique pour l'ensemble des rez-de-chaussée : si l'opération a été menée par plusieurs promoteurs, un promoteur/investisseur unique a été retenu pour les locaux commerciaux, et ce afin d'avoir un seul interlocuteur et de garder une cohérence entre les cellules commerciales.

2 Des cellules commerciales adaptées au plan de merchandising : l'opérateur unique a collaboré avec chaque promoteur pour mettre au point des cellules commerciales qui correspondaient au plan merchandising élaboré avec la ville et son aménageur, la SEMPRO. Ces caractéristiques sont notamment :

- Une bonne proportion entre la largeur et la profondeur des locaux qui a été prise en compte dès la conception de l'immeuble
- La multiplication des fluides en attente afin de rendre les locaux facilement divisibles
- La diversité dans le traitement des façades commerciales afin d'éviter la monotonie et de signaler les différentes activités, tout en gardant des règles pour une harmonie générale de l'ensemble

3 La maîtrise des cellules commerciales par la ville : si dans un premier temps, la mairie est intervenue par le biais de la concertation et de la négociation avec les opérateurs privés, à l'occasion de la construction de la cité-jardin en 2008, une foncière a été créée pour maîtriser les murs commerciaux. Aujourd'hui la municipalité contrôle 20 boutiques par l'intermédiaire de la filiale de son aménageur : Cité-Jardin-Commerces (C.J.C). Avoir la main sur des cellules commerciales permet à la collectivité de choisir les porteurs de projet et de pratiquer des loyers et des franchises de loyers adaptés le cas échéant.

Une ville multi-primée pour son urbanisme

- Premier Prix européen d'architecture Philippe Rotthier pour le "Meilleur Nouveau Quartier urbain d'Europe" en 2008
- Lauréat du Grand Prix Européen de l'Urbanisme en 2012 : Territoria d'or "Aménagement-urbanisme" pour la nouvelle Cité-jardin en 2009
- Prix Territoria 2022 dans la catégorie "Qualité de vie"

Article rédigé grâce aux contributions et à la collaboration d'Hervé Caranobe de la société d'économie mixte de Plessis-Robinson, la SEMPRO.

Grigny : une nouvelle centralité intense mais aérée

Fédérer les quartiers pour créer une identité partagée par tous

Grigny est une commune de 28 000 habitants située dans le département de l'Essonne à 20 km de Paris. La commune se caractérise par sa population très jeune et ses ménages à revenus modestes. Grigny est aussi une ville multiculturelle avec 80 pays d'origines différentes représentées dans sa population.

Le projet de cœur de ville est né de la nécessité de fédérer un ensemble de quartiers très hétérogènes et de leur donner une identité commune. Il existe historiquement un vieux bourg à Grigny, mais son échelle et sa localisation géographique ne lui permettent pas d'assumer le rôle de cœur de ville.

En effet, Grigny est notamment connu pour son urbanisme de grands ensembles :

- La Grande Borne construite dans les années 1960 et qui avec ses 3 981 logements constitue en soi une ville dans la ville
- Grigny 2 construit dans les années 1970 et qui représente la deuxième plus grande copropriété de France. Le quartier est équipé d'un centre commercial et d'une gare

La forte dégradation de ces deux ensembles a motivé l'État à les déclarer opération d'intérêt national⁸.

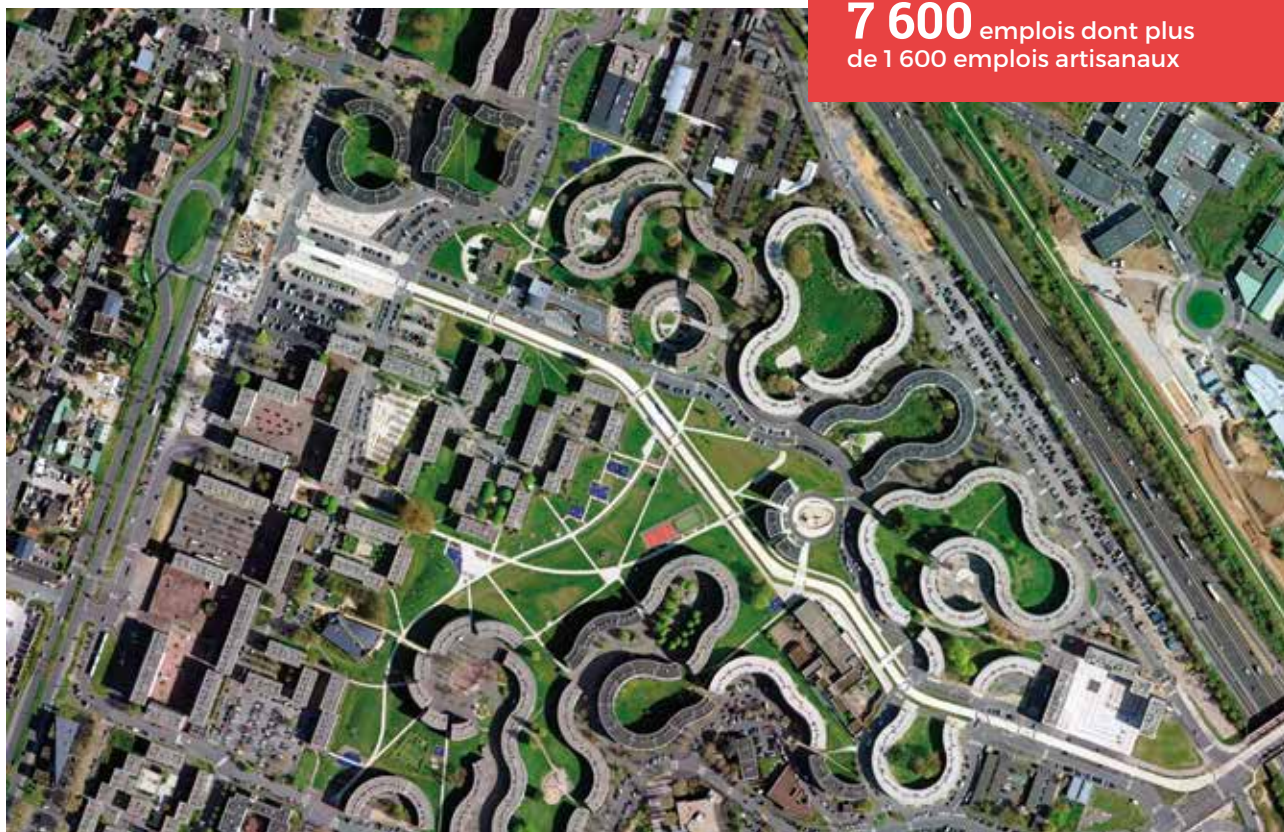
L'opération Cœur de Ville-République fait partie d'un programme de ZAC plus vaste comprenant 1 300 logements, 85 000 m² de bureaux et activités, 26 000 m² de commerces et services ainsi que 30 000 m² d'équipements. Le projet cœur de ville occupe 5 hectares des 70 qui composent l'ensemble de la ZAC.

Grigny en chiffres

28 000 habitants
dont 29 % ont moins de 15 ans
et 53 % moins de 30 ans

71 % de familles

7 600 emplois dont plus
de 1 600 emplois artisanaux



⁸ Décret n°2016-1439 du 26 octobre déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit "Grigny 2" à Grigny Décret n°2016-1484 du 2 novembre 2016 inscrivant l'opération d'aménagement de Grigny parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme

Grigny : une nouvelle centralité intense mais aérée

Un épicode qui se transforme en cœur de ville

L'épicentre de la commune est constitué de 70 hectares de champs en bordure de l'autoroute A86. La ZAC a été créée en 1998 avec l'aménageur de l'époque, l'AFTRP (désormais Grand Paris Aménagement). Ce projet a connu de nombreux rebondissements : le programme initial a été arrêté par la crise de 2008 qui a découragé de nombreux investisseurs. Or, le promoteur principal avait déjà effectué toutes les demandes d'autorisation pour l'implantation de surfaces commerciales et il a fallu attendre que leur validité soit expirée. En raison des problèmes financiers, le projet n'a pu finalement redémarrer qu'en 2016. Cette reprise a été l'occasion de le confier à d'autres équipes de maîtrise d'œuvre et de pouvoir démarrer sur de nouvelles bases et sur des principes urbanistiques plus actuels. Le montage a aussi été différent : la logique de macrolot a été abandonnée et le travail a été effectué avec tous les partenaires "logement" et "commerces", ainsi qu'avec l'aménageur, son urbaniste coordinateur et sa maîtrise d'œuvre urbaine en tant qu'ensemblier.

L'opération Cœur de Ville-République fait partie d'un programme de ZAC plus vaste comprenant

1 300 logements, 85 000 m² de bureaux et activités, 26 000 m² de commerces et services ainsi que 30 000 m² d'équipements. Le projet cœur de ville occupe 5 hectares des 70 qui compose l'ensemble de la ZAC.

Le Programme Cœur de ville-République (5 hectares)

- 420 logements (logement social et accession)
- 10 000 m² de commerces et de services
- Un espace culture multifonctionnel de 5 300 m²
- Une place centrale de 3 000 m²
- Un jardin





Repenser la manière d'habiter et de vivre le cœur de ville

Le nouveau centre aura tous les atouts d'une centralité intense avec un pôle culturel multifonctionnel qui constitue le signal architectural du projet. Cet espace regroupe sur le même site plusieurs entités culturelles aujourd'hui dispersées sur le territoire de la commune : conservatoire, médiathèque, salle culturelle polyvalente, ateliers d'arts visuels...

Une place publique de 3 000 m² s'ouvre devant l'espace culturel : un nouveau lieu de référence pour les habitants tant par sa taille que par son positionnement central.

Cette nouvelle intensité n'est pas en contradiction avec un parti pris du projet en faveur d'une forte présence de la nature. Un effort particulier a été effectué pour mener à bien une profonde réflexion sur la manière d'habiter et de vivre ce cœur de ville. Le projet a été pensé à partir d'une trame rectangulaire inspirée d'une ferme ancienne qui a été intégrée au plan. Il s'agit là de la Ferme Neuve, souvenir du passé agricole des lieux, rénovée dans le cadre du projet et qui accueille désormais des services municipaux.

Le cœur de cette trame rectangulaire est constitué d'espaces plantés au sein d'un îlot central qui permet aux habitants de disposer d'un lieu de détente et de sociabilité à proximité immédiate de leur habitation.

Les cœurs d'îlots, aménagés en pleine terre et plantés d'arbres, sont visibles depuis la rue et certains peuvent même être traversés. La continuité végétale d'un îlot à l'autre permet une ventilation urbaine favorable limitant les effets d'îlots de chaleur : les couleurs claires des matériaux, la maîtrise des ombres portées et la nature des plantations ont été choisies en vue des adaptations au changement climatique. Une gestion de l'eau de pluie à l'air libre a même été mise en place.

Les habitants ont été associés à la conception et à l'aménagement des espaces publics avec notamment un chantier participatif pour ouvrir de manière transitoire le parc adossé à la Ferme Neuve. Le jardin définitif a été inauguré le 13 mai 2023.

Un juste équilibre a été recherché en mélangeant logement social et accession à la propriété, tout en organisant une mixité de typologie de logements.

Grigny : une nouvelle centralité intense mais aérée

Une nouvelle offre commerciale pour la ville

Le projet a également été l'occasion de repenser l'offre commerciale de la ville. En effet, le centre commercial Grigny 2 sera démolé en 2026 et l'offre commerciale du cœur de ville viendra en partie prendre la relève. L'idée est aussi de proposer une offre qui n'est plus présente sur le reste de la commune depuis le départ de l'enseigne Casino en 2016, notamment en ce qui concerne les produits frais largement demandés par les habitants. La principale locomotive commerciale sera justement l'enseigne O'Marché Frais.

Un opérateur commercial unique a été choisi pour mettre en place ce programme. Les implantations sont validées par une commission consultative qui réunit notamment la ville, l'aménageur et les représentants des commerçants locaux.

Article rédigé grâce aux contributions d'Anne Jauréguiberry fondatrice de l'agence AUPA en charge du projet du cœur de ville, de Nicolas Boursier directeur de projet à Grand Paris Aménagement et de Léa Znaty de la direction de l'aménagement et du renouvellement urbain de la ville de Grigny.



Montigny-lès-Cormeilles, le combat d'un maire pour son cœur de ville

Un boulevard commercial qui entrave le développement d'un cœur de ville

Montigny-lès-Cormeilles est une commune de 22 000 habitants située dans le département du Val-d'Oise. Dans les années 1980, une importante zone commerciale a été développée le long de la RD14 qui traverse Montigny d'est en ouest ainsi que quatre autres communes voisines. Depuis les années 1980, cette zone commerciale, l'une des plus importantes de France, a vu arriver les grandes enseignes de l'équipement de la maison et du bricolage : Saint Maclou, Ikea, Leroy-Merlin... Il en résulte un paysage d'entrée de ville où se succèdent "boîtes à chaussures", enseignes commerciales et parkings à ciel ouvert marquant fortement son empreinte sur la ville de Montigny. Chaque samedi et dimanche, 30 000 véhicules traversent la commune par la RD14, ce qui constitue une nuisance considérable pour les habitants.

Cette zone commerciale, dont le déclin et la dégradation ne font aujourd'hui aucun doute, a phagocyté la place nécessaire au développement des espaces publics et des services de proximité dont les habitants ont besoin.



Cet ouvrage publié en 2017 est la traduction du combat livré de façon conjointe par le maire de la commune Jean-Noël Carpentier et l'architecte David Mangin pour la transformation de cette zone commerciale qui empêche le développement d'un cœur de ville.



Un cœur de ville qui se dessine progressivement

Aujourd'hui, le vent commence à tourner et des signaux positifs se distinguent à l'horizon. En 2017, la ville de Montigny a été sélectionnée avec cinq autres communes pour l'appel à projets "Repenser la périphérie commerciale" lancé par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. En 2018, une nouvelle sortie de l'Autoroute A15 a été actée évitant ainsi qu'une partie du trafic automobile allant à la zone commerciale passe par la RD14. Sa mise en service est prévue pour 2026.

Ces signaux positifs encouragent grandement le développement d'un nouveau cœur de ville le long de la RD14. Le premier acte fondateur a été donné en 2017 avec l'implantation sur le boulevard Bordier (RD14) d'un cinéma Megarama qui rompt avec la succession de grandes enseignes commerciales et pose dans ce paysage dominé par la voiture un marqueur d'urbanité. Le projet de création du centre-ville se prolongera entre 10 et 15 ans sur un

espace de 24 hectares qui s'étale le long du boulevard Bordier. Les premières constructions sont attendues en 2025 avec l'ouverture de l'école. À terme, 800 nouveaux logements seront construits dans le centre-ville.

L'une des étapes cruciales de ce projet est la création d'une promenade piétonne, parallèle au boulevard Bordier, qui irriguera d'est en ouest l'ensemble des rez-de-chaussée actifs (commerces de proximité, services, crèche, cabinet médical...) ainsi que les logements. Cette promenade créera naturellement une zone d'attraction, d'animation et une centralité pour la ville.

Le parc du bois Launay a été restructuré et ouvert au public en août 2022, créant ainsi un espace vert de 3 hectares (comprenant une aire de jeux de 1 000 m²) en plein cœur de ville et complétant ainsi l'éventail des fonctionnalités proposé aux habitants.

Un partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France et avec la foncière à mission FREY pour les rez-de-chaussée commerciaux

Pour ce projet, la ville a signé deux conventions avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France, partenaire essentiel qui agit pour le compte de la ville afin de réaliser la maîtrise foncière du boulevard. L'EPFIF dispose d'une ingénierie technique qui contribue à accompagner la ville dans la réalisation de son projet et de ses évolutions programmatiques. Ce travail partenarial a permis à la collectivité de rendre effective une première opération pilote dite "cœur de ville" qui intégrera la réalisation du groupe scolaire du centre-ville. Comme opérateur commercial, la foncière à mission FREY vient de constituer un partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations pour transformer les entrées de villes commerciales en nouveaux quartiers mixtes. Il s'agit d'un véhicule de portage foncier pour contribuer à la transformation des zones commerciales périurbaines. La capacité initiale de ce partenariat s'élève à 200 millions d'euros.

Pour relever ce défi, le partenariat s'appuie sur la complémentarité et la synergie des trois acteurs :

- **Frey** : spécialiste de l'immobilier commercial et du renouvellement urbain
- **Banque des territoires** : investisseur à long terme pour l'intérêt général
- **CDC Habitat** : un opérateur global de l'habitat d'intérêt public



Entretien avec...

Jean-Noël Charpentier

Maire de Montigny-lès-Cormeilles



Comment la ville et son boulevard commercial sont-ils arrivés à la situation que l'on connaît aujourd'hui ?

Jusqu'au XIX^e siècle, Montigny n'était qu'un petit village agricole. Avec l'arrivée du train en 1846, le village a un peu grossi sur les hauteurs pour atteindre au début des années 1960 une population de 5 000 habitants. Mais le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la Région de Paris, mis en place dans les années 1960, a tout bouleversé. De Cergy à Bobigny, l'État a décidé d'urbaniser fortement avec la création de villes nouvelles. Montigny est passé de 5 000 à 15 000 habitants en peu de temps. Le choc a été d'autant plus fort que le rapport entre la rue dans sa forme traditionnelle et l'urbanisme dérivé de la charte d'Athènes était très ambivalent : les immeubles sont construits à distance de la rue et sans alignement. **À l'époque, c'était le centre commercial avec sa galerie qui avait fait office de centre, aucun cœur de ville n'ayant été programmé à Montigny.** Certes, il y avait une mairie, un centre administratif, mais ça ne suffisait pas pour en faire un centre-ville.

Dans les années 1980, un boulevard commercial s'est créé progressivement avec la zone commerciale de la Patte d'Oie qui s'étend sur cinq communes. Aujourd'hui, le modèle périlite progressivement. C'est peut-être une chance à saisir. Le boulevard commercial ne fonctionne pas bien, ni par son architecture ni par son modèle économique. On a là une chance de refaire la ville sur la ville et de réutiliser ce foncier.

Comment vous y êtes-vous pris pour imaginer un nouveau centre-ville ?

Nous avons réalisé une enquête auprès

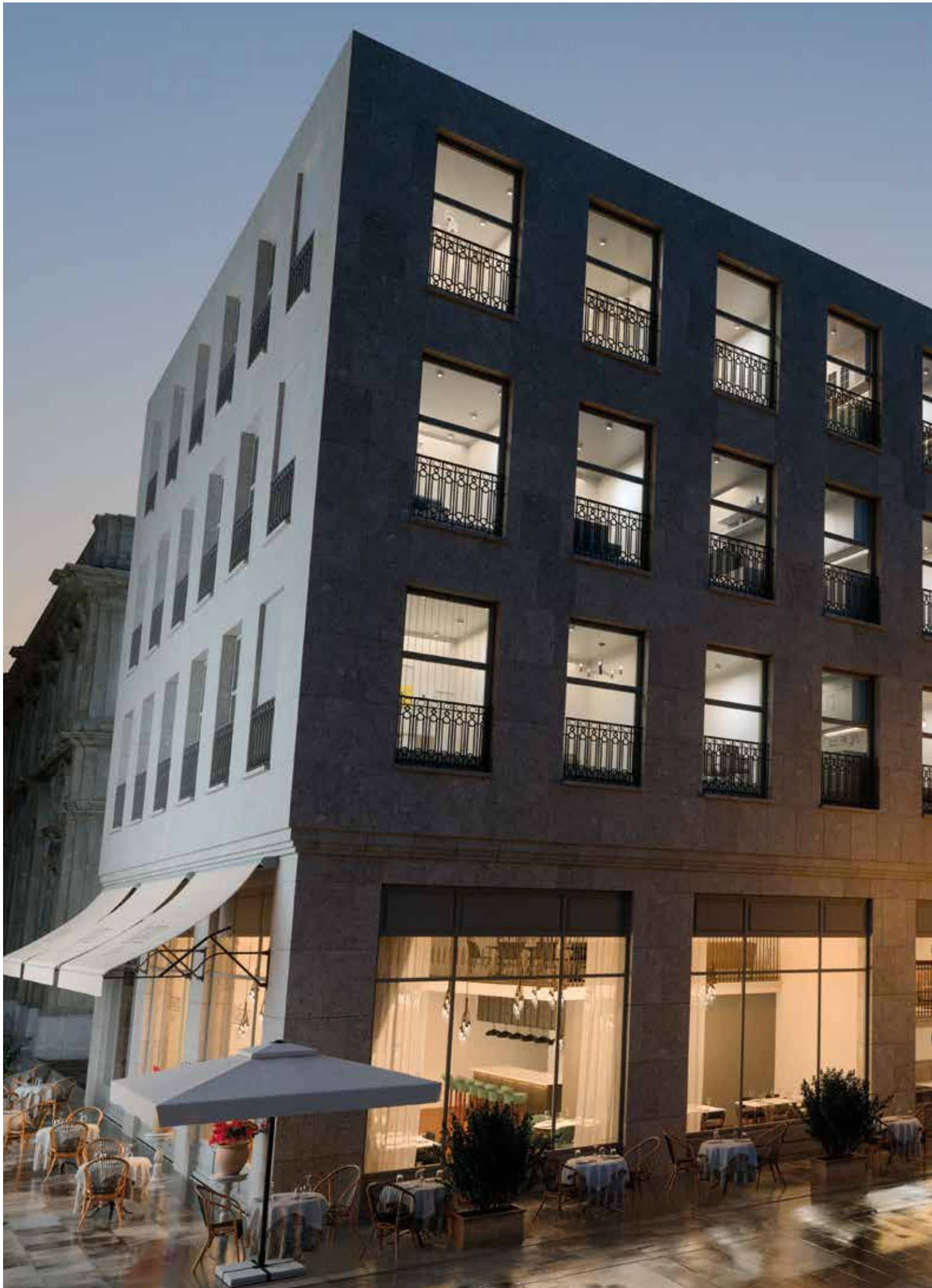
des habitants, une enquête d'opinion Ipsos afin de voir comment la population se projetait par la suite. On s'est rendu compte que la population avait une relation ambivalente avec le boulevard : d'un côté, c'était pratique d'avoir ces commerces à côté mais de l'autre côté, on ne pouvait pas acheter une paire de chaussures sauf dans la galerie commerciale. Il n'y avait pas de bar non plus et pas de restaurants. En plus, la population voyait bien que tout commençait à se dégrader sérieusement : les parkings, l'environnement urbain, les enseignes. Le taux de vacances commençait également à monter.

Même si aujourd'hui ça semble évident, les gens s'étonnaient au départ lorsque j'ai commencé à critiquer cette situation. Ce n'était pas évident de s'attaquer à la "poule aux œufs d'or". On touchait au travail des gens et à toute l'économie locale qui en dépendait. **Aujourd'hui, chacun comprend que le modèle change. Au final, nous créerons plus d'emplois qu'il n'y en a actuellement.**

Quels ont été les actes fondateurs de ce cœur de ville ?

Une partie du boulevard est utilisée comme zone de transit pour se rendre dans la zone commerciale des Copistes. La création d'un nouvel accès direct à la zone commerciale depuis l'A15 va grandement soulager ce boulevard.

Un plan guide a été réalisé et une convention de maîtrise foncière a été signée avec l'EPFIF. La Banque des territoires, CDC Habitat et la foncière de commerce FREY interviendront également sur un îlot. De nouveaux espaces publics seront créés et la commune maîtrisera quelques cellules commerciales. Frey gèrera une grande partie des cellules commerciales.





DOSSIER SPÉCIAL
LE REZ-DE-CHAUSSÉE

Quel champ d'action pour les collectivités qui souhaitent maîtriser l'usage des rez-de-chaussée ?

Le renforcement de l'offre commerciale et l'animation urbaine constituent deux motifs puissants lorsque les villes entreprennent la construction d'un cœur de ville. Or, aujourd'hui, des opérations urbaines d'une telle envergure peuvent difficilement se faire sans la participation d'opérateurs privés qui ont le savoir-faire nécessaire. Comment, tout en garantissant à ces opérateurs une certaine rentabilité, les collectivités peuvent-elles faire valoir leurs choix au moment de décider de l'occupation et des occupants du rez-de-chaussée ? En effet, il serait difficilement concevable que, dans un quartier aussi stratégique, la collectivité laisse de côté ses choix, dictés par l'intérêt public et les besoins des habitants, au profit de l'intérêt financier de ces opérateurs.

En règle générale, l'initiateur d'une opération impliquant la création d'un cœur de ville est la collectivité par le biais d'un aménageur public qui cède ensuite les droits à construire à des promoteurs privés. L'aménageur peut au moins imposer un cahier des charges précisant les surfaces commerciales à construire et toute une série de prescriptions techniques qui ont une valeur à la fois contractuelle et administrative. Les promoteurs n'étant pas généralement spécialisés dans la gestion de rez-de-chaussée commerciaux, les cellules commerciales sont ensuite cédées à des investisseurs privés qui les louent à l'exploitant final.

De quels champs d'action dispose la collectivité dans cette chaîne immobilière pour maîtriser le choix de l'exploitant final et l'activité qui sera exercée dans les rez-de-chaussée commerciaux ?

Des instances de négociation avec les opérateurs commerciaux

Certaines collectivités optent pour une instance de concertation et de négociation avec les investisseurs. Ceci a été le cas par exemple dans le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt, une opération de très grande envergure sur les anciens terrains du constructeur Renault. Sur la base d'un plan de merchandising élaboré par la SAEM et la ville, les investisseurs devaient soumettre à validation d'un comité des futurs exploitants des locaux commerciaux. Ce comité était constitué par la ville et les principaux acteurs économiques du territoire dont les chambres consulaires.

Cette démarche a le mérite d'établir un dialogue plus transparent entre les opérateurs spécialisés et la collectivité. Cette dernière ne prend pas de risque financier dans cette démarche mais le réalisme des choix s'impose si on ne souhaite pas que les locaux à commercialiser restent trop longtemps vacants. La collectivité n'ayant aucune emprise sur les loyers pratiqués, elle peut être mise face à ses contradictions lorsque les activités identifiées comme étant d'intérêt public ne peuvent pas faire face aux exigences financières des investisseurs. Ces instances n'ont pas de véritable assise juridique, il arrive parfois que l'investisseur signe un bail avec un exploitant sans l'accord préalable du comité au risque de voir les relations avec la collectivité se détériorer. La réalisation du plan de merchandising implique également que les caractéristiques des locaux nécessaires pour installer les activités souhaitées soient prises en compte dès la conception des locaux, ce qui est loin d'être le cas dans de nombreux projets.



La maîtrise des murs commerciaux par les foncières publiques

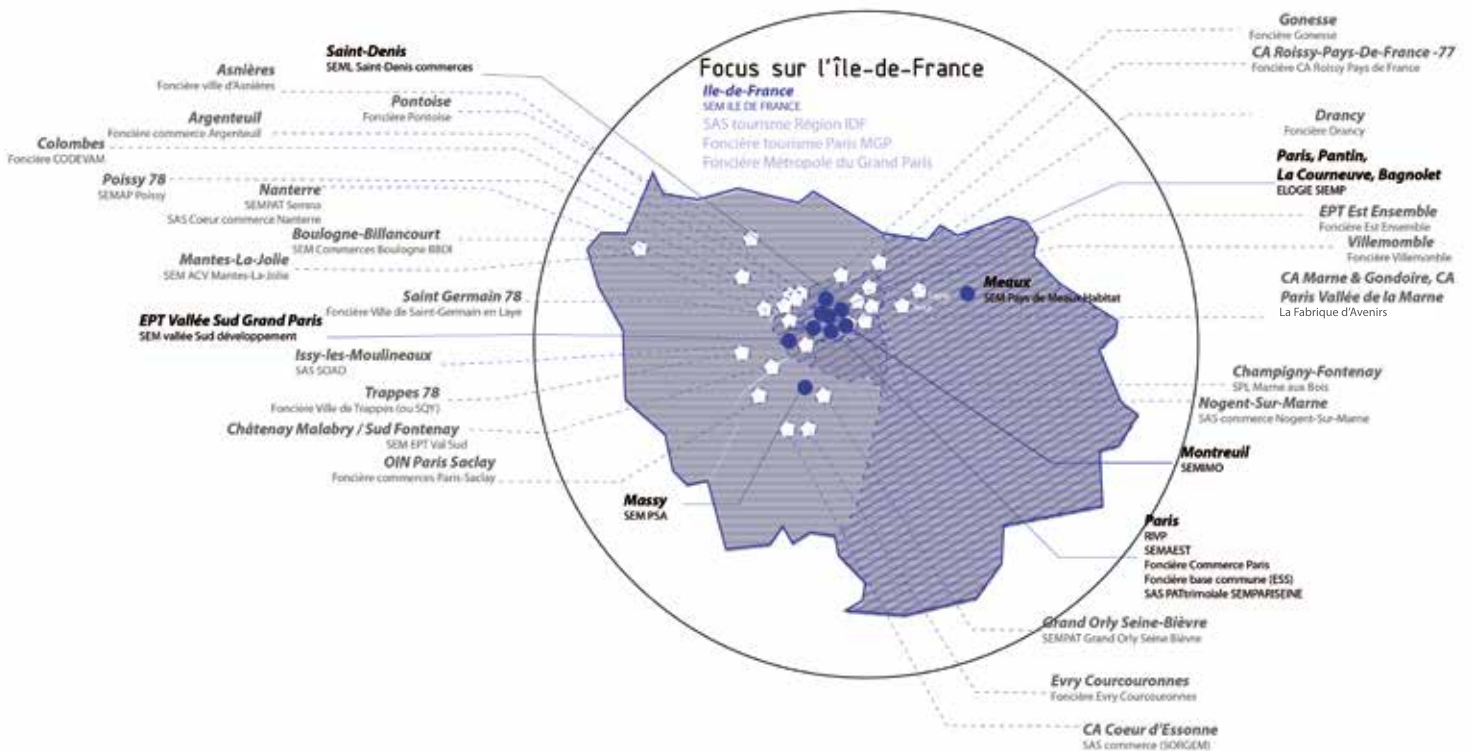
Les collectivités ont souvent fait le constat amer des limites de la position de négociateur avec les opérateurs privés. C'est pourquoi la création de foncières publiques ou semi-publiques est une stratégie de plus en plus suivie par les collectivités. Les foncières peuvent être créées par les aménageurs publics ou les collectivités directement. Le rôle des foncières est d'acheter au promoteur une partie ou la totalité des locaux commerciaux afin d'en garder la maîtrise.



Quels sont les avantages qu'offre cette maîtrise publique ?

- 1 Le choix de l'activité à implanter revient exclusivement au pouvoir public
- 2 Le promoteur ayant déjà un acheteur garanti à l'achèvement du programme, il sera plus enclin à pratiquer des prix d'achats plus modérés. Des prix plafonnés peuvent également être négociés avec le promoteur dès la cession des droits à construire
- 3 Il est plus facile pour un opérateur public d'adapter le loyer en fonction des capacités de financement du futur exploitant
- 4 Des franchises de loyer peuvent être plus facilement mises en place pour les premiers mois de fonctionnement
- 5 L'opérateur public peut éventuellement réaliser une partie des travaux comme l'installation de la vitrine

Carte des foncières de commerce et locaux d'activités (avril 2022 - Banque des territoires)



Interroger de manière plus large la conception et l'exploitation des rez-de-chaussée

Longtemps considéré comme le parent pauvre de l'aménagement immobilier, le rez-de-chaussée fait actuellement l'objet de réflexions plus poussées sur la diversification des usages : commerce mais également économie sociale et solidaire, fabrication artisanale, tiers-lieux... Il est également question de repenser le lien entre le rez-de-chaussée et l'espace public attenant, au point que l'architecte David Mangin préfère parler de rez-de-ville faisant allusion à la continuité dont devrait faire l'objet l'aménagement de ces deux espaces : « Il s'agit tout d'abord de penser un urbanisme d'itinéraires [...] la question de la rue, c'est celle de la profondeur des espaces publics et des îlots. »⁹ La prise de conscience multidimensionnelle du rez-de-chaussée n'est pas exactement nouvelle, le travail des architectes urbanistes comme Ariella Masboungi a déjà permis à de nombreux spécialistes de débattre autour de ces sujets.¹⁰



Un appel à projet pour identifier les investisseurs immobiliers capables d'animer les socles actifs

L'appel à projet lancé par Grand Paris Aménagement en février 2022 va en quelque sorte dans ce sens. Cet appel vise à intégrer les investisseurs immobiliers dès l'origine des projets et à remettre au cœur de la production l'attention portée aux rez-de-ville. L'objectif est d'acquérir puis d'animer les 30 000 m² de socles actifs dans les opérations conduites par Grand Paris Aménagement, sa filiale Grand Paris Sud Aménagement et l'EPA Orly-Rungis-Seine Amont. En effet, en lien étroit avec l'espace public, ces volumes fabriquent l'essentiel des services et des aménités. Grand Paris Aménagement entend remettre « *le propriétaire final au début du processus d'élaboration des futurs quartiers afin de permettre un développement harmonieux des activités associatives, commerciales, artisanales et de services* ». ¹¹



S'interroger sur des nouveaux usages et opérateurs

La quête des usages alternatifs va de pair avec la recherche de nouveaux opérateurs qui fonctionnent selon des modèles économiques différents et qui apportent des savoir-faire nouveaux sur le marché. La spécificité de ces foncières solidaires réside en partie dans la lucrativité limitée pour favoriser l'intérêt collectif et général. Ces structures prennent souvent la forme de société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). C'est le cas par exemple de la foncière rurale et solidaire, Villages Vivants, qui achète, rénove et loue des locaux pour y installer des lieux et des activités qui ramènent de la vie et des services de proximité en milieu rural. Cette foncière a comme partenaires finan-

ciers les institutionnels publics comme la Caisse des Dépôts, la Banque des Territoires, le réseau Initiative, France Active, mais également des partenaires privés comme la Banque Populaire ou la Caisse d'Épargne.

Cette tendance n'a pas échappé aux opérateurs classiques du commerce comme Altarea Cogedim qui a créé sa propre foncière solidaire, SoCo, en partenariat avec Baluchon et le Crédit Coopératif. La mise en place d'appels à projets urbains innovants (Réinventer Paris, Inventons la Métropole du Grand Paris...) encourage les acteurs privés à imaginer et à entreprendre différemment pour les territoires.

⁹ Entretien avec David Mangin - Revue Belveder n°7 septembre 2020

¹⁰ (Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville. Sous la direction d'Ariella Masboungi – collection projet urbain - Éditions le Moniteur

¹¹ Journal du Grand Paris – 23 février 2022.



Chambre
de **Métiers**
et de l' **Artisanat**

ÎLE-DE-FRANCE

**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Île-de-France**

72-74, rue de Reuilly
CS0315 - 75012 Paris CEDEX 12
www.cma-idf.fr

Contact :

Xabier IRIONDO
Direction du Développement Économique
01 47 29 43 63
xabier.iriondo@cma-idf.fr