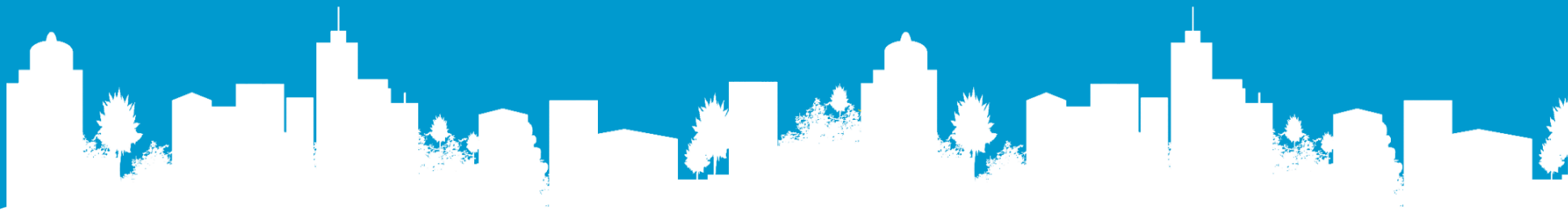
FRANCE VILLE DURABLE

Les rez-de-ville, un enjeu de développement local sobre, résilient, inclusif et créatif



D'après les travaux des membres de FRANCE VILLE DURABLE *et avec l'appui et l'expertise de* SUEZ

MEMBRES

COLLECTIVITÉS

AdCF – Intercommunalités de France
Angers
Bayonne – Baiona-Pays Basque – Plurielle et si singulière
Caux Seine agglo
Caen la mer – Normandie – Communauté urbaine
Dunkerque Grand Littoral – Communauté urbaine
Les Eco Maires
Ville de Grenoble
Mairie de Paris

ETAT

République Française – Liberté Égalité Fraternité
ADEME – Agence de la transition écologique
République Française – Liberté Égalité Fraternité
Agence nationale de la cohésion des territoires
ANRU – Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
Banque des Territoires – Caisse des Dépôts
bpifrance
BUSINESSFRANCE
Cerema
CSTB – le futur en construction
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales – Liberté Égalité Fraternité
Ministère de l'Europe et des Affaires étrangères – Liberté Égalité Fraternité
Ministère de la transition écologique – Liberté Égalité Fraternité
Solideo – Société de livraison des ouvrages olympiques
Université Gustave Eiffel

FRANCE VILLE DURABLE

ENTREPRISES

afep
AREP
ARTELIA
Bouygues Construction
CITEO
COLAS – We open the way
Dassault Systèmes
Groupe Crédit Coopératif
EDF
Eattract
ENGIE
FIRMUS France
gfi – New challenges, new ideas
GRDF – Gaz Réseau Distribution France
Groupe Renault
ICADE
Le Groupe La Poste
MAYANE
orange
REALITES – L'intelligence des territoires
SNCF
SUEZ
VEOLIA
VINCI
weco
UNIGRID SOLUTIONS – L'énergie maîtrisée
Les Entreprises du Paysage – chaque jardin compte
YOYO

EXPERTS

Agur – Agence d'urbanisme Flandre-Dunkerque
Alliance HQE – GBC France
cap-digital – Paris Region
Conseil Supérieur du Notariat
Construction21 – Le média social du bâtiment et de la ville durable
efficacity
Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
InnoEnergy
Ordre des Architectes
Planète Publique – Conseil en politiques publiques
scet – Groupe Caisse des Dépôts
SYNTEC INGÉNIERIE
L'Union Sociale pour l'Habitat – Les Hlm, l'habitat en Mouvement
WWF

SOMMAIRE

P.4-7 Introduction : Pour un avenir sobre, résilient, inclusif et créatif des rez-de-ville

P.8 A. Quels axes d'évolution pour les rez-de-ville ?

- 01. Pour un développement local équilibré p.8-11
- 02. Pour une ville inclusive et dynamique p.12-15
- 03. Pour une qualité de vie optimale en ville p.16-19

P.20 B. D'une vision à l'action : gouvernance et temporalités de projet

P.24 C. Concrétiser les modes opératoires : quatre typologies d'outils testés

- 01. Outils transversaux de gouvernance p.24-27
- 02. Outils de programmation p.28-31
- 03. Outils de portage juridique p.32-35
- 04. Outils d'aménagement spatial p.34-36

P.37 Conclusion

Introduction

Pour un avenir sobre, résilient, inclusif et créatif des rez de ville

Reflet de l'identité du territoire, les centres-villes incarnent à la fois des lieux de centralité et d'interactions sociales, économiques et culturelles. Ces espaces traditionnellement commerçants et caractérisés par l'animation des rez-de-ville participent à la qualité de vie urbaine et à son intensité. Et pourtant, depuis plusieurs décennies, de nombreux centres-villes sont confrontés à une baisse d'attractivité, entraînant désaffectation et délocalisation.

Les évolutions des pratiques urbaines, des modes de consommation et des technologies sont intrinsèquement liées à cette dévitalisation :

> Les villes se sont majoritairement développées et étendues les 60 dernières années sur les terres agricoles. Les lotissements, les zones artisanales, les zones d'activités, les zones commerciales sont venues encercler les entrées de ville. Cette expansion massive, (mal) planifiée et rapide, basée sur le principe d'une économie en croissance à marche forcée, a créé des espaces en déperdition d'activités dès les premiers signes de crises.

> Les centres villes, traditionnellement commerçants ont été les premiers touchés car ils n'offrent pas les mêmes standards, en termes d'habitat, que la construction neuve du XX^{ème} siècle, ni ne servent en termes de services les mêmes attentes de modernité que des concepts commerciaux apparus après-guerre.

> La dépendance à la voiture et la fluidité des modes de transports permettant d'aller plus loin et plus vite ont largement alimenté cet étalement urbain et l'artificialisation des sols.

> Plus récemment, le même phénomène de désertification est constaté dans les centres commerciaux : la vacance des corners atteint un niveau désormais plus élevé que dans les centres villes et l'on voit apparaitre le développement de friches dans les lotissements commerciaux. Ce constat est particulièrement prégnant dans les petites et moyennes villes.

> Les modes de consommation sont ainsi en perpétuelle évolution depuis les années 1960, faisant passer le commerce de centre-ville au modèle du centre commercial de périphérie (il est à noter ici, que le phénomène de fermeture des commerces de proximité avait commencé dès les années 20, avec l'exode rural vidant les villages de leurs boutiques au profit de celles de la ville ; la création des centres commerciaux n'ayant eu comme effet, par la suite, qu'une accélération de la perte de vitesse des cœurs de ville).

> Alors que « le magasin demeure une interface d'échange permettant de gérer simultanément trois types de flux : un flux d'informations (rencontre d'expression du besoin de consommation et d'une réponse à ce besoin), un flux monétaire (paiement) et un flux de biens (transfert de propriété de

marchandises ou de services)[1] », les 20 dernières années ont ouvert le champ du commerce numérique totalement dématérialisé de nos villes mais densifiant le flux de la logistique urbaine. Les nombreux sites de e-commerce n'ont donc plus besoin d'urbanisme pour faire fructifier leur activité ; même si les villes restent le point de convergence de routes en faveur d'échanges de biens et de denrées nécessaires à la survie. Ainsi, du fait que plus de 80% de la population française habite en milieu urbain, les conséquences de ce nouveau mode de consommation concentrent les nuisances générées dans les villes tel que l'augmentation du trafic de camions et de pollutions atmosphériques et sonores, dans des espaces publics pas (ou peu) repensés des centres villes traditionnels.

Face à ces évolutions et conscients des enjeux de l'étalement des villes entrainant l'artificialisation des sols et éloignement des populations de l'accès à l'emploi et aux services, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur, avril 2019) renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces ». La densification des villes est donc désormais en cours ; alors que les modèles d'urbanisme français proposent un modèle déjà très dense, les conséquences sur le bien-être et la santé des citadins, notamment mentale, pour une qualité de vie inclusive ne sont pas à éluder.

DES DISPOSITIFS NATIONAUX D'ACCOMPAGNEMENT POUR AMORCER LA RÉVALORISATION DES CENTRES-VILLES

Marqueurs de l'évolution de nos sociétés, les centres-villes redeviennent ces dernières années un enjeu pour les pouvoirs publics, tant nationaux que locaux, afin de redonner vie à ces espaces délaissés.

En décembre 2017, la prise de conscience de l'intérêt collectif pour l'urgence d'une action a conduit le Gouvernement à financer plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (dont 1 Md€ de la Caisse des Dépôts en fonds propres et 700 M€ en prêts) pour permettre aux villes moyennes de retrouver un meilleur équilibre et redonner attractivité et dynamisme à leurs centres : ce plan en faveur des villes de rayonnement régional se nomme « Action cœur de ville ».

« Parce qu'elles concernent 23% de la population française et 26% de l'emploi, les villes moyennes sont un vecteur essentiel de développement des territoires. Aujourd'hui elles sont les premières touchées par le processus de « rationalisation » des cartes administratives, judiciaires ou hospitalières » (programme d'action cœur de ville).

Pour redynamiser les centres-villes, lutter contre la vacance des logements et des commerces et favoriser l'activité économique locale, le programme « Action cœur de villes » met en œuvre et coordonne l'ensemble des initiatives utiles à l'activité économique et sociale des centres-villes, tout en les inscrivant dans une perspective de développement durable.

Désormais, 222 villes de moins de 100 000 habitants sont bénéficiaires des financements de la Banque des Territoires. L'approche du programme « Action Cœur de Ville » a ainsi permis d'engager une réflexion partagée avec les élus et les techniciens au sein des collectivités.

222 villes bénéficient des financements de la Banque des Territoires

Toutefois, en comparaison des centralités des grandes villes, agglomérations ou Métropoles (+ 200 000 habitants) qui bénéficient d'une attractivité économique forte, quasiment naturelle, d'une part, et des initiatives réalisées dans les 222 villes

1 Pascal Madry, Urbaniste "La grande redistribution" dans Revue Urbanisme « Le droit au rez-de-ville » n°414, juillet-aout-septembre 2019

Introduction

bénéficiaires du plan du gouvernement d'autre part, les centralités « annexes », c'est-à-dire celles des villes, communes ou quartiers de plus petites échelles souhaitent et entendent suivre la même voie.

Forts de ce regain d'intérêt, les rez-de-ville constituent indéniablement un levier stratégique et de convergence à l'articulation entre espaces privés et publics. Toute centralité, qu'elle soit historique ou non, peut dès lors se [ré]affirmer grâce à ses rez-de-ville ; sous réserve toutefois de modes opératoires adaptés aux évolutions de nos sociétés, de ses moyens et à la nécessaire transition vers un développement sobre, résilient, inclusif et créatif.

DU TERRITOIRE DURABLE AU REZ-DE-VILLE : LA RÉFLEXION ENGAGÉE PAR FRANCE VILLE DURABLE

Face à ces constats et ces opportunités, comment renforcer durablement les rez-de-ville et généraliser les initiatives pour une diversification pérenne de leurs usages ?

Les tendances montrent, en effet, que les commerces ne peuvent plus être considérés comme la seule programmation pertinente et viable pour ces espaces.

Mais s'il ne faut plus compter seulement sur le commerce pour occuper et animer les rez-de-ville, comment faut-il alors repenser ces espaces privatifs (ou semi-privatifs) avec leurs espaces publics qui les desservent ?

Quels sont, dès lors, les échelles et les outils qui permettraient de concrétiser l'aménagement de ces centralités urbaines souffrant encore d'inertie économique et de désertification ?

France Ville Durable, à travers son Groupe de Travail sur les échelles du territoire durable a porté un nouveau regard sur les initiatives emblématiques et les leviers existants pour accompagner les villes dans la redynamisation de leur centre vers un avenir sobre, résilient, inclusif et créatif.

Trois réunions du groupe de travail réunissant des adhérents de tous horizons se sont tenues les 9 juin, 9 juillet et 15 octobre 2020 autour de réflexions et débats conduits par SUEZ Consulting.

Le présent document constitue la synthèse opérationnelle du groupe de travail visant à repenser les usages des rez-de-ville et diffuser les bonnes pratiques nationales et internationales.

SE PROJETER VERS DES USAGES DIVERSIFIÉS

Première étape de ces réflexions, une analyse rétrospective issue d'un benchmark illustré d'exemples français et internationaux a permis de questionner la programmation, la qualification et l'intégration de ces espaces comme éléments constitutifs de la vie urbaine.

Puis, dans une vision prospective, différentes projections d'évolution des rez-de-ville ont été construites pour penser différemment ces espaces. Volontairement contrastés, sans toutefois s'opposés, ces axes d'évolution nous éclairent pour imaginer comment doter les villes de nouvelles perspectives de développement.

AXE 01 : Pour un développement local équilibré

Ce premier axe d'évolution nous projette dans une ville dont les rez-de-chaussée ont été repensés afin **d'attirer des activités économiques durables**. Leurs réorganisations spatiales, leurs fonctionnements innovants et leurs typologies d'activités diversifiées sont planifiés pour répondre aux enjeux de durabilité

et d'adaptation de l'offre commerciale, tournée volontairement vers l'**Economie Sociale et Solidaire**.

AXE 02 :
Pour une ville inclusive et en mouvement

Ce deuxième axe d'évolution nous laisse imaginer une ville dont les rez-de-chaussée ont été aménagés pour **réintroduire une activité culturelle au sein du centre-ville**. Les habitants sont alors actifs au premier plan et prennent part à la co-construction de ces activités en faveur du lien social et participant à l'identité collective. L'utilisation transitoire des rez-de-chaussée par et pour **le rayonnement culturel et social de la ville** est au cœur de cette vision.

AXE 03 :
Une qualité de vie optimale en ville

Ce troisième axe d'évolution nous projette dans une ville dont les rez-de-chaussée ont été réaménagés pour **renforcer ses ouvertures vers l'espace public, en particulier en faveur de la nature en ville**. Les rez-de-chaussée représentent alors un levier pour adapter la ville au changement climatique, renforcer le bien-être en ville et ainsi répondre aux enjeux de qualité de vie des espaces urbains pour tous, favorisant santé et inclusion.

Des notions d'**urbanisme transitoire**, de **génie du lieu**, de **citoyenneté**, d'**animation**, de **flexibilité**, de **partage** et de **formation** viennent enrichir cette vision renouvelée des rez-de-ville à la frontière entre les sphères publiques et privées.

OUTILLER LES COLLECTIVITÉS

Mais lorsque la vision est esquissée, comment la transcrire dans la réalité par une stratégie opérationnelle structurée et appuyée d'outils pertinents et adaptés ?

Les retours d'expériences montrent que la redynamisation des rez-de-ville, comme élément de centralité, impliquent de considérer à la fois les temporalités et les échelles d'intervention. Car au-delà de ces visions prospectives, la définition d'un cadre stratégique et opérationnel reste incontournable pour répondre aux freins persistants (réglementaires, organisationnels, spatiaux, économiques et sociaux). L'affirmation d'une gouvernance de projet structurée devient dès lors une clé essentielle.

A travers ce document, France Ville Durable entend nourrir un socle de connaissances et contribuer à alimenter les parties prenantes dans leur démarche et le lancement d'une dynamique multi-partenariale. Sans se substituer à une nécessaire expertise fine du contexte local, l'ambition est de guider les acteurs du territoire vers les outils et les méthodes qui s'offrent à eux.

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UN DÉVELOPPEMENT LOCAL ÉQUILIBRÉ

1

CONSTATS

> **Un déséquilibre fort entre un centre-ville délaissé et ses périphéries :** les aires d'influence des zones de centres commerciaux aux modèles économiques et marketing éprouvés éloignent les acheteurs potentiels des centres-villes.

> **Un taux de vacance en augmentation**, notamment induite par les départs à la retraite et non renouvelés de commerçants et artisans, à l'origine d'une perte de dynamique économique territoriale.

> **La difficulté des acteurs publics à inverser la tendance :** la baisse d'activités réduit mécaniquement les revenus fiscaux des collectivités pour qui les capacités d'investissement sur le territoire s'amenuisent.

> **Un sentiment d'insécurité** conforté par des rues sans animation, aux locaux vacants, pouvant laisser place à une économie informelle.

OPPORTUNITÉS

Les locaux vacants en rez-de-ville sont aujourd'hui perçus comme des freins au développement et à l'attractivité du territoire. Pourtant, si leurs fonctionnalités sont repensées pour s'adapter aux nouvelles attentes et usages pour une économie plus durable, ils peuvent devenir **avec une meilleure maitrise des risques, un levier pour une nouvelle dynamisation économique.**

LEVIERS

AMÉNAGEMENT

Restructurer l'organisation spatiale des baux commerciaux pour faciliter l'implantation de commerces innovants

✔ OBJECTIF

Réintroduire une dynamique économique en facilitant l'implantation des petits commerces. Fragilisés par la présence des grandes surfaces en périphérie, les petits commerces de proximité ont vu leur fréquentation décliner ; signe d'une baisse d'attractivité économique, sociale et culturelle des centres-villes. Pour renouveler la dynamique, il est nécessaire de stimuler l'arrivée de nouveaux commerces en rez-de-ville et de les accompagner pour la viabilité de leur modèle économique.

✔ MOYENS

> ***Apporter de la « souplesse » juridique dans la structuration des baux pour faciliter l'installation de nouveaux commerces.*** *Il est nécessaire de restructurer l'organisation des baux commerciaux en rez-de-ville pour introduire de nouveaux types de commerces, innovants dans leurs usages et leurs organisations spatiales ; leur cadre juridique étant actuellement très strict. Ce manque de souplesse ne permet pas de faire appel à des dispositifs innovants permettant, par exemple, de fusionner plusieurs locaux vacants ou de mutualiser certaines fonctionnalités ; freinant en conséquence la création de nouveaux commerces, porteurs de dynamique économique.*

> ***Repenser l'espace public desservant le rez-de-ville pour renforcer ses fonctionnalités.*** *L'attractivité d'un commerce repose aussi sur son accessibilité ainsi que sur la qualité des espaces publics. Il est nécessaire de travailler sur la mobilité environnante (places de parkings, parkings-vélo, accès piéton sécurisé) pour favoriser son rayonnement.*

LES REZ-DE-VILLE, AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT D'UN COMMERCE LOCAL ET DURABLE, ET NOTAMMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Spatkauf, des boutiques adaptées aux nouvelles pratiques d'achat berlinoises

(Allemagne, Berlin, Kreuzberg)

A Berlin, de petits magasins d'alimentation comprenant des terrasses transitoires extérieures ont été aménagés dans la ville. Ces magasins proposent une source d'alimentation rapide adaptée aux pratiques d'achat actuel des jeunes berlinois.

© by AR on Unsplash

BedinShop, des locaux commerçants vacants transformés en boutique-hôtel

(Romans-sur Isère, France)

Dans le centre-ville de Romans-sur-Isère, l'Association BedinShop réhabilite des locaux vacants pour les transformer en hébergements insolites.

Le projet et ses logements s'insèrent dans un écosystème local (récupération de matériaux locaux issus du BTP, chantiers d'insertion, vente de produits locaux)

et renforcent l'attractivité et l'animation du centre-ville : rayonnement touristique, économie circulaire et filière locale..

© BedinShop

1

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UN DÉVELOPPEMENT LOCAL ÉQUILIBRÉ

LEVIERS

USAGES

Réintroduire des commerces adaptés aux modes de vie locaux et actuels

✔ OBJECTIF

Adapter l'offre économique du centre-ville aux nouveaux usages pour une plus grande proximité de quartier. La crise sanitaire a accentué la demande en services de proximité des habitants, et cela à toutes les échelles ; villages, villes moyennes ou métropoles. Les rez-de-ville représentent des espaces à forts potentiels pour accueillir ces nouveaux services et re-créer des économies locales, à l'échelle des quartiers. En envisageant cette offre économique de manière globale, des complémentarités et mutualisations (regroupement, implantation de locomotive, emplacement et programmation des marchés) vont alors conforter l'animation de la centralité.

✔ MOYENS

> ***Repenser les services de proximité et la mixité fonctionnelle pour affirmer la "Ville du quart d'heure".*** *La mixité fonctionnelle est un fondement pour réduire la dépendance à la voiture. Le concept de la ville du quart d'heure vise à renforcer la présence de services et équipements (commerces, alimentations, santé, loisirs) en moins de 15 min. L'intensité et la qualité de services présents amélioreront l'attractivité du quartier.*

> ***Améliorer les mobilités douces pour desservir le centre-ville à l'échelle piétonne et favoriser l'achat local.*** *La dynamique économique d'un quartier dépend des pratiques d'achat. L'échelle piétonne est bien plus propice aux commerces de proximité et boutiques de centre-ville. La redynamisation d'un centre-ville est dès lors stimulée par la valorisation des mobilités douces sur son territoire.*

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Services adaptés aux nouveaux usages
(France, Lille, Wazemmes)

Pour répondre aux nouveaux usages des citadins, certains commerces proposent de mixer les fonctionnalités avec des services innovants.

A Lille, la laverie-café "Wash&Co" est une laverie gourmande qui, pour répondre aux demandes d'une population étudiante en recherche de services et de convivialité, propose deux programmes :

> Un café gourmand ;

> Une laverie.

Naked Shop, la boutique sans déchet
(France, Paris, 11ème)

Afin de favoriser une dynamique économique pérenne, l'offre de services doit être adaptée aux nouvelles demandes des habitants. A Paris, comme partout en France, de nouveaux usages émergent tels que l'alimentation en vrac, sans déchet, des produits locaux et de saison, ...

Les nouveaux porteurs de projet s'adaptent à ces concepts, comme Naked Shop qui propose par exemple des produits d'entretien entièrement sans déchet.

LES REZ-DE-VILLE, AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT D'UN COMMERCE LOCAL ET DURABLE, ET NOTAMMENT DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

LEVIERS

ÉCONOMIE

Réintroduire des initiatives d'Economie Sociale et Solidaire pour favoriser un développement local

✔ OBJECTIF

Réintroduire un commerce durable et local issu notamment de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS). Le soutien et l'intégration d'activités ESS et d'artisanat permet de recréer une dynamique commerciale locale. Celle-ci est alors axée sur des produits locaux et durables tout en valorisant le patrimoine du territoire et en améliorant son impact social.

✔ MOYENS

> ***Favoriser les espaces Tiers participant à la vie du quartier : Recyclerie, Tiers-lieux divers, Repair-Café.*** *Les lieux d'échanges et de vie du quartier renforcent son attractivité auprès des usagers-consommateurs et donc sa dynamique commerciale. Les activités sociales et solidaires permettent d'associer lien social, solidarité et revitalisation économique.*

> ***Réintroduire des activités artisanales valorisant le patrimoine local et les circuits courts du territoire.*** *Une économie de proximité permet de créer des emplois et des revenus de proximité qui seront directement réinvestis à l'échelle locale. Ainsi, l'économie locale n'est par ailleurs pas dépendante d'exogènes, ce qui la rend plus stable à long terme. Les activités artisanales sont l'un des piliers d'une économie locale et favorise une redynamisation commerciale durable.*

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Installations d'artisans : « Polarité métiers d'art » *(France, Tarbes)*

La dynamique économique locale repose aussi sur la mise en valeur du patrimoine et l'artisanat du territoire. A Tarbes, des locaux commerciaux ont été transformés en locaux d'artisanat pour revaloriser l'art de la coutellerie de la région.

Reconversion d'un site industriel au service de l'ESS *(France, Agen)*

L'économie sociale et solidaire représente un levier important de développement économique raisonné. L'aménagement d'activités de l'ESS permet de redynamiser le territoire en associant enjeux économiques et sociaux. Son attractivité s'en trouve renforcée.

A titre d'exemple, au pied du pont canal d'Agen, le "Café Vélo" a investi les lieux d'une ancienne usine des eaux. Entièrement rénové, ce café Vélo est multiservices : bar, restauration, hébergement, réparation, location de cycles et coin lecture.

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UNE VILLE INCLUSIVE ET DYNAMIQUE

2

CONSTATS

> **La perte de dynamique** économique peut entrainer **un déclin de la population** vivant en centre-ville

> La baisse démographique est souvent corrélée à **une réduction de services sociaux et culturels**, ce qui accentue le manque d'attractivité et d'animation du territoire. On observe en parallèle **une fuite des activités culturelles** (cinéma, salles de spectacles…) vers de gros complexes en périphérie (surfaces plus grandes, stationnements et accessibilités perçus comme moins contraignants).

> Le lien entre **la population locale, l'espace urbain commun et l'identité du centre-ville** est de plus en plus distendu.

> Les activités et associations qui participent au **lien social** et permettent de **lutter contre l'isolement** se réduisent.

> L'augmentation de **la fracture sociale et ethnique** est de plus en plus forte entre les populations, accentuée par une paupérisation ou à l'inverse une gentrification selon les quartiers.

OPPORTUNITÉS

Au-delà des fonctions économiques et commerçantes, les rez-de-ville peuvent accueillir des activités sociales et culturelles structurantes pour le territoire. Ces activités et services participent au "bien-vivre ensemble" d'un quartier et à la qualité de vie de ses habitants : accès à la santé, à la culture, inclusivité et développement du lien social qui favorise l'inclusion… Ces composantes sont indispensables à la dimension "humaine" et sociale de la ville et renforcent plus largement l'attractivité du territoire.

LEVIERS

RÉAPPROPRIATION

la revalorisation de l'image des rez-de-ville par la culture

✔ OBJECTIF

Redonner une visibilité et image « positive » des rez-de-ville, même vacants, et recréer ainsi un lien entre l'usager et son environnement urbain. Les locaux vacants en rez-de-ville sont souvent peu valorisés, mal ou peu perçus par le passant, le riverain ou l'usager. Fort du constat d'un manque d'animation des façades urbaines impactant directement l'urbanité du lieu, il est difficile d'imaginer une activité et une clientèle se développer.

Il est donc important, avant même de réfléchir à l'utilisation d'un rez-de-ville vacant, d'analyser sa situation, sa perception dans l'espace public et ses potentialités d'animation urbaine. L'art et la culture permettent alors de redéfinir ce positionnement et d'amorcer une dynamique pour que l'usager se réapproprie ces espaces de rencontre.

✔ MOYENS

> ***Réintroduire des activités artistiques et créatives au sein des villes en s'appuyant sur le génie du lieu et renforcer l'identité.*** *L'introduction en rez-de-ville d'espaces de création artistique (ateliers d'artistes, galeries d'art, lieu d'exposition, café-théâtre,…) permet de recréer une dynamique culturelle au sein d'un centre-ville.*

> ***Utiliser l'urbanisme transitoire et l'art éphémère pour valoriser les rez-de-ville à l'abandon.*** *Une occupation temporaire ou des évènements éphémères comme des manifestations artistiques ou du "street art" permettent d'attirer l'attention sur les rez-de-ville vacants. Ils ne sont plus appréhendés comme des espaces inoccupés mais comme des supports et lieux d'expressions culturelles participant à l'identité de la ville.*

L'UTILISATION TRANSITOIRE DES REZ-DE-VILLE PAR ET POUR LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ CULTURELLE ET SOCIALE DE LA VILLE

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Maison d'artistes *(France, Aubervilliers,)*

A Aubervilliers, l'agence immobilière Icade a mis à disposition un de ses actifs immobiliers pour développer un projet d'amménagement. Une résidence nomade d'atistes en rez-de-ville, l'Icade Store.

Lieux de culture éphémère *(France, Saint-Denis)*

En partenariat avec la Ville, le Centre d'art contemporain Synesthésie de Saint-Denis a permis d'améliorer la visibilité des rez-de-ville par des initiatives d'art éphémère. Au sein du centre commercial "La Basilique", des prestations artistiques ont été proposées dans les locaux vacants pour mettre en avant ces espaces auprès des riverains et usagers. Six mois après 100% des locaux étaient loués.

Chantiers participatifs de valorisation de rez-de-ville vacants *(France, Saint-Etienne)*

A Saint-Etienne, des chantiers participatifs ont été mis en place pour ré-aménager de nouvelles boutiques en rez-de-ville et répondre à la vacance commerciale du territoire. Ce fut notamment le cas pour "La Bricoleuse". Cette initiative a trois vocations :

> Apporter un soutien au porteur de projet ;

> Donner de la visibilité à la boutique auprès des riverains et usagers ;

> Fédérer les habitants autour d'un projet commun.

Le Programme "rez-de-chausson" *(France, Plaine Commune)*

En 2018, Plaine Commune a organisé en partenariat avec l'Institut pour la Ville et le Commerce, une série de colloques et d'ateliers citoyens et collaboratifs pour redéfinir l'avenir des rez-de-ville du territoire.

La structure partenariale et la méthodologie de concertation du projet a permis de développer une étude stratégique sur les RDC et une vision partagée des évolutions possibles des rez-de-ville du territoire (boite à outils, exemples de sites étudiés).

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UNE VILLE INCLUSIVE ET DYNAMIQUE

2

LEVIERS

ATTRACTIVITÉ SOCIALE

Le rez-de-ville au service d'un centre-ville inclusif, "réseau social du réel"

✔ OBJECTIF

Utiliser les rez-de-ville pour recréer une dynamique de centre-ville, inclusive et durable. Le défi des centralités urbaines est également lié à leur attractivité sociale et la capacité de ces espaces à favoriser les liens sociaux et contribuer à la santé physique et mentale des habitants. Le vieillissement de la population, la décohabitation, l'isolement, les pollutions et risques sanitaires sont autant d'enjeux qui nécessitent des réponses de proximité à échelle humaine. Les rez-de-ville sont des leviers stratégiques pour renforcer cette inclusion et ce bien-être et mettre en pratique une flexibilité pour de nouveaux usages.

✔ MOYENS

> ***Réintroduire des services de proximité accessibles pour tous".*** *Le déclin économique des centres-villes s'accompagne d'une baisse de services de proximité, pourtant essentiels : accès aux services médicaux, para-médicaux, aux services administratifs, ... Cet effet entraine une fuite des riverains vers des zones où cette offre est plus dense, et par ricochet cette offre de services se densifie là où la demande se fait plus présente ; alors même que les rez-de-ville peuvent être réaménagés afin d'accueillir ces services, cabinets médicaux, postes, ...*

> ***Favoriser les échanges et les nouveaux modes de vies par des aménagements innovants.*** *Les centres urbains sont exposés à un isolement social fort, accentué par certains facteurs : âge (personnes âgées ou jeunes adultes), manque de mobilité (PMR,...), situation de transition (déménagement, changement d'emplois, départ des enfants), ...*

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Construction d'un lieu de vie sociale en rez-de-ville *(France, Lille, Wazemmes)*

A Lille, plusieurs acteurs du territoire se sont associés pour développer un projet d'aménagement commercial de proximité et d'utilité sociétale : La Voisinnerie.

Multiples acteurs ont été associés au projet :

> SIA Habitant (bailleur social) ;

> CCAS de la Ville de Lille (acteur public) ;

> APES (association de bailleurs sociaux) ;

> Associations des Paralysés de France.

L'objectif est d'associer les logements (74 logements HLM) à des lieux de vie sociale en rez-de-ville : conciergerie, café, cantine adaptée aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite, ...

© Suez Consulting

L'UTILISATION TRANSITOIRE DES REZ-DE-VILLE PAR ET POUR LE RAYONNEMENT ET L'ATTRACTIVITÉ CULTURELLE ET SOCIALE DE LA VILLE

Logements intergénérationnels
(France, Lille, Wazemmes)

Dans le quartier de Wazemmes à Lille, des logements intergénérationnels entre étudiants et personnes âgées ont été créés en rez-de-ville. Le projet porté par Lille Sia Habitat a été coconstruit avec une multitude d'acteurs et propose des fonctionnalités variées : espaces partagés, jardin collectif intérieur, salle commune accessible aux résidents, logements intergénérationnels et adaptés aux personnes handicapées.

Son lien avec l'espace public a été travaillé et un Tiers-lieu en rez-de-chaussée facilite la transition entre l'espace privé (logements) et la rue.

L'INCLUSION PAR L'HABITAT
Se loger, habiter, vivre ensemble

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UNE QUALITE DE VIE OPTIMALE EN VILLE

3

CONSTATS

> Les villes sont de plus en plus **vulnérables au changement climatique** : inondations, vagues de chaleur, perte de biodiversité dont les effets sont accentués par la minéralisation des milieux urbains,

> La **résilience** se pense à toutes les échelles y compris celles du quartier ou du rez-de-ville.

> Les espaces publics sont encore majoritairement dédiés à la mobilité automobile plutôt qu'aux **modes actifs et aux espaces de nature en ville**.

> Il est nécessaire de réintroduire de la **mixité sociale et fonctionnelle** à l'échelle des quartiers : loger, se divertir, travailler, consommer.

> Les **logements en rez-de-ville** restent peu attractifs car trop faiblement séparés avec « la vie publique » de la rue.

OPPORTUNITÉS

Face au changement climatique et à la nécessaire adaptation à ses effets, les rez-de-ville sont des leviers intéressants pour participer à une résilience locale et réduire les vulnérabilités. L'innovation dans l'aménagement et la programmation des rez-de-ville, la gestion des espaces voisins (trottoirs, espaces de transition) et les transitions espaces privés / publics peuvent contribuer à créer des quartiers résilients et agréables à vivre.

LEVIERS

SE LOGER

L'aménagement de logements en rez-de-ville ouverts sur l'extérieur grâce à un cadre naturel qui préserve l'intimité du logement

✔ OBJECTIF

Réintroduire de la nature en ville pour créer des espaces intimes en rez-de-ville propices aux logements. Les logements en rez-de-ville sont peu attractifs en centre-ville, notamment car la limite physique entre l'espace privé et l'espace public de la rue est poreuse. Il est nécessaire de réinventer ces espaces communs de transition pour réintroduire la fonctionnalité "se loger" dans les centres urbains. La présence d'habitants renforce l'attractivité sociale et économique du centre-ville et stimule les autres fonctions (se récréer, consommer, travailler).

✔ MOYENS

> ***Penser des barrières végétales entre les espaces privés en rez-de-ville et l'espace public avoisinant.*** *L'aménagement et la revalorisation d'espaces naturels (arbustes, haies, berges mais aussi jardins partagés) permettent de traiter la limite entre les espaces publics et privés. Ces actions réintroduisent la nature en ville, levier important de la qualité de vie des habitants, tout en apportant une plus grande intimité aux logements donnant sur la rue.*

> ***Introduire de la souplesse dans le réaménagement intérieur en rez-de-ville.*** *Les rez-de-ville ont souvent une fonctionnalité commerciale, des volumes restreints et peu d'ouvertures vers l'extérieur (fenêtres, ...). Il est nécessaire d'améliorer la composition du rez-de-ville, sa volumétrie et son organisation spatiale en lien avec le bâtiment pour proposer de nouveaux aménagements innovants (duplex, ...) qui soient propices à des logements de qualité et attractifs.*

DES REZ-DE-VILLE AU SERVICE D'UNE QUALITÉ DE VIE URBAINE OPTIMALE : INCLUSION, ENVIRONNEMENT, SANTÉ

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Jardins et rez-de-ville naturels *(Allemagne, Freiburg, quartier Vauban)*

Freiburg est une des villes pionnières en matière d'aménagement durable, grâce en particulier à son quartier Vauban, un des premiers écoquartiers européens.

Grâce à un travail d'aménagement paysager fin traitant les transitions et l'interface entre espaces publics et privés en rez-de-ville, le quartier propose des logements intimes mais ouverts sur l'espace public environnant grâce à des jardins partagés ou des haies naturelles, qui créent une transition.

Espaces récréatifs *(Santiago, Chili)*

A Santiago, la Ville a aménagé des promenades naturelles intégrant du mobilier urbain et récréatif sur l'espace public. Cette initiative permet d'adoucir la frontière entre les logements en rez-de-ville et l'espace public de la rue en proposant un espace récréatif commun.

3

A/ QUELS AXES D'ÉVOLUTION POUR LES REZ-DE-VILLE ?

POUR UNE QUALITE DE VIE OPTIMALE EN VILLE

LEVIERS

SE DÉPLACER

La mobilité douce au service de la vie des rez-de-ville et inversement

✔ OBJECTIF

Valoriser une ville agréable et adaptée à l'échelle piétonne. Les piétons et cyclistes ont des modes de consommations plus spontanés que les automobilistes (contraints par la fluidité du trafic et la nécessité de stationner). Penser les centralités à l'échelle piétonne, en favorisant les modes actifs et les solutions de rabattement pour les automobilistes, met en valeur la vie de quartier et non plus les flux transitoires.

✔ MOYENS

> ***Aménagement d'espaces publics urbains verts et à l'échelle piétonne (mobilier urbain, voies vertes,...).*** *L'aménagement d'espaces publics de qualité qui prend en compte le confort thermique extérieur et intègre les modes doux participe à de nouveaux usages. Un cheminement facilité et sécurisé pour le piéton (trottoir dégagée, voie verte sur un terre-plein central, chemins piétons ombragés, éclairage adapté ...) comme pour le cycliste (bandes cyclables sécurisées, aménagements de parkings à vélo en rez-de-ville,...) favorisent d'autres pratiques de l'espace urbain.*

> ***Repenser la mobilité du centre-ville dans son cadre territorial.***
La politique de mobilité active de Strasbourg (notamment son réseau cyclable et ses parkings-relais périphériques) permet de créer une vie urbaine à l'échelle piétonne. L'impact de cette politique à l'échelle de l'agglomération est fort sur le développement du centre-ville, dont la dynamique commerçante est optimisée par cet espace public piéton.

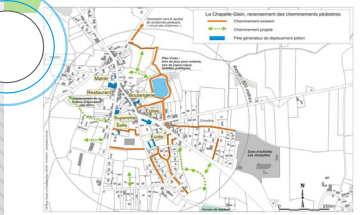
INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Plan piéton
(France, Loire Atlantique, Chapelle-Glain)

A la Chapelle-Glain, un Plan Piéton a été intégré au PLU. Celui-ci impose des espaces dédiés pour les piétons dans l'aménagement du territoire. La co-construction du Plan piéton entre élus, techniciens et citoyens a permis de repenser les flux et les modalités de transport de la ville pour favoriser l'échelle piétonne (aménagements dédiés, création de raccourcis piétons ombragés,...)

Le plan piéton de La Chapelle-Glain



© La Chapelle-Glain

DES REZ-DE-VILLE AU SERVICE D'UNE QUALITÉ DE VIE URBAINE OPTIMALE : INCLUSION, ENVIRONNEMENT, SANTÉ

LEVIERS

SE RÉCRÉER

Les rez-de-ville comme instrument pour lutter contre les îlots de chaleur

✔ OBJECTIF

Lutter contre les ilots de chaleur et améliorer le confort thermique en ville. Les phénomènes d'ilots de chaleur urbains se définissent comme une augmentation localisée de la température observée en milieu urbain par rapport aux campagnes environnantes, associée à une diminution de l'amplitude thermique entre le jour et la nuit. L'enjeu des villes consiste à réguler ces microclimats artificiels qui dégradent la qualité de vie des habitants, voire impactent leur santé. Sur le long terme, il s'agit ainsi de préserver l'attractivité résidentielle, économique et touristique du territoire, en plus de participer activement à l'élaboration d'une ville plus sobre énergétiquement.

✔ MOYENS

> ***Travailler sur l'aménagement paysager du quartier et la composition des surfaces minérales.*** *Les solutions fondées sur la nature sont à mobiliser pour répondre au changement climatique. En termes d'aménagement paysager, la création d'espaces naturels en rez-de-ville qui favorise la perméabilité des sols et l'évapotranspiration réduit la présence et l'intensité des ilots de chaleur.*

> ***Travailler et repenser les configurations urbaines.*** *Les configurations urbaines et le rapport entre l'espace aménagé et le vide doivent être repensés pour favoriser les flux d'air rafraichissant en ville, notamment grâce à leurs orientations, la morphologie urbaine, l'espacement des bâtiments,...*

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Les "Arbres à palabres africains"
(Maroc, Rabat)

Au Maroc, certaines villes dont Rabat ou Salé se sont inspirées du principe des "arbres à palabres africains" pour créer des espaces publics au service de la qualité de vie des riverains face au changement climatique. Les espaces non bâtis des rez-de-ville sont utilisés comme des places ouvertes vers l'extérieur, ombragées et protégées de la chaleur. Ces espaces possèdent aussi un rôle de catalyseur social.

© Unsplash

Création d'oasis contre les îlots de chaleur
(Maroc, Salé, Médina)

A la Médina de Salé, les rez-de-ville sont aussi utilisés comme espaces protecteurs contre les îlots de chaleur. Un système de bâches relie les différentes habitations créant des espaces ouverts et ombragés en rez-de-ville.

© David Mangin - Revue Urbanisme 414

B/ D'UNE VISION À L'ACTION :

FÉDÉRER LES PARTIES PRENANTES AUTOUR D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET SOLIDE

Renforcer l'intégration et l'animation des rez-de-ville comme support de développement local et de nouveaux usages dans les centres-villes résulte d'un processus de co-construction où chaque partie prenante voit son rôle affirmé dans la chaine de construction de la ville. **Cette dynamique collective se matérialise par différentes étapes :**

CADRAGE

La diversité des enjeux et des actions pour redynamiser les rez-de-ville renvoie à la diversité des acteurs en interaction avec ces espaces. Qu'ils soient publics, privés, associatifs ou citoyens, chacun aura une capacité d'action différente. L'objectif d'une gouvernance de projet structurée est de faciliter le travail coopératif entre les différentes parties prenantes pour concrétiser, dans la durée, le projet de rez-de-ville.

Il est primordial de prendre en considération l'écosystème d'acteurs présent et notamment les démarches partenariales et d'échanges déjà construites afin à la fois de les enrichir, mais aussi de les utiliser comme levier et porteurs de nouvelles actions.

IDENTIFIER LES PARTIES PRENANTES CONCERNÉES : Espace privatif ou semi-privatif, le rez-de-ville est à l'interface entre le public et privé. Cette interface se traduit également dans la cartographie des acteurs concernés. Connaitre cet écosystème est indispensable pour avoir une vision claire des acteurs, repérer les conflits et les degrés de coopération entre eux (existants ou à créer).

La diversité des acteurs et de leurs statuts peut freiner ou complexifier a priori les coopérations possibles. Il est nécessaire d'identifier, le plus en amont possible, ces hypothétiques freins pour structurer une gouvernance fluide et partagée et ainsi faciliter le lien entre l'ensemble des parties prenantes.

COMPRENDRE LES USAGES ET LES USAGERS : Qu'il soit riverain ou non, mettre le citoyen au cœur du projet et de la réflexion permet d'anticiper les besoins et réactions. L'usager n'est plus uniquement un consommateur mais devient partie prenante de la construction du projet, orientée vers une plus grande diversification des usages.

Cette étape permet non seulement d'élargir la programmation envisagée, mais également de tester la viabilité du projet, garantir son appropriation locale et anticiper des écueils.

DONNER LA PAROLE À DES ACTEURS MULTIPLES ET CROISER LES INFLUENCES ET LES INTÉRÊTS : Renforcer la transversalité dans la gouvernance du projet de rez-de-ville implique de diagnostiquer le positionnement des acteurs, de comprendre les fonctionnements et dysfonctionnements, les intérêts divergents et convergents.

Cette étape permet d'identifier les leviers d'actions pour fédérer des parties prenantes et renforcer les synergies entre elles. Elle vise également à mieux recenser les besoins du territoire à travers un diagnostic élargi en termes d'échelles mais également de thématiques couvertes.

Cette compréhension globale se traduira également dans les moyens humains et organisationnels du projet, par exemple, en ciblant plus pertinemment le recrutement d'un profil transverse dans l'animation et le pilotage des projets de redynamisation de rez-de-ville.

IDENTIFIER À QUEL STADE DU PROJET SOLLICITER, MOBILISER ET INFORMER

ORIENTER LES EFFORTS DE MOBILISATION : Les degrés d'implications et/ou d'intérêt des différentes parties prenantes vont influer sur la facilité – ou au contraire l'inertie – de mise en œuvre des actions.

De cette vision découlera une meilleure hiérarchisation et priorisation des actions à déployer. Les moyens et outils appropriés pourront ensuite être mobilisés en fonction de la volonté et capacité d'intervention des acteurs (logiques d'investissement, niveau de risques acceptable, rendement attendu, ...).

RENFORCER LES COMPÉTENCES et s'appuyer sur des retours d'expériences d'autres territoires : diversifier les usages des rez-de-ville induit de nouvelles pratiques et par conséquent de nouvelles compétences à mobiliser pour les acteurs publics, privés ou associatifs.

Ces actions de formations et sensibilisations vont contribuer à améliorer les modes opératoires, les retours d'expériences et participer à la construction d'une communauté renforcée.

COMMUNIQUER DE MANIÈRE CONTINUE auprès des citoyens, des habitants et de l'ensemble des acteurs présents sur la dynamique en cours est stratégique pour renouveler la vision portée sur ces espaces, précédemment en délaissement.

Faire connaître ces initiatives est aussi un moyen efficace pour mutualiser et faciliter les synergies entre acteurs, faire émerger de nouveaux porteurs de projets et susciter de nouvelles initiatives.

La valeur de l'exemple est primordiale pour convaincre les acteurs du bien-fondé, de la réussite et pertinence d'une initiative innovante et favoriser ainsi l'implantation de projets similaires sur d'autres territoires.

B/ D'UNE VISION À L'ACTION :

FÉDÉRER LES PARTIES PRENANTES AUTOUR D'UNE GOUVERNANCE DE PROJET SOLIDE

Le projet de réhabilitation de rez-de-ville s'inscrit dans le temps long et se pense à plusieurs échelles ; du bâtiment en lui-même, mais également du quartier, de la ville et du territoire dans lesquels il s'insère. Ces différentes échelles et temporalités sont représentées dans la gouvernance de projet et son déploiement opérationnel. Pour maximiser les retombées du projet, la mobilisation des parties prenantes est indispensable dans la durée. Dès le stade de la vacance jusqu'à la pérennisation du projet, les interventions n'auront pas les mêmes objectifs et par conséquent mobiliseront différemment les parties prenantes.

Le projet de redynamisation des centres-villes s'inscrit dans deux logiques d'accompagnement de la gestion de la résilience économique de la ville :

✔ UNE LOGIQUE D'ANTICIPATION :

Les parties-prenantes, en particulier les collectivités, doivent anticiper la vacance possible d'un local et l'impact potentiel sur son environnement. Cela permet de réduire les risques d'effets domino (réaction en chaîne) et les temps de vacance qui sont généralement à l'origine de la perte d'attractivité du lieu.

✔ UNE LOGIQUE DE RÉACTIVITÉ :

Dès l'identification de la vacance, les collectivités et autres parties-prenantes doivent être prêtes à dérouler un plan d'action. Cela nécessite :

> *Un dialogue fluide et une gouvernance partagée entre les acteurs impliqués dans la politique de redynamisation des rez-de-ville ;*

> *Une souplesse accrue dans les outils, en particulier juridiques à disposition, et ceci afin de favoriser l'expérimentation et l'innovation.*

Articuler l'implication concrète des parties prenantes selon le degré de maturité du projet, son niveau de développement et sa mise en œuvre va permettre de renforcer sa faisabilité, mais également son rayonnement et sa pérennité.

Les positions et les intérêts des parties prenantes vont naturellement évoluer au cours du projet. Il est donc nécessaire d'adapter et de ré-évaluer régulièrement le caractère inclusif et coopératif de sa gouvernance.

IDENTIFIER À QUEL STADE DU PROJET SOLLICITER, MOBILISER ET INFORMER

1 Gouvernance solide et transversale

Fédérer les parties-prenantes autour d'une gouvernance de projet solide

Mise en valeur du bien et intégration dans le contexte urbain local

Faciliter l'intégration du projet dans le tissu d'acteur du quartier

2 Stade de la vacance

Identifier les typologies de locaux vacants

Définir une identité commune au quartier

Valoriser le bien (travaux, ...) et remettre sur le marché

Assurer la visibilité du bien auprès des habitants et passants

3 Arrivée du porteur de projet

Identifier le projet adapté au contexte et aux besoins du quartier

Favoriser l'implantation de projets innovants

Favoriser l'achat

Faciliter la relation du porteur de projet avec l'écosystème d'acteurs impliqués dans la vie du quartier

4 Premières années du projet

Réduire les coûts pour faciliter le démarrage

Assurer la viabilité financière du projet (lutte contre le turn-over)

Assurer la visibilité et communiquer sur les nouvelles activités

5 Vie du projet dans la durée

Faire du projet un levier d'attraction du quartier

Valoriser le succès du projet (communication,..)

Favoriser la résilience du projet aux aléas (sanitaires, environnementaux, sociaux,...)

Adapter les politiques structurelles du quartier pour un projet implanté durablement (mobilité, ..)

Penser comme des pistes d'inspiration modulable, les trois axes d'évolutions présentés dans cette boite à outils ont pour ambition de nourrir une réflexion globale. Illustrés par des exemples, ils permettent aux acteurs territoriaux d'apprécier toutes les potentialités que présentent les rez-de-ville dans l'espace urbain. Les trois composantes économique, sociale et environnementale sont interdépendantes. Leurs enjeux croisés enrichissent les réflexions sur les solutions à déployer pour une meilleure attractivité des centralités. Depuis plusieurs années, certaines collectivités ont déjà construit une vision de leur centre-ville et en ont assuré le portage politique. Elles ont toutefois encore des difficultés à mettre en œuvre leur projet, faute d'être suffisamment outillées pour répondre à des problématiques évolutives et multidimensionnelles.

***En effet, le passage d'une vision stratégique à une mise en œuvre opérationnelle réussie repose sur la structuration solide de l'écosystème d'acteurs, d'une gouvernance partagée et l'accompagnement de chacune des parties-prenantes au projet**. Cette gouvernance nécessite d'avoir une connaissance fine des acteurs en présence, privés comme publics, de leurs rôles, de leurs responsabilités, de leurs intérêts et de leurs enjeux, et ceci afin d'instaurer un dialogue fluide indispensable à la redynamisation de centres-villes.*

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS TRANSVERSAUX DE GOUVERNANCE

1

CADRAGE

Un accompagnement transversal est nécessaire à tout projet de revalorisation des rez-de-ville afin d'assurer la robustesse de la démarche, notamment en impliquant chacune des parties prenantes. Il s'agit de répondre à plusieurs enjeux : coordonner les différents acteurs dans le temps et dans l'espace (comme vu dans la partie précédente), mais aussi de coconstruire avec eux une vision et des ambitions partagées du projet. Ces outils transversaux permettent la gestion des interfaces dans l'écosystème d'acteurs impliqués, favorisent les synergies et assurent alors une gouvernance de projet solide et durable dans le temps, respectueuses des logiques de chacun.

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

ORGANISATION : Structurer l'équipe de portage du projet

Structurer une équipe projet au sein de la ville ou de la collectivité est primordial. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire et transverse qui possède l'ensemble des compétences nécessaires à la requalification et qui est dotée d'une bonne connaissance du territoire. Un interlocuteur unique doit être clairement identifié et identifiable pour permettre une interface simple avec les différents acteurs publics, privés et/ ou associatifs impliqués dans le projet.

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Gouvernance structurée *(France, Nevers)*

A Nevers, les commerçants, restaurateurs, artisans et prestataires de services issus du centre-ville et des zones périphériques ont formé une association "Les Vitrines de Nevers" afin de faire valoir plus facilement leurs intérêts dans les politiques d'aménagement et de gestion commerciale de leurs quartiers.

L'association représente un outil de gouvernance partenariale avec plusieurs objectifs :

> Créer une interface de dialogue plus fluide avec les acteurs publics et privés du territoire ;

> Apporter de l'innovation dans la gestion commerciale du quartier : élaboration d'outils communs, de nouveaux services ;

> Animer la vie de quartier du centre-ville et des zones périphériques par des évènements collectifs.

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

PARTICIPATION : Favoriser le dialogue entre les différentes parties-prenantes

La pérennité d'un projet dépend fortement de sa communication. La complexité d'une redynamisation de quartier repose essentiellement sur la multitude d'acteurs dépendants mais ayant des intérêts divergents. L'interaction entre les partie-prenantes doit être un point d'attention et faire l'objet d'une communication ciblée notamment pour renforcer l'écosystème en présence. Il est donc important de développer des outils de dialogue spécifiques et pérennes tout au long du projet.

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Dialogue fluide par le numérique *(Saint-Etienne)*

A Saint-Etienne, au travers du projet PIA Ville Durable, un outil de mise en relation entre les propriétaires des rez-de-ville vacants et des porteurs de projet a été mis en place par un consortium composé de PALCO, un collectif de designer pour l'élaboration de l'application, les associations "Rue du développement durable" et CREFAD qui ont identifié les locaux cibles, et différents sponsors publics et privés.

L'outil est actuellement en phase de test auprès de 6 porteurs de projet et 6 propriétaires.

Gouvernance multi-partenariale *(France, Paris)*

Gie Paris Commerce, projet qui a vu le jour grâce à une impulsion de la Mairie de Paris, est une association de bailleurs en lien avec les acteurs du développement local, regroupant tous types d'activités confondues ; commerçants, artisans…

Exemple : épicerie du 20ème arrondissement, vrac bio avec tarification différenciée pour les minima sociaux. En lien avec la chambre de commerce pour lutter pour la mixité commerciale et contre la vacance, cette gouvernance unique sous un groupement d'intérêt économique est innovante, de part :

- Sa structure : le GIE Paris Commerce représente une interface unique pour les commerçants de Paris qui souhaitent implanter leurs activités dans les pieds d'immeubles gérés par ces trois bailleurs ;
- Ses services : il facilite l'installation des locataires en proposant des conditions de location attractives (pas de caution, pas d'honoraires, pas de droits d'entrée, loyers raisonnables…).
- Sa vocation : il favorise des activités innovantes, circulaires, responsables, inscrites dans un objectif de durabilité.

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS TRANSVERSAUX DE GOUVERNANCE

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

OPÉRATION

Corréler logique d'investissement et viabilité du modèle proposé en fonction des intérêts des acteurs

Chaque projet se déclinera selon un modèle (technique, organisationnel, financier notamment) pour lequel les acteurs n'auront pas les mêmes priorités et intérêts. Ces logiques différentes (par exemple entre pouvoirs publics, propriétaires, exploitants ou riverains) pourront nécessiter des arbitrages et/ou des incitations pour maintenir un niveau de risques maîtrisé et acceptable. En particulier, les questions d'équilibre financier, de rendements et de garanties – trop peu mises en perspective au regard de l'impact pour le territoire – méritent des efforts d'accompagnement et sensibilisation pour trouver la meilleure équation coûts/bénéfices dépassant la seule analyse financière. L'impact socio-économique du projet d'implantation doit être considéré sur le long terme.

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Gouvernance tripartite, à l'interface privé-public

A Rennes, Poste Immo, filiale immobilière du Groupe La Poste et propriétaire du Palais du Commerce, a collaboré avec la Ville de Rennes et Rennes Métropole afin de définir la future programmation du bâtiment en cohérence avec les enjeux du territoire. L'objectif reposait sur l'élaboration d'un projet visant à transformer ce bâtiment emblématique et aujourd'hui véritable barycentre du cœur de la ville de Rennes en une nouveau lieu de destination, ouvert aux rennais et incarnant le projet urbain Rennes 2030. Pour ce faire, une gouvernance innovante a été développée : une démarche tripartite entre la Ville de Rennes, Poste Immo et le groupe Frey, lauréat de l'appel à projets via sa filiale Citizers, désigné en 2019, accompagné du groupe Engie Aire Nouvelle (co-promoteur) et des architectes MVRDV et Bernard Desmoulin.

Le caractère innovant du projet repose sur la démarche de co-construction.

Si le projet est porté par un groupement privé, il a toutefois été coconstruit avec le Groupe la Poste et la Ville, propriétaires actuels des fonciers. De plus, à terme, le Groupe la Poste sera partie prenante au sein du futur projet, renforçant ainsi le caractère partenarial de la démarche. **Ce portage de projet atypique est signe de l'intérêt des acteurs de l'immobilier commercial pour les projets de centres-villes dynamiques.**

La SCIC, un outil de gouvernance équilibré à l'interface public/privé *(France, Lozère)*

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) concerne tous les secteurs d'activités dès lors que l'intérêt collectif qu'elle porte se justifie par un projet de territoire impliquant :

> Un sociétariat hétérogène (multi sociétariat) ;

> Le respect de règles coopératives : chaque personne possède une voix, indépendamment de son investissement financier ou non ;

> La gestion désintéressée, c'est-à-dire le réinvestissement de ses excédents dans son activité.

Cette structuration permet de rassembler et d'associer à la gouvernance des acteurs privés, publics (participation des collectivités jusqu'à 50% du capital), salariés et citoyens autour d'un projet économique commun.

Afin de faciliter la structuration de SCIC auprès de porteurs de projets, la Confédération des Communes de France et la Confédération générale des Sociétés coopératives ont mis en place, dans le cadre de l'opération "Action Cœur de Ville", un accompagnement conjoint au développement de la SCIC.

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

A titre d'exemple, la SCIC est le véhicule juridique utilisé par la LAC48.coop (Lauzères) qui a pour objectif de lancer un portail internet valorisant le territoire sur les plans commercial et culturel, incluant notamment un espace de vente en ligne.
La SCIC souhaite maintenant proposer un accompagnement à l'installation d'entreprises et de commerçants sur le territoire, ainsi que la mise à disposition de locaux pour les professionnels en création.

FORMATION

Favoriser la formation et l'accompagnement de chaque partie-prenante, notamment les propriétaires des locaux

Pour permettre une reprise d'activités au sein d'un quartier et créer une nouvelle identité, il est nécessaire que les différents acteurs publics comme privés (propriétaires, locataires, commerçants…) aient une bonne maitrise des sujets techniques, financiers et administratifs. Il faut donc prévoir le cas échéant des outils permettant une montée en compétence des parties-prenantes en fonction des rôles et des besoins de chacun ce qui renforcera la dynamique insufflée par l'institution publique.

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Formation des propriétaires *(France, Arras)*

La ville d'Arras a fait le constat d'un manque d'ingénierie transverse, frein à la redynamisation de ses rez-de-ville. La Ville propose alors un accompagnement personnalisé des propriétaires de locaux vacants sur le territoire à plusieurs niveaux :

> Un accompagnement juridique : explications et formations pour une meilleure compréhension du PLU de la Ville ;
> Un accompagnement administratif des démarches à entamer ;
> Un accompagnement technique sur les actions de réaménagement et de rénovation à initier ;
> Une mise en réseau avec les autres acteurs impliqués dans un projet de revalorisation d'un rez-de-ville.

Au-delà de cet accompagnement, la Ville a mis en place des outils financiers incitatifs (sous forme de primes aux investisseurs privés) pour favoriser la rénovation et réhabilitation des locaux vacants.

Le Programme Intérêt Général (PIG) *(France)*

Le Programme PIG (Programme d'Intérêt Général) a été mis en place par la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et le Département du Var, mais aussi Clermont-Métropole. Il instaure un dialogue entre la collectivité et les propriétaires de locaux en rez-de-ville, sur deux temps :

> En amont, il permet d'identifier les locaux vacants et les propriétaires associés pour favoriser une remise sur le marché des locaux dégradés ;
> Ensuite, il propose un accompagnement des propriétaires dans la valorisation de leur bien, et le montage d'un nouveau projet.

Pour ce fait, le PIG propose les moyens suivants :

> Un appui financier, notamment de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
> Un accompagnement administratif, technique et financier dispensé par un opérateur spécialisé.

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS DE PROGRAMMATION

2

CADRAGE

Le projet de redynamisation économique d'une centralité doit faire l'objet d'une programmation tel qu'un projet d'aménagement le nécessite. Celui-ci doit permettre de renforcer l'identité du territoire étudié en adéquation avec les besoins de la ville et de faire émerger les projets pilotes du quartier.

L'appréhension des différentes échelles urbaines (du territoire à la ville, puis au quartier et au bâtiment) permet de favoriser une vision globale et holistique afin de projeter les activités utiles aux citadins et donc pérennes

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

CARTOGRAPHIE ET PLANIFICATION

Utiliser la cartographie collaborative pour une meilleure connaissance du territoire

La viabilité et la pérennité d'un projet rez-de-ville dépendent fortement de l'adéquation de ses fonctionnalités avec l'identité et les usages de son territoire environnant. Se pose alors la question de la cohérence de son identité et de sa programmation avec celle de son quartier d'implantation.

Afin de sélectionner les initiatives les plus adaptées, les collectivités doivent acquérir une connaissance accrue des services / commerces existants et des besoins attendus par les usagers. Des outils de cartographie et de planification (identification des locaux vacants, études des flux sur le territoire, ...) existent pour établir un diagnostic précis, et donc les besoins réels et spécifiques au quartier

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Montrevault *(France, Maine-et-Loire, Montrevault-sur-Evre)*

A Montrevault-sur-Evre, plusieurs outils participatifs ont permis de développer une programmation de quartier adaptée aux usages et aux besoins des habitants. La ville a ainsi mis en place des balades urbaines et des marches exploratoires pour recueillir les ressentis et les besoins des riverains.

A ces outils de diagnostic collaboratifs globaux s'associent des diagnostics urbains plus thématiques

Diagnostics thématiques
(France, Toulouse / IDF / Nantes)

Un outil régulièrement utilisé par les collectivités territoriales est le diagnostic thématique.

Il permet de construire les évolutions programmatiques d'un quartier selon les retours et les besoins identifiés par les usagers.

A Toulouse, Aurillac (Cantal) et Meaux (Seine-et-Marne), les flux de mobilité dans le centre-ville ont été analysés grâce à des points de comptage captant les ondes de téléphone. L'analyse des flux a permis d'identifier les zones à fort potentiel commercial dans le centre-ville.

En Ile-de-France, une carte des potentialités de "marchabilité" a été créée pour identifier les zones à échelle piétonne et donc à fort potentiel de développement commercial

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

.

A Nantes, la création d'un parcours-test a permis d'identifier les obstacles rencontrés par les consommateurs à vélo et à pied pour aller faire leurs courses afin d'en tenir compte dans les prochaines programmations. Des études sociologiques sur les usages des habitants et des citoyens peuvent aussi être élaborées, notamment avec des AMU pour spécifier le diagnostic, et adapter la programmation au plus proche des usages du territoire.

SERVICES PUBLICS ET MOBILITÉ

Adapter les aménagements structurels du quartier

Les politiques structurelles du quartier en termes de mobilité ont une forte influence sur la valorisation et la viabilité d'un projet de rez-de-ville. La politique de mobilité de la ville et du quartier a un impact déterminant sur l'accessibilité et les usages de l'espace public. Aussi tout local en rez-de-ville est en interaction directe et permanente avec l'espace public qui le dessert. L'interface entre ces deux entités peut être nettement améliorée par la personne publique et permettre de nouveaux usages (temporalité et intensité de l'éclairage public, propreté des espaces, toilettes publiques, espaces verts et espaces de repos, ...) mettant en valeur les locaux du rez-de-chaussée, valorisant ainsi de nouvelles activités.

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Le Manager de quartier *(France, Agen)*

Le poste de manager de quartier reste nouveau – 5 ans environ- bien qu'il soit de plus en plus présent au sein des collectivités, notamment celles qui sont intégrées au programme "Coeur de Ville" comme Agen.

Le manager de quartier accompagne la mise en place de la programmation de son quartier :

> Il gère l'animation des commerces et des activités de la centralité ;

> Il joue le rôle d'interface entre les différents acteurs en présence, parfois divergents tels que les commerçants, les chambres consulaires, les membres des collectivités, les urbanistes, les agences immobilières, l'office de tourisme, ... ;

> Il participe à identifier et à valoriser l'identité du quartier, le génie du lieu ;

> Il participe à côté des services de la Ville quant au choix de programmation adéquate.

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

2 OUTILS DE PROGRAMMATION

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

NOUVEAUX USAGES

Inscrire les projets de rez-de-ville dans une programmation harmonisée

Autre que la perception fine du territoire qui permet à la personne publique d'appréhender les besoins propres au quartier, l'attractivité de celui-ci repose aussi sur l'unité et l'identité créées par une programmation harmonisée.
La personne publique peut s'appuyer sur des outils à l'interface entre la programmation, l'urbanisme et la gouvernance : prise en compte de l'espace urbain de façade à façade, du linéaire de rue, mise en place d'une Charte des devantures, nomination d'un manager de quartier, pour être garante de cette identité commune à l'origine de la notoriété d'un lieu.

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Urbanisme tactique *(France, Paris, 5ème)*

L'urbanisme tactique est une approche de l'urbanisme transitoire centré sur les usages spécifiques et parfois ponctuels identifiés à l'échelle d'un territoire, d'une ville ou d'un quartier :

> Réponse à des besoins / usages ponctuels : A Vienne, Bruxelles ou Montréal, des zones temporaires à sens unique ont été créées sur la chaussée pour installer des bars et des restaurants le week-end. Depuis la crise sanitaire du covid19, cette initiative est reprise dans de nombreuses villes pour répondre à l'enjeu de la distanciation sociale ;

> Réponse à des besoins / usages spécifiques : A Paris, la place Panthéon qui accueille une forte population étudiante en journée comme en soirée a été réaménagée avec le collectif ETC et l'agence Genre et Ville pour répondre aux besoins spécifiques identifiés : sentiment de sécurité (notamment pour les jeunes femmes), convivialité, ...

Charte des devantures commerciales *(France, Châtillon)*

A Châtillon (Hauts-de-Seine), une Charte des devantures commerciales a été mise en place par la collectivité.

Elle a été coconstruite en amont avec le manager de quartier présent dans la commune ; cette charte rassemble les prescriptions réglementaires, ainsi que les préconisations esthétiques attendues. Il s'agit toutefois d'un document pédagogique non opposable aux Tiers.

Grâce à un dispositif du FISAC, un accompagnement financier est proposé aux différents porteurs de projet pour respecter cette Charte.

Cette initiative a été reprise sur d'autres territoires comme à Bois-Colombes (Hauts-de-Seine).

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

Les outils juridico-financiers *(France, Paris/ Champigny-sur-Marne)*

Plusieurs outils juridiques et leviers financiers peuvent venir soutenir ou encadrer les nouvelles programmations des rez-de-ville :

> **Le Crac** : le Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale qui permet à la collectivité de désigner un opérateur de projet répondant à des objectifs programmatiques précis (commerciaux ou artisanaux). Cet outil a par exemple été utilisé à Champigny-sur-Marne (Val-de-Marne) ;

> **Le partenariat de maitrise des destinations** : Certaines villes ont mis en place des Partenariats de maitrise des destinations en collaboration avec les bailleurs sociaux du territoire. Dans ce cadre, le porteur de projet bénéfice du bail social en contrepartie du respect de la programmation envisagée par la Ville.

> **Le Plan de marchandisage** : La Société d'Economie Mixte de la Ville de Paris, Semaest a mis en place un Plan de marchandisage en concertation avec les acteurs du territoire précisant :

- les localisations des locaux vacants,
- les types d'activités souhaitables dans chaque local,
- les objectifs de programmation associés.

Cet outil permet à la Ville de maitriser la programmation de ses quartiers, au service de l'intérêt général, de l'attractivité du territoire et de son identité.

> **Les Fonds de quartiers** octroient des aides aux commerçants et aux artisans pour favoriser leur installation dans certains quartiers prioritaires du territoire.

L'établissement public territorial Est Ensemble a, par exemple mis en place un Fonds pour l'Economie des quartiers qui finance les travaux d'aménagement d'un local et/ou l'achat de matériel nécessaire à l'activité. La subvention est de 10 000 € minimum et peut couvrir jusqu'à 80 % des dépenses d'investissement liées à l'installation.

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS DE PORTAGE JURIDIQUE

3

CADRAGE

Nombre des blocages identifiés quant au développement pérenne des rez-de-ville sont des freins juridiques tels que des baux inadaptés ou une réglementation trop contraignante.

Des outils nouvellement développés ont alors pour ambition de repenser le cadre juridique et réglementaire existant apportant une certaine souplesse et offrant une place à l'innovation, au service des besoins actuels des porteurs de projets et des collectivités locales.

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

RECENSEMENT

Mettre en relation les parties-prenantes pour identifier les potentiels locaux vacants

L'identification et la qualification (nom du propriétaire, surface, destination, ...) des locaux vacants est un prérequis indispensable à leur revalorisation ; cependant on peut identifier plusieurs freins à leur recensement tel que le manque de volonté des propriétaires d'engager un nouveau bail, notamment commercial, la méconnaissance de ces derniers des biens qu'ils possèdent et / ou le fait que le propriétaire des locaux n'est pas forcément l'utilisateur final, ce qui crée une complexité supplémentaire.

Dans ce contexte, la personne publique doit (re-)construire un lien avec les propriétaires et les intégrer à la gouvernance voire au portage de son projet de revalorisation des rez-de-ville pour une maîtrise plus fine de son territoire.

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

© BedInShop

La réhabilitation de locaux vacants au service de l'attractivité du territoire *(Romans-sur-Isère)*

A Romans-sur-Isère, des locaux commerçants vacants ont été réhabilités et réaménagés en hébergements touristiques insolites.

L'association BedInShop propose un modèle économique innovant : sur la base d'un projet de rénovation élaboré par BedInShop, le propriétaire du local effectue un prêt auprès d'une banque pour financer le matériel et les travaux.

L'association en partenariat avec l'association de Sauvegarde de l'Enfance, structure d'insertion locale, effectue les travaux au travers d'ateliers participatifs. Le propriétaire rembourse son empreint en percevant les loyers sur une durée moyenne de 7 ans.

BAUX INNOVANTS

Utiliser des nouveaux outils juridiques pour favoriser la création d'activités économiques comme sociales

Les porteurs de projet souhaitant s'implanter dans une ville peuvent avoir des difficultés à s'installer, non pas par

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

manque de locaux disponibles mais par manque de baux adaptés à leurs types d'activités ; un projet dont le business model n'a pas encore été testé et n'ayant pas encore rencontré sa clientèle répond difficilement aux exigences d'un bail standard.

Un manque de flexibilité dans l'accompagnement des projets empêche le développement de nouvelles initiatives innovantes, pourtant indispensables à l'attractivité future d'un territoire.

Les outils tels que les Appels à projets, les testeurs de commerces ou les prêts locatifs aidés peuvent s'appliquer tout autant aux activités commerciales (autopromotion, résidence adaptée, ...) qu'au développement de structures culturelles et sociales (ESS, artisanat, art, coopératives d'habitants, ...)

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Appel à Projet artisanal *(France, Hauts-de-Seine, Boulogne-Billancourt)*

A Boulogne-Billancourt, comme dans la plus petite Commune de Vauréal (Cergy-Pontoise), un appel à projets a été lancé auprès des artisans afin de réintroduire leurs activités dans la dynamique commerciale du centre-ville. Les lauréats ont bénéficié d'un bail commercial avec la Ville au sein du Centre artisanal.

Ce dispositif juridique innovant (APP et bail avec la Ville) a eu un double effet bénéfique pour les parties-prenantes :

> Il a permis à des artisans de s'installer plus facilement et à des conditions avantageuses en termes de loyer ;

> Il a permis à la Ville de réintroduire des activités d'artisanat en son cœur.

"Testeur de commerce" *(France, Paris, 11ème)*

A Paris, Pantin, Rueil-Malmaison comme Soissons (Aisne) ou Sucy-en Brie (Val-de-Marne), des "boutiques éphémères" ou "testeurs de commerces" sont développés. Ces boutiques reposent sur deux piliers :

> Des baux juridiques avec la Ville très courts, de 6 mois à 2 ans ;

> Des conditions de location généralement très avantageuses telles que seules les charges sont à payer ou bien un faible loyer au m^2.

D'autres exemples atypiques similaires de baux commerciaux ont été développés comme les "CDD commerciaux" à Montbéliard ou les "Shop's in Romans" (Drôme).

L'habitat participatif *(France, Villeurbanne, Strasbourg, Krutenau)*

Plusieurs dispositifs juridiques innovants existent pour favoriser la création d'habitats participatifs.

> A Villeurbanne, un local en rez-de-ville est loué par une coopérative d'habitants à la collectivité, ce qui a permis la constitution d'un logement intergénérationnel.

> A Strasbourg, une Société d'attribution et d'autopromotion "Greenobyl" a permis de construire un bâtiment bas-carbone intergénérationnel. Des particuliers ont joué le rôle de maitre d'ouvrage en concevant, finançant et réalisant les logements dans un bâtiment collectif sans faire appel à un promoteur. Dans certaines villes d'Allemagne, ce portage juridique est réservé pour plus de 15% du foncier. Dans la seule ville de Freiburg, 150 projets ont été réalisés les 15 dernières années.

> A Montigny-lès-Cormeilles (Val d'Oise), un dispositif financier de l'Etat a été utilisé par la commune pour former une résidence à destination des séniors : le prêt locatif social (PLS) ou le prêt locatif à usage social (PLUS) qui sont des outils au service des bailleurs sociaux et des Sociétés d'Economie Mixte pour la création de logements à prix maîtrisés, ont été utilisés au profit d'une offre de résidences adaptées (logements-foyers ou Maisons d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie).

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS D'AMENAGEMENT SPATIAL

4

CADRAGE

La surface, le volume et les caractéristiques (linéaire de façade sur rue, emplacement,...) d'un local sont les facteurs déterminants des activités qui y sont rendues possibles, de l'attractivité du bien, mais aussi de sa capacité d'évolution et / ou de mutation. Contrairement aux "corners" standardisés proposés dans les centres commerciaux, de forme généralement rectangulaire et offrant des capacités de stockage, de vestiaires et salle de pause répondant à la réglementation en vigueur, les rez-de-ville possèdent des caractéristiques très variées ; leur réaménagement spatial en est donc organiquement plus complexe.

Face à ce constat, il est nécessaire de prévoir dès la conception ou la mutation, leur réversibilité afin de permettre le développement de futurs autres usages, parfois encore latents ou non identifiés.

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

CONCEPTION ET TRAVAUX :
Des réhabilitations ou des réaménagements de locaux au service de nouveaux usages

Les locaux en rez-de-ville sont souvent caractérisés par :

> Des programmations figées, liées aux caractéristiques physiques du lieu (trop souvent de petite surface commerciale) ;

> Ou à l'opposé, des fonctions qui varient très rapidement au fils du temps.

La tension entre ces deux aspects rend difficile la réhabilitation et le réaménagement des rez-de-ville pour de nouvelles utilisations.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'assurer leur réversibilité pour faciliter leur reconversion ; en proposant des aménagements spatiaux innovants (aménagements réversibles, architecture mobile, mutualisation d'espaces, ...) leur permettant de se reconfigurer avec agilité pour proposer des fonctionnalités diverses adaptées à l'évolution des modes de vie des citadins.

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Un réaménagement spatial au service de l'innovation sociale et de la transition alimentaire
(France, Nanterre, Cité Marcelin-Berthelot)

Le Château de Nanterre est un monument historique entièrement rénové et dédié aux acteurs de l'innovation sociale et de la transition alimentaire. L'ensemble de son aménagement spatial a été repensé pour les nouvelles fonctionnalités et nouveaux services qu'il n'avait pas vocation à accueillir à l'origine. La réhabilitation nécessaire a été portée par une SCI (Société Civile Immobilière).

Appuyée par la Banque des Territoires, la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de Nanterre (SMEAN) a monté une concession publique d'aménagement intégrant des obligations de missions d'Economie Sociale et Solidaire. L'ETIC qui crée, finance et gère des espaces de bureaux et de commerces dédiés aux acteurs du changement sociétal en a été lauréate.

QUATRE TYPOLOGIES D'OUTILS TESTÉS

MUTUALISATION : Renforcer la flexibilité des espaces en envisageant regroupement et/ou sécabilité

La reconversion et la réversibilité des locaux ne doivent pas être pensées isolément de leur immeuble mais en lien avec leur environnement architectural et urbain. Des usages complémentaires peuvent être recherchés entre les niveaux d'un même bâtiment ou entre différents rez-de-ville d'un même linéaire de rue. Des outils appropriés, parfois innovants, devront alors être mobilisés pour s'assurer du respect des normes en vigueur (accessibilité PMR, incendie) et s'adapter aux contraintes foncières (limites de propriété et d'adressage).

INITIATIVES

déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Des aides et des subventions *(France et Ile de France)*

> A l'échelle nationale, il existe des aides de l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux (EPARECA) integré en janvier 2021 à l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. Elle octroie notamment des aides pour la restructuration de locaux vacants (remise à niveau des rez-de-chaussée d'immeubles, ...) portés par les bailleurs sociaux.

> En Ile-de-France, un Fond de soutien dédié aux commerces de proximité pour les villes de moins de 100 000 habitants situés en dehors de la Métropole du Grand Paris a été mis en place. Il comporte deux types d'aide :

- des subventions aux commerces pour des projets de mises aux normes des établissements commerciaux (accessibilité, conformité environnementale et sanitaire) ;
- des subventions aux communes pour des projets d'aménagement contribuant à améliorer l'environnement des commerces de proximité.

C/ CONCRÉTISER LES MODES OPÉRATOIRES

OUTILS D'AMENAGEMENT SPATIAL

OUTILS / OBJECTIFS / PREMIÈRES ACTIONS

URBANISME TRANSITOIRE : L'aménagement temporaire au service de la visibilité du projet

Le manque d'attractivité d'un local commercial relève parfois de son manque de visibilité auprès de l'usager-consommateur. Dans ce contexte, l'aménagement transitoire représente un véritable atout pour modifier la perception du bien, le revaloriser et lui donner une nouvelle destination. Deux échelles sont à considérer :

> Celle du bien en lui-même : l'espace peut faire l'objet d'aménagement d'ateliers d'artistes temporaires, de chantiers participatifs de rénovation,...

> Celle de l'espace public qui le dessert : son environnement peut être le support d'une exposition photo ou de street art, ou encore le cadre pour des spectacles vivants,...

INITIATIVES déjà réalisées par des Collectivités Territoriales

Un concours photo pour penser les espaces
(France, Lot-et-Garonne, Villeneuve-sur-Lot)

A Villeneuve-sur-Lot, un concours photo a été mis en place sous le nom du "Mai de la photo". Il invitait chaque habitant à mettre en scène les différents rez-de-ville désaffectés de la commune.

Cet évènement artistique ponctuel a apporté une grande visibilité sur ces locaux vacants, et a permis d'entamer avec les citoyens une réflexion sur les futurs possibles de ces espaces et les politiques d'aménagement nécessaires à leur valorisation.

© Stéphanie Lacombe / Picturetank

Conclusion

Fragilisés par des décennies d'étalement urbain, les rez-de-ville, leurs commerces et les services de proximité, sont au cœur des enjeux actuels

Le délaissement d'un centre-ville n'est cependant pas qu'économique ; il est souvent accompagné d'un délaissement social et culturel impactant l'identité du quartier et ses dynamiques. La crise sanitaire de 2020 a également souligné l'importance de repenser l'univers urbain à une échelle plus locale, celle du quartier (notion de la ville du quart d'heure).

De plus, face au changement climatique, les ilots de chaleur urbain, les risques d'inondations sont autant d'effets qui posent la question de l'adaptation des centres-villes face aux vulnérabilités croissantes et justifient la nécessité de construire un métabolisme urbain résistant.

C'EST POURQUOI, PENSÉE COLLECTIVEMENT ET EN LIEN AVEC L'ESPACE PUBLIC, LA REDYNAMISATION DES REZ-DE-VILLE CONSTITUE UNE RÉELLE OPPORTUNITÉ POUR SE RÉ-APPROPRIER CES LIEUX DE VIE D'UNE PART ET RENFORCER D'AUTRE PART :

> La ville de proximité, son identité et son urbanité ;

> La mixité fonctionnelle et sociale ;

> La diversification des usages ;

> Les centralités économiques mais aussi sociales et culturelles (ESS, ...) ;

> Les interfaces et transitions entre espaces publics et privés ;

> L'innovation dans toutes ses formes ;

> L'urbanisme transitoire et les initiatives éphémères accompagnant le changement

Si les collectivités sont majoritairement conscientes de ces enjeux et des opportunités stratégiques, les réflexions du groupe de travail mettent en avant la persistance de freins qu'ils soient d'ordres organisationnels, juridiques, spatiaux, économiques, programmatiques ou sociaux.

Et pourtant, des initiatives emblématiques et exemplaires tant en France qu'à l'international témoignent des nouvelles dynamiques qui ont vocation à se multiplier. France Ville Durable, appuyé par SUEZ Consulting, met en évidence les potentialités de ces expériences mais également les enseignements à en tirer.

Alimentés par les échanges issus du groupe de travail de France Ville Durable, ces enseignements représentent dès lors des pistes d'approfondissement pour les collectivités et leurs parties prenantes en vue de la mise en place opérationnelle de leur projet de dynamisation des rez-de-ville :

> **La gouvernance de projet** doit être partagée et au cœur de la démarche afin de refléter collectivement l'identité du quartier, ses usages et ses fonctionnements, de fédérer les parties prenantes et de fluidifier les implications et les synergies à chaque étape du projet.

> **La diversification des usages, la recherche de nouvelles fonctionnalités et la transformation / évolution de ces espaces** doit s'appuyer sur une connaissance fine du contexte local dans toutes ses dimensions. En effet, il ne s'agit pas de restreindre cet état des lieux à une étude d'opportunité économique mais bien d'appréhender ces espaces et leurs interfaces, de manière globale et systémique. Le succès et la pérennité des projets de rez-de-ville dépendront de leur inscription pertinente dans le maillage territorial, urbain et socio-économique et de leur adaptation aux enjeux environnementaux.

> **L'appropriation par la population locale** est une clé pour un quartier adapté aux usages : des exemples (diagnostics thématiques, études sociologiques sur les usages, parcours-test, ...) montrent qu'il est possible de construire le projet collectivement en impliquant les citoyens, habitants et usagers aussi bien dans la conception, la programmation voire même la gestion.

> **La connaissance et le renforcement des outils existants** : les outils (réglementaires, juridiques, financiers, participatifs, ...) utilisés par certaines collectivités restent encore peu utilisés car peu connus, et ceci malgré leur fort potentiel. Améliorer la visibilité des démarches menées et des outils déployés va permettre d'approfondir ces mécanismes.

> **La définition et l'expérimentation de nouveaux leviers et outils** : la transformation des rez-de-ville en espaces multifonctionnels et pluriels doit s'appuyer sur des leviers et des outils propices à l'innovation. Des expertises dédiées sont alors indispensables afin de construire ces solutions collectives impliquant un écosystème d'acteurs pluridisciplinaires.

> **Le renforcement des compétences et la formation** des différents acteurs des projets permettent de lever progressivement les freins identifiés pour apporter plus de flexibilité et de marge de manœuvre aux initiatives et aux acteurs locaux.

> **Le partage des bonnes pratiques** favorisé par des réseaux tels que France Ville Durable est tout autant indispensable pour assurer la diffusion de ces expériences et leur capitalisation.

Le présent document est issu des travaux sur les « échelles du territoire durable », développés dans le cadre d'un groupe de travail (GT) de France Ville Durable.

Ce GT a réuni les membres de France Ville Durable et a été animé et enrichi grâce à l'expertise de SUEZ

Nos sincères remerciements à tous les contributeurs.

Collectivités locales, Entreprises,
Etat et Experts

réunis dans l'intérêt général

pour favoriser le développement de la ville durable et résiliente.

Directrice de la publication : *Camille Waintrop Boyon (FVD)* - ***Rédactrices :*** *Mélanie Malinvaud, Bérengère Mercier et Mathilde Pecnard de Suez Consulting*

Design Graphique : *Graph'Imprim*

Rejoignez-nous !

contact@francevilledurable.fr

@Fr_VilleDurable

asso.francevilledurable.fr

France Ville Durable

FRANCE VILLE DURABLE