

# APPRÉHENDER LES REZ-DE-CHAUSSÉE VACANTS STRUCTURELS À JACQUARD

## Une perspective d'amélioration du cadre de vie dans le centre-ville de Saint-Etienne

### LA COMMANDE

Dans un contexte de décroissance urbaine et de mutations des pratiques de consommation, la Ville de Saint-Etienne connaît un taux de vacance élevé dans ses rez-de-chaussée en centre-ville. Aujourd'hui, sur 3000 cellules commerciales, 28 % sont vacantes et 8 % le sont depuis plus de 5 ans. Bien que la vacance commerciale touche l'ensemble des quartiers de la ville, ce phénomène est particulièrement marquant dans les quartiers péricentraux, et dans les anciennes artères à dominante commerciale.

Face à ce constat, le service des Projets Urbains de la Ville de Saint-Etienne nous a confié une **étude sur la reconversion des rez-de-chaussée vacants**, et en particulier ceux appelés vacants "structurels", c'est-à-dire vacants depuis plus de 5 ans. En effet, les rez-de-chaussée vacants structurels ont généralement des problématiques majeures (niveau de dégradation important, localisation défavorable...) qui contraignent l'implantation d'une nouvelle activité commerciale. Ainsi, après avoir réalisé un diagnostic sur l'état des lieux des rez-de-chaussée vacants, l'objectif de notre commande était de proposer de nouveaux usages pour ces rez-de-chaussée, qui ne soient ni du commerce, ni du service, ni du logement.

### LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



Cet atelier de recherche-action explore la thématique des rez-de-chaussée vacants en centre-ville. Notre secteur d'étude se situe au sein de la ville de Saint-Étienne, qui est en proie à un contexte général de décroissance urbaine. Les villes en décroissance se définissent comme des « espaces urbains qui ont connu des pertes de population, un retournement économique, un déclin de l'emploi et des problèmes sociaux, symptômes d'une crise structurelle » (Martinez-Fernandez et al. 2012, 214).

Notre étude se focalise sur le quartier Jacquard, localisé à proximité immédiate de l'hyper-centre stéphanois. L'aspect péricentral de Jacquard justifie le choix de ce secteur pour mener notre étude sur la vacance des rez-de-chaussée, bien que celle-ci soit présente dans d'autres quartiers de la métropole stéphanoise.

La proximité du quartier avec le centre et son aspect traversant en font une réelle vitrine de la ville. Cependant, le quartier Jacquard est en proie à de nombreuses difficultés. En effet, bien que le quartier présente différentes qualités architecturales et urbaines reflétant son passé productif, notamment les activités de la passementerie et de la rubannerie, cette morphologie urbaine n'est plus en adéquation avec les cadres productifs et urbains actuels. Le quartier Jacquard est en effet fortement affecté par le processus de désindustrialisation qui touche plus globalement Saint-Étienne.



### ACTEURS PRINCIPAUX AGISSANT SUR LES REZ-DE-CHAUSSÉE À SAINT-ÉTIENNE



SORAPI



### LES CONCEPTS CLÉS

#### Le rez-de-chaussée

"Point de rencontre entre espace public et bâti, c'est sur ce point d'imbrication, ce niveau zéro, ces « plinthes » que se joue la capacité à « faire ville », en favorisant urbanité et multiplicité d'usages" (Ariella Masboungi, 2013)

"Le **rez-de-ville** correspond à non seulement le rez-de-chaussée des constructions mais aussi les espaces ouverts, publics ou privés qui les bordent et les prolongent." (Mangin, n.d)

#### La vacance

"Les espaces vacants désignent des espaces abandonnés non utilisés ou sous-utilisés, qui ont été construits et ont fait l'objet d'une activité dans le passé, ou pas" (Arab, Miot et al., 2021)

La vacance se spécifie selon :

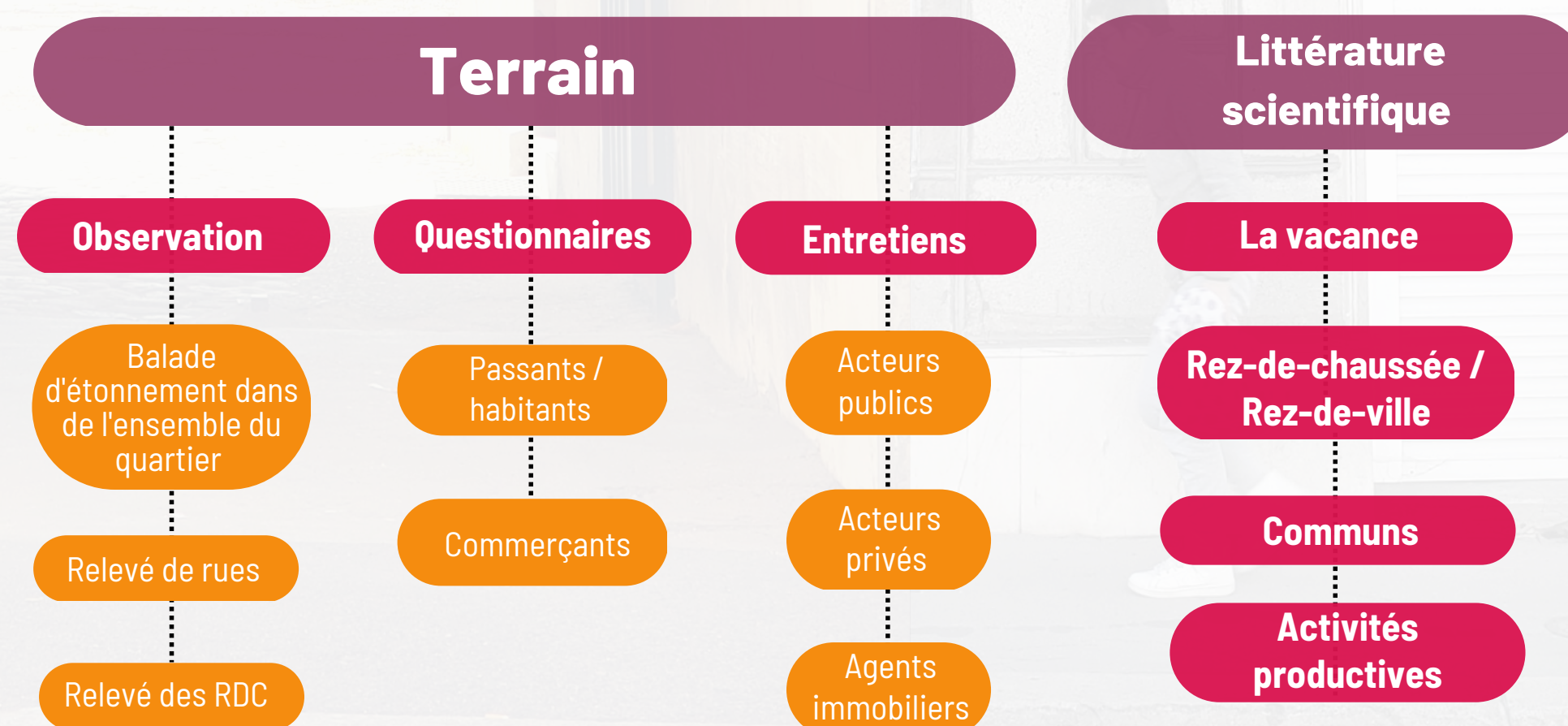
- **La fonction** : résidentielle, commerciale, industrielle, de services.
- **La temporalité** : conjoncturelle et **structurelle** (Madry, 2009)

L'objectif est de traiter la vacance d'une manière globale, ainsi que d'envisager des implantations pérennes de nouveaux usages à Jacquard. Pour ce faire, nous avons choisi l'approche qui dépasse le rez-de-chaussée, celle du rez-de-ville.

### PROBLÉMATIQUE

Dans quelle mesure l'implantation pérenne de nouveaux usages dans les rez-de-ville de Jacquard nécessite-t-elle un changement de regard sur la vacance et les modes d'intervention publique qui y sont associés ?

### MÉTHODOLOGIE



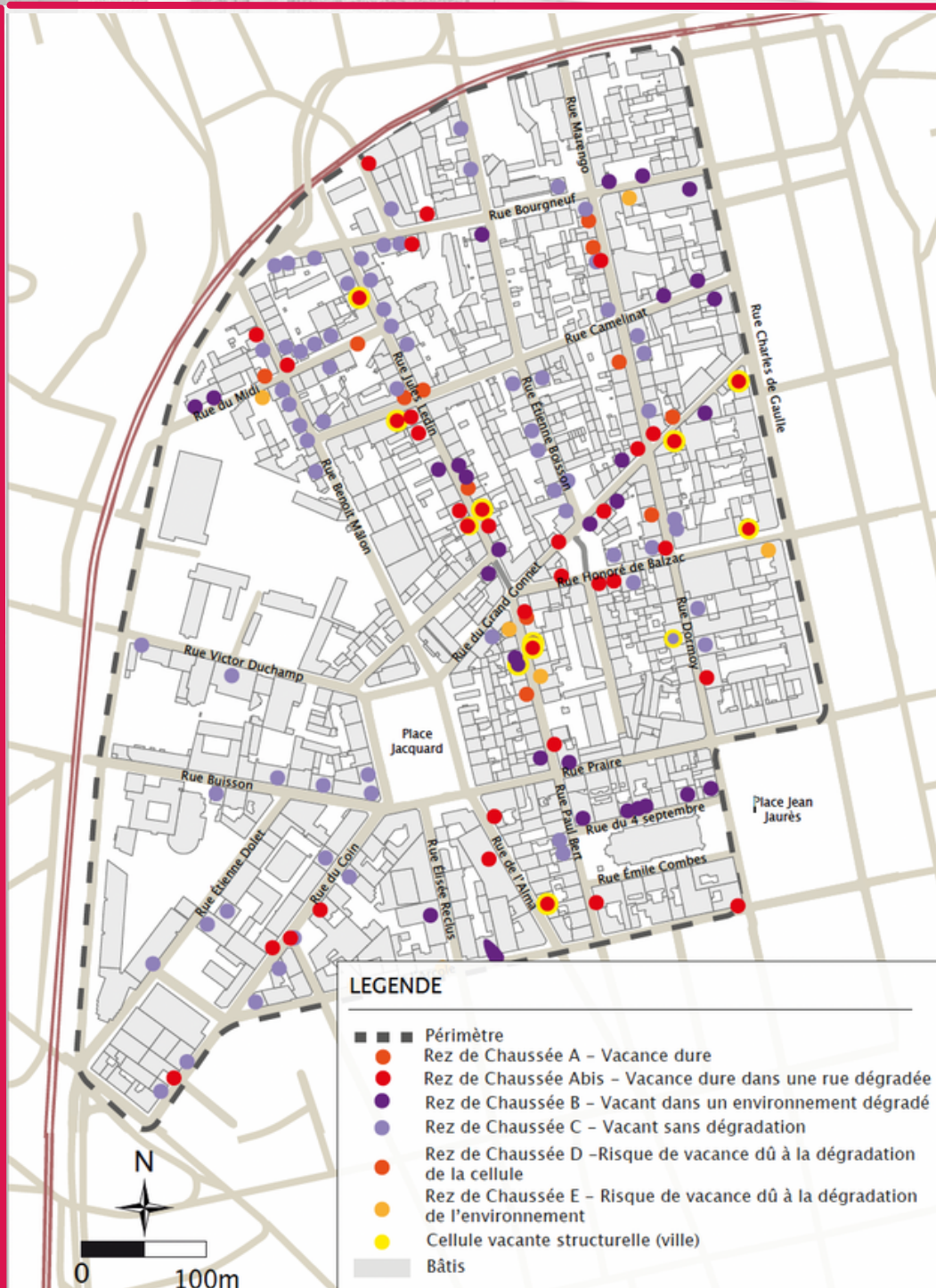
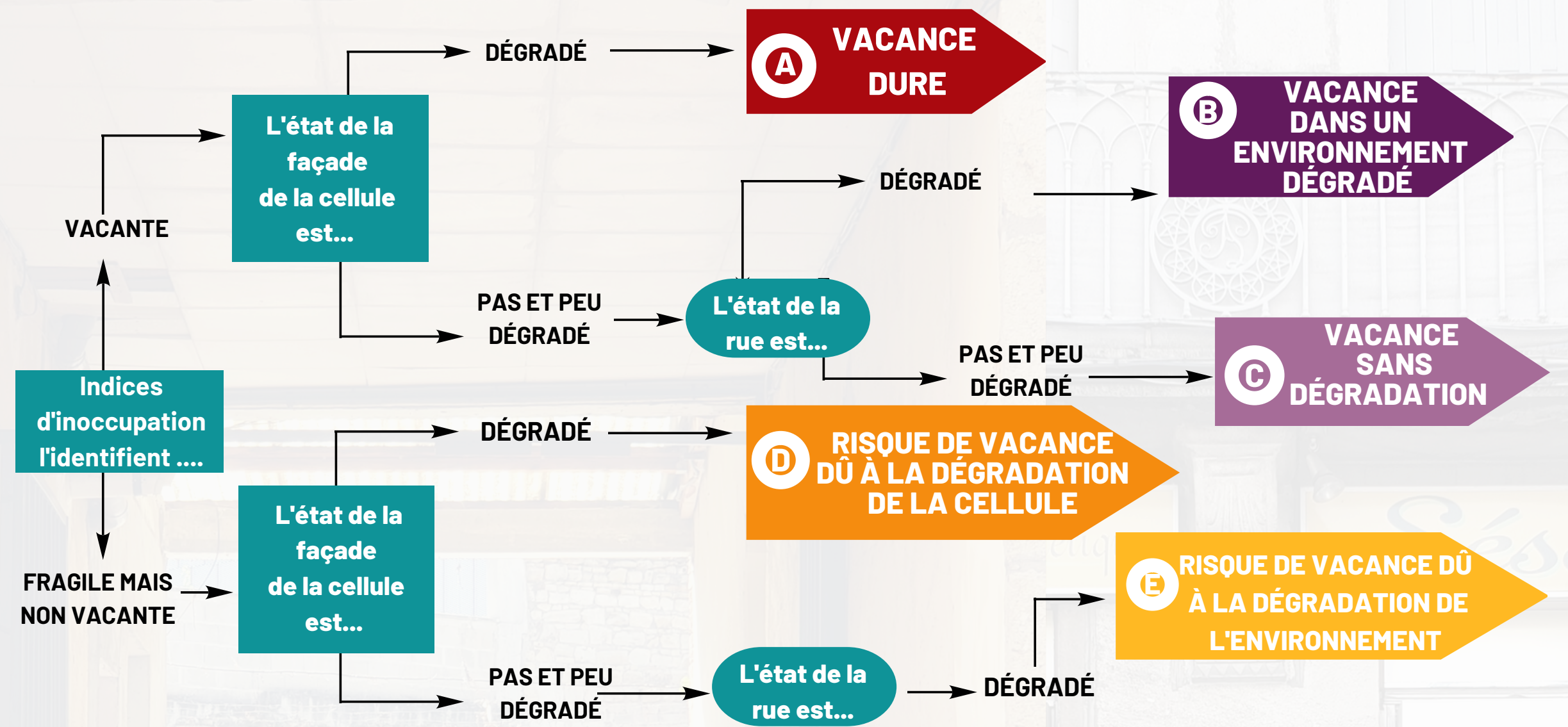


# TRAITER LA VACANCE AU PRISME DU REZ-DE-VILLE ET DU CADRE DE VIE

Notre étude propose une autre manière de mesurer la vacance par le prisme de la dégradation de la cellule et de ses alentours. Ce travail a pour parti pris de ne pas se limiter uniquement aux cellules commerciales, il tend à les dépasser en s'intéressant à toutes les fonctions de rez-de-chaussée et en prenant en compte l'environnement à proximité des rez-de-chaussée. Le but est de traiter la vacance de façon globale à partir d'une méthodologie complémentaire. La typologie permet de montrer différents types de vacance à prendre en compte dans l'action de lutte contre la vacance.

La combinaison d'indicateurs issus de relevés de terrain (indice d'inoccupation, score de dégradation des cellules et score de dégradation des rues) permet d'appréhender les multiples situations de vacance possibles. Parmi elles, 5 attirent notre attention et sont jugées comme prioritaires. Elles recouvrent des réalités différentes. Les cellules concernées par les situations A et B nous semblent prioritaires à cause du niveau de dégradation constaté sur la cellule elle-même ou sur la rue. Dans notre approche centrée sur le cadre de vie, la dégradation visible depuis l'espace public contribue à une dépréciation du quartier.

Les cellules de la situation C attirent également notre attention, puisque la dégradation n'est pas posée comme le facteur principal de la vacance. Enfin, si les cellules issues des situations D et E sortent du cadre de la prévention de la vacance à cause de la dégradation de la cellule ou de l'environnement, il nous paraît tout de même pertinent de s'y intéresser.



## La typologie des rez-de-ville à Jacquard



**26%** de vacance dans Jacquard  
soit **158 cellules / 590 relevées**

La vacance des rez-de-chaussée de Jacquard témoigne de la décroissance urbaine subie par la Ville de Saint-Étienne. Elle est perçue et vécue de manière différenciée dans le quartier. Premièrement car elle est spatialement concentrée dans certains secteurs. Deuxièmement par les différents impacts que celle-ci a sur le cadre de vie et le dynamisme économique et résidentiel de Jacquard.

Cette vacance persistante dans le temps s'explique principalement par différents facteurs structurels, qu'ils soient endogènes (locaux) ou exogènes (globaux). Ces facteurs structurels s'expliquent par une périurbanisation de la population stéphanoise ainsi que les changements de modes de consommation. Ces facteurs sont renforcés par des facteurs structurels exogènes, notamment un investissement municipal tardif ; des profils de propriétaires aux logiques et moyens différenciés ainsi qu'un marché immobilier difficilement appréhendable. Face à la multiplicité des facteurs qui contribuent à la vacance des rez-de-chaussée dans le centre-ville, la Municipalité a souhaité mettre en place une action pour "reconquérir" les rez-de-chaussée vacants.

Malgré les actions publiques de lutte contre la vacance, celle-ci s'installe et stigmatise le quartier Jacquard. Ce travail a pour parti pris de ne pas se limiter uniquement aux cellules commerciales, il vise d'intéresser à toutes les fonctions de rez-de-chaussée et en prenant en compte l'environnement à proximité des rez-de-chaussée. La typologie permet de montrer différents types de vacance à prendre en compte dans l'action de lutte contre la vacance.



# SORTIR DU PRISME DU "TOUT-COMMERCE" POUR IMPLANTER DE NOUVEAUX USAGES EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Ce second axe vient décliner des pistes de préconisations possibles pour une des catégories de cellules vacantes précédemment identifiées. Les locaux vacants appartenant à la catégorie A de la typologie présentée sont considérés comme relevant de la "vacance dure", les éloignant d'une remise rapide sur le marché.

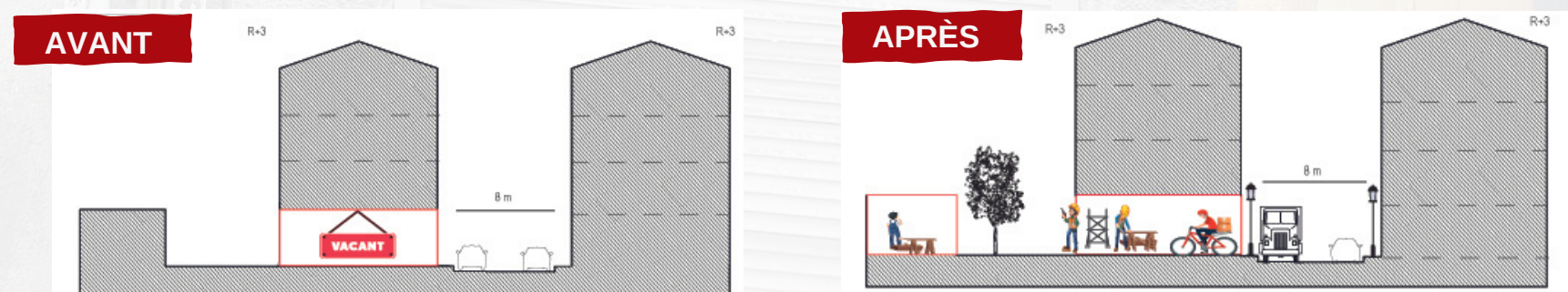
Au sein de cette partie, trois types d'usages possibles en rez-de-chaussée sont développés. Il s'agit évidemment d'une liste non exhaustive des possibilités envisageables pour le devenir du quartier Jacquard mais les usages présentés sont justifiés à l'aide du terrain, du diagnostic réalisé et de l'analyse de documents stratégiques et politiques locaux.

## 1. Le retour des activités productives en coeur urbain

La ville productive : quels atouts et cohérence avec le territoire ?

- Un patrimoine historique et industriel à valoriser
- Une trame viaire fortement présente, induisant une bonne desserte
- Emplois productifs : enjeu économique et social pour Jacquard
- Une cohérence avec les orientations stratégiques du territoire (PADD et PCAET)

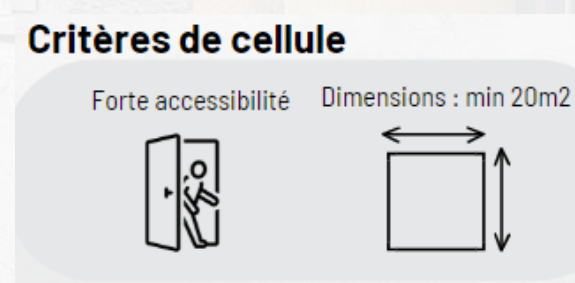
Exemples d'activités: Atelier de menuiserie et d'architecture (La Goupille à Romans-sur-Isère), Espace de logistique de proximité (Strasbourg)



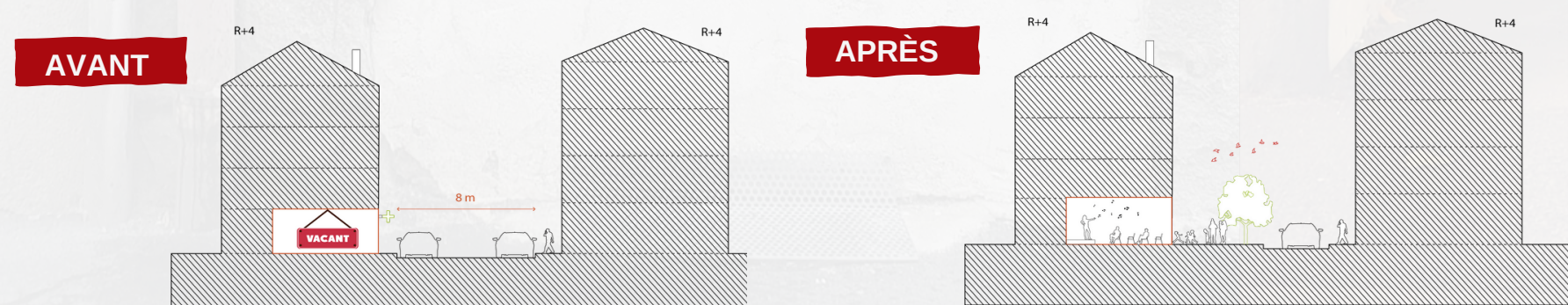
## 2. Les activités culturelles et créatives : un levier de redynamisation

Pourquoi intensifier une offre culturelle de proximité ?

- Remettre en lumière l'identité culturelle et créative du territoire
- Recréer du lien social entre des populations parfois en opposition
- Valoriser la diversité des cultures
- Rassembler des publics qui ne se seraient pas réunis spontanément
- Soutenir la culture, une ambition politique affirmée à Saint-Etienne



Exemples d'activités: La Boutique des Frissons (Paris)

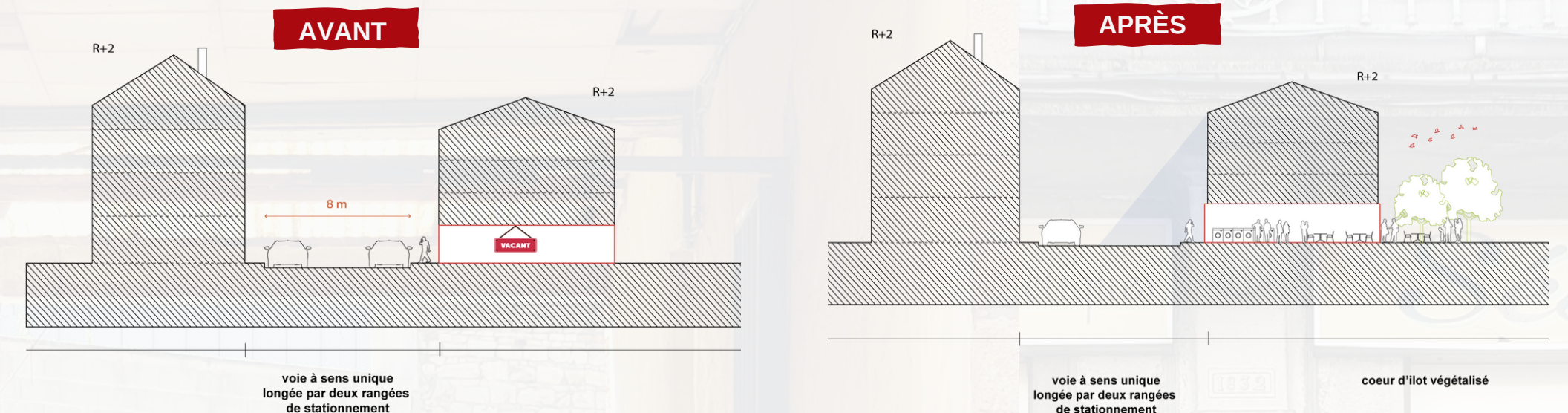


## 3. Locaux collectifs : La mutualisation au service des habitants

Pourquoi mutualiser des équipements et/ou services en RDC ?

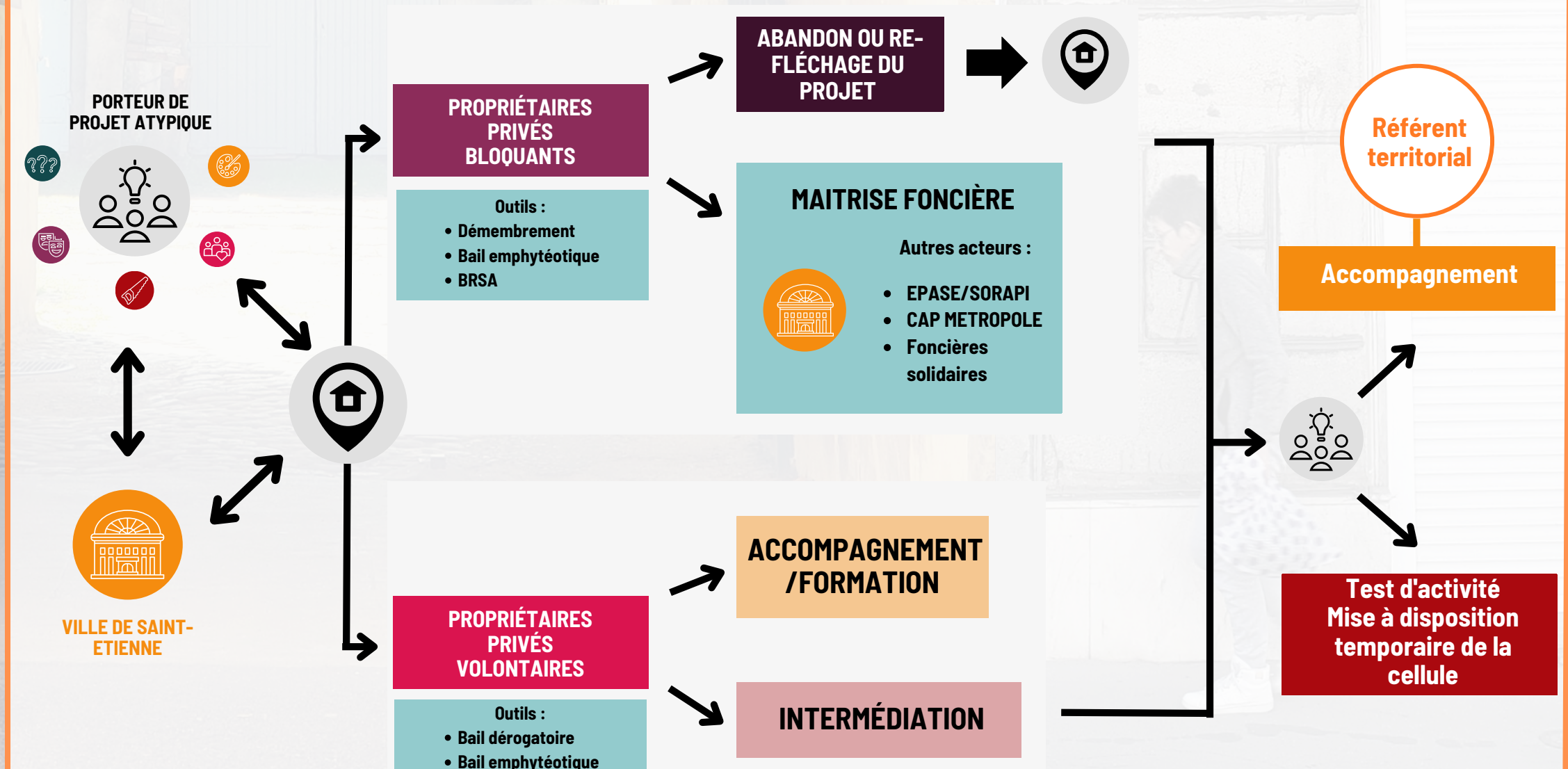
- Une réflexion préalable de la Ville sur les usages collectifs
- Une réponse aux objectifs de sobriété énergétique et d'amélioration des conditions de vie
- Un moyen d'améliorer les relations de voisinage

Exemples d'activités: projet "Firminy Re-génération" (Firminy)



Réfléchir à de nouvelles façons d'investir les rez-de-chaussée vacants à Jacquard en faisant appel à des acteurs atypiques, aujourd'hui oubliés, peu considérés ou écartés des centres-villes, doit permettre la découverte de nouveaux chemins, d'outils, de méthodes et de modes d'organisation, dépassant la logique marchande.

## Favoriser une implantation pérenne de ces usages





# UNE APPROCHE INTÉGRÉE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE SUR LA VACANCE

Outre une intervention qui vise à réactiver les rez-de-chaussée par de nouveaux usages, l'action sur ces espaces vacants sur ces espaces vacants nécessite d'une part, un changement d'approche du vide par les pouvoirs publics, et d'autre part un changement d'échelle afin de replacer les cellules vacantes dans leur environnement vertical et horizontal élargi (l'îlot, le quartier, les rues) souvent dégradé, et ainsi opérer un véritable passage du rez-de-chaussée au rez-de-ville.

La vacance est une opportunité pour aérer, renaturer, réguler les dysfonctionnements climatiques et apporter des aménités urbaines au quartier. Pour répondre aux problématiques rencontrées par le quartier Jacquard et ses habitants, nous nous sommes inspirés de théories et pratiques urbaines issues de villes en décroissance et de l'évolution du cadre législatif relatif à l'application du Zéro Artificialisation Nette.

**Notre proposition se traduit dans une stratégie de renaturation et de dédensification et se décline en trois axes** : une action d'amélioration des espaces publics ou privés par renaturation, une action de démolitions raisonnées pour renaturer la ville et pourvoir des aménités, et une action de renaturation et d'ouverture des coeurs d'îlots aux habitants.

## 1. Favoriser l'appropriation des marges de recul et des friches urbaines

Nous proposons d'abord un premier axe d'intervention visant l'aménagement des espaces vides de la rue, comme les marges de recul et les délaissés de voirie. L'objectif est d'améliorer la qualité de l'expérience urbaine dans les rues, aujourd'hui caractérisées par des « effets couloir » et un sentiment d'enfermement.

Ces espaces ont été relevés sur place, lors d'un diagnostic en marchant, et par un travail de cartographie mettant en évidence les friches, les écarts significatifs entre les façades des bâtiments et les limites des trottoirs des rues de Jacquard, les marges de recul.

En complément de ces actions, nous proposons des rues jardinées ou rues "jardins de proximité", qui participent à la constitution de continuités écologiques, notamment grâce à un revêtement de sol en "pas japonais". Elles permettraient aussi d'améliorer la qualité du cadre de vie local pour les riverains en apaisant la circulation et en réduisant les nuisances sonores et olfactives.



## 2. Une action de démolition raisonnée pour renaturer la ville et pourvoir des aménités



Dans le but de favoriser les vides urbains, une seconde piste d'action qui vise à créer ponctuellement des aérations dans le tissu dense du quartier pour laisser place à de nouveaux espaces. Cela passe par une stratégie de démolition d'immeubles ciblés, cumulant le critère de rez-de-chaussée vacant dégradé (typologie A et A bis) et celui de bâtiment entier vacant et/ou dégradé.

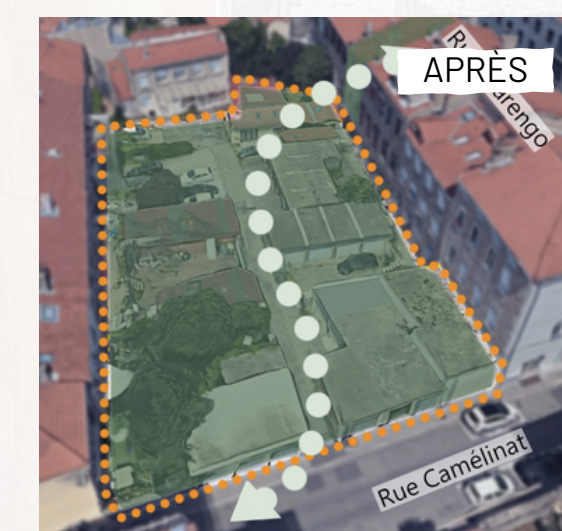
Ainsi, nos propositions explorent le cas de deux immeubles situés à des croisements de rues. Sa transformation permet l'amélioration de l'image du quartier, donnant l'impression d'une entité poreuse, pénétrable et mieux vécue et appropriable par ses habitants et ses usagers.

## 3. Une action de renaturation et d'ouverture des coeurs d'îlots aux habitants

Le quartier Jacquard est caractérisé par une morphologie urbaine constituée d'îlots délimités par une trame viaire orthogonale. Les coeurs d'îlots sont souvent la partie la moins mise en valeur, sans visibilité et, aujourd'hui, recomposés avec des usages actuels, servent de parking ou sont laissés à l'abandon.

Nous proposons une action visant à démolir des rez-de-chaussée vacants et dégradés situés dans un îlot composé d'un espace central non bâti. Cette démolition stratégique crée aussi l'accès à des coeurs d'îlot et les rend qualitatifs.

Nous suggérons deux types d'ouverture du coeur d'îlot sur la rue : une ouverture complète via une opération de démolition d'un immeuble dégradé et dont le rez-de-chaussée est vacant, et une ouverture partielle via l'évidement d'une cellule vacante en rez-de-chaussée, permettant l'accès au coeur d'îlot.



## CONCLUSION

Cet atelier de recherche-action apporte une compréhension de la vacance par l'échelle du bâtiment, du quartier et de la ville, en tenant compte également de ses facteurs endogènes et exogènes. Nous avons proposé une méthodologie complémentaire à celle de la Ville de Saint-Etienne afin de mesurer la vacance par le prisme de la dégradation de la cellule et de ses alentours. L'objectif est de traiter la vacance d'une manière globale, ainsi que d'envisager des implantations pérennes de nouveaux usages à Jacquard, à partir de l'approche du rez-de-ville, tout en intégrant les différents acteurs urbains de manière transversale.

Notre travail se focalise sur un élargissement des possibilités d'action sur la vacance, qui peut être compris par son intégration en tant qu'opportunité dans le cadre de vie, mais aussi comme levier de développement d'activités socio-culturelles. Nous avons ainsi pu envisager des modes de reconversion pérennes des rez-de-chaussée, à travers des exemples tangibles de reconversion s'inscrivant dans une démarche reproductible et résiliente, qui prend en compte l'identité et les besoins du quartier.

**Commanditaire** : Ville de Saint-Étienne

**Étudiants** : Lydia AIT CHEKDID, Pierre BOUCHET, Chloé BOURNAT-QUERAT, Maxime BOURRÉE, Léonie CHARNAY, Anaëlle CLAUDOT, Mathieu COLLET, Mazara DEBOUSSE, Léa DOUROUX, Débora FERNANDES DO NASCIMENTO, Marine FRANQUET, Mathilde IVREI, Julia HABERSETZER, Aïmen LAIHEM, Timon PAUL, Perrine PONTACQ-ALQUIER, Beatriz OLIVEIRA, Tim TRÉVINAL, Léa VAN ES, Anna WIMMER GALIANA

**Encadrants** : Julie CHOURAQUI et Sarah DUBEAUX

Les graphiques, cartes et photographies utilisés ont été produits par les étudiants entre septembre 2022 et janvier 2023