

ÉTUDE SUR LES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS DANS LE TERRITOIRE D'EST ENSEMBLE

Qu'est-ce qu'un un rez-de-chaussée actif ?

« Un local situé au niveau de la rue, accueillant des commerces, mais aussi des services, restaurants, cafés, bars, ateliers, économie sociale et solidaire, professions libérales »
Cahier des charges, Est Ensemble

Un vecteur d'attractivité important : animation et sécurité de l'espace public, réponse aux besoins des habitants et dynamisme de l'activité économique du territoire

Présentation de la commande

La commande formulée par les services de revitalisation des quartiers et de l'économie d'Est Ensemble consiste à interroger « la planification et la programmation du commerce et des activités économiques de proximité dans les rez-de-chaussée actifs » (extrait du cahier des charges), en portant une attention particulière sur le périmètre du PRU des Quatre-Chemins et de la ZAC écoquartier de la Gare de Pantin. Par intérêt pédagogique, l'atelier s'articule en deux étapes étalées sur 5 mois : d'abord une phase de **diagnostic**, puis une phase de **programmation**.

Plusieurs intentions sont exprimées :

- Élaborer une analyse fine de l'armature commerciale afin de réinterroger les notions de centre-ville, pôle intermédiaire définies dans le PLUi.
- Réaliser un diagnostic des rez-de-chaussée actifs des 9 communes afin de mieux appréhender ses composantes.
- Produire des connaissances permettant de faire évoluer l'OAP « Économie et Commerces » de l'EPT.
- Proposer des orientations programmatiques réunissant différents projets de valorisation territoriale.

Connaître son territoire pour orienter les politiques publiques

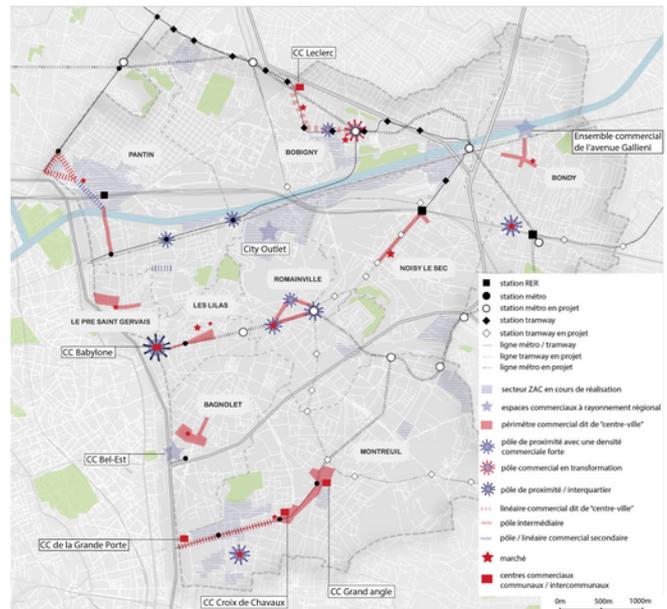
La notion de centre-ville est compliquée à définir par les diversités de formes d'espaces qu'elle recouvre. Pour mieux les identifier, une analyse approfondie des 9 communes

d'Est Ensemble a permis de questionner les périmètres de centre-ville établis par le PLUi, en particulier au niveau des linéaires commerciaux.

On observe ainsi des polarités hiérarchisées sur le territoire : polarité intermédiaire, inter-quartier, de proximités... Des nuances qui mènent à privilégier le concept de centralités vivantes plutôt que celui de centre-ville.

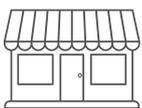
Par ailleurs, ce processus de définition a conduit à une connaissance plus fine de ces espaces, nécessaire pour mener des politiques publiques efficaces.

Hiérarchisation des centralités à l'échelle d'Est Ensemble



Production de l'Atelier Est-Ensemble, 2022/2023
Logiciel : QGIS et Illustrator / Source : data.gouv

MÉTHODOLOGIE DE TRAVAIL



1407 cellules relevées



Création d'une grille
d'observation, dont 17 types
d'activités en RDC



11 entretiens
services municipaux et
intercommunaux, acteurs
associatifs

14 résident.e.s et
usager.e.s
du quartier des Quatre
Chemins interrogés

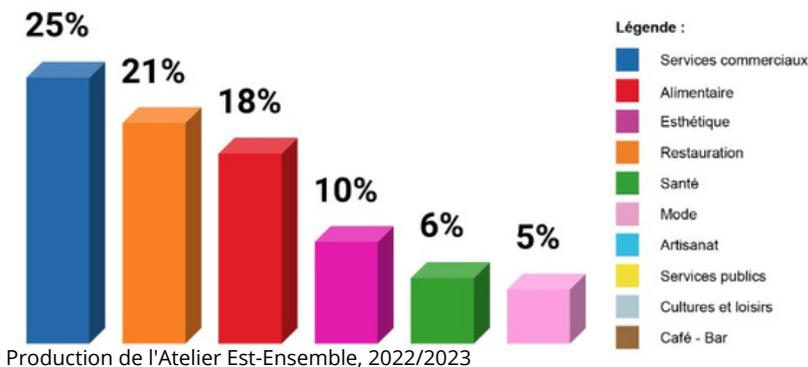
Analyse des rez-de-chaussée dans les centralités d'Est Ensemble

Surreprésentation de certaines activités

Tout en sachant que chaque commune détient sa hiérarchie propre en types de RDC, on retrouve parmi les activités les plus représentées (plus de 10%) :

- les services commerciaux (25% en moyenne par commune)
- la restauration (21%)
- l'alimentaire (18%)
- l'esthétique (10%)

Répartitions des rez-de-chaussée actif à l'échelle d'Est-Ensemble



Pour chaque type, on retrouve également des sous-types aussi surreprésentés : les assurances et banques pour les services commerciaux (20,7%), la restauration rapide pour les types restaurants (43,4%) et les boulangeries-pâtisseries (22,7%) ainsi que les alimentations générales (22,2%) pour le type alimentaire.

Le déséquilibre entre les types d'activités commerciales est un sujet de préoccupation partagé par les acteurs rencontrés : la mono-activité est entendue comme un appauvrissement de l'offre commerciale

Vacance

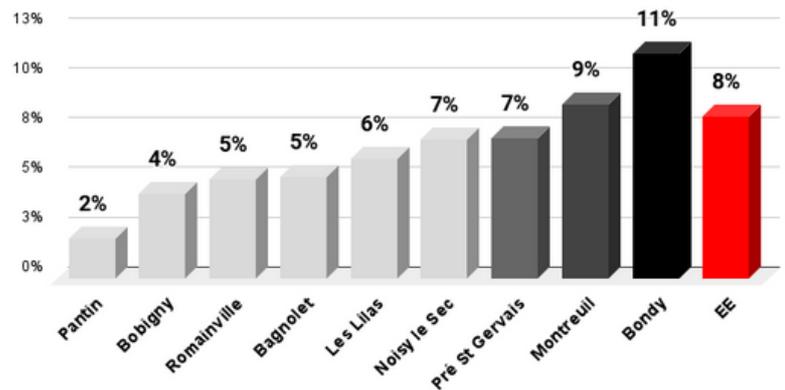
La vacance est un phénomène qui touche une partie des communes d'Est Ensemble, atteignant un taux de 8% parmi l'échantillon recensé dans les centralités principales. D'après l'observatoire Procos (2017), le taux de vacance est préoccupant à partir des 10%.

De fait, si la vacance peut accompagner la dévitalisation d'une centralité, le territoire d'Est Ensemble reste une zone d'intensité urbaine située en première couronne de la métropole parisienne et n'est pas menacé par le phénomène, contrairement à des territoires moins métropolitains.

L'enjeu de la vacance commerciale dépasse l'échelle de l'intercommunalité et se pose aujourd'hui au niveau national (7,2% en 2012 contre 11,9% en 2018) en raison de plusieurs facteurs : explosion du e-commerce, périurbanisation, évolution des pratiques de consommation...

Certains propriétaires modifient la fonction des cellules en rez-de-chaussée (entrepôt, bureaux, marchands de sommeil) ou génèrent de la rétention foncière en conservant sciemment leur local vacant, d'où la pertinence d'une prise en charge des linéaires actifs via le PLUi.

Représentation de la vacance en RDC recensée dans les centralités principales



Accompagner le développement des rez-de-chaussée par le concept d'ambiances

Définition de la notion d'ambiance

La notion d'ambiance permet d'aborder la centralité par l'espace vécu. Dans son essai *Le Concept d'ambiance*, Bruce Bégout parle du concept d'ambiance comme d'une « tonalité affective ».

L'ambiance est toujours située : « l'ambiance forme le mode de manifestation immédiat de la situation, la façon dont celle-ci se présente toujours ici et maintenant une tonalité atmosphérique » (p. 25)

Certains types d'activité peuvent véhiculer telle ou telle ambiance urbaine : un étalage sur le trottoir occupe l'espace public, tandis qu'une banque à vitrine opaque bloque cette porosité.

Pour encourager des politiques publiques cohérentes, une approche de la centralité par ambiances peut être développée en termes de méthode de programmation.

Les Quatre Chemins : un quartier représentatif des enjeux partagés au sein d'Est Ensemble ?

L'offre commerciale des centralités étudiées met en lumière la sur-représentation de certaines activités (notamment la restauration rapide, les banques et les assurances). Les communes d'Est Ensemble s'inscrivent dans une dynamique de métropolisation importante à l'aune du Grand Paris, qui impulse parallèlement un renouvellement des activités économiques et des projets urbains.

Cette double dynamique et les différentes problématiques concernant les rez-de-chaussée actifs repérées s'observent dans le quartier des Quatre-Chemins, qui oscille entre contraintes, difficultés et ressources.

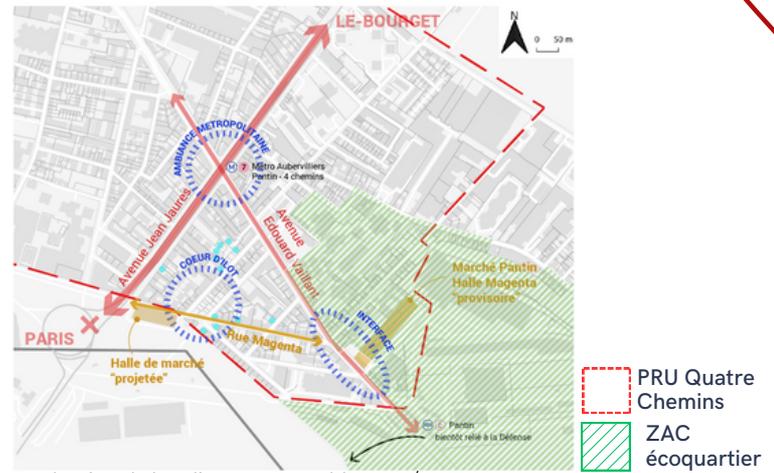
Notre démarche repose toutefois sur un objet propre au territoire, dont la portée est intercommunale : la Halle de marché du quartier. Le positionnement d'un tel équipement impacte l'ambiance urbaine et l'activité en RDC, influençant nettement la constitution ou le renforcement d'une centralité.

Le premier scénario (a) programmatique s'appuie sur l'inscription pérenne de la halle à son emplacement actuel (avenue Edouard Vaillant) et lui propose un rôle d'interface du quartier à deux vitesses. Ainsi, l'ambiance métropolitaine est amplifiée.

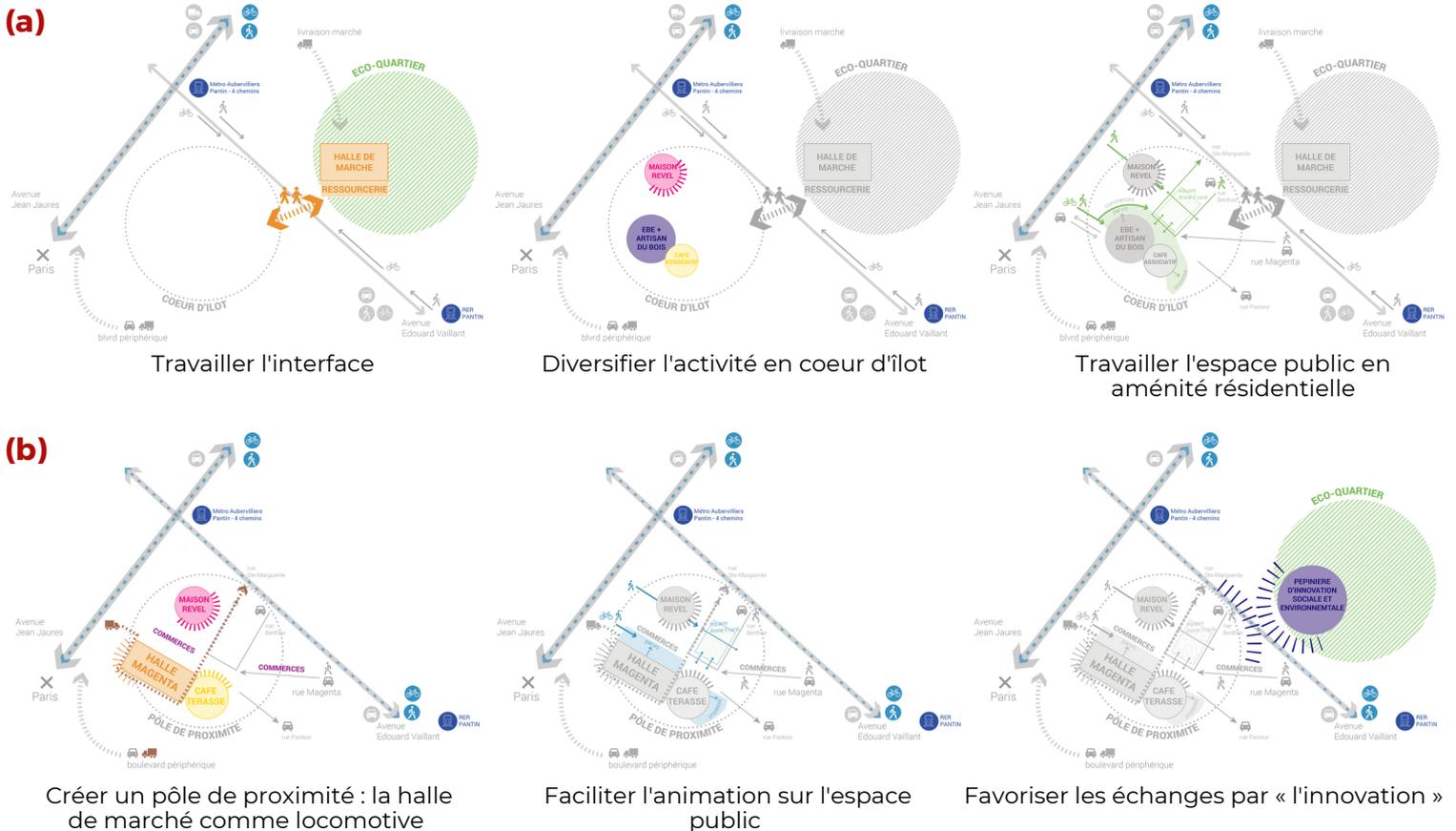
Le second scénario (b) envisage le repositionnement initial de la halle au niveau de la rue Magenta. Il assume deux dynamiques de quartiers distinctes mais complémentaires par la création d'un pôle de proximité au sein du triangle « Magenta-Jaures-Vaillant ».

Le quartier constitue un échantillon d'étude et de travail programmatique, via l'approche par ambiances urbaines. Ainsi, un périmètre de réflexion a été délimité en relevant trois types d'ambiances :

- L'ambiance marquée par un enjeu **métropolitain**. Elle se caractérise par des flux conséquents liés aux mobilités (infrastructures de transport, voies motorisées et voies douces) induisant de ce fait un développement d'activités en rez-de-chaussée.
- L'ambiance dite « **cœur d'îlot** » située dans un espace principalement résidentiel avec peu d'activités en rez-de-chaussée.
- L'**interface** urbaine, liée à l'arrivée de la nouvelle ZAC Écoquartier, qui pourrait entraîner une transformation de l'organisation territoriale à travers l'armature commerciale et d'activités économiques.



Production de l'Atelier Est-Ensemble, 2022/2023
Logiciel : QGIS et Illustrator / Source : data.gouv



Quels leviers d'action sur la question des RDC actifs ?

Améliorer la diversité des activités en rez-de-chaussée

- Identifier des linéaires confrontés à la sur-représentation de certains types pour les inscrire dans le PLUi (plan de merchandising ou diagnostic commercial)
- Établir un périmètre de sauvegarde pour cibler les politiques publiques et utiliser le droit de préemption
- Créer une foncière pour maîtriser des locaux stratégiques et assurer la gestion du foncier
- Préserver des activités économiquement accessibles pour les riverains (offre prix)
- Encourager l'innovation en rez-de-chaussée

Soutenir le développement de projet en rez-de-chaussée

Aide à l'installation d'entreprises en périmètre de QPV avec deux exonérations :

- Cotisation foncière des entreprises
 - Taxe foncière sur les friches commerciales
- Expérimenter : boutique éphémère, urbanisme temporaire

Constituer un benchmark d'autres PLUi

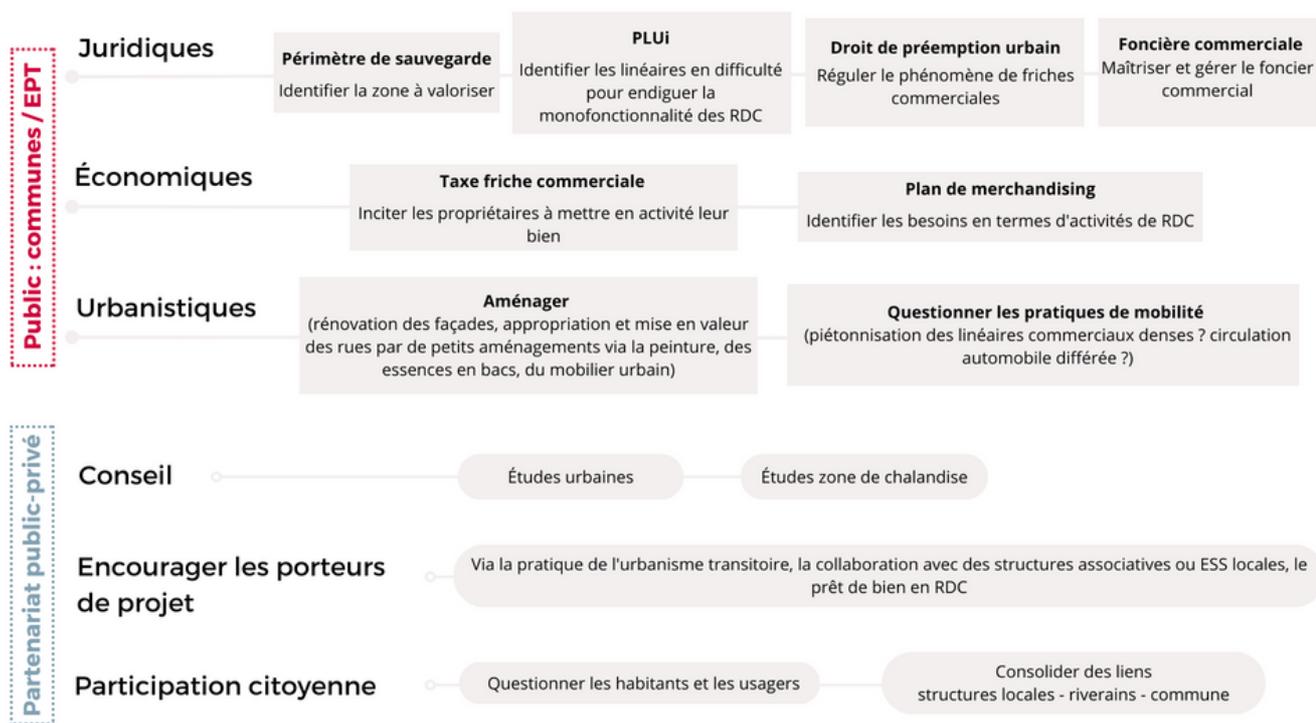
Développement d'autres types d'activités économiques à travers l'OAP avec l'artisanat ou l'économie sociale et solidaire afin de favoriser la diversité des activités. Les PLUi de la Plaine Commune et de Grand Paris Seine et Oise ont pu contribuer à appuyer nos propos en lien avec la volonté de diversifier les activités au sein des communes d'Est Ensemble.

Soigner la couture rez-de-ville – rez-de-chaussée

- Mise en place d'une charte esthétique (façades, vitrines)
- Valoriser les mobilités douces
- Valoriser les espaces publics dans les centralités

Outils de communication

- Mettre en place un Agenda de la ville accessible à tous afin de communiquer les actualités des activités implantés sur le territoire
- Organiser des événements (marchés, foires, journée de l'ESS)



Production de l'Atelier Est-Ensemble, 2022/2023

SYNTHÈSE

La question des centralités se retrouvent intimement liée à celle des rez-de-chaussée actifs. La production de données (relevés des cellules, analyse du tissu commercial, identification des polarités) permet non seulement d'identifier les logiques d'implantation d'activités économiques, mais également de mener des politiques publiques fines et adaptées au territoire.

Dans le cas d'Est Ensemble, on constate que les enjeux majeurs se concentrent sur la diversité des types de rez-de-chaussée en fonction des polarités, car toutes les activités ne fonctionnent pas sur toutes les polarités, mais également sur les conditions d'aménagement de l'espace public et du travail de porosité entre rez-de-ville et cellules en rez-de-chaussée. L'approche par ambiance permet de dépasser la problématique des rez-de-chaussée actifs pour l'envisager sous l'angle plus général de l'animation urbaine.