

L'ENJEU DE LA REDYNAMISATION DES CŒURS DE VILLE EN SECONDE COURONNE

LA COMMANDE

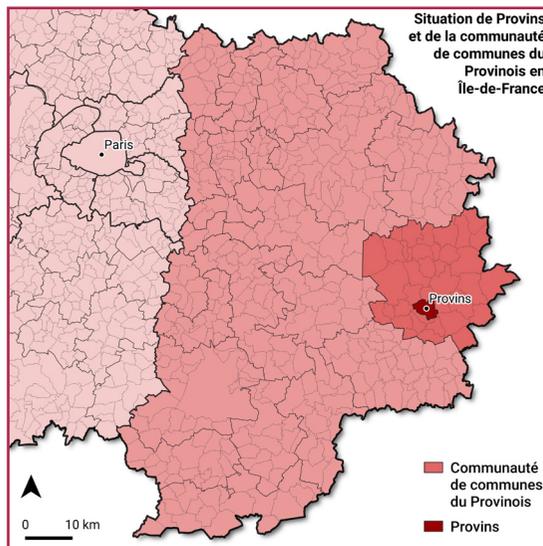
Notre atelier avait pour mission de proposer à l'**Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (E.P.F.I.F)** des faisabilités opérationnelles sur la Communauté de communes du Proinois (39 communes) afin de favoriser la redynamisation des centres-villes dans ces communes. L'objectif étant de **proposer un autre regard sur la question foncière en la reliant à des dynamiques socio-démographiques et économiques plus larges à l'œuvre sur le territoire.**

Les concepts à retenir

Attractivité (territoriale) : Ce concept renvoie à « *la capacité à drainer et à attirer des hommes et des activités, des capitaux et des compétences, sur un territoire* » (Rieutort, L. et Angeon, V, 2007)

Opération de revitalisation : Une « *requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire* » (CEREMA).

Centre-ville : désigne le noyau central (en général, le cœur historique ou le centre décisionnel) de la ville.



DÉMARCHE

Analyser les besoins d'un territoire et proposer des projets faisables, économiquement, permettant d'y répondre.

Favoriser l'essor démographique et la revitalisation commerciale des communes tout en préservant leur identité rurale.

Limiter au maximum l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels ou agricoles en concentrant notre intervention dans les centres-villes déjà urbanisés.

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

Une analyse de littérature scientifique et grise sur les enjeux liés à l'attractivité territoriale et la redynamisation des coeurs de ville.

Un diagnostic territorial afin de caractériser le territoire et comprendre ses dynamiques sociales, économiques et environnementales.

Un diagnostic foncier visant à identifier des espaces d'opportunité foncière dans les communes d'intervention.

Un montage de projets évalués à la fois sous le prisme de leur faisabilité économique et de leur capacité à répondre aux besoins identifiés en amont.

Compréhension de la commande et de ses enjeux

Diagnostic territorial à l'échelle du Proinois

Sélection des communes d'intervention

Diagnostic foncier à l'intérieur des communes d'intervention

Montage et propositions de projets

NOTRE TERRITOIRE D'INTERVENTION : LE PROINOIS

Carte de la situation de Proins et de la Communauté de Communes du Proinois en Île-de-France (à g.)

Créée le 20 décembre 2003 et située dans la partie Sud-Est de la Seine et Marne (77), la Communauté de communes du Proinois regroupe aujourd'hui 39 communes. Peuplée de 34 540 personnes en 2017, la répartition de sa population est assez inégale. On trouve ainsi 11 844 habitants à Proins, commune-centre du Proinois, tandis qu'une multitude de villages et petits hameaux des environs ne totalisent parfois pas plus de 120 habitants. Le Proinois se revendique d'être, et souhaite demeurer, une Communauté de Communes à identité rurale. Elle s'inscrit dans le domaine de la Basse-Brie, une terre agraire historiquement riche, où le territoire du Proinois est marquée par l'activité agricole : plus de 70 % des sols sont occupés par des espaces agricoles et l'agriculture y représente 12,8 % des établissements actifs contre 2,9 % dans l'ensemble de la Seine-et-Marne. Le Proinois est relié à la capitale parisienne par la ligne P mais les mobilités à l'intérieur du territoire sont davantage structurées par le réseau routier de départementales qui se polarisent autour de la ville de Proins. L'offre de transport collective, elle, demeure assez pauvre, témoignant du poids considérable de la voiture dans les déplacements quotidiens des habitants du Proinois.

De nombreuses compétences mobilisées...

Réglementaires et scientifiques

- Analyse des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...)
- Analyse quantitative (statistiques)
- Revue de littérature et benchmark

Opérationnelles

- Cartographie (QGIS)
- Faisabilité architecturale (AutoCad, etc.)
- Bilans financiers
- Travail de terrain (observation et photographie)

1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CRITÈRES RETENUS

Données sur l'emploi : nombre, variation, taux de chômage, nombre d'actifs résidents et la part travaillant dans la commune
Données sur les établissements : nombre de nouveaux établissements créés, secteur d'activité dominant, part des établissements de 10 salariés ou plus

Socio-démographie

Couverture en services de santé - en équipements scolaires - en équipements sportifs et de loisirs

Équipements et services publics

Disponibilité des transports collectifs - Type de transport urbain - Niveau de motorisation des actifs

Accessibilité et mobilités

Taux de vacance - Taux d'évolution du logement entre 2012 et 2017 - Estimation des prix au m2

Logement

Présence de patrimoine architectural - Intérêt du patrimoine paysager - capacité d'hébergement touristique

Paysage et patrimoine

Nous avons étudié ces données à travers le **SCOT**, que nous avons ensuite analysées à travers une approche quantitative. Pour se faire, nous avons mis en place un croisement de grilles de critères (ci-dessus), construites **par thématique, visant à évaluer, sous forme d'attribution de points, l'attractivité des communes du Provinois.**

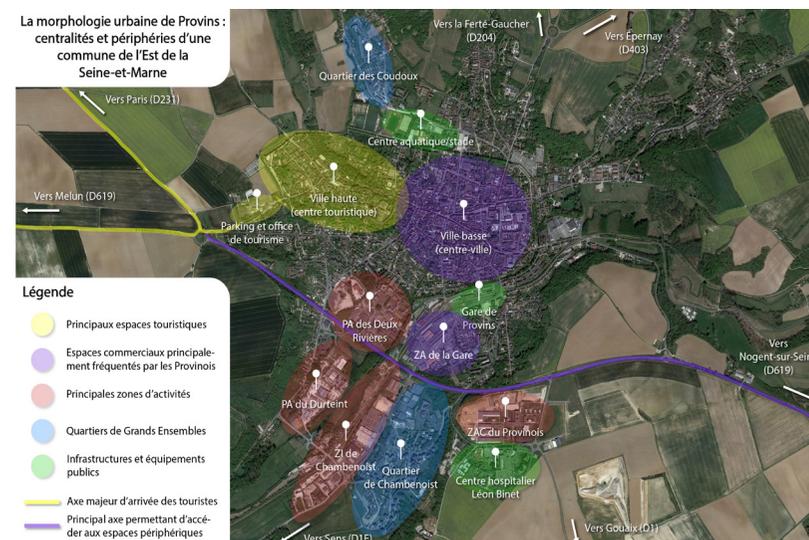
OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC

Le **diagnostic territorial** correspond à la première échelle de notre travail. L'objectif à travers cet exercice est d'identifier des territoires au sein du Provinois rencontrant à la fois des **difficultés en matière d'attractivité et un potentiel d'intervention futur.**

En partant du constat que le Provinois est un territoire disparate en termes de population, dont la majorité des communes possède une population inférieure à 500 habitants. **20 des 39 communes ont vu leurs populations décroître entre 2012 et 2017.** Il est donc intéressant de faire ressortir les communes possédant un potentiel d'attractivité.

MÉTHODOLOGIE : ANALYSE PAR CRITÈRES

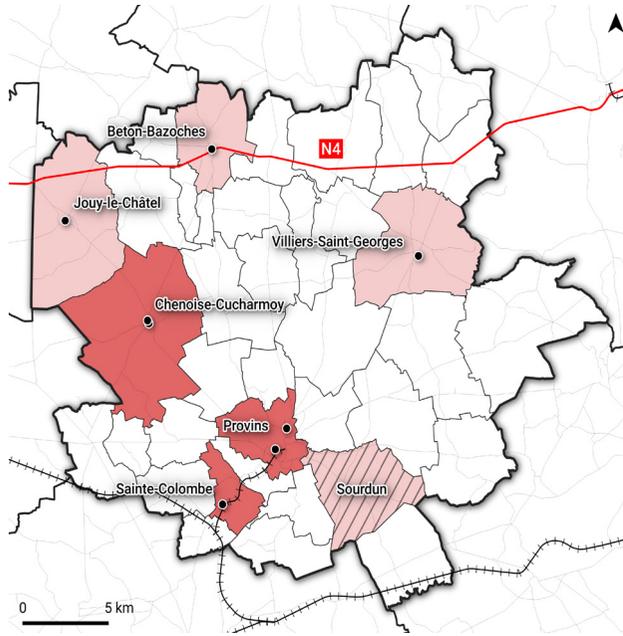
Pour mener à bien cette analyse nous nous sommes penchés sur **cinq thèmes**, correspondant à ceux présents dans le programme *Action coeur de ville*, qui représentent, selon nous, les principaux leviers d'action : la démographie et l'économie appréhendées sous **"socio-démographie", l'accessibilité et la mobilité, le logement, les équipements et services publics et enfin le paysage et le patrimoine.**



Carte de la morphologie urbaine de Provins, réalisation du groupe ©

Ce travail a permis de sélectionner trois communes en vue d'une intervention de l'EPPFIF. Par la suite, nous avons pu nous intéresser à la morphologie des communes, dans le but de **visualiser l'organisation urbaine des territoires et faciliter l'approche du diagnostic foncier.**





Carte des communes sélectionnées à l'issue du diagnostic, réalisation du groupe ©

OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC

Le **diagnostic foncier** découle directement du diagnostic territorial, puisqu'il se focalise sur les communes retenues à l'issue de ce dernier. Là encore, c'est une **démarche en sablier** qui est privilégiée, nous permettant d'affiner progressivement nos choix.

- Dans les communes choisies, un périmètre est défini, dans un espace identifié comme étant à même de répondre à notre problématique de revitalisation des coeurs de villes.

- Un ensemble de cartes est ensuite produit. Ces cartes (ci-contre, à droite) synthétisent divers indicateurs (risques et contraintes, type de propriété, coefficient d'occupation des sols, etc.) et doivent permettre, une fois croisées, d'orienter nos recherches sur le terrain.

SAINTE-COLOMBE - UNITÉ FONCIÈRE N°1 : AVENUE DU GENERAL LECLERC



Description du terrain :

Ancien relais routier qui n'est plus en fonctionnement. Semble inoccupé. Se situe le long de la départementale et dans le cœur du village, à proximité du groupe scolaire, d'une centralité commerciale et d'un arrêt de bus.



- **Superficie** : 2352 m² (Source : Géoportail)
- **Densité** : 0,17
- **Âge du bâti / État du bâti** : 1850- 1950. Un pavillon en relativement bon état mais sans valeur architecturale particulière. Trois autres bâtisses (garage et deux dépendances) en mauvais état.
- **Type de propriétaire** : propriétaire physique (particulier)
- **Zonage du PLU** : UA (Zone Urbaine dense)



Atouts :

- Près du "centre" de la commune
- Parcelle de taille assez grande, peu dense et de forme régulière ;
- Bâti sans grande valeur architecturale ;
- Unique propriétaire.

Contraintes :

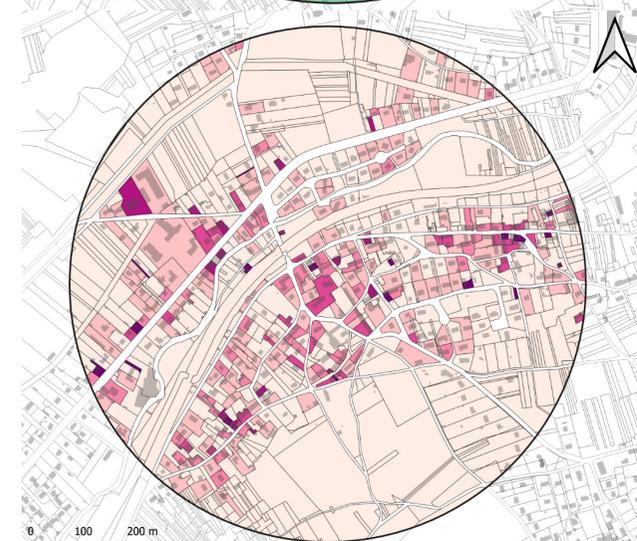
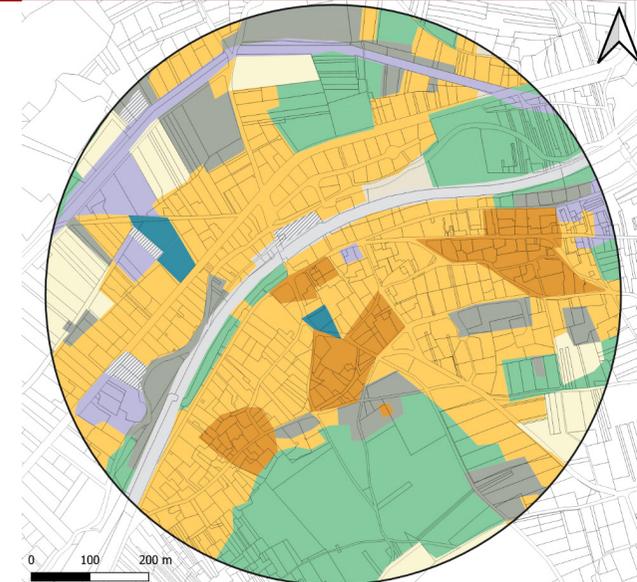
- Potentielles nuisances liées à la départementale.

MÉTHODOLOGIE : FICHE PARCELLE

Après observation des unités potentielles sur le terrain, une **fiche** est réalisée pour celles qui sont retenues, comme sur le modèle ci-contre (à gauche).

Cette fiche regroupe différents éléments essentiels, d'après nous, concernant l'unité foncière : la **superficie**, la **densité**, l'**âge** et l'**état du bâti**, le **type de propriétaire** et le **zonage PLU**.

Après discussion, seule une partie des unités présentées avec des fiches est sélectionnée, pour une **étude de faisabilité de projet**.



Mode d'occupation des sols (MOS)

- Habitat individuel
- Ensemble d'habitat individuel identique
- Habitat rural
- Equipements
- Activités

Coefficient d'occupation des sols (COS)

- 0 - 0,2
- 0,2 - 0,4
- 0,4 - 0,6
- 0,6 - 0,8
- 0,8 - 1
- > 1

Exemple d'une fiche-parcelle pour une unité foncière à Sainte-Colombe, réalisation du groupe ©

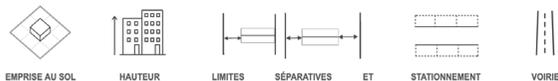
3. FAISABILITÉ DE PROJET

MÉTHODOLOGIE DE LA FICHE DE FAISABILITÉ

Fonctionnement des fiches de faisabilité

Pour l'élaboration de chaque fiche nous avons pris en compte :

- les contraintes du PLU ;



- les enjeux sociodémographiques de la commune pour établir un public à viser ;

- les prix du foncier et la rentabilité ;
- les formes urbaines, la cohérence de l'implantation du bâti, et le nombre de logement.

Travail itératif entre ces critères

Ces fiches ont été réalisées dans le but de répondre aux interrogations de l'EPIF. Nous avons répété cette méthodologie face à plusieurs contraintes. D'abord, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les enjeux sociodémographiques constituaient les principales contraintes.

Ces enjeux ont permis d'établir le public que nous souhaitons viser et de déterminer le programme de nos projets. L'illustration, ci-contre (à g.), présente l'ensemble des critères pris en compte pour la réalisation des fiches de faisabilité.

OBJECTIFS DES FICHES DE FAISABILITÉ

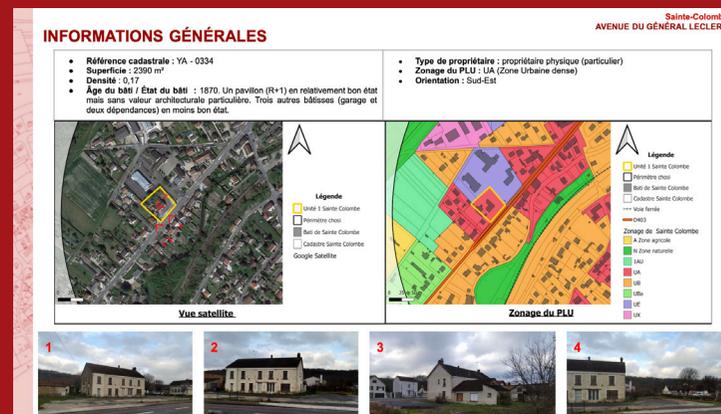
Suite au diagnostic foncier, certaines unités foncières ont été retenues afin de produire des fiches de faisabilité comportant une proposition de projet ainsi qu'un bilan financier en adéquation avec les contraintes du PLU, les enjeux sociodémographiques et les prix du marché de la commune en question ainsi que le contexte de la parcelle. Ainsi, nous avons produit huit fiches de faisabilité réparties sur six communes. Enfin, l'objectif a été de prendre en compte toutes les contraintes et de vérifier que les choix effectués soient adéquats et puissent répondre au contexte.

La proposition de projet constitue la réponse concrète à l'issue des phases précédentes - les diagnostics - et permet de visualiser ce qui pourrait être réalisé sur les ressources foncières des communes en quête de revitalisation. Grâce au plan masse et à la conception 3D, il est possible de voir si ces propositions s'insèrent correctement dans l'espace.

EN CONCLUSION...

Grâce à une démarche en «entonnoir», nous avons retenus trois unités foncières comme étant les plus viables à l'issue du diagnostic foncier. Toutefois, la réalisation de ces projets relève de l'acceptabilité politique. Ainsi, l'avis des élus locaux et de leurs administrés restent donc des points à approfondir dans le cas où l'on déciderait de mener un ou plusieurs de ces projets à terme.

EXEMPLE D'UNE FICHE DE FAISABILITÉ ET SA PROPOSITION DE PROJET



Informations générales présentant certains critères de faisabilité d'une unité parcellaire à Sainte-Colombe © Réalisation du groupe



Proposition de projet sur l'unité parcellaire sélectionnée à Sainte-Colombe © Réalisation du groupe

Un diagnostic mené par le groupe d'atelier: Juliette BESNARD, Julien BLOT, Orane FABECK, Clément FRANÇOIS, Juliette GOMIS, Valentin GUICHARD, Sami IMOULLAS, Ruth-Anne MBALA, Skander MEKNI, Gaétan SOLANA, Manal TABRIKI.
sous la direction de Sonia GUELTON, Richart KHALIL (École d'Urbanisme de Paris) et Franck BALTZER, Nicola LUGNANI, Caroline CASSES (EPIF)

