

# Qualité et sûreté des espaces urbains

plan urbanisme construction architecture **PUCA**



Programme d'expérimentation



# Programme d'expérimentation « Qualité et sûreté des espaces urbains »

Cahier n°3 – Atelier du Kremlin-Bicêtre / juin 2011

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement  
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature  
Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de la Défense, Paroi Sud  
92055 La Défense cedex

**Directeur de la publication :**

Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

**Coordination :**

Bertrand Vallet, responsable du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »  
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation  
christophe.perrocheau@i-carre.net

Eric Amanou et Fanny Martel, AMO du PUCA pour ce programme  
eric@amanou.fr et fanny.martel@amanou.fr

Ce cahier a été rédigé par Jacques Frenais, Christophe Perrocheau et Bertrand Vallet.

**Photographies :**

Romain Gibert (sauf p.15 : Pays de Montbéliard)

**Conception graphique :**

Frédéric Martinot

Pour plus d'informations sur le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » :  
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

ISSN : 2114-9364

Juin 2011

## Sommaire



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Restructuration des espaces commerciaux et enjeux de sûreté.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Galerie Grand Sud, Kremlin Bicêtre .....</b>   | <b>8</b>  |
| Analyse urbaine.....  | 8         |
| Analyse des circuits marchands .....  | 9         |
| Analyse fonctionnelle .....   | 10        |
| La question de l'insécurité.....  | 10        |
| Propositions d'action.....  | 11        |
| <b>Quartier des Buis à Valentigney, Pays de Montbéliard .....</b>   | <b>12</b> |
| Analyse urbaine : dysfonctionnements et insécurité.....   | 12        |
| Le centre commercial.....   | 14        |
| Analyse commerciale .....   | 14        |
| Les perspectives d'évolution du centre dans le cadre du projet ANRU : premières pistes architecturale et urbaine .  | 15        |
| <b>Commerce et sûreté : un regard sur les territoires .....</b>   | <b>18</b> |
| Le Grand Sud, au Kremlin-Bicêtre .....  | 18        |
| Le commerce en victime .....  | 22        |
| Le commerce remède : vigies .....   | 22        |
| Les Buis, à Valentigney .....   | 23        |
| Chroniques de la résistance au déclin .....   | 23        |
| Commerces parallèles.....   | 25        |
| Commerces ethniques .....   | 25        |
| Mixité fonctionnelle .....  | 27        |
| La gouvernance.....   | 28        |
| <b>Le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »<br/>du Plan Urbanisme Construction Architecture .....</b> | <b>30</b> |

# des espaces commerciaux et enjeux de sûreté

## Restructuration

On peut s'étonner de la place qu'occupe la restructuration des galeries marchandes dans les préoccupations formulées par les villes participant au programme expérimental « Qualité et sûreté des espaces urbains ». Au fil des échanges en ateliers, on voit que le problème est placé au centre, ou presque au centre, des travaux à Aubervilliers, à Nantes, au Kremlin-Bicêtre, à Valentigney...

A cela, on peut apporter une explication d'ensemble, en une antithèse : le commerce est, à la fois, une victime et un remède dans certains contextes d'insécurité en milieu urbain.

Mais il y a plus précis encore :

- la décadence des galeries marchandes au sein des opérations d'habitat des années 70 est un signe visible du déclin de ces quartiers ;
- le résultat de leur dégradation physique est la formation de poches, ou de coins, propices aux rassemblements et aux trafics de différentes sortes ;
- l'évolution des pratiques de chalandise, favorable aux zones concentrées, faciles d'accès sur les axes routiers, ne laisse, bien souvent, aux anciennes cellules de commerces de proximité que l'opportunité de commerces ethniques, parfois assimilés, par les premiers résidents, à des activités troubles ;
- la mixité des fonctions résidentielle et commerciale y présente, de ce fait, son visage le plus problématique ;
- enfin, l'intervention sur ces lieux, où se superposent des propriétés et des légitimités multiples, est symptomatique d'une coproduction acrobatique, comme on a pu le constater de beaucoup de questions touchant à la sûreté.

Comment s'y prendre pour réhabiliter, sur le plan de la forme, sur celui du confort et sur celui du dynamisme économique, ces espaces en perdition ?

L'atelier du 9 mai au Kremlin-Bicêtre avait pour objet le dialogue sur ces points très concrets de l'action urbaine. Il a commencé par la visite d'un îlot aux fonctions complexes et de ses abords.



La Botière, Nantes



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre



Quartier des Buis, Pays de Montbéliard

Fondée sur les questions posées par l'opération du Kremlin-Bicêtre, la convergence des préoccupations des collectivités territoriales présentes semble indiquer que l'objectif général est atteint. Ce qui fait dire au maire du Kremlin-Bicêtre, Jean-Luc Laurent, que l'utilité d'un tel programme est de « territorialiser la problématique » et, y compris sur des partis-pris opposés, d'éclairer la volonté de faire.

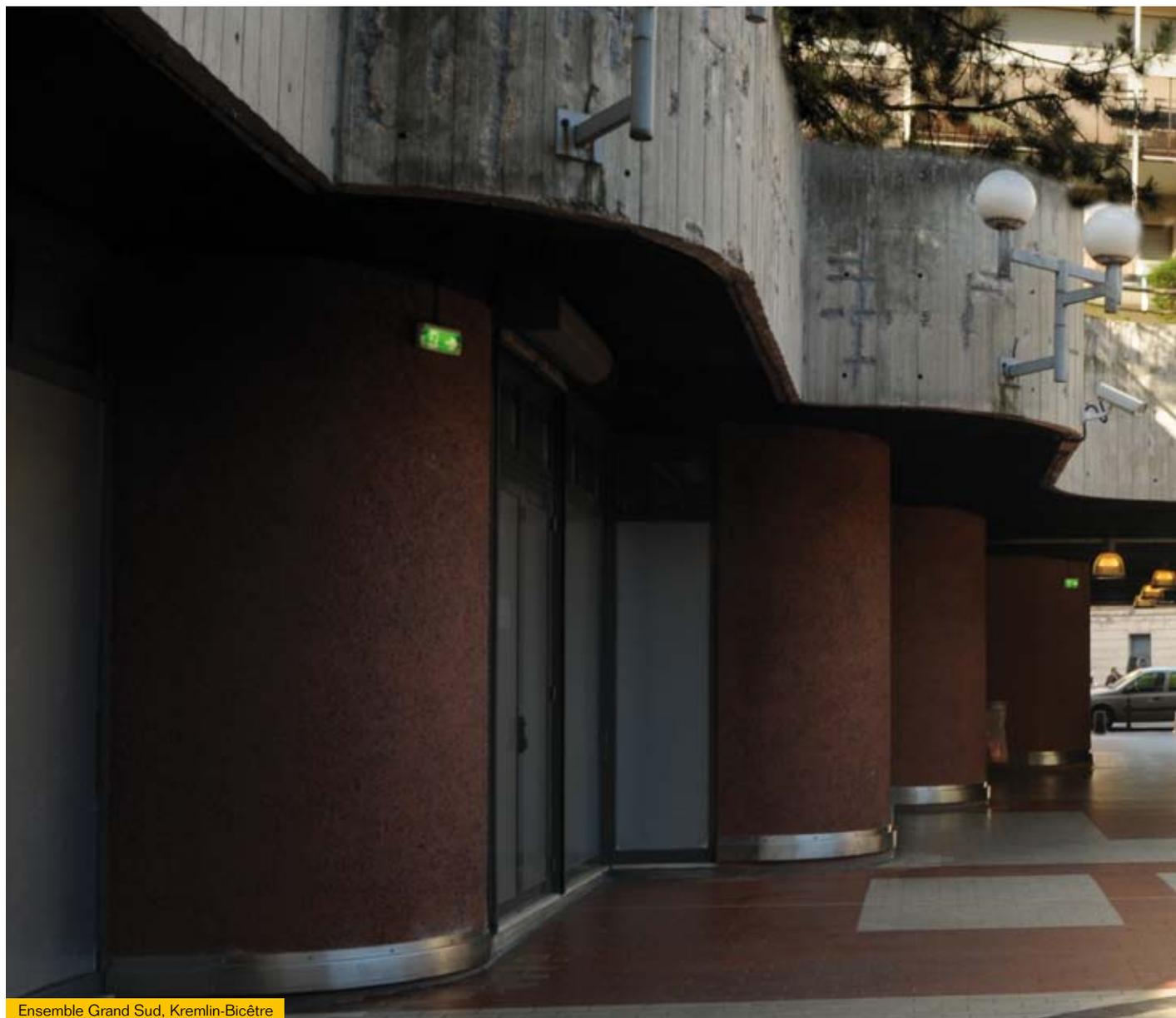
Il y a beaucoup de points communs entre les territoires évoqués :

1. la sûreté y est posée dans son rapport au fonctionnement économique de l'espace. Il est nécessaire de revitaliser pour permettre aux commerçants de faire des bénéfices, donc de participer à l'animation en se maintenant sur place ;
2. le déclin du commerce et une image dégradée des lieux sont concomitants ;
3. la question impose un partenariat public privé très intense et très précis.

Il y a aussi des points de divergence, ce qui prouve que les solutions sont en tous cas très locales, incorporées dans des projets de quartiers :

1. dans certains cas, elles passent par des projets de relocalisation des commerces (Aubervilliers, Nantes) ;
2. ailleurs, par l'évaluation de la place du commerce ethnique et son soutien éventuel (Kremlin-Bicêtre, Valentigney) ;
3. ou par la restauration d'un espace public urbain : c'est ce que nous verrons à propos de l'exemple de Kremlin-Bicêtre.

Ce cahier est composé de trois parties : les deux premières rendent compte de manière synthétique des analyses et des propositions d'action réalisées par l'Atelier Landauer en partenariat avec Quadrivium pour le site du Kremlin-Bicêtre, et par l'agence INterland associée à AID Observatoire pour le site de Valentigney. Ces travaux sont à mi-parcours et vont donc évoluer. La troisième partie du cahier restitue, en les problématisant, les débats de l'atelier d'échanges. ■



Ensemble Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

## Synthèse intermédiaire du travail de l'Atelier Landauer / Quadrivium

### → Analyse urbaine

La ville du Kremlin-Bicêtre - frontalière à Paris - est adossée à l'autoroute A6b et au boulevard Périphérique. Elle est traversée par les flux extrêmement importants de l'avenue de Fontainebleau (ex Route Nationale 7) qui est un axe hautement stratégique pour la circulation au sein de la région.

L'ensemble «Grand Sud», site expérimental, est composé de trois immeubles de logements de 4 à 8 étages sur une dalle végétalisée, sous laquelle se déploie la galerie commerçante en rez-de-chaussée

ainsi que trois niveaux de parking en sous-sol. La galerie constitue en outre un passage en cœur d'îlot entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton parallèle. Le passage est rendu public par une servitude. La galerie a deux entrées côté avenue Fontainebleau et une entrée côté rue Danton et est articulée autour de deux patios formant des placettes. Les patios sont reliés par deux passages formant une boucle.

La configuration des lieux et le déclin des fonctions commerciales engendrent chez les commerçants un



fort sentiment d'abandon et d'insécurité que ressentent également les résidents des logements auxquels la galerie donne accès. La ville du Kremlin-Bicêtre s'en inquiète et compte entreprendre une action urbaine et architecturale de requalification des lieux. L'occasion d'une intervention profonde peut être favorisée par la transformation de l'avenue de Fontainebleau en boulevard urbain.

### → Analyse des circuits marchands

La ville dispose de quatre grandes enseignes alimentaires aux formats différents, une grande partie de ces pôles attractifs se situant sur l'avenue de Fontainebleau. Ces enseignes alimentaires peuvent être regroupées en deux typologies commerciales distinctes : une offre de destination (le Centre Commercial Okabé et le

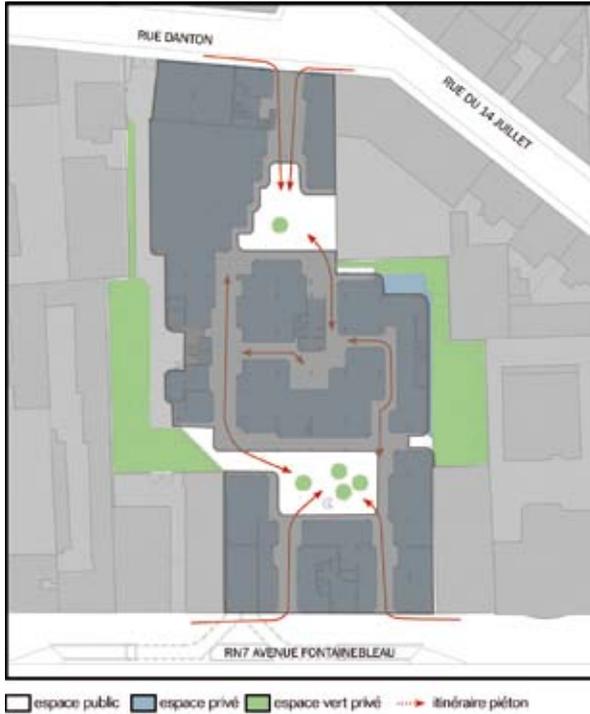
Centre E. Leclerc qui attirent l'ensemble des flux voiture, transport en commun et mode doux), et une offre de proximité (le supermarché Leader Price de l'ensemble Grand Sud et une supérette de marque CocciMarket qui attirent un flux essentiellement piéton). ■■■



L'ensemble « grand sud » se situe au croisement d'axes majeurs : le boulevard périphérique et l'avenue Fontainebleau (ancienne RN7) à proximité de l'échangeur Porte d'Italie

# Galerie Grand Sud, Kremlin Bicêtre

## Le franchissement de la galerie



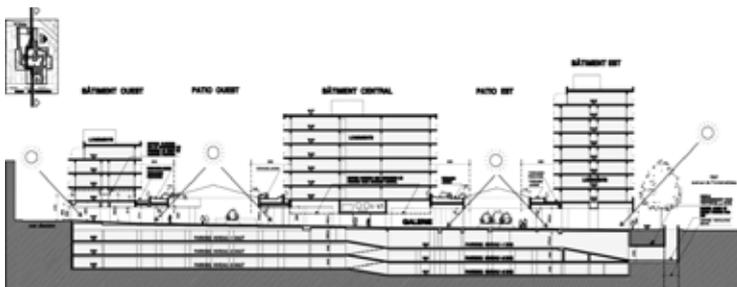
Ces deux typologies, qui répondent à des demandes différentes de la part des consommateurs, semblent pouvoir coexister.

Le grand centre commercial Okabé, ouvert il y a un an à moins de 300 mètres de l'ensemble Grand Sud, constitue le pôle d'attractivité commerciale dominant. Hormis sur l'avenue de Fontainebleau, l'offre commerciale au Kremlin-Bicêtre est faible, souvent discontinue et d'une attractivité limitée.

Les commerces de la galerie Grand Sud, pour leur part, rencontrent des difficultés, compte tenu de leur vocation à répondre avant tout aux besoins des proches résidents. Le potentiel de chalands est restreint aux habitants du quartier et à quelques visiteurs communaux. La galerie souffre d'une localisation fragile et peu rayonnante ainsi que d'une déperdition des flux internes en raison de son circuit double. Côté rue Danton, l'attractivité commerciale s'explique par la présence du supermarché Leader Price, les autres commerces attenants étant peu dynamiques.

### → Analyse fonctionnelle

Si l'on excepte les flux générés par le supermarché Leader Price, la fonction la plus apparente de la galerie



est celle de raccourci dans le maillage viaire, raccourci permettant de passer de l'avenue de Fontainebleau (et du métro) au quartier résidentiel côté rue Danton.

Le patio situé à l'Est, qui accueille la majeure partie des commerces, pour la plupart à vocation ethnique, est majoritairement pratiqué à certaines heures de la journée par des personnes appartenant à la communauté africaine et maghrébine.

## Les flux vers la locomotive commerciale



### → La question de l'insécurité

La galerie est le lieu de regroupements, de trafic de cannabis et de comportements malveillants, notamment le soir et le week-end. La configuration du sas central, qui ouvre sur les deux patios et le passage, permet en effet de « guetter » sans être vu du fait de l'absence de lumière naturelle et de la faiblesse de l'éclairage. Des résidents ont également alerté de la présence de scooters stationnés à l'intérieur de cet espace, alors que la circulation et le stationnement des deux-roues sont interdits dans toute la galerie.

De manière générale, la sensation pour l'utilisateur est que le franchissement de la galerie est peu agréable, voire anxiogène le soir et la nuit. Outre le trafic, ceci s'explique par l'ambiance générale de la galerie et un état de dégradation avancée : vétusté des matériaux, peintures en crépis de couleur sombre qui accentuent l'effet « tunnel », absence de faux-plafond laissant les réseaux apparents, présence d'un filet anti-pigeon, signalétique commerciale proliférante et anarchique.

De plus, l'aménagement intérieur de la galerie

oblige le piéton qui souhaite franchir l'îlot « grand sud » à suivre une séquence découpée de la manière suivante : rue - passage couvert - patio - passage couvert - patio - rue. Cette configuration spatiale peut s'expliquer par la volonté des concepteurs d'augmenter le linéaire commercial en multipliant les accès et les passages, et en organisant les commerces autour des patios. Mais ici le terme de couloir est plus proche de la réalité pour désigner ces passages étroits. Au final, la sinuosité des parcours, ajoutée à un mauvais éclairage, rend cet espace particulièrement sombre et peu amène.

### Le noyau central : un espace de deal



### → Propositions d'action

Le schéma fonctionnel le plus « brut », radical, consisterait à se préoccuper de la continuité commerciale sur chacun des deux axes de desserte (rue Danton et avenue de Fontainebleau) en implantant l'activité commerciale à l'extérieur de la galerie. L'intérieur de la galerie pourrait alors proposer des activités tertiaires ou des équipements divers répondant aux besoins des résidents locaux.

Le choix médian consisterait à regrouper l'offre commerciale selon les spécificités de chaque secteur : une offre de proximité rue Danton et une offre transitaire du côté de l'avenue de Fontainebleau. En parallèle, il serait également intéressant, voire nécessaire, d'envisager la suppression d'un des deux circuits internes partant de l'avenue de Fontainebleau afin de concentrer les flux, faciliter la lisibilité et la déambulation au sein de la galerie. Cette suppression permettrait aussi l'arrêt des regroupements dans cet espace et ne changerait quasiment rien au fonctionnement général de la galerie.

Schémas : Atelier Landauer / Quadrivium

Autour de la suppression du passage, deux pistes pour le noyau central seraient alors envisageables :

- restructurer le bloc en cellules commerciales qui ne seraient accessibles qu'en périphérie (et non plus en son centre). Les vitrines seraient tournées sur les deux patios. Une proposition pourrait être faite aux commerces fermés d'être relocalisés dans ces futures cellules ;
- restructurer tout le bloc (bloc représenté en pointillés sur le schéma ci-contre) qui serait destiné à une seule activité. Par exemple un équipement de petite taille, des services de la ville, des locaux destinés à des associations.

Enfin, le passage conservé doit-il être fermé la nuit, période qui concentre l'essentiel des problèmes ? Les copropriétaires des résidences le souhaitent, mais cette question est liée au commerce : si l'on prévoit une nouvelle offre de restauration, il faudra aussi veiller à lui accorder une amplitude horaire d'ouverture en conséquence, notamment en soirée. Cette question de la fermeture du passage la nuit reste donc à débattre, en lien avec le projet d'aménagement retenu.

L'amélioration de l'ambiance générale constitue un dernier axe de travail ; elle pourrait se traduire formellement par une série d'intervention sur les parois de la galerie, l'éclairage, le plafond, la signalétique. Ces actions sur le bâti visent à embellir, ou du moins à adapter, la galerie à sa vocation d'espace public et in fine à restaurer le sentiment de confiance de l'utilisateur. ■

### Plan de synthèse des propositions



- ❶ Fermeture et mutation du noyau central
- ❷ Restructuration de l'offre commerciale
- ❸ Optimisation de l'éclairage et de la signalétique.  
Réfection des murs et des faux-plafonds
- ❹ Limiter l'accès aux résidents après les heures ouvrables



Centre commercial des Buis, Pays de Montbéliard

## Synthèse intermédiaire du travail de l'agence INterland / AID Observatoire

### → Analyse urbaine : dysfonctionnements et insécurité

Le quartier des Buis est situé à Valentigney, dans le cœur d'agglomération du Pays de Montbéliard, à proximité des échangeurs autoroutiers et dans la première couronne de la ville de Montbéliard. Sa localisation est assez avantageuse mais le quartier est fortement enclavé, de l'autre côté de la vallée du Doubs, à l'arrière d'une zone industrielle et en limite d'urbanisation.

Cet enclavement est pondéré par la présence de la rue de la Novie à l'Est du centre commercial, un axe

structurant d'entrée d'agglomération qui, à terme, doit accueillir un futur Transport en Commun en Site Propre.

Le quartier est en décroissance démographique ; entre 1999 et 2006, sa population est passée de 4 310 à 2 931 habitants. Ceci se traduit par de nombreuses démolitions réalisées dans les années 80-90, d'autres étant prévues dans le cadre du projet ANRU en cours d'élaboration.

La période actuelle correspond en outre à une étape du projet urbain où les démolitions sont plus avancées



que les reconstructions, ce qui laisse une impression particulière aux habitants et usagers.

Le paysage du quartier est fortement marqué par la présence de forêts sur les franges et d'un parc en vallon à l'intérieur du quartier. En corollaire, la présence de forêts suivant une topographie marquée crée une situation d'enclavement.

La composition urbaine du quartier révèle de nombreuses impasses qui entravent la gestion courante et les interventions des pompiers et de la police (bouclage viarie en impasse, possibilités de fuite...). Selon la police, les délinquants mettent en place une « tactique » qui s'adapte au relief et à l'organisation viarie de l'espace, la topographie et la trame paysagère favorisant les points de vue de contrôle ainsi que la fuite en cas d'intervention policière. ■■■

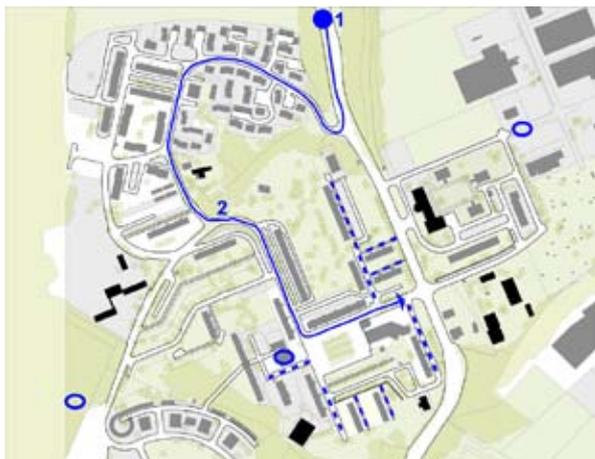
#### Dysfonctionnements constatés par les services de sécurité



- Lieux de squat / guet par rapport aux trafics
- ⊠ Quads et rodéos - Dysfonctionnement occasionnel - Incendies véhicules + poubelles + caves / guet apens
- Projectiles (caillassage + mortier) Agression / vol à la portière au carrefour

# Quartier des Buis à Valentigney, Pays de Montbéliard

## Réponse des forces de sécurité



- Planques / postes d'observation
- 1. point de RDV pompiers + police hors du quartier pour intervention lourde
- 2. Parcours pour intervention lourde, par l'arrière, précédée d'une patrouille en véhicule bas autour du centre commercial
- Accès aux impasses en marche arrière + escorte véhicule / port de casque

Le quartier a été le théâtre d'affrontements violents entre jeunes et forces de l'ordre durant trois semaines d'« émeutes » en 2009. Si la situation s'est fortement améliorée depuis cet épisode - en partie grâce à un renforcement de la gestion permettant le rétablissement d'un climat social apaisé - le quartier reste le plus stigmatisé de l'agglomération en terme d'insécurité.

La perception des habitants est cependant plus nuancée, puisque le sentiment prédominant semble être celui d'un quartier qui vit bien et d'une place de village (la place Godart) qui joue son rôle de lieu de rencontre et de sociabilité.

## → Le centre commercial

Le centre commercial des Buis a été reconstruit en 1993 et comprend une offre de proximité de commerces et de services (la Poste, une superette 8 à Huit, une boulangerie, un bar PMU et une pharmacie) ainsi que plusieurs locaux vides. Il est construit selon un système en poteaux poutres qui dessine une coursive en plein air éloignant les voitures des vitrines. Les locaux sont vétustes et globalement peu attractifs. L'ancien centre commercial se situait plus en retrait de l'axe passant, en galette sur l'actuelle place Godart. Deux principales raisons ont amené à sa démolition : volonté de se rapprocher des commerces des flux de la rue de la Novie et de diversifier les fonctions (commerces et services).

Le parvis avant du centre commercial, en prise avec l'entrée principale, comprend une zone de stationnement et de larges vitrines. L'arrière, nécessaire au fonctionnement du centre commercial, regroupe tous les aspects techniques des commerces (livraison, ordures, ...) et fonctionne relativement bien.

En outre, le calepinage du parking et du parvis du centre commercial présente un tracé de stationnement peu clair, ce qui contribue au sentiment de flottement.

Dès l'abord du centre commercial, le piéton est confronté à une multiplication des plans qui brouille la lecture au niveau du carrefour (panneaux de signalisations, de publicité, mobilier urbain disparate, ...).

La topographie marquée place ce quartier en situation de « forteresse » contrôlable, dont l'entrée principale est le centre commercial. Celui-ci et ses abords sont identifiés par les habitants comme le centre de gravité et de vie du quartier. Ces espaces sont également ceux où se sacralisent les regroupements et trafics légers. De plus, le centre commercial a été la cible d'un incendie au cours de l'année 2010, qui a donné lieu à d'importants dégâts. La ville a achevé la remise en état des éléments endommagés (toitures, façades) et est en train de terminer la remise en location d'un dernier lot.

## Fonctionnement de l'appareil commercial



- ↔ Axe majeur
- Commerce
- Café
- Service
- Vacants
- Parking

## → Analyse commerciale

L'analyse commerciale met en avant une forte concurrence des grands équipements commerciaux (de type hypermarchés), situés à proximité et qui garantissent dans un même lieu une offre plus diversifiée que le centre commercial des Buis.

Le problème de positionnement de gamme pour le 8 à Huit en cœur de quartier est lié en partie à l'implantation de discounter à proximité du quartier et au pouvoir d'achat des habitants du quartier.

L'estimation du potentiel de consommation doit évidemment tenir compte du fait que le quartier est en décroissance mais l'on peut estimer la population totale après travaux du projet de rénovation urbaine de l'ANRU d'environ 3 200 habitants, soit un potentiel de cinq ou six activités. La taille moyenne des ménages est assez élevée (3 personnes par ménage contre 2.5 sur la commune de Valentigney) et la population jeune (50% ont moins de 30 ans et seulement 12% sont âgés de plus de 60 ans). Globalement, on constate un faible niveau de revenu et de pouvoir d'achat : le revenu médian



Quartier des Buis, Pays de Montbéliard

des habitants du quartier est de 9 055 € /an, alors qu'il est de 16 760 €/an pour l'ensemble de l'agglomération et de 17 600 €/an France entière. Par ailleurs, le taux de motorisation des ménages est faible (42 %), ce qui contribue à former une clientèle relativement captive.

L'analyse commerciale fait apparaître des atouts (le centre commercial est situé à proximité de l'axe majeur, dans un environnement qualitatif entre le bois de Belchamp et le Doubs, et l'on prévoit l'arrivée d'un Bus à Haut Niveau de Services) et des faiblesses (une visibilité depuis l'extérieur du quartier des Buis limitée du centre commercial du fait de sa localisation en cœur de quartier, une zone de chalandise réduite au quartier).

### → Les perspectives d'évolution du centre dans le cadre du projet ANRU : premières pistes architecturale et urbaine

A court terme, il n'est pas prévu d'intervention sur le centre commercial ou sur ses abords dans le temps de la convention ANRU. En revanche, l'hypothèse privilégiée à long terme prévoit un déplacement des commerces dans un pôle de 1 000 m<sup>2</sup> en façade sur la rue de la Novie.

Dans la configuration existante, le centre commercial se positionne avec une double orientation, entre :

- à l'est la rue de la Novie et la possibilité de capter les flux véhicules de cet axe structurant d'agglomération ;
- à l'ouest la Place Godart, centre de gravité du quartier et support d'une réelle vie sociale.

Cette position est une opportunité exceptionnelle pour la pérennité du centre commercial : en trouvant une accroche sur un axe captif à l'est, et en valorisant une vie de quartier d'ultra proximité grâce au dialogue du centre commercial avec un espace public reconnu comme tel à l'ouest. Cette configuration pourrait se décliner dans la programmation commerciale avec services et commerces de proximité qui donnent sur la place, et commerces et services locomotives qui donnent sur la rue de la Novie.

Or le projet de rénovation urbaine à long terme prévoit le déplacement du centre commercial afin de répondre à l'affichage des commerces sur les flux et à une position géographique plus proche des Buis Nord, mais pas à l'animation d'une vie de quartier. De plus, ■■■

## Quartier des Buis à Valentigney, Pays de Montbéliard



Source : Etude SEQUANA et TRIA

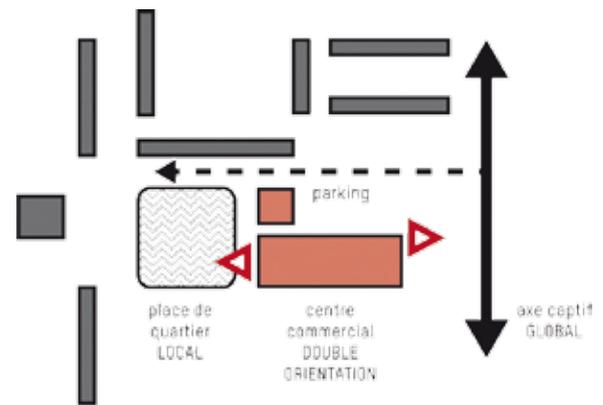
### Projet ANRU à court terme

- Pas d'intervention prévue sur le centre commercial ou sur ses abords dans le temps de la convention ANRU
- Mais une centralité confortée autour de l'axe est/-ouest qui borde le centre commercial.
- La tour 80 et la pharmacie actuelle sont démolies, les 2 programmes sont implantés en RDC d'une nouvelle construction en R+2 en logement social.

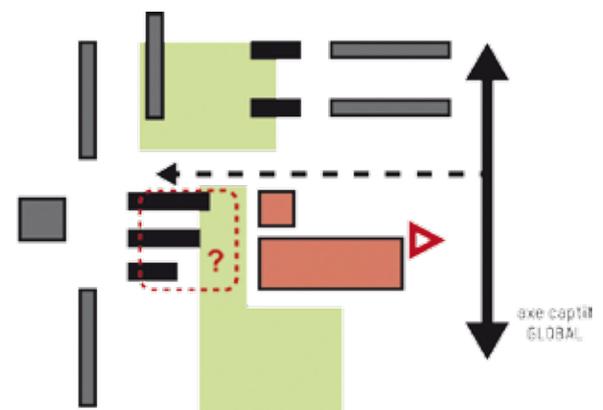
le projet, dans ses premières phases, prévoit des constructions nouvelles qui supprimeront la place Godard, espace public de proximité pour les habitants du quartier.

A ce stade du travail mené par l'équipe Interland / AID Observatoire, plusieurs questions relatives à l'effet du projet de rénovation urbaine sur la pérennité et le fonctionnement de ce centre commercial se posent. Comment et où valoriser un espace de proximité autour du centre commercial afin de ne pas perdre cet effet « centre de gravité » et rencontre autour du centre commercial ? Le mail planté prévu dans le projet peut-il remplir ce rôle ? Quelles nouvelles fonctions donner aux façades du centre commercial ? Le mail planté et la nouvelle construction sont-ils suffisants pour « tenir » l'entrée et structurer l'entrée de quartier et le centre commercial ? Une réelle restructuration / redéfinition du centre commercial des Buis ne serait-elle pas préférable à un déplacement à terme qui n'apporterait rien de plus aux commerces et aux habitants ? Autant de questions qui seront approfondies dans la deuxième

### Etat existant



### Projet de rénovation urbaine



phase du programme expérimental par l'équipe, en dialogue avec la collectivité locale de Valentigney, à partir de trois champs de réflexion et objectifs :

- reconstituer ou conforter une offre commerciale autour de fonctions combinées (logements, espaces publics, équipements, ...), qui saisisse les opportunités de double orientation du centre commercial actuel ;
- développer quelques thématiques autour de cet enjeu (accès et abords, signalétique, dissociation stationnement et chemin d'accès piéton, diversification des fonctions autour du commerce...);
- répondre aux dysfonctionnements précis observés (regroupements, incendies, rodéos de quads et 2 roues, ...) en évitant les réponses purement défensives qui seront vécues pour les usagers des lieux comme une punition et ne seront pas respectées, en garantissant une qualité « esthétique » et en mettant en place des solutions simples, robustes, ouvertes, transparentes, faciles à entretenir. ■

Schémas et plans : Interland / AID Observatoire



Quartier des Buis, Pays de Montbéliard

## un regard sur les territoires



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

### Synthèse de l'atelier du 9 mai 2011, au Kremlin-Bicêtre

#### → Le Grand Sud, au Kremlin-Bicêtre

Le Kremlin-Bicêtre, commune « intense » selon les mots de son maire, Jean-Luc Laurent, qui insiste sur son dynamisme démographique, est une ville limitrophe de Paris. Elle est née, à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, de la route de Fontainebleau, départ de la nationale 7. Et, même si le tiers du territoire est occupé par le fort, l'hospice et le cimetière de Bicêtre, même si la qualité de la vie se réfugie dans un triangle d'or autour de la mairie, c'est le long de cette voie, aujourd'hui devenue RD 7 et Avenue de Fontainebleau, que tout bouge. Conformément au contrat de Plan Etat-Région, la route va devenir un boulevard urbain. Les travaux

sur la chaussée, sous la maîtrise d'ouvrage du conseil général du Val de Marne, ont démarré et l'aménagement des trottoirs doit commencer à l'été 2011. Des activités nouvelles y sont déjà implantées: un grand centre commercial, Okabé, avec hypermarché Auchan ; une médiathèque. L'ensemble participe au projet de refaire la ville sur la ville « ce qui est l'occasion de prendre en compte les difficultés », affirme Jean-Luc Laurent, « en particulier les questions de sûreté. Je préfère le mot de sûreté à celui de sécurité. Il indique que c'est un enjeu urbain important. »



« Le Kremlin-Bicêtre, aux portes de Paris, est une commune avec des voies structurantes de desserte dont la route Nationale 7 qui est en cours de rénovation pour en faire un boulevard urbain. Le KB est une ville qui s'est séparée de Gentilly en 1896, et qui s'est conçue autour de cette voie particulière, la route de Fontainebleau. C'est une ville de 154 Ha, dont un tiers du territoire est utilisé pour les besoins du fort qui accueille l'ex direction centrale des transmissions, un hôpital CHU et le cimetière. Elle compte un peu plus de 26 000 habitants, alors qu'il y en avait 19 000 au recensement de 1990. Il y a environ 13 000 logements, avec une dominante de logements locatifs, sociaux ■ ■ ■

■ ■ ■ et privés. Il y a moins de 30% de propriétaires occupants. Le site de Grand Sud est une propriété privée, avec 3 immeubles, un passage privé avec des commerces mais avec une servitude de passage public. Cela suppose que les solutions pour régler les problèmes passent par un accord avec les copropriétés. [...] L'appel à candidature du PUCA fut l'occasion de nous amener à réfléchir avec un regard pluridisciplinaire d'experts externes. Cet atelier apporte une dimension supplémentaire : il nous permet d'échanger avec d'autres collectivités, et d'avoir un regard territorial extérieur à celui du KB. »

**Jean-Luc LAURENT,**  
maire du Kremlin-Bicêtre

## Commerce et sûreté : un regard sur les territoires

### 10h00 Ouverture de la journée

Jean-Luc LAURENT, maire du Kremlin-Bicêtre,  
Conseiller régional  
Emmanuel RAOUL, secrétaire permanent du Plan  
Urbanisme Construction Architecture

### 10h15 Présentation de la galerie commerciale Grand Sud ainsi que des attentes vis-à-vis du programme

Carole POISAT, Maire adjointe chargée du  
développement économique, du commerce  
et de l'artisanat  
Marielle DENAT, responsable du service  
urbanisme

### 10h30 Visite commentée de la galerie commerciale et de son environnement

### 11h45 Présentation du diagnostic et des perspectives d'évolution de la galerie commerciale

Paul LANDAUER, architecte urbaniste  
Michael AYMES, programmiste commercial,  
Quadrivium  
Elus et services de la ville du Kremlin-Bicêtre

### 12h30 Echange avec les autres collectivités

### 14h00 Introduction sur le thème du commerce et des enjeux de sûreté

Bertrand Vallet

### 14h10 Débat sur les dysfonctionnements et la restructuration du centre commercial de Valentigney , Pays de Montbéliard :

Stéphanie GAUCHER, architecte urbaniste,  
INterland  
Virginie LEBRETON, programmiste  
commercial, AID Observatoire

### 14h45 La restructuration des espaces commerciaux dans les grands ensembles

Franck HULLIARD, architecte urbaniste,  
directeur de l'agence INterland  
Patrice BILLA, programmiste commercial,  
directeur d'AID Observatoire  
Céline COUTANT, ville de Nantes

### 15h15 Echanges avec les participants du programme expérimental

### 16h15 –16h30 Clôture de la journée

Didier ROUSSEL, Maire Adjoint chargé  
de l'aménagement, du logement, Président  
de l'Office Public de l'Habitat

Le site de la galerie marchande Grand Sud, site d'expérimentation du Kremlin-Bicêtre, est directement branché sur le boulevard urbain en cours de requalification qu'il met en relation avec une rue parallèle, la rue Danton. A chaque extrémité du passage, deux boutiques « de qualité » : une agence de voyages, boutique SNCF, avenue de Fontainebleau ; une supérette Leader Price, récemment relookée, rue Danton. L'équipe de l'atelier Landauer et du bureau d'études Quadrivium, constituée à l'occasion de la proposition d'expérimentation, s'est penchée sur les atouts et les handicaps du passage commerçant. Parmi ses atouts majeurs, elle a noté le caractère traversant, intéressante association de la logique des passages parisiens et de la logique du cœur de grand ensemble des années 70. La place, conçue pour desservir et animer la zone de logements, est soigneusement pavée et dominée par des terrasses végétales. Un autre de ses avantages est sa situation dans le secteur des travaux d'aménagement. Aujourd'hui, la galerie (passage privé d'usage public) n'est pas incluse dans le schéma de restructuration du boulevard urbain qui est de la responsabilité du Conseil Général, malgré l'intention de la municipalité de maintenir le passage public. Ce point a été longuement débattu. En faire une rue exigerait un lourd travail de mise au point économique et juridique avec les copropriétaires mais permettrait une lisibilité des projets et de la vocation des espaces. Parmi les handicaps repérés, une situation décalée par rapport aux traversées pour piétons telles qu'elles sont situées, aujourd'hui. A la fluidité des parcours s'opposent, au contraire, les coupures fortes des trémies d'accès aux parkings. En conséquence, les flux des piétons sont en majeure partie issus de la rue Danton, à l'arrière, au bénéfice exclusif de Leader Price.



Bottière, Nantes

« La galerie Grand Sud ne présente pas de rapport de proportion entre les dimensions de l'espace accessible au public et le nombre de commerces desservis. Les deux placettes sont trop grandes pour une desserte stricte du commerce, ce qui m'amène à penser que la galerie est un peu l'héritage de deux traditions : celle des passages parisiens (un îlot qu'on traverse) et une autre plus récente qui vient des grands ensembles où l'on crée des places qui doivent rassembler une vie urbaine et autour desquelles on implante des commerces. On a fait, depuis les années 50, des espaces où les habitants sont censés se retrouver et pour les animer on y met du commerce, ce n'est pas tout à fait la même idée que celle d'un centre commercial. La galerie Grand Sud est donc un double héritage : le passage parisien et l'urbanisme de dalle avec des patios qui sont des placettes, de lieux d'intensité urbaine, et où la fonction commerciale est seconde. »

**Paul Landauer, architecte urbaniste**

Comment se posent les questions de sécurité qui inquiètent les occupants des logements en surplomb, les visiteurs et certains commerçants ? Il s'agit principalement de regroupements, tard le soir et durant le week-end. Ce qui est moins préjudiciable au fonctionnement des magasins, puisque c'est hors des heures d'ouverture, qu'à la réputation même du passage. On dit regroupement de jeunes alors qu'une partie de la fréquentation est constituée de SDF qui viennent boire ou dormir dans les coins isolés. Le phénomène le plus gênant est l'utilisation de l'une des galeries, en grande partie désaffectée, par des petits trafiquants qui y trouvent un poste bien situé pour le guet. Un débit de boissons ouvert tard fait, lui aussi, l'objet des plaintes des riverains. La zone a donc une mauvaise image et préoccupe la municipalité qui y est présente par une antenne de protection des victimes et de recours. Plusieurs contrôles de police chaque mois, des contrôles douaniers sur certains commerces sont insuffisants à faire retomber inquiétudes et tensions. Malgré tout, la ville tient à conserver la fonction de passage, le raccourci, la transparence entre deux pôles importants de la vie urbaine locale.

Cette intention ne semble pas compatible avec l'état actuel des lieux. Il faudra, peut-être, se résoudre, pour neutraliser les poches de trafic et d'insécurité, à limiter les circulations à un axe unique, sans détour possible. Cela revient à renforcer la logique de passage à la parisienne, à privilégier la placette située du côté de l'avenue de Fontainebleau pour en faire le point central animé. A envisager de substituer



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

aux cellules supprimées un pôle unique, équipement public ou service privé attractif (un centre de remise en forme, par exemple). Ces propositions trouveraient une opportunité dans l'aménagement, imminent, du futur boulevard urbain. Encore sera-t-il nécessaire de réunir, de convaincre et d'associer les copropriétaires, seuls décideurs légitimes.

« En fait, on est sur une galerie qui à la fois est un passage, un passage pour les habitants des immeubles au dessus mais ce passage n'est pas évident du point de vue de l'organisation urbaine, son positionnement sur les flux naturels n'est pas avéré. Donc en terme de chalandise, c'est une galerie qui rayonne essentiellement sur sa façade arrière rue Danton mais qui ne bénéficie pas des circulations piétonnes importantes avenue de Fontainebleau. [...] On peut délimiter 3 espaces : la façade rue Danton, la façade avenue de Fontainebleau et le cœur de la copropriété qui est la rotule. Commercialement, à qui adresser cette offre en cœur de galerie ? A une offre de proximité vers la rue Danton ? Au flux de la rue de Fontainebleau ? Aux copropriétaires ? On a une problématique de circuits marchands : est-ce qu'on adresse ce cœur d'îlot à un circuit en boucle rue de Fontainebleau ? A un circuit en boucle rue Danton ? Ou à un circuit traversant ? Les réponses ne sont pas les mêmes, et compte tenu de la surface commerciale disponible il faut faire des choix. »

**Michaël Aymes, programmiste commercial**

## Commerce et sûreté : un regard sur les territoires

### → Le commerce en victime

Où se trouvent les causes de l'affaiblissement des activités commerciales, et d'une rotation si rapide des enseignes que cela équivaut à un dépérissement ? Sans doute en plusieurs phénomènes, qui ne concernent pas uniquement la sécurité. Ceux qui peuvent être liés au sentiment d'insécurité ont été à peu près tous évoqués au cours des débats et l'on peut les lister ainsi :

- la logique de la copropriété commerciale est le profit à très court terme, qui rend peu soucieux de la pérennité ni de l'investissement durable, même si les espaces sont relativement bien entretenus ;
- la configuration des lieux, riches en coins d'ombre, favorise des usages inquiétants, pas toujours licites, qui découragent le chaland et le commerçant lui-même, les font fuir ;
- la rapide rotation fait le tri au profit de commerces plus précaires, souvent des commerces ethniques, dont certains sont d'ailleurs réputés au-delà de la zone de chalandise immédiate.

Même si une partie des activités « dérangement » est pratiquée la nuit et le week-end, si donc elles sont plus gênantes pour les résidents que pour le commerce lui-même, on a déjà vu qu'elles impriment à la galerie tout entière une image peu attractive, anxiogène.



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

Cette image rejailit sur celle du logement voisin. On retrouve là un phénomène que l'on a pu observer sur d'autres sites, Aubervilliers, Nantes, Valentigney et qui engendre un paysage analogue, donnant, parfois, le sentiment de la désolation. La galerie de la dalle Villette, à Aubervilliers, s'est progressivement vidée ; les quelques commerçants de proximité de la rue de la Bottière, à Nantes, vont être regroupés dans un petit centre commercial mieux surveillé ; la galette commerciale des Buis, à Valentigney, fait l'objet d'un déplacement presque inverse, vers un alignement de rez-de-chaussée, dans le cadre du projet de l'ANRU. Dans chaque cas, le souci consiste à maintenir ce qui peut être conservé d'un commerce de proximité, jugé garant de l'animation du quartier et malmené par sa décadence.

### → Le commerce remède : vigies

Dès le début de son intervention, Paul Landauer a déclaré qu'il réfléchissait au commerce comme à l'un des moyens de la prévention situationnelle. Hommage à Jane Jacobs (1916-2006, auteur de « Death and life of great american cities » 1961), hommage presque ironique alors que venait d'être évoquée la tactique des dealers dans la galerie marchande : trouver le poste et l'axe de guet (le chouf). Quand la question est posée en termes de sécurité, l'urbanisme fait appel aux nombreux avantages de l'activité commerciale. Elle est, aux heures d'ouverture des magasins et des services, un des plus nets moyens de l'animation des lieux. Elle favorise des mouvements variés, pour la plupart rassurants, parfois des mixités, des contacts, des rencontres. C'est cela, l'échange urbain. La zone commerciale légitime la surveillance, y compris la vidéosurveillance, la présence d'une police parfois dédiée, pas forcément armée, chargée de l'assistance autant que du contrôle.

La restauration du commerce en déclin est ainsi souvent pensée en termes de services aux résidents et de garante d'un certain bien être, d'une qualité de la vie ensemble. Cela suffit à expliquer que, très rarement, la disparition d'un commerce obsolète puisse être acceptée comme une fatalité de la dynamique urbaine. Dans le cas de Grand Sud, comme dans celui des Buis, les deux exemples traités en gros plans lors de l'atelier, les contradictions et les malaises face à l'évolution des commerces sont apparues clairement : critique de l'absence de qualité de certains commerces nouvellement implantés ; jugements nuancés et même sévère sur les cafés ; excès dénoncés de l'animation pourtant souhaitée ; adaptation de l'une des supérettes à une clientèle modeste ; décalage d'une autre face à des ménages très précarisés...

Ces contradictions appellent une maîtrise d'ouvrage déterminée, collectivité ou opérateur, quelle que soit sa posture, et des partenaires bailleurs engagés dans leur mission de contrôle de la qualité d'usage...



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

## → Les Buis, à Valentigney

Il semble que ce qui reste du centre commercial du quartier des Buis (la poste, la pharmacie, une grande boulangerie, un huit à huit et un café) ait concentré une grande part des violences récentes. Trois semaines d'affrontements en 2009, un incendie en 2010. La commune, qui est propriétaire des locaux, a dû les remettre en état. Le ciblage et la destruction de ses activités centrales ont été un signe brutal de la situation du quartier, qui se détériore. Il perd constamment de la population, en grande partie sous l'effet des démolitions programmées. Les quelque trois mille habitants qui demeurent constituent la chalandise en déclin de commerces qui ne parviennent pas à capter le passage sur le grand axe d'entrée de l'agglomération, pourtant tout proche.

Le café tourne carrément le dos à la voie. Il est un pôle d'animation de la place centrale, qui n'est pas un carrefour, comme l'a fait remarquer Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture. Le fait que le petit centre soit plutôt réservé à la population riveraine constitue cependant un handicap sérieux pour sa rentabilité et, peut-être, sa survie. C'est, en revanche, une aubaine pour les résidents, généralement satisfaits, si l'on en croit le micro-trottoir que l'équipe INterland a baladé sur place.

Mais le destin du centre commercial des Buis se joue dans le projet ANRU, de même que celui de la place dont il assure, en partie, l'animation. Dans ce programme de réhabilitation du quartier par constructions/démolitions, l'un et l'autre sont appelés à disparaître. La place était délimitée par des barres qui seront détruites. Sur le terre-plein central, de petits immeubles sont prévus. Dans sa configuration d'origine, la place fonctionne pourtant bien, à la fois pour des raisons topographiques et pour des raisons morphologiques. Mais elle n'a pas sa place dans le nouveau plan masse. L'identité du quartier des Buis, il est vrai caractérisé comme le plus dur de l'agglomération, risque d'en souffrir au profit d'un paysage plus vert, plus doux, plus conforme. Le centre commercial, dans ce cadre, sera déplacé

vers une implantation en bande le long de l'avenue et, si possible, couplé avec d'autres fonctions pour accentuer la mixité.

« Ce qui nous semble intéressant dans la composition urbaine actuelle, c'est précisément cette double orientation entre un axe captif, que l'on est susceptible de pouvoir intégrer et qui permet d'attirer un certain nombre de flux avec le parking à côté, et en même temps une place de quartier qui vit très bien, qui est fréquentée, un espace central identifié par les habitants comme le centre de gravité du quartier, le lieu de rencontre. »

**Virginie Lebreton, programmiste commercial, AID Observatoire**

Il est surprenant de constater que le choix de ce transfert (d'un centre commercial vers des commerces en pied d'immeuble) est le contraire de celui qui est envisagé à la Bottière (de commerces en pied d'immeuble vers un centre commercial) et que, donc, des solutions opposées puissent paraître remédier à des problèmes voisins. Aux Buis, le centre commercial avec sa petite locomotive (le huit à huit) se mue en alignement à l'ancienne. « Le commerce a besoin de flux » dit Virginie Lebreton, programmiste commercial d' AID Observatoire, et la place centrale n'a pas d'avenir sur ce plan. Il semble, en outre, que, dans le projet de l'ANRU, le déplacement des commerces obéisse à des choix de forme urbaine et des critères économiques. Que la sûreté n'y soit pas spécialement prise en compte.

« On voit bien que dans certains sites, Montbéliard et Nantes, on se place dans une logique du déplacement des commerces, malgré les risques que portent la greffe et le déplacement de la centralité et des fonctions commerciales, et puis dans d'autres sites, comme au Kremlin-Bicêtre, on formule la question différemment : à quelles conditions le centre commercial actuel peut-il fonctionner ? Peut-être y a-t-il un lien avec l'ANRU. On peut faire l'hypothèse que quand on est dans un site ANRU, avec des financements importants, et une certaine doctrine de la rénovation urbaine, on se pose plus facilement cette question du déplacement, alors que quand on est dans un système contraint, dans une logique plutôt privée avec une maîtrise publique plus faible, on cherche à améliorer le fonctionnement ici et maintenant. »

**Eric Amanou, socio-urbaniste**

## Commerce et sûreté : un regard sur les territoires

### → Chroniques de la résistance au déclin

Jean-Luc Laurent : « Il s'agit de l'avenir de la centralité ». La mutation de l'appareil commercial au Kremlin-Bicêtre s'est opérée à vue d'œil. Les établissements commerciaux ont vieilli ; l'offre s'est dégradée et réduite en qualité depuis les années 80 ; certaines enseignes lourdes ont quitté le Kremlin-Bicêtre ; une partie du commerce s'est « communautarisée ». Or, la ville entend jouer un rôle rayonnant. Un centre commercial très puissant - l'Okabé (Auchan, McDo...) - a été implanté sur l'avenue, à cent mètres du Grand Sud. Le Kremlin-Bicêtre peut donc s'appuyer, à la fois, sur le commerce de grandes enseignes et sur le commerce ethnique qui, lui aussi, attire de loin. Un certain nombre de leviers manque encore à la municipalité pour harmoniser l'un avec l'autre. C'est tout le problème du Grand Sud. Paul Landauer a observé Okabé, le grand pôle voisin, pour en tirer des leçons et, si possible, remédier à l'instabilité de la petite galerie commerçante sur laquelle il travaille. Quelques règles s'imposent : des transitions douces qui puissent constituer une invitation à entrer, ne serait-ce que pour se promener ; la localisation des magasins les plus modestes sur le trajet vers les plus attractifs (les locomotives, toutes proportions gardées) ; une variété des accès et des cheminements ; des raisons de s'attarder... Dans le cas de Grand Sud, tout cela peut signifier un projet d'homogénéisation avec l'ambiance de la grande voie publique, un travail sur l'éclairage, en soirée, une réflexion sur le climat de la placette centrale...

« La galerie Grand Sud présente un potentiel commercial, même s'il nécessite une recomposition des espaces. Elle recèle aussi des problèmes juridiques, qui sont peut-être plus difficiles à régler que les enjeux commerciaux. En tout état de cause, il y a une question préalable à régler : suffit-il de faire marcher du commerce dans cette galerie pour apporter la sécurité ? Entre ce qu'on dit favorable à la sécurité, en gros la prévention situationnelle, et les prescriptions du commerce, va-t-on dans le même sens ? [...] Jane Jacobs considère que les espaces commerciaux sont souvent les plus sûrs car ils sont aussi les plus animés. Elle dit aussi « eyes on the street », c'est-à-dire les yeux braqués sur la rue, avec une certaine idée de l'intériorisation du contrôle pour parler comme Foucault. Et pour ça, il faut multiplier les itinéraires, diffuser les publics. Quand on regarde du côté du commerce, on constate qu'Okabé est une bonne traduction assez littérale des prescriptions en la matière, qu'il s'agit d'un modèle assez typique du commerce. On a une animation constante, pas de temps mort, une transition douce que permettent les escalators (ce que ne font pas les

■■■ ascenseurs), l'idée qu'il faille placer les petits magasins sur le chemin des enseignes principales. Et puis une multiplicité d'itinéraires. Enfin cette idée d'augmenter le temps passé par les usagers, d'où l'univers climatisé pour ne pas exposer l'usager aux intempéries. »

Paul Landauer, architecte urbaniste

Pour Philippe Panerai, l'accroche de la zone commerciale sur le flux est déterminante. La continuité favorise la fréquentation, l'impression d'éparpillement provoque l'effet inverse. En outre, un aménagement plus cohérent et plus compact est plus facile à sécuriser.

Reste le problème de la clientèle. Nicole Rousier, économiste au PUCA, pose une question directe : « Que montrent les vitrines ? » La chalandise est assurée dans de nombreux cas mais c'est celle d'une population précarisée. Le phénomène est fréquent : INterland l'a observé à Grenoble, à Grigny, à Valentigney, dans de nombreuses zones d'habitat social relégué. De l'examen des difficultés rencontrées par les centres commerciaux, trois ou quatre points fondamentaux semblent l'emporter sur toutes les autres considérations :

- › la rentabilité économique des activités : quand on parle de commerce, on parle d'argent ;
- › l'accroche sur les flux existants ;
- › l'accessibilité pluri-modale : en voiture, depuis les axes majeurs (possibilité de stationnement rapide et facile), en transport en commun, en modes doux. Comme le résume Patrice Billa, directeur d'AID Observatoire, « la voiture existe encore, le taux de motorisation des ménages reste élevé et quels que soient les discours que l'on peut tenir, il faut prendre en compte et pouvoir accueillir les voitures » ;
- › la présence de locomotives et de générateurs de flux : l'attractivité d'un pôle de quartier est fortement liée à la présence de locomotives alimentaires qui apportent des flux quotidiens ou réguliers sur le pôle. L'apport d'activités complémentaires, sur le pôle commercial ou à proximité est essentiel et permet de faire venir une clientèle de passage supplémentaire.

Parallèlement, la question de la maîtrise des coûts de sortie des opérations semble cruciale pour éviter les phénomènes de vacance. Cela suppose d'ajuster le positionnement prix des enseignes locomotives en fonction de la sociologie du quartier, ce qui n'est pas le cas à Valentigney où la supérette semble être inadaptée au pouvoir d'achat de la clientèle pourtant captive. Dans cet objectif, AID Observatoire conseille de privilégier les investisseurs uniques (de type SEM, promoteur privé,

ou EPARECA) pour assurer la commercialisation et la gestion de l'ensemble des cellules commerciales. Et dans le cas d'un recours à un promoteur privé, Patrice Billa évoque la possibilité d'encadrer juridiquement le processus de commercialisation.

« Souvent, on ajuste l'équilibre financier d'une opération sur les rez-de-chaussée commerciaux, or il faudrait faire l'inverse : si on n'est pas au bon prix sur les activités, on rate l'implantation de commerces dans les rez-de-chaussée. Aujourd'hui, on travaille en amont et on essaie de coupler programmation commerciale et immobilière, avec des négociations, avant la construction, des prix de sortie en VEFA des rez-de-chaussée commerciaux et également des loyers. L'objectif est de mettre en adéquation les types de commerces souhaités avec les surfaces et les loyers correspondants. C'est à cette condition que l'on maîtrise les locaux commerciaux. »

**Patrice Billa, programmiste commercial, directeur AID Observatoire**



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

## → Commerces parallèles

C'est à ces conditions que la programmation commerciale sera la plus adaptée et pourra ainsi potentiellement assurer sa fonction « d'animation de la vie urbaine » tant recherchée. Et cette adaptation du tissu commercial semble d'autant plus importante dans un contexte d'accélération du changement des pratiques commerciales, accélération motivée par des facteurs de changement multiples (démographie, évolution des pratiques de mobilité, mondialisation et transformation du système économique, évolutions technologiques et développement du e-commerce, montée en puissance des exigences et des affichages du développement durable...).

Au Kremlin-Bicêtre, le contexte est un peu différent : on est au centre de la ville, en-dessous de copropriétés de logements très soignées, en marge d'une grande voie encore un peu chaotique et qui fait l'objet d'un projet ambitieux. C'est pourquoi la question de l'équilibre entre une offre adaptée et un élargissement de la zone d'attraction s'est trouvée au centre des débats.

Les intentions des équipes de Nantes, à la Bottière, ou les projets pour les Buis reposent sur la captation des flux. Philippe Panerai évoque, à ce propos, le phénomène, ancien et toujours très porteur, des entrées de ville, où la voie dédiée au commerce en demeure une figure majeure, au même titre que la rue pour piétons, le centre commercial ou le village de marques. A quels cas la galerie marchande de proximité est-elle encore adaptée ?

Paul Landauer a souligné qu'au Grand Sud, paradoxalement, les espaces les moins protégés des intempéries sont les plus animés. Ce sont les deux places à l'air libre, qui correspondent à deux puits creusés dans la dalle plantée qui supporte les logements. Le reste de la galerie est en grande partie sombre et tortueux. Il abrite des commerces illicites, des trafics non violents de résine de cannabis. Un sort assez voisin touche la plupart des galeries marchandes présentées dans le présent programme d'expérimentations. Le phénomène et le problème de jouissance paisible des espaces collectifs qu'il pose ont déjà été examinés, à Nantes la Bottière, par exemple. Deux éléments sont généralement mis en cause : la possibilité d'y faire le guet sans être vu (le chouf) et la possibilité de s'en échapper rapidement.

Les forces de l'ordre sont impuissantes sur ce point. Leurs interventions fréquentes ne calment le jeu que provisoirement. La restructuration des lieux doit venir en renfort.

Deux solutions opposées sont envisagées. Soit l'ouverture totale (transparence, accessibilité, intervention rapide...) par suppression des abris ; soit la fermeture, au moins partielle. Au Grand Sud, parmi les propositions formulées, à ce point de ses travaux, par l'atelier Landauer, des fermetures : suppression totale des poches intérieures, au moyen d'un remembrement et de l'installation d'un équipement central ; fermeture de celui des deux accès à l'avenue de Fontainebleau qui est le moins bien traité ; fermeture la nuit. ■ ■ ■

## Commerce et sûreté : un regard sur les territoires

Ces mesures peuvent rendre au commerce local une image favorable, donc en renforcer l'économie. Nul n'ignore que le trafic ne sera probablement que déplacé en un autre lieu. C'est une fatalité de ce type d'assainissement : le traitement est toujours local.

### → Commerces ethniques

Que ce soit à Aubervilliers, à Valentigney ou au Kremlin-Bicêtre, l'évolution des cellules commerciales est univoque. La discussion de ce point crucial n'est pas simple. Elle se heurte à des non-dits, à des déplacements d'arguments, guidés autant par le politiquement correct que par la raison. Elle a néanmoins occupé une grande partie des échanges de l'atelier, apparaissant à plusieurs reprises. Le caractère ethnique d'une partie des commerces du Grand Sud est spectaculaire. On y sent même une concentration favorable aux affaires, ce qui est le propre de l'implantation commerciale. Par exemple, on peut y trouver tout ce qui est nécessaire au mariage et à la cérémonie maghrébine, ou mixte (sic! vu sur un calicot), du DJ à la garde-robe.

Des inconvénients importants ternissent le tableau. En premier lieu, Didier Roussel, maire adjoint chargé de l'aménagement et du logement, précise à propos de l'ensemble Grand Sud que « ce n'est pas le commerce ethnique qui pose problème, c'est le fait que dans cette galerie les commerces ne durent pas, il y a un turn over extrêmement important ». Ensuite, le fait qu'en contrepartie de la puissance irrésistible des grands centres comme Okabé, ce secteur commercial est repoussé vers un fonctionnement informel, pour employer un euphémisme. Réagissant à la présentation par INterland de leur travail à Grenoble, Nicole Rousier a rappelé cette concurrence inégale à propos du grand centre régional Grand Place, face aux galeries marchandes situées dans le quartier de l'Arlequin. Comment faire vivre une galerie commerciale dans un grand ensemble alors qu'à proximité se trouve un centre commercial d'envergure comprenant un hypermarché ?

Les locataires des cellules commerciales liées à un commerce que l'on qualifie d'ethnique ne paraissent pas, en règle générale, aussi sensibles à l'harmonie des lieux que pouvaient l'être les commerçants conventionnels. Le lèche-vitrines n'est pas leur préoccupation. L'effet négligé qui en résulte n'est pas du goût de tous les riverains. En outre, beaucoup n'ont pas les moyens de lutter contre la précarité qui les menace. Il est vrai qu'est prévue l'aide du FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce), accordé par la CCI ou la Chambre des métiers via la Préfecture et les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi. Mais ce recours, justement adapté au maintien du commerce de proximité, semble peu utilisé par les commerçants en

question. Absence de légitimité ? Manque de réflexe ou d'information sur les dispositifs publics existants ? Certains participants au débat ont émis l'hypothèse que l'attribution de cette aide puisse être, en certains lieux, discriminatoire.

Juridiquement, la responsabilité de la qualité des lieux incombe aux bailleurs qui ont pour devoir de l'imposer à leurs locataires. Dans le cas du Grand Sud, la copropriété communale est dominée par un



Centre commercial Okabé, Kremlin-Bicêtre

bailleur majoritaire, domicilié au Kremlin-Bicêtre et qui peut donc être mobilisé. La place qu'il tient dans le processus peut lui être rappelée par la collectivité locale à l'occasion d'un projet de réhabilitation de la galerie, accroché, par exemple, au schéma d'aménagement du boulevard. Ce point clé de la mobilisation des compétences et du tour de table juridico-financier, autrement dit de l'exercice de la gouvernance, a occupé une bonne partie du débat

lors de l'atelier. Dans ce sens, Michaël Aymes, programmiste commercial, a fait remarquer que la question du portage, c'est-à-dire celle de la maîtrise des tantièmes commerciaux par un tiers, souvent public ou parapublic, est centrale dans la restructuration des ensembles commerciaux.

### → Mixité fonctionnelle

Sur tous les territoires évoqués, les autorités compétentes se débattent entre les avantages

et les inconvénients de la mixité des fonctions, généralement considérée comme un objectif. Pas seulement pour maintenir la proximité des services aux résidents, ou une animation dont on a vu qu'elle conduisait, parfois, à des excès. Mais pour faire pénétrer dans un tissu urbain menacé d'asphyxie des motifs de renouvellement multiples. Faire entrer les flux : commerces, clients et marchandises, activités, c'est-à-dire visiteurs étrangers, transports, loisirs... Paul Landauer formule clairement ce paradoxe : « Dès qu'on propose quelque chose, que ce soit un marché couvert, un équipement ou un café, on se heurte toujours à la même difficulté : comment va-t-on concilier les trois usages de l'espace public, du commerce, et de l'espace résidentiel ? »

Ce sujet a été largement abordé lors de l'atelier précédent (Nantes, 2 février 2011 cf. cahier n°2). Réagissant aux questions posées par le Kremlin-Bicêtre, Céline Coutant, représentant Nantes Métropole, a évoqué de nouveau les projets de la Bottière : attractivité du Transport en Commun en Site Propre, rôle de la grande rue traversante, concentration des commerces dans un pôle commercial stratégique. Les mesures envisagées à Nantes ont pour objet de conjurer les tensions entre les fonctions commerciale et résidentielle en renforçant, du même coup, l'attractivité du commerce. Il semble qu'aujourd'hui, au Grand Sud du Kremlin-Bicêtre, ces tensions s'aggravent. Les décisions qui seront prises porteront la marque de la partialité (inévitable et dramatique ?) des choix. Céline Coutant estime que, puisque l'espace public est à tout le monde, il faut empêcher les usages exclusifs, ou certains regroupements de jeunes, dès lors que ces derniers sont ressentis comme une menace, pour plutôt chercher à encourager des usages pluriels et intergénérationnels. Mais Philippe Panerai, réagissant sur plusieurs interventions au cours des échanges désignant ces regroupements comme des squatts, fait remarquer le danger de dérives du langage : le squatt de l'espace public par les jeunes est une grave aberration sémantique. Squatter, c'est occuper un local de manière illégale. Les jeunes désignés sont peut-être gênants, ils représentent peut-être un danger, mais ils n'occupent pas l'espace commun de manière illégale. Ce point reflète une des difficultés de traitement de la sûreté des espaces commerciaux. Il n'est pas question de ■■■



## Commerce et sûreté : un regard sur les territoires

nier ni le désordre, ni la nuisance. Mais certaines précautions de langage ont un effet de dramatisation qui risque d'être contre-performant. Eric Amanou, socio-urbaniste, avait signalé, lors des débats à Nantes, en février, le balancement entre euphémisation et dramatisation. On est en plein cœur de la difficulté, qui peut conduire à décider, par prudence, la clôture et à condamner la mixité fonctionnelle. Autre difficulté liée à la mixité fonctionnelle évoquée par Nicole Rousier, celle liée aux difficultés à gérer la logistique nécessaire au commerce, qu'il s'agisse des entrées ou sorties de marchandise. Ces « lieux de la logistique », situés dans les arrières, sont dans toutes les configurations spatiales difficiles à gérer et parfois sources d'un certain nombre de problèmes de sécurité.

Les débats de l'atelier au Kremlin-Bicêtre, ont souvent affronté ces volets difficiles d'une gouvernance éclairée.

### → La gouvernance

La visite du site, par laquelle a commencé l'atelier du 9 mai, a mis en lumière la complexité du statut des espaces et son incidence sur l'action. Le site du Grand Sud est entièrement privé, y compris ses espaces collectifs. Il présente un empilement de copropriétés (de logements, de locaux commerciaux,

de places de parkings en sous-sol) dont chacune fonctionne plutôt bien mais dont les intérêts sont parfois contradictoires. L'ensemble est regroupé dans une Association Syndicat Libre (ASL). S'y rajoute une servitude de passage public pour assurer la liaison entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton. Toute intervention sur les lieux se traduit donc en termes d'imputation financière et impose un accord au sein de la copropriété. Qui paiera quoi ?

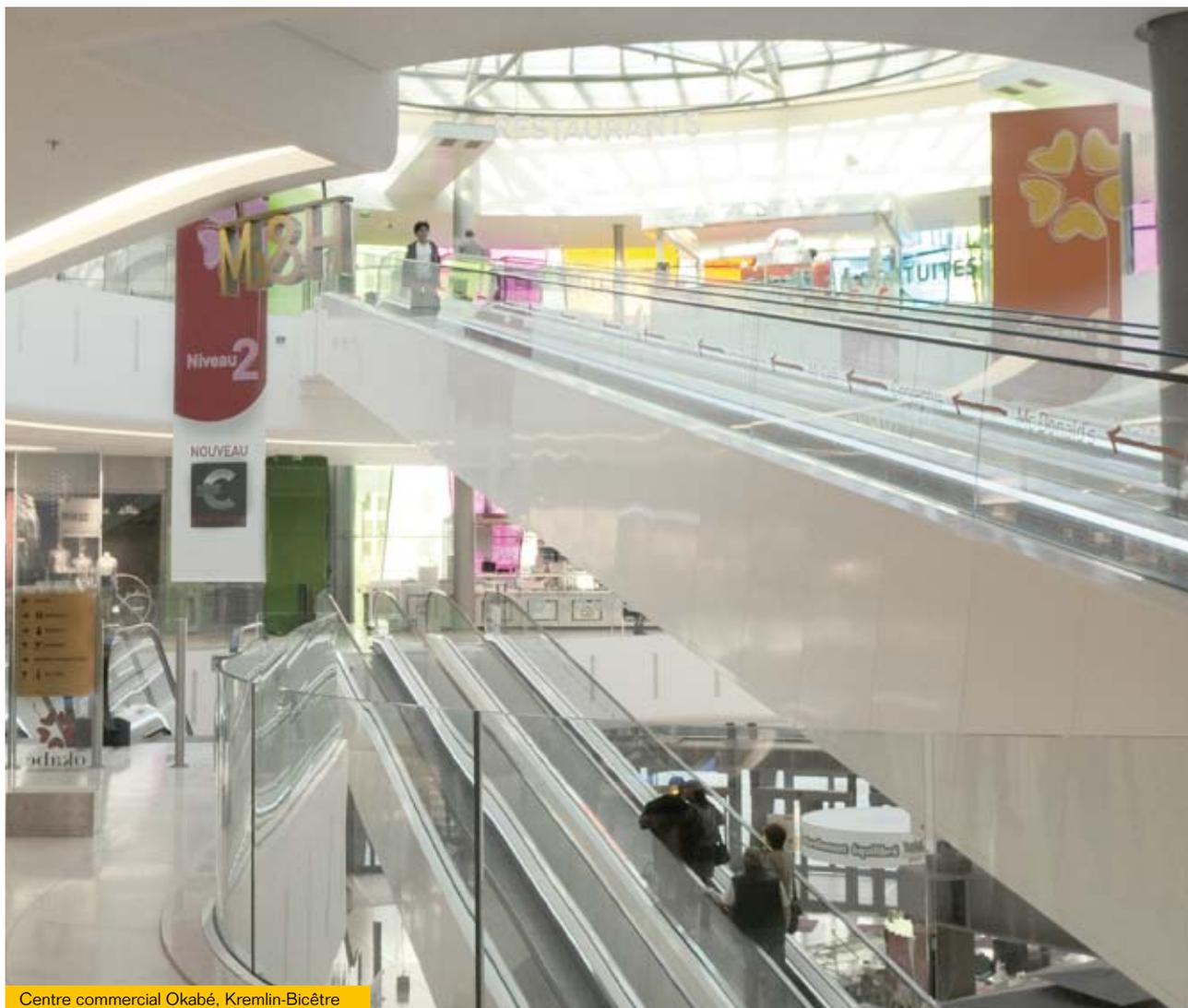
Ainsi, la recomposition des surfaces commerciales, qui peut sembler une solution pour la réhabilitation de la galerie, requiert l'accord de la copropriété sur des parties communes qui seront privatisées par intégration aux espaces commerciaux et l'accord des propriétaires des locaux commerciaux remembered. A priori, on peut craindre que la majorité des propriétaires ne voie pas nettement son intérêt à la recomposition.



Galerie Grand Sud, Kremlin-Bicêtre

« Dans la recomposition des surfaces, comment faire muter les parties communes et les parties privatives ? Si on recompose les espaces marchands, on va venir empiéter sur les parties communes, donc c'est une décision liée aux copropriétaires. Quant aux commerces concernés, aujourd'hui on a un bailleur unique qui est propriétaire des lots de copropriété qui correspondent à des tantièmes. Donc recomposer l'espace ne peut se faire sans lui. Et pour les commerçants, on a des baux précaires ou dérogatoires, des baux commerciaux... Donc recomposer l'espace, ne serait-ce que fermer une entrée, ça veut dire un accord de copropriété sur les parties communes, un accord du propriétaire ou des propriétaires des lots de copropriété concernés et une solution de financement pour l'éviction ou la négociation sur les fonds de commerce existants, pour ceux qui sont titulaires d'un bail commercial[...] Le bailleur unique optimise son investissement, il se place dans une démarche purement financière qui consiste à trouver des locataires. Les commerçants sont sur des baux de statuts différents. Et la mairie, qui tient à ce passage public, est en position d'arbitre. Sans impulsion des pouvoirs publics, la situation est complètement bloquée par le fait que le bailleur loue et délègue contractuellement les problématiques à ses exploitants. Financièrement, il n'a donc pas d'intérêt à se lancer dans une recomposition, à entreprendre des évictions onéreuses... Quant aux habitants du dessus, copropriétaires, leur intérêt est la tranquillité des lieux, la jouissance paisible. »

Michael Aymes,  
programmiste commercial, Quadrivium



Centre commercial Okabé, Kremlin-Bicêtre

La collectivité locale se trouve en position de devoir convaincre et impulser dans un contexte où elle ne figure pas parmi les copropriétaires, où elle n'a aucun pouvoir juridique réel et peu de moyens financiers. Il n'en reste pas moins que la ville a un pouvoir d'arbitrage, d'incitation et, même, de décision incontestable. Dans le cas du Kremlin-Bicêtre, la restructuration de l'avenue de Fontainebleau peut servir de cadre à une mutualisation des initiatives avec, à la base, la création d'un tour de table des bailleurs, ceux qui ont le réel pouvoir de mise en œuvre. Il est, pour cela, nécessaire encore de trouver les aides techniques (le programme expérimental du PUCA devrait y contribuer), juridiques et financières de déclenchement.

D'autant que la ville du Kremlin-Bicêtre maintient le cap de l'ouverture du passage. Ouvert la nuit ou pas, ce point est à soumettre à l'étude et à la discussion. En écho à ces préoccupations, ont été évoqués les autres sites du programme dont la mission est bien de provoquer des confrontations et de dégager un regard territorial. Aux Buis, à Valentigney, la collectivité est

propriétaire de la petite galette commerciale. Elle tente de la maintenir, au nom des services de proximité et d'en renforcer la viabilité. La décision sera prise au sein du projet examiné par l'ANRU, financeur déterminant. A Nantes, les cellules commerciales sont gérées par Nantes Habitat, le bailleur social, qui ne se sent pas là dans son rôle. En revanche, le centre commercial d'appel, celui où sont envisagés les regroupements, possède une véritable dynamique, appropriée. Le choix qu'ont fait, à cet égard, la Ville et le bailleur correspond à un projet d'intervention global sur le quartier et, de ce projet, la Ville assure la cohérence. C'est ce qui lui permet le rôle de moteur.

« Les transformations qui se passent sous nos yeux et qui parfois nous échappent n'ont pas à nous rendre nostalgiques. Il suffit de les prendre au sérieux : c'est-à-dire de savoir où l'on va et de marquer ce qu'on refuse d'accepter pour l'avenir. »

**Michel Foucault**

## Le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » du Plan Urbanisme Construction Architecture

Lancé en 2010 par le Plan Urbanisme Construction Architecture, le programme « Qualité et sûreté des espaces urbains » a pour but d'expérimenter de nouvelles réponses de maîtrises d'œuvre urbaine permettant d'intégrer la sûreté dans la réalisation des projets d'aménagement. La recherche et la mise en œuvre de solutions programmatiques et conceptuelles innovantes doit permettre de constituer une alternative aux solutions techniques et uniquement défensives. L'enjeu de ce programme réside également dans la constitution d'un vivier de professionnels, en particulier de maîtres d'œuvre, intégrant dans la conception de leurs projets ces préoccupations de sûreté, sans compromettre les vertus de la vie urbaine.

Dans cette optique, dix collectivités locales et un maître d'ouvrage privé proposant treize sites d'études ont été retenus à la suite d'un appel national à candidatures. Sur une durée d'un an, un atelier de réflexion rassemblant collectivités locales, chercheurs et experts étudie collectivement les problématiques posées par chacun des sites afin de permettre à chaque collectivité de concevoir un projet urbain singulier et innovant. Cet atelier permet de restituer et de mettre en débat le travail des experts mais également d'instaurer un échange transversal entre collectivités par le biais de quatre approches thématiques :

- articulation d'espace public et privé et coproduction de la sûreté
- espaces commerciaux, détournements d'usage et sûreté
- le paysage support de sécurisation et de qualité des espaces
- espaces publics de centralité, animation urbaine et sûreté

Chaque rencontre donne lieu à la publication d'un cahier édité par le PUCA. Le cahier d'Aubervilliers publié en janvier 2011 a inauguré cette collection : il présentait les objectifs du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », la problématique associée à chaque site expérimental et proposait des premiers éléments d'analyse sur celui d'Aubervilliers dans laquelle s'est tenue la première rencontre. Le cahier de Nantes, publié en avril, portait sur la résidentialisation.

Un colloque national de restitution des enseignements du programme se tiendra en janvier 2012; il présentera notamment les solutions programmatiques adoptées sur chacun des sites expérimentaux.

Ce programme est mené en partenariat avec le Forum Français pour la Sécurité Urbaine et l'Institut National des Hautes Etudes de Sécurité et de Justice. ■



### Demande d'envoi gratuit des cahiers du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains »

Pour recevoir la version papier des prochains cahiers du programme « Qualité et sûreté des espaces urbains », merci d'envoyer une demande par e-mail à :

[christophe.perrocheau@i-carre.net](mailto:christophe.perrocheau@i-carre.net)

En indiquant votre nom, prénom, organisme, adresse postale et adresse e-mail.



Ilot gare, Sevrin



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère  
de l'Écologie,  
du  
Développement  
durable,  
des Transports  
et du Logement

Direction Générale  
de l'Aménagement,  
du Logement  
et de la Nature

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Société urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le **futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

## plan urbanisme construction architecture

### ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et des services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

### ► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

### ► L'avenir des périphéries urbaines

Qualité et sûreté des espaces urbains  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

### ► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

### ► Accès au logement

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

### ► L'innovation dans l'architecture et la construction

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Logement design pour tous  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)  
REHA (PREBAT)

### ► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

### ► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA  
Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca)