

CYCLE D'ATELIERS COLLECTIFS

ORGANISES PAR LES AGENCES D'URBANISME

Mobilités et attractivités résidentielles

Séminaire de lancement du 18 Octobre 2021

Organisé en visioconférence



ACCUEIL, PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Vincent THIRIET, DDT 54

Bienvenue

Avant de démarrer, quelques informations

A votre connexion :

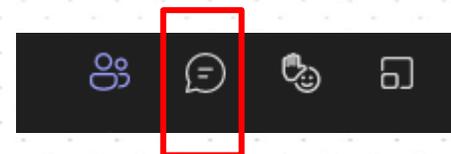
- désactiver le microphone
- désactiver la caméra

Le séminaire démarrera à 14h00

Une question technique ? Interpellez-nous via le tchat

Vous souhaitez des précisions de la part des intervenants ? Tout au long du séminaire, posez vos questions dans le tchat

Pour intervenir : utiliser l'outil afficher la conversation



En fonction du temps disponible, au moment des échanges la parole vous sera donnée par l'animateur de la réunion

PROGRAMME

Accueil, présentation du programme

Vincent THIRIET – DDT 54

Construire un projet de PVD : problématiques et enjeux ?

Marie-Sophie THIL, chargée d'études projets urbains / stratégie foncière – AGAPE

Changer de regard sur les mobilités

Stéphane DREYER, chargé d'études principal mobilités / réseaux – AURM

Attractivité résidentielle en centre ancien

Marie-Sophie THIL, chargée d'études projets urbains / stratégie foncière – AGAPE

Funmi AMINU, directeur d'études responsable de la programmation urbaine – SCALEN

Échanges / Débats / Questions – Réponses

Présentation du préprogramme des ateliers

Échanges / Débats / Questions – Réponses

Fin du séminaire

CONSTRUIRE UN PROJET DE PVD : PROBLÉMATIQUES ET ENJEUX

Marie-Sophie THIL, chargée d'études projets urbains / stratégie foncière – AGAPE

Un projet : Où ? Quoi ? Pour quoi ? Pour qui ?

- Qu'est-ce qui différencie notre ville d'une autre ?
- Quelles sont ses spécificités ? Qu'offre-t-elle à la population ?
- Quels sont ses enjeux locaux ?
- Quel est le rôle de la ville sur son territoire ?
- Quels sont ses moyens techniques, humains, financiers ?
- Quelles sont ses compétences ?
- Quels rôles les habitants et acteurs locaux jouent-ils dans la ville ?
- Qui habite, consomme, utilise la ville ? Quels sont leurs besoins ?
- Quel est l'avenir souhaité pour notre ville ?
- ...
- Les réponses à ces questions vont calibrer le projet



Dévitualisation des centres anciens : Une spirale infernale

Une diminution de la population et de l'emploi

Une vacance importante et croissante en centre-ville (habitat et activité)

- ❑ Inadéquation de l'habitat aux aspirations actuelles
 - Ensoleillement insuffisant, petites surfaces, absence de jardin
 - Développement des campagnes, engouement pour la maison individuelle
 - Habitat neuf moins cher qu'une réhabilitation
 - Dégradation du bâti, vacance, friches

Une chute des fonctions urbaines en centre-ville (habitat, économie) → On se déplace rarement au centre

- ❑ Développement des zones commerciales
 - Magasins vieillissants ne répondant plus aux besoins actuels
 - Accès facilité au supermarché
- ❑ Equipements et services déplacés vers les limites urbaines, les entrées de ville
- ❑ Un usage démultiplié de la voiture au détriment du centre

Une concurrence forte entre les communes autant pour l'habitat que l'économie, absence de projet intercommunal

- ❑ Concurrence également entre quartiers (ZA/Centre)

Une image globalement dégradée

Une gestion de l'urgence, du quotidien qui rend difficile la projection à long terme

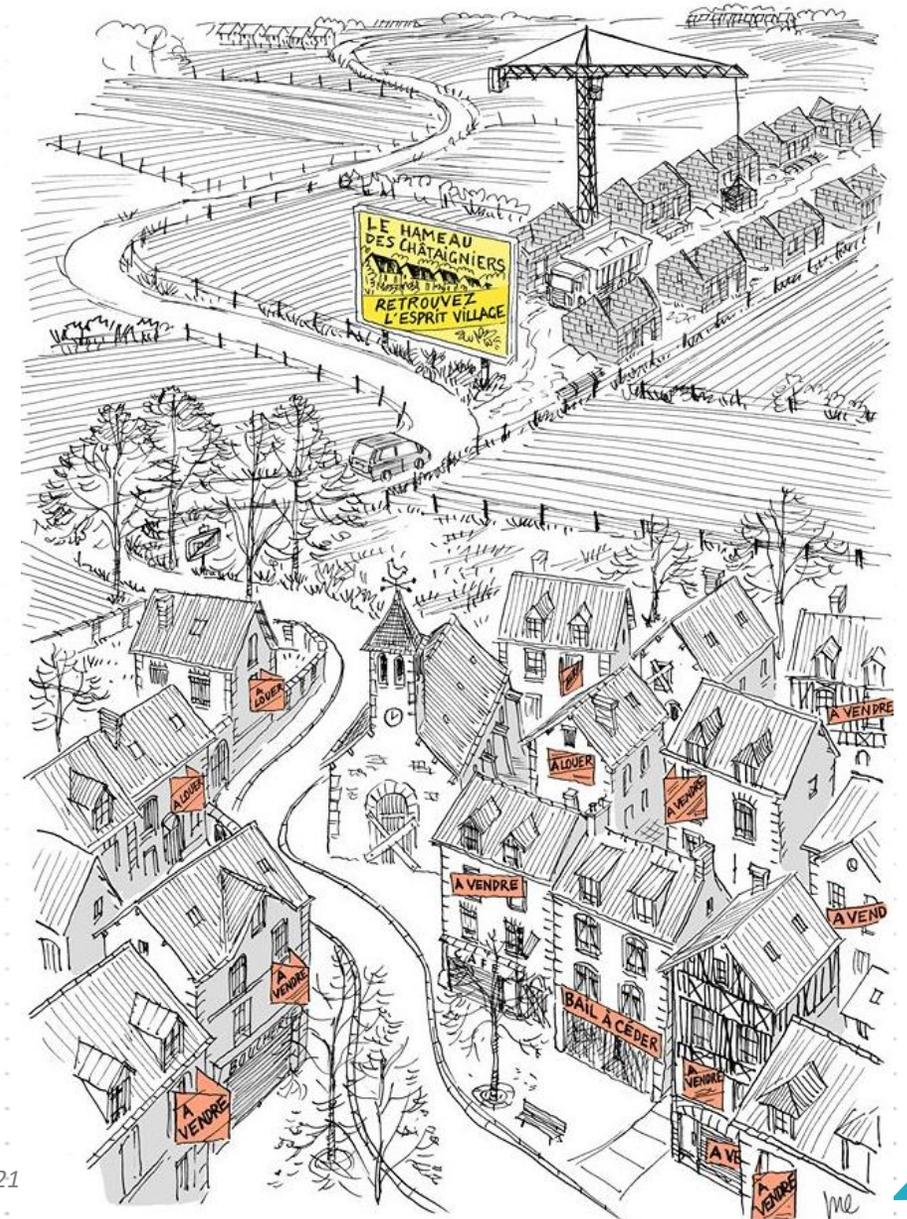
- ❑ Absence d'approche globale concrète et partagée
- ❑ Absence de vision collective gagnant-gagnant
- ❑ Manque de personnel pour assurer des missions transversales, multithématiques, une seule personne ne peut pas tout faire
- ❑ Manque de représentant politique du changement, élu référent sur le sujet de la redynamisation



Dévitualisation des centres anciens : Des cercles vicieux

Des phénomènes spécifiques (CEREMA, séminaire du 4 juin 2021)

- Vieillesse
- Ménages à revenus modestes
- Vacances de longue durée
- Dégradation du patrimoine



Dessin de Martin Etienne pour la revue d'architecture D'A

Dévitualisation des centres anciens : Opportunités

Des constats similaires mais un projet unique pour chaque ville

- ❑ Des priorités différentes selon les territoires
- ❑ Une manière particulière de répondre aux enjeux et de prioriser les actions

Les appels à projet nationaux et régionaux ont un effet levier pour définir une stratégie



Source : Freepik

Dévitualisation des centres anciens : Opportunités

La crise COVID et les confinements successifs ont stimulé le rêve d'une vie meilleure loin des grandes cités urbaines :

- Habiter loin de son emploi grâce au télétravail qui s'est démocratisé
- Engouement pour un mode de vie plus harmonieux : consommation de produits locaux, vie de village, proximité avec la nature, moins de déplacements...

23 % des actifs résidant dans de grandes agglomérations souhaitent déménager de leur logement actuel*

En extrapolant ces résultats sur l'ensemble de la population française, environ 400 000 personnes pourraient déménager avec l'essor du télétravail*

* Source : enquête d'opinion IFOP pour l'ANCT auprès de 1000 personnes en juillet 2020

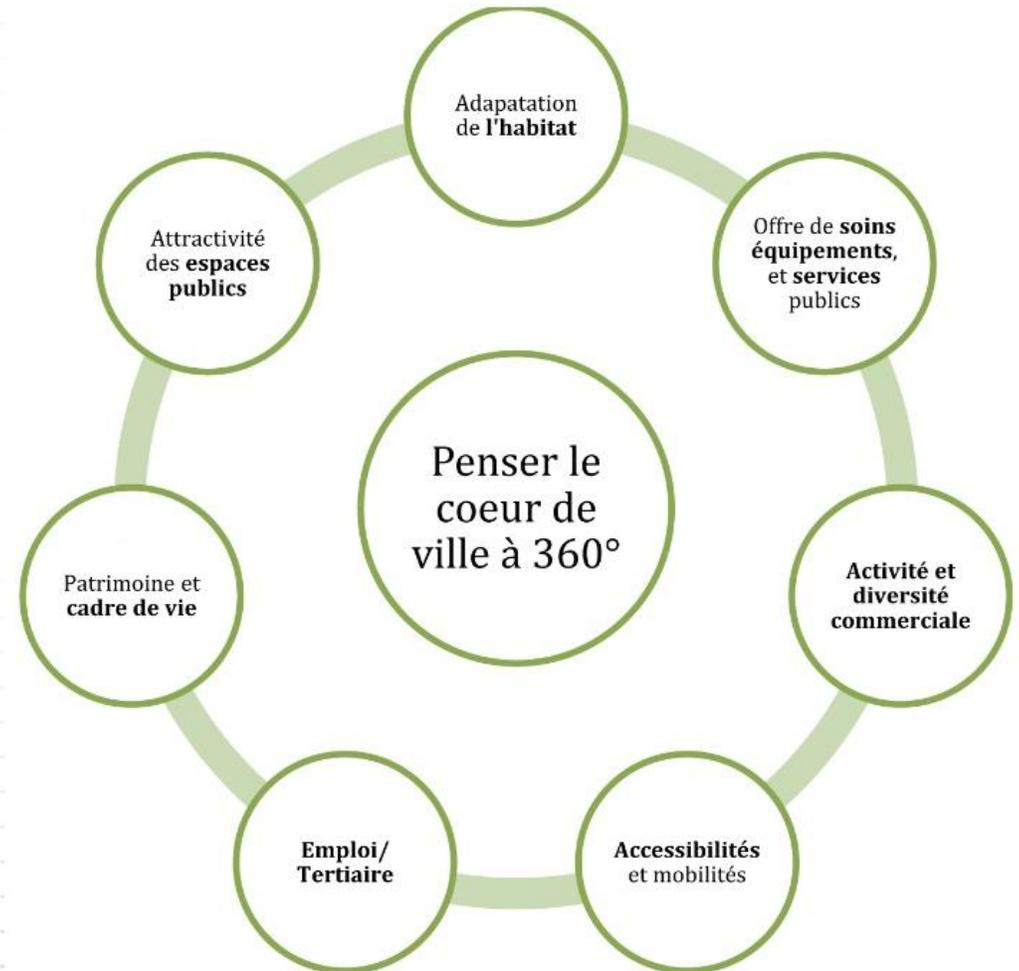
➤ Une opportunité pour repeupler les centres anciens et dynamiser l'économie locale

Les conditions de réussite

Un projet global

Inscription du projet dans un projet de territoire intercommunal et au-delà

Un chef de projet et une équipe dédiés



Source : « Revitaliser son cœur de ville – L'adapter au commerce de demain »
David Lestoux, territorial éditions

Les conditions de réussite : Processus

- 1. Une volonté politique au départ pour définir un cap**
 - Redynamisation du centre-ville
 - Enclencher la transition vers une ville durable...
- 2. Mobiliser les acteurs et les forces vives du territoire**
- 3. Un diagnostic partagé avec les acteurs (élus, partenaires, habitants, acteurs locaux)**
 - Appui sur les études passées
 - Concertation avec la population, terrain
 - AFOM - Etre honnête même si ça fait mal
 - Identification des enjeux locaux
- 4. Définir une vision ambitieuse, adaptée et partagée : A quoi devrait ressembler ma ville dans 20 ans ?**
- 5. Définir une stratégie : Plan d'action décliné dans le temps et adapté aux moyens de la collectivité**
- 6. Engager les acteurs**

CHANGER DE REGARD SUR LES MOBILITÉS

Stéphane DREYER, chargé d'études principal mobilités / réseaux – AURM

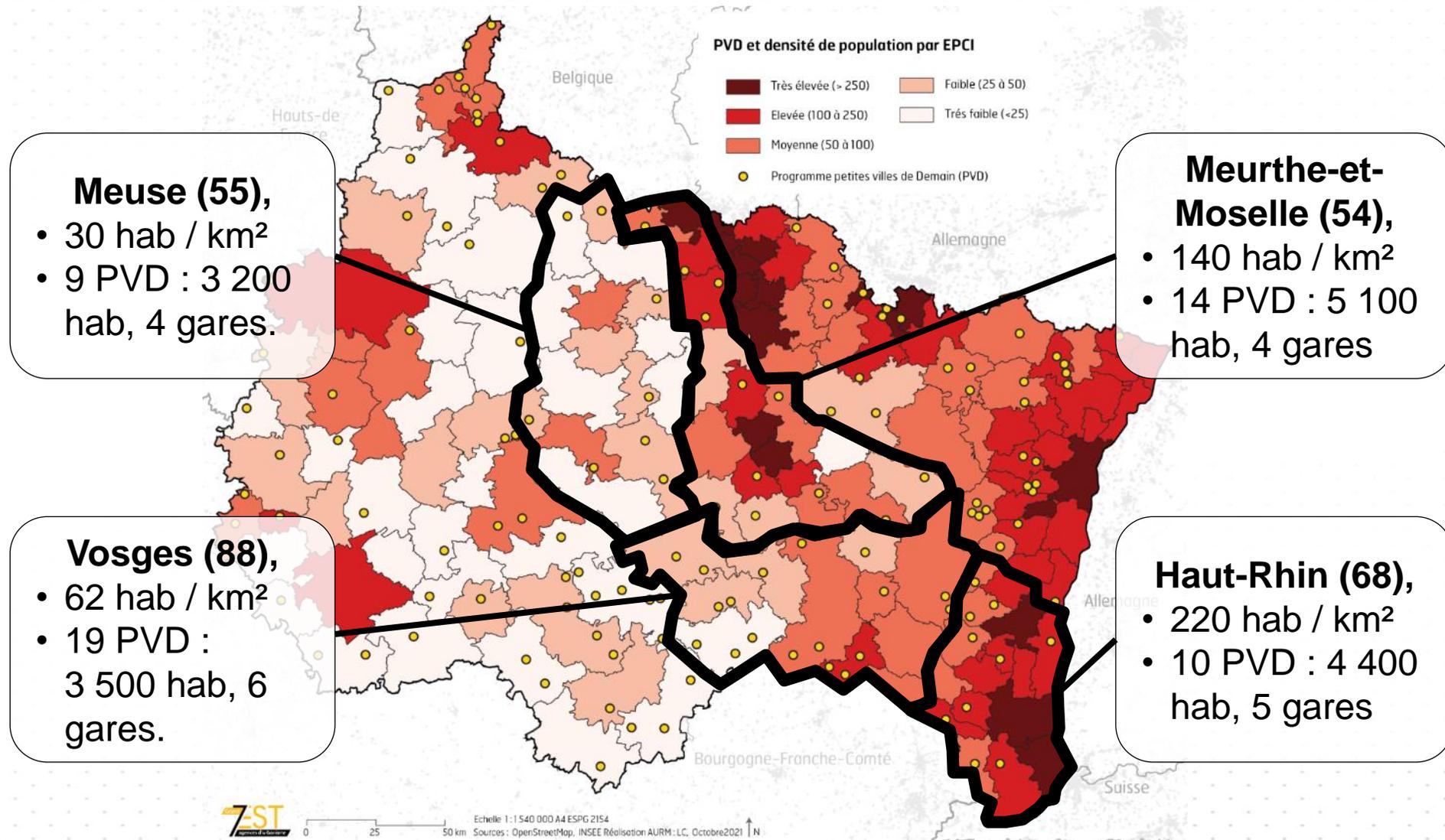


Changer de regard sur les mobilités

*Petites villes de demain,
Séminaire de lancement – 18 10 2021*

Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)
Stéphane Dreyer, chargé d'études principal mobilité réseau

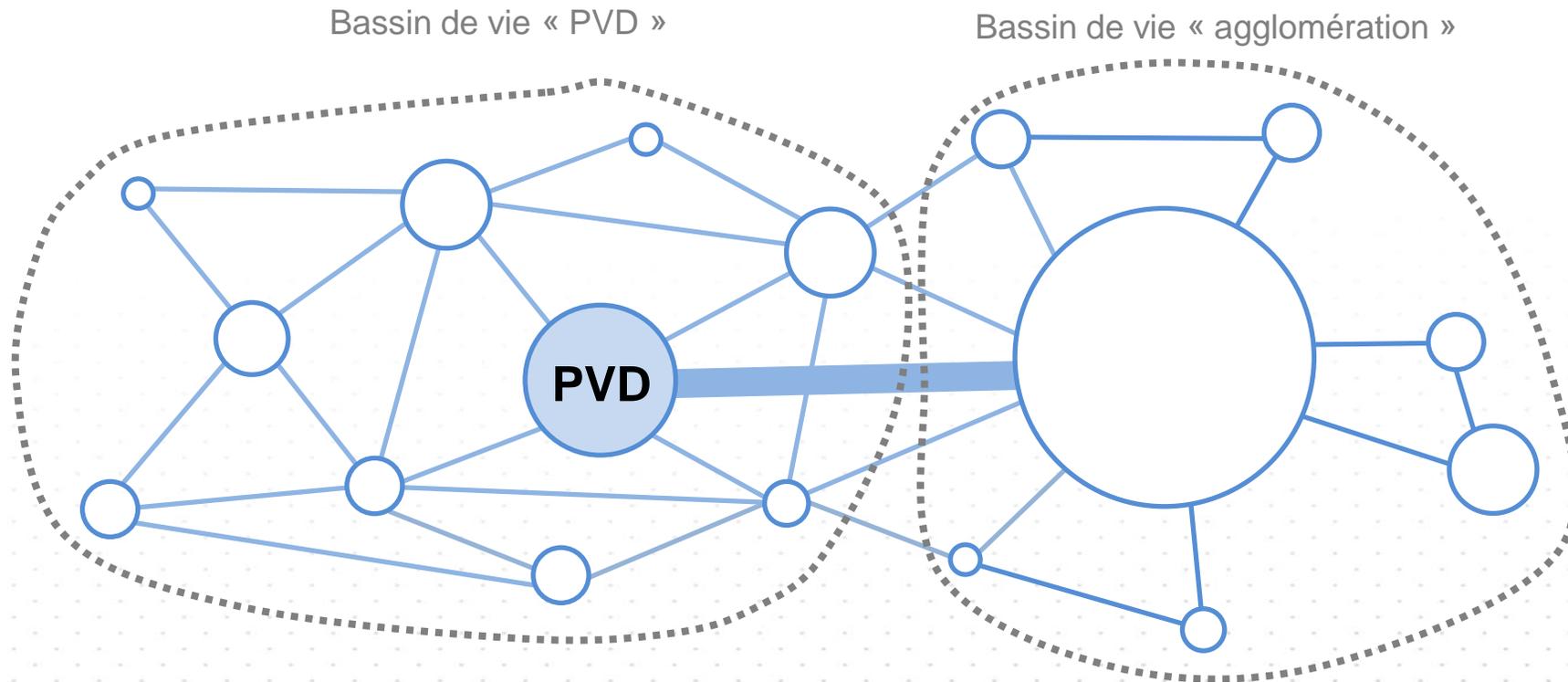
Etat des lieux – Contexte géographique



S'adapter aux spécificités locales

Etat des lieux – Déplacements

- Seulement **20 % des personnes habitent et travaillent** dans les communes PVD.
- Les déplacements ne connaissent donc par de « frontières ».



Elargir le périmètre de réflexion

Etat des lieux – Déplacements

Les parts modales

				
Ensemble de la France	63 %	9 %	24 %	3 %
Agglo > à 100 000 hab	59 %	10 %	26 %	3 %
PVD	73 %	4 %	19 %	3 %
« urbaines »				
↓				
« rurales »	80 %	3 %	13 %	2 %

Sources des données : enquête nationale « Mobilité des personnes » 2018-2019

Une voiture ultra majoritaire

Nouvelles tendances

Boom des ventes des :

⇒ vélos à assistance électrique



514 000 ex (+ 32 %)

⇒ voitures électriques



197 000 ex (+ 183 %)

Développement de la pratique du vélo



+ 29 %



+ 20 %



+ 12 %

Renchérissement du coût des énergies



1€57 gasoil (+ 28 %)

De nouvelles aspirations



Nature,
ville apaisée,
télétravail,
randonnées
cyclotourisme
etc.

Une nécessaire prise en compte

Objectifs & Nouvelles lois

Plan national vélo

Passer de 3 à 9 % la part modale
vélo d'ici 2024



Loi Climat & Résilience

Décarboner les transports



Loi d'Orientation des Mobilités

Supprimer les « zones blanches de
la mobilité »



De nouvelles approches

Solutions techniques, logique
d'appels à projets



FRANCE MOBILITÉS
FRENCH MOBILITY

Un virage à 180°

Solutions mobilités

Les solutions conventionnelles



Les solutions « légères »



Des solutions innovantes



De multiples possibilités

Espaces publics

La Bernerie-en-Retz (44) – 3 000 hab



Source : mairie-labernerie.fr

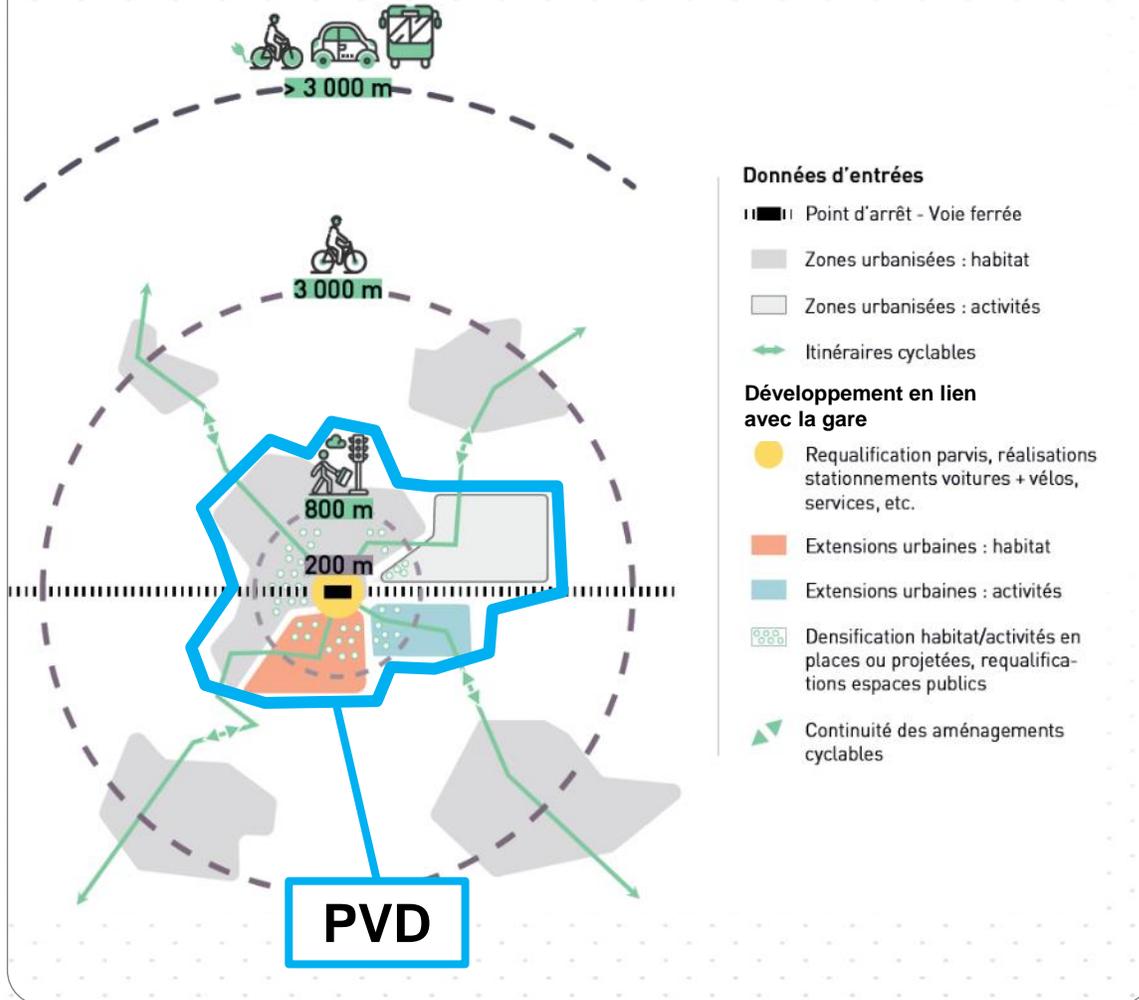


Source : mairie-labernerie.fr

L'enjeu d'un cadre urbain de qualité

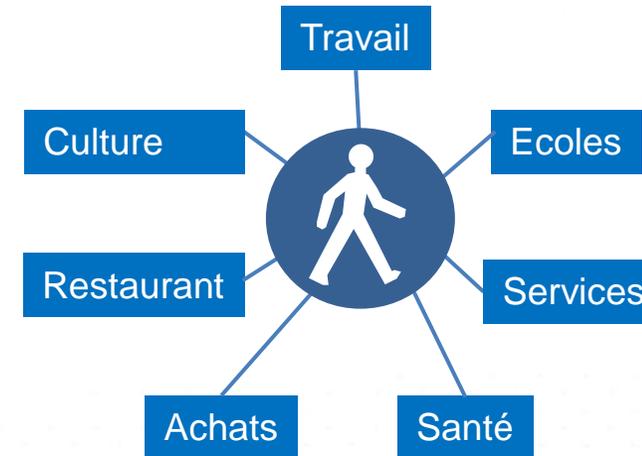
Articulation urbanisme & transport

Développement en lien avec une gare



L'enjeu de la ville des courtes distances

⇒ Pour le quotidien



⇒ Pour flâner, prendre le temps



Le rôle stratégique de la marche à pied

Méthode

Se poser les bonnes questions

1. Préalable : définir l'ambition du volet mobilité.



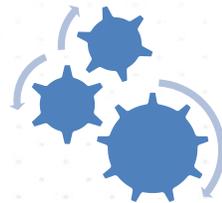
2. Prédiagnostic : une offre souvent méconnue.



3. Enjeux : forces / faiblesses.

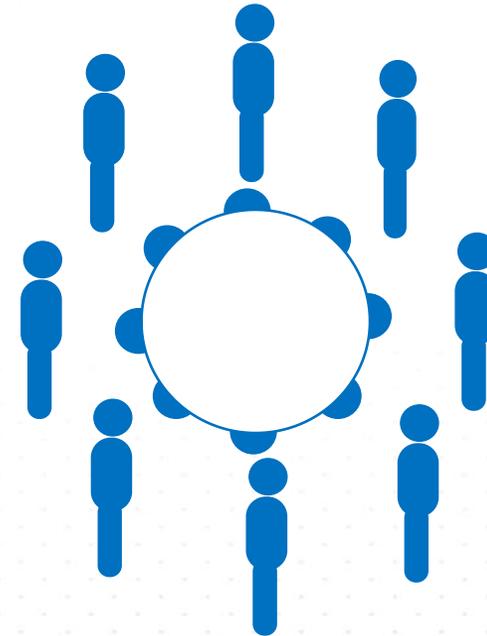


4. Définition des axes de travail.



Finalité : construire un projet cousu-main.

Mettre en réseau les acteurs



Chaque projet PVD est unique

ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE EN CENTRE ANCIEN

Marie-Sophie THIL, chargée d'études projets urbains / stratégie foncière – AGAPE

Funmi AMINU, directeur d'études responsable de la programmation urbaine – SCALEN

Les spécificités des communes PVD (données nationales)

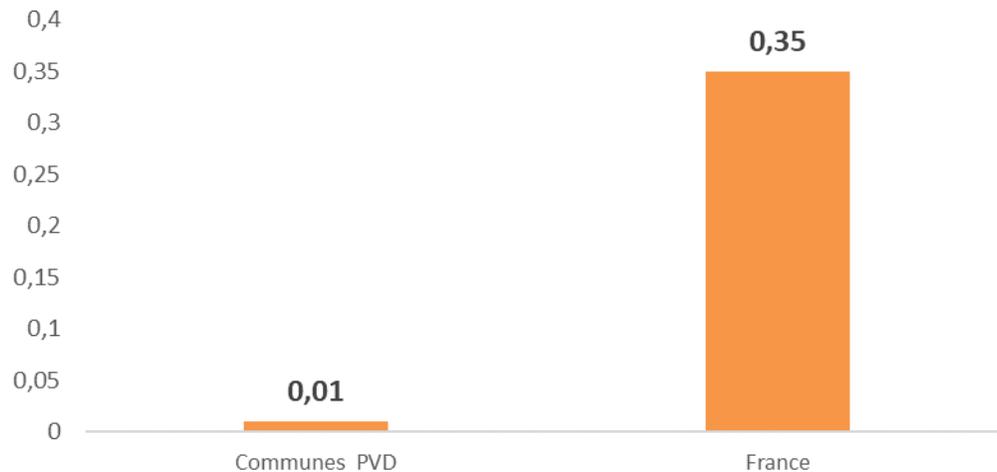
1 600 communes en France

Population



des habitants des communes PVD ont **plus de 75 ans** contre 9,3% à l'échelle de la France

Evolution annuelle de la population 2013-2018 (%)



Stabilité ou déprise démographique

Logement



5,4%

de **taux de vacance** de longue durée des logements du parc privé contre 3,5% au niveau national

Emploi



15,4%

de **taux de chômage** contre 13,9% à l'échelle nationale

La situation des communes PVD est globalement plus fragile que dans le reste des communes de France.

Patrimoines



83%

des communes PVD possèdent au moins un **monument historique**.

256

communes PVD sont dotées d'un **Site Patrimonial Remarquable**.

L'amélioration de l'attractivité des centres anciens participe à la mise en œuvre de la sobriété foncière

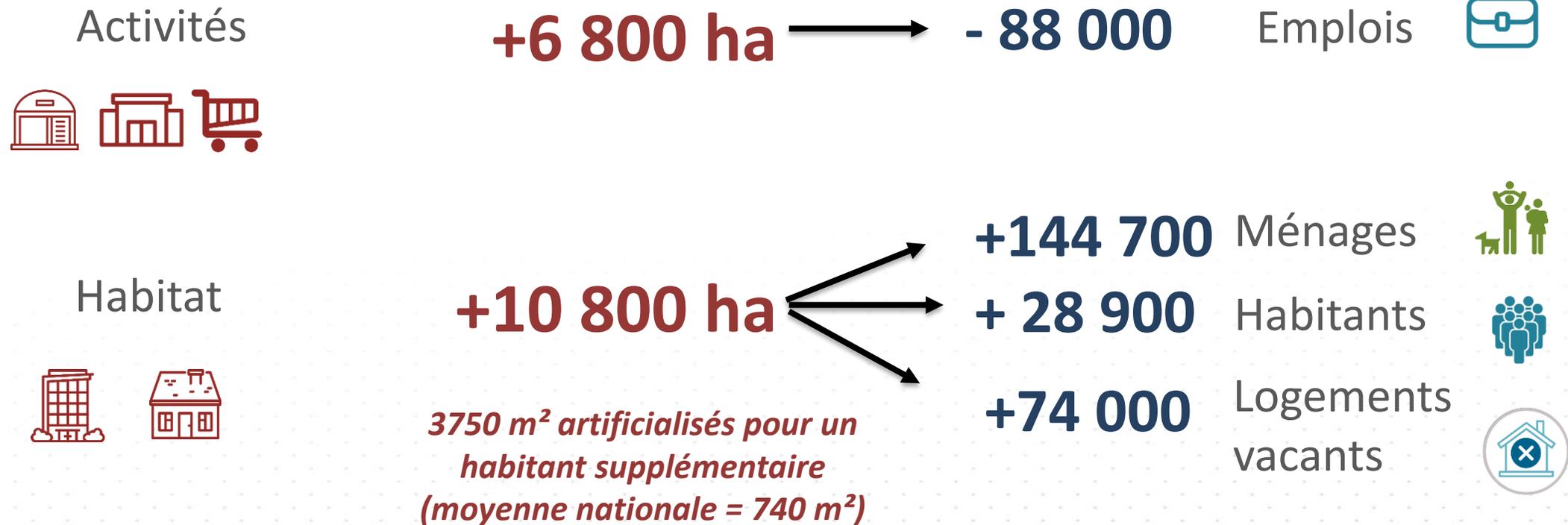
Le gouvernement porte une ambition de revitalisation des territoires urbains et ruraux, tout en veillant à maîtriser l'artificialisation des sols.

La restructuration du foncier existant sur le territoire, qui freine la consommation d'espaces et limite l'étalement urbain constitue en objectif prioritaire car elle contribue à l'atteinte, en 2050, du Zéro Artificialisation Nette.

Consommation d'espaces : une croissance des espaces urbanisés de plus en plus décorrélée de la dynamique économique et démographique

Foncier consommé entre 2009 et 2019 Région Grand Est*

Dynamiques 2008 et 2018 Région Grand Est**



* CEREMA – observatoire de l'artificialisation

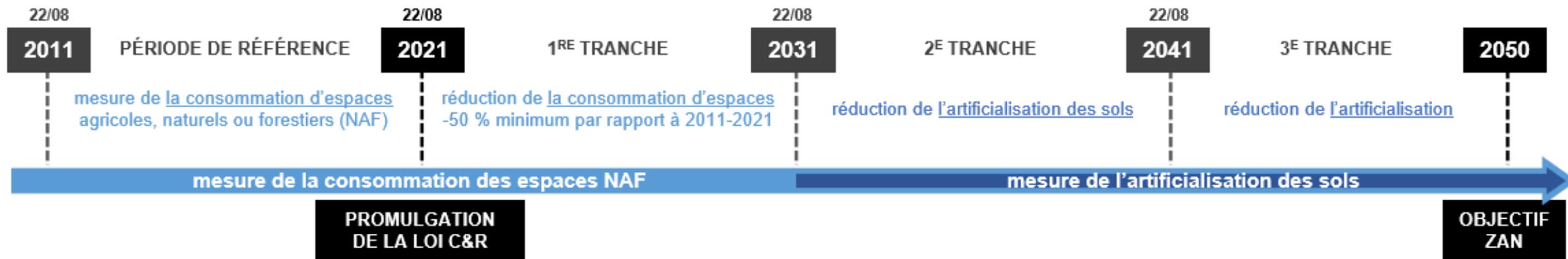
**INSEE, séries historiques du RP, exploitation principale

Le cadre législatif récent encourage la sobriété foncière

La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021

Zoom sur l'objectif de Zéro Artificialisation Nette

Trajectoire ZAN 2021 - 2050



- Le ZAN est établi comme un objectif à atteindre en 2050
- Un trajectoire en trois temps vers le ZAN
- Il vise à réduire tous les dix ans la consommation de l'espace d'au moins 50 % par rapport à la période précédente

Attractivité résidentielle d'un territoire, de quoi parle-t-on ?

Composantes	Ressources objectives	Ressources symboliques
Géographie & climat	où se situe le territoire par rapport à une grande ville, à la mer, à la montagne...	valeur paysagère, symbolique
Accessibilité	position au sein des réseaux routiers, ferroviaires, aériens, ...	sentiment de centralité des habitants
Démographie	dynamique, caractéristiques et évolutions des populations	image des populations et de leurs modes de vie
Economie	dynamiques, secteurs d'activité, situation du marché de l'emploi, ...	image du territoire auprès des actifs, des entrepreneurs et des médias locaux
Urbanisme	qualité des constructions et des espaces publics	ressenti par rapport au cadre de vie
Logement	offre de logements, coût du logement	opinions des habitants sur les conditions de logement
Conditions sociales	coût de la vie, sécurité, capacité à intégrer les nouveaux arrivants, politique sociale, ...	image du territoire, qualité de vie, convivialité, ambiance, identité du territoire, ...
Infrastructures	offre d'équipements et de services, services de transport, ressources éducatives, ...	appréciation et réputation de la qualité des services, proximité, ...
Culture et patrimoine	patrimoine bâti, infrastructures culturelles, sites touristiques, ...	notoriété touristique, rayonnement, ...
Environnement	qualité des espaces naturels, nuisances & pollutions, ...	capacité à être emblématique en termes de développement durable, ...

Qualifier l'attractivité résidentielle d'un territoire implique de considérer chacune de ses composantes selon deux dimensions :

- l'une objective « mesurable » et
- l'autre subjective

Source : *l'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Hervé Alexandre, François Cussin, Claire Juillard - Hal 00672601

Donner envie des produits immobiliers en centre ancien : des freins à lever

Les freins constatés pour l'achat de logements en centre ancien sont résumés en quatre « besoins supposés » :

- le besoin d'espace extérieur
- le besoin de stationnement
- le besoin de nature
- la crainte d'un dérapage du coût des travaux si on achète de l'existant

Les freins seront levés si :

- le besoin d'un espace extérieur au logement peut être satisfait par la création de terrasse, jardin, patio (prolongement de l'intérieur vers l'extérieur)
- le besoin du stationnement est levé s'il y a un espace de stationnement à moindre frais et à proximité du logement
- la question de la nature est réglée par des espaces publics ou privés suffisamment accessibles à proximité : jardins ouvriers collectifs, jardins publics ...
- une ingénierie technique permet de « garantir » les coûts avec « offres » de devis et services

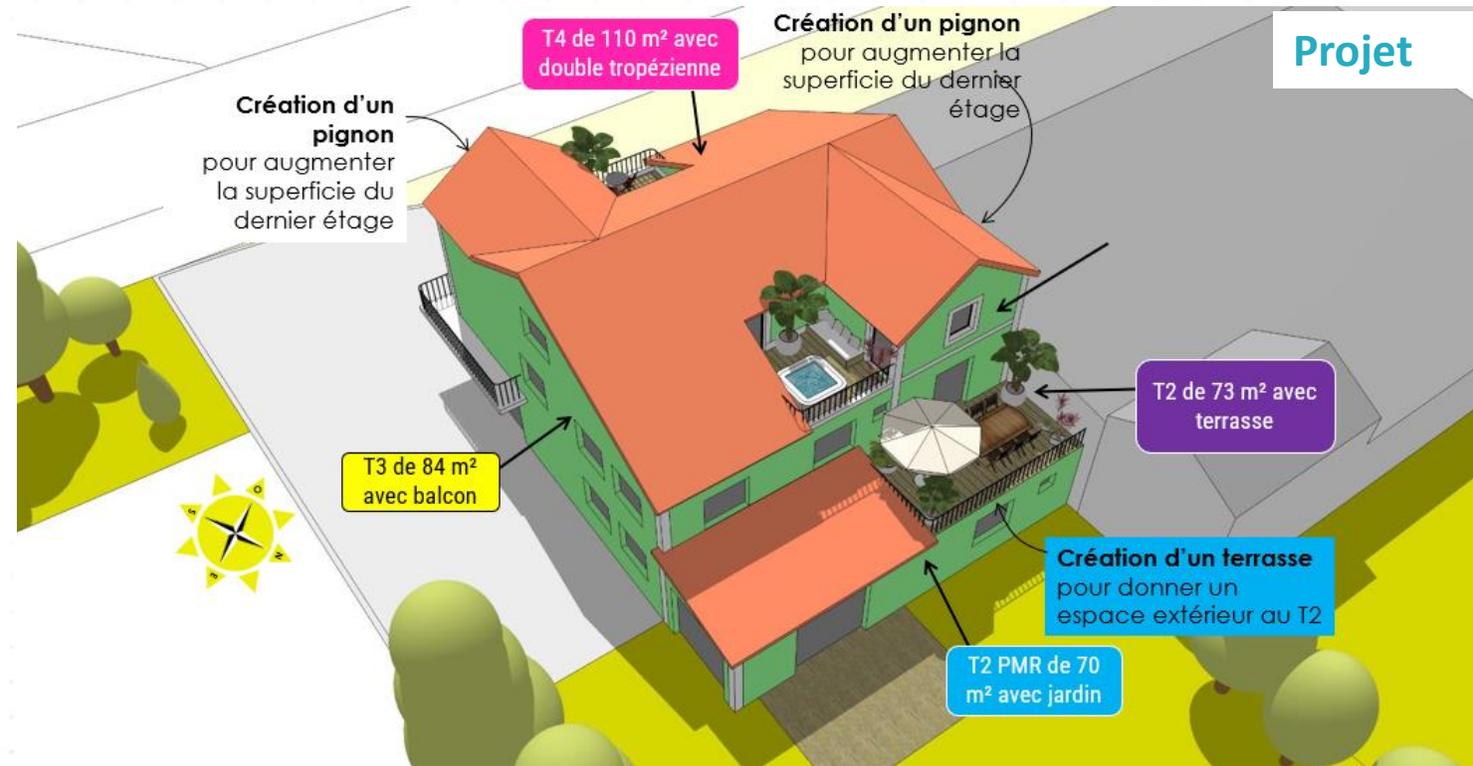
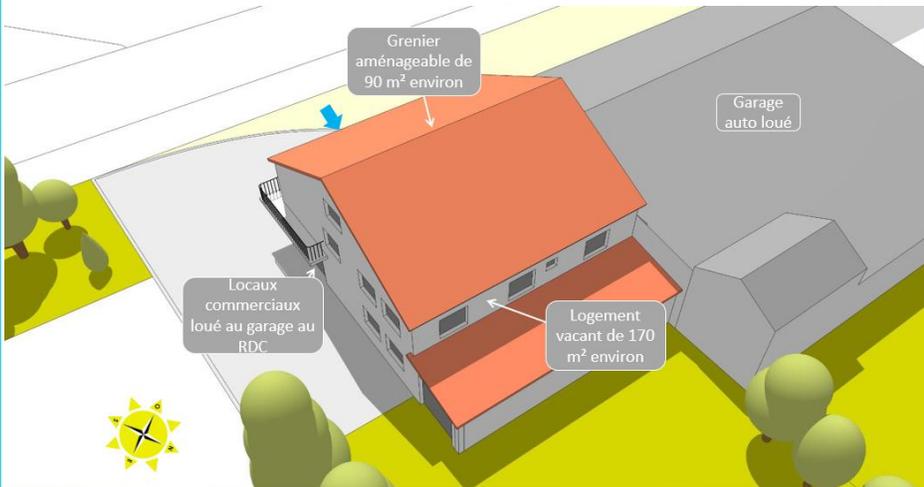
Etude de rénovation d'un immeuble en Centre ancien

Source : Scot des Vosges Centrales - Bimby

Réalisation d'espace extérieur pour chaque logement



Etat actuel



Pistes pour une sobriété foncière et une nouvelle attractivité en centre ancien

Renouvellement urbain en centre bourg :
réalisation d'un programme de logements et de commerces en remplacement d'un hangar désaffecté



Projet de 6 logements sociaux et 4 commerces



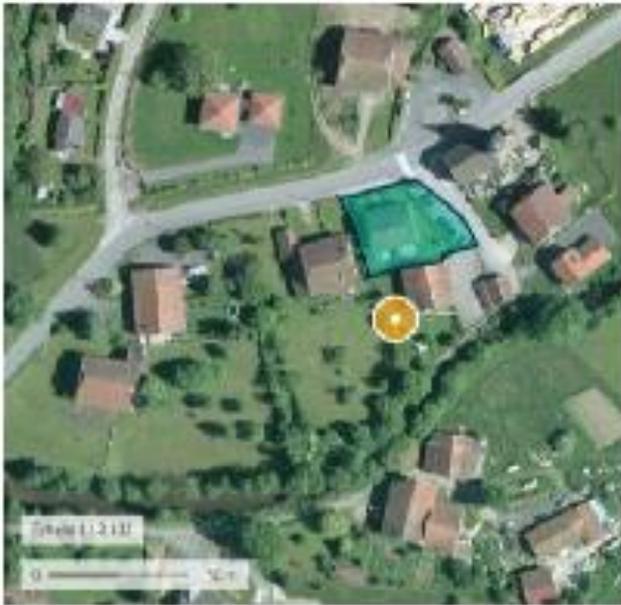
La Chaize Giraud

Département 85 – 1076 habitants

Source : EPF Vendée - Club des PLUi
Pays de Loire 10 et 11 décembre 2020

Pistes pour une sobriété foncière et une nouvelle attractivité en centre ancien

Changement de destination en centre bourg :
Transformation d'une ferme typique en quatre logements locatifs
Commune de Remomeix – Département 88- 480 habitants



Source : EPFGE – étude agences
d'urbanisme de Lorraine (SCALEN-
AGURAM-AGAPE

Pistes pour une sobriété foncière et une nouvelle attractivité en centre ancien

Démolition – Reconstruction :

Au centre ville, dans le village et, à proximité de commerces et services, deux bâtiments ont été démolis pour construire 20 logements

Conflans-en-Jarnisy - 2350 habitants



Source : EPFGE – étude agences d'urbanisme de Lorraine (SCALEN-AGURAM-AGAPE)

Pistes pour une sobriété foncière et une nouvelle attractivité en centre ancien

Division parcellaire pour une nouvelle construction :
Rozérieulles - 1400 habitants
(exemple de BIMBY)



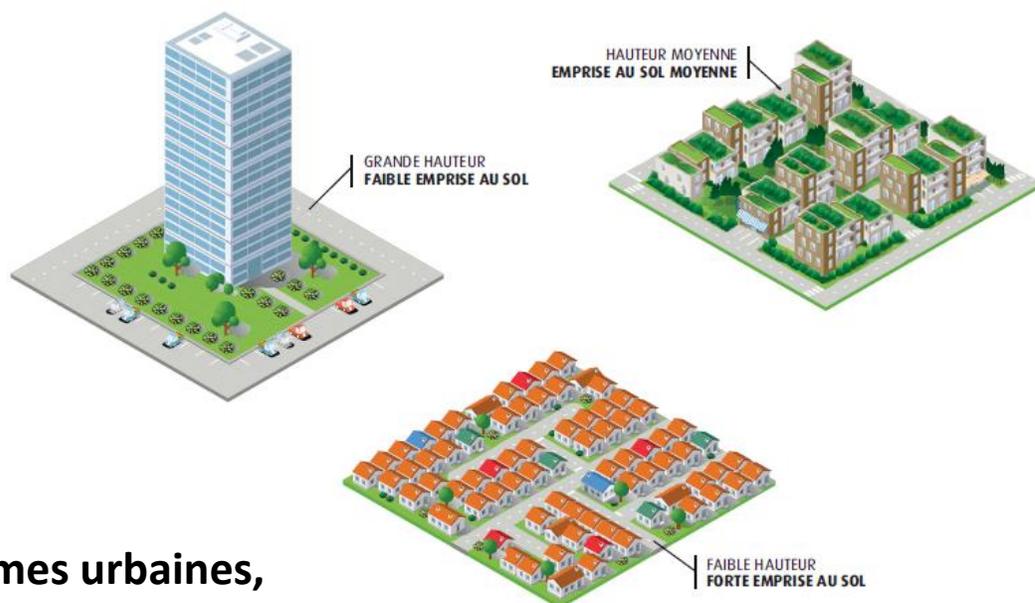
Source : EPFGE – étude agences
d'urbanisme de Lorraine (SCALEN-
AGURAM-AGAPE

Une nécessaire pédagogie autour de la notion de densité

Le terme de « densité » fait peur, aux habitants comme aux élus. Elle renvoie souvent à des problématiques de relégation sociale, de confrontation et de promiscuité. C'est une représentation sociale. L'indicateur du nombre de logements à l'hectare, ne permet pas à lui seul de caractériser cette représentation, car avec la même densité urbaine, on peut avoir différentes formes urbaines et donc différentes représentations sociales.

DIFFÉRENTS TYPES DE FORMES URBAINES À DENSITÉ ÉGALE

Source : D'après IAU, *Appréhender la densité*, 2005



Les urbanistes parlent souvent de **densité réelle**, alors que les habitants s'expriment en **densité perçue**. Cette dimension subjective n'est pas mesurable.

**3 formes urbaines,
mais la même densité, soit
76 logements/ha**

Une nécessaire pédagogie autour de la notion de densité



36 log./ha
Albigny-sur-Saône (Rhône), 2 900 habitants



32 log./ha
Saint-Herblain (Loire-Atlantique), 46 300 habitants

Source : « La densité perçue, la densité vécue », Jeu de cartes - AGAPE, AGURAM, SCALEN

Une nécessaire pédagogie autour de la notion de densité



38 log./ha
Lisses (Essone), 7 350 habitants



38 log./ha
Caen (Calvados), 105 500 habitants

Source : « La densité perçue, la densité vécue », Jeu de cartes - AGAPE, AGURAM, SCALEN

PRÉSENTATION DES PRÉPROGRAMMES DES ATELIERS

Préprogramme Atelier thématique mobilités

Mobilités douces & espaces publics support des mobilités actives :

- **Espaces publics** : à la croisée des usages, avec une large place accordée à la voiture.
- **Objectifs** : développer la pratique du vélo et de la marche, améliorer le cadre de vie etc.
- **Mais** on ne peut pas pousser les murs de la ville => faire des choix, se poser les bonnes questions.

Proposition de programme :

- Comment rendre la ville plus attractive pour les modes actifs tout en améliorant le cadre de vie ? *Souhaits des cyclistes & piétons, principes d'aménagements, plans de mobilités actives, voirie apaisée, nature en ville, cadre de vie etc.*
- Témoignage commune d'Altkirch, 5 700 habitants.
Démarche de piétonisation de la place de la république, adaptation circulation & stationnement, phasage, concertation, étapes à venir.

Préprogramme Atelier attractivité résidentielle (date à fixer)

Développer l'attractivité résidentielle en centre ancien : les outils à mobiliser, les leviers pour faire avancer les projets. => Intervention Agape et SCALEN

L'objectif de cet atelier est de guider les chefs de projets pour construire un projet global, de mieux tenir compte des contraintes spécifiques liées aux caractéristiques des centres anciens et de proposer des clés pour construire un projet habitat.

Temps 1 : Présentation

Qu'est-ce qui pourrait donner envie aux ménages de vivre dans les centres anciens des PVD (par Marie-Sophie THIL de l'Agape)

Clés de lecture des besoins en logements et du marché immobilier local (par Funmi AMINU de SCALEN)

- Identification des besoins : parcours résidentiel, cible potentiel, documents cadres à consulter...
- Aspects qualitatifs : évolutions sociétales et incidences sur les besoins, conception des logements, prise en compte du budget des ménages ...)

Outils de diversification de l'offre de logements

Temps 2 : Témoignages et exemples

Présentation d'une vision globale de la problématique de l'attractivité d'une commune

La mise en œuvre du projet et les outils mobilisés

Une commune PVD de la région est pressentie comme support de présentation.

Des exemples issus d'autres territoires pourront également être utilisés pour illustrer la mise en œuvre des moyens à disposition des porteurs de projet.

ÉCHANGES / DÉBATS / QUESTIONS – RÉPONSES

CYCLE D'ATELIERS COLLECTIFS

ORGANISE PAR LES AGENCES D'URBANISME

Mobilités et attractivités résidentielles

MERCI DE VOTRE ATTENTION