

La Gazette de votre territoire

N°4
2024

Auvergne Rhône-Alpes • Île de France • Grand Est • Occitanie • Région Sud PACA



Rose Place, rue Louis Piana à Toulouse - Pierre Passion. Opération Cœur de Ville

DOSSIER : L'ENJEU DE REVITALISATION DES CENTRES BOURGS

Mixité fonctionnelle, un enjeu de la revitalisation des centres-bourgs
SLCI Demeures

Page 2

Les plans guides :
des chemins, des possibles

Page 3

Des ambitions nationales
pour le métier d'aménageur
Un nouveau logiciel de gestion de patrimoine

Page 4

Edito

La revitalisation des centres bourgs est un processus visant à redynamiser et à améliorer la qualité de vie des centres-villes ou des centres-villages. Il cristallise de nombreux enjeux, tant sur le plan social, économique qu'urbanistique.

Les objectifs de revitalisation des centres-bourgs sont multiples :

- **Le maintien de l'activité économique** : les centres bourgs sont souvent confrontés à la désertification commerciale en raison de la concurrence des grandes surfaces en périphérie, mais aussi et surtout en raison de leur inadéquation fonctionnelle. Leur revitalisation vise à maintenir et à encourager le développement d'activités économiques locales qui favorisent les flux et contribuent à l'animation de ces espaces.

- **La préservation du patrimoine** : les centres bourgs sont souvent riches en patrimoine historique et architectural. Leur revitalisation doit concilier le développement urbain avec la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine, contribuant ainsi à renforcer l'identité et l'attrait culturel des lieux.

- **L'amélioration du cadre de vie** : cela vise à créer des espaces publics de qualité qui contribuent au vivre ensemble et à favoriser la mixité des fonctions (habitat, commerces, services) pour améliorer la qualité de vie des habitants.

- **La redynamisation démographique** : certains centres bourgs connaissent une baisse de la population en raison de la migration vers les périphéries. La revitalisation peut contribuer à attirer de nouveaux habitants en offrant un cadre

de vie attractif, des logements de qualité et des services accessibles.

- **Le développement durable** : la revitalisation peut être l'occasion d'adopter des pratiques urbanistiques durables, favorisant la mobilité douce, la rénovation énergétique des bâtiments, la gestion des déchets et la préservation des espaces naturels.

- **Le renforcement de l'attractivité touristique** : en valorisant le patrimoine local, en développant des animations et des événements culturels, les centres bourgs peuvent devenir des destinations touristiques attractives, participant ainsi au développement économique local.

- **La dynamisation du tissu associatif** : cela implique souvent une mobilisation collective. Elle peut favoriser la création et le renforcement d'associations locales, renforçant ainsi le lien social et la cohésion communautaire.

- **L'amélioration de l'accessibilité** : la revitalisation nécessite souvent une réflexion sur l'accessibilité des centres bourgs, que ce soit en termes de transports en commun, de stationnement ou d'infrastructures adaptées.

En résumé, la revitalisation des centres-bourgs s'inscrit dans une démarche globale de développement territorial équilibré.



Résidence Esprit Village, Montagny (69) SLCI

Mixité fonctionnelle, un enjeu de la revitalisation des centres-bourgs

La mixité fonctionnelle est en effet un enjeu majeur dans la revitalisation des centres-bourgs. Elle désigne la coexistence harmonieuse et complémentaire de différentes fonctions au sein d'un même espace urbain. Dans le contexte des centres-bourgs, la promotion de la mixité fonctionnelle vise généralement à diversifier les activités présentes, à favoriser la polyvalence des espaces et à créer des quartiers vivants et attractifs. Cela peut inclure des commerces de proximité, des services, des espaces culturels, des logements, des bureaux, des équipements publics... La diversification des activités contribue à créer une vie urbaine riche et à répondre aux besoins variés de la population locale.

Par ailleurs, en regroupant différentes fonctions dans un espace restreint, cela peut contribuer à réduire la dépendance à la voiture en favorisant la marche, le vélo et l'utilisation des transports en commun. Cela peut avoir des impacts positifs sur la mobilité durable et sur la réduction de l'empreinte carbone.

En résumé, la promotion de la mixité fonctionnelle dans la revitalisation des centres-bourgs vise à créer des espaces urbains complets, vivants et adaptés aux besoins diversifiés de la population, tout en contribuant à la préservation du patrimoine.



Résidence Oxygène, Genas (69)



Le clos des Humberts, Dommartin (69)

SLCI Demeures

Structure polyvalente, «SLCI Demeures» a été créée pour répondre aux attentes spécifiques des collectivités locales.

Son objectif est de les accompagner dans leur politique de redynamisation territoriale, à concevoir, créer et rénover des opérations à taille humaine, offrant une mixité de produits et de fonctionnalités (habitat, locaux professionnels, crèches, pôle médical, résidence services seniors etc.).



SLCI Demeures intervient sur la moitié est de la France, autour des métropoles, des villes moyennes et des villes centres.

SLCI Demeures propose des projets à haute valeur ajoutée alliant performance environnementale, maîtrise des coûts, expertise d'usage dans une démarche collaborative et respectueuse des engagements tenus.

Les plans guide, «Des chemins, des possibles»

Analyse et explication de Johnny Loison, Architecte - Dirigeant de l'Atelier JL

Réaliser un plan-guide, c'est réaliser un atlas prospectif d'un territoire. L'atlas est une façon de représenter le territoire d'étude élargi à ses abords au travers d'une cartographie subjective. Celle-ci intègre de multiples informations et propose de porter un nouveau regard sur le territoire d'étude : **représenter le territoire, c'est déjà le saisir, le comprendre.**

C'est un document précis, basé sur un relevé de l'état des lieux, qui accompagne le processus de transformation, se nourrit des informations et thématiques rencontrées et enfin spatialise et quantifie les intentions de projet.

Construire des situations à l'échelle d'un plan guide

L'échelle du périmètre de projet implique un phasage opérationnel rentrant dans un bilan opérationnel d'ensemble. Il n'en est pas moins qu'il faut travailler l'équilibre sur chaque parcelle tant dans les formes bâties, du rapport avec l'existant mais aussi et surtout dans son

équilibre financier. Dans cette démarche, nous considérons chaque parcelle comme un site d'impulsion entraînant une future opération voisine. L'une étant le témoin de l'autre en quelque sorte. Y travailler c'est développer des «situations construites».

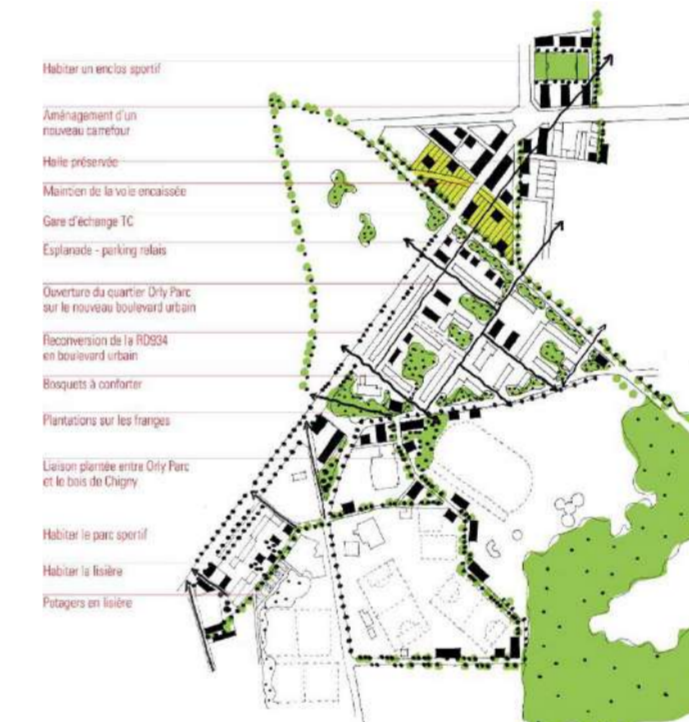
Le sens que nous donnons à la notion de «situations construites» est de rendre tangible le projet, de le faire rencontrer le réel en se servant de ce dernier pour élaborer un programme qu'il s'agisse d'aménagement ou de construction.

Le travail à mener à l'échelle d'un plan guide est de cibler ces situations construites, et consiste à faire «remonter» les sites comme ressources de projets.

C'est une méthodologie pour imaginer de nouveaux programmes, à réfléchir à des formes d'habitat adaptées aux usages contemporains, à proposer des modèles de construction la fois économiques et écologiques au delà de la stricte application des normes.



L'économie inventive où la sobriété devient un variant



1. Une ville dense et économe en énergie, la densité est un acte écologique !

En adoptant les principes de l'urbanisation fondés sur les objectifs de développement durable en vue de limiter l'énergie, l'espace et la dépense. En limitant les déplacements automobiles par la maîtrise des extensions urbaines en faveur d'une ville compacte par une politique de densification des espaces urbains existants et la mutation des friches. En tendant vers une plus grande mixité des modes d'occupation, en regroupant, au sein d'une même entité territoriale, pôles de vie et pôles économiques. En rétablissant l'équilibre entre habitat et activités. Dans les secteurs porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité pourrait être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements, en articulation avec l'offre de services et d'équipements, afin de limiter les besoins de déplacements.

2. La préservation et la valorisation d'un environnement de qualité

En maintenant la biodiversité au travers d'un réseaux d'espaces naturels, avec la préservation, voire la reconstitution, de grands corridors écologiques fonctionnels pour permettre la migration de certaines espèces. En prévenant les pénuries de ressources vitales en quantité et en qualité, par le maintien du potentiel de productions agricoles et sylvicoles et le rapprochement de la production et du stockage des lieux de consommation. En garantissant la fonctionnalité des espaces agricoles, forestiers et naturels en évitant leur morcellement et en préservant les continuités et les liaisons indispensables à leur valorisation, à leur réduction de leur vulnérabilité, à leur possibilité d'évolution et à l'adaptation de leur gestion.

Chris Younès, philosophe et enseignant en architecture, parle lui de la ville «Verte» :

«Il s'agit de résister à l'épuisement des milieux et des personnes par un urbanisme de reliance et non de fracture, en activant la capacité du milieu à ouvrir des possibles entre nature et culture, entre local et translocal. Dans un milieu habité, relié par une multitude de liens interactifs. Il y a toujours plusieurs milieux en jeu qui se superposent et s'entremêlent.»



En conclusion de mes expériences de plans guides

En dessinant des cartes, en cumulant les pages de notre Atlas, il ne s'agit pas d'imiter des modèles mais d'imaginer des possibles en inventant des scénarii et des mises en situations qui tiennent compte des résistances et des ressources propres à chaque lieu. Ce processus exige de déchiffrer le déjà là et d'en capter les forces. La Ville n'a cessé de se recomposer, se réinventer, par-delà les intentionnalités urbanistiques plus ou moins uniformisantes ou les brutalisations liées à une logique financière, qui au lieu d'envisager la ville comme un milieu habité complexe et fragile exigeant les plus grands soins, l'a objectivée et traitée sans ménagement.

Johnny Loison, Architecte - Dirigeant Atelier JL

Le permis d'aménager, un outil de la péréquation économique des projets

Le permis d'aménager est un outil d'urbanisme opérationnel qui permet de planifier et de réaliser des projets d'aménagement, qu'il s'agisse d'une opération de renouvellement urbain ou d'extension de centres bourgs. L'utilisation de cette procédure peut être associée à la péréquation économique des projets qui peut aussi être abordée sous l'angle de la fiscalité locale.

La péréquation économique a pour objectif de réduire les inégalités économiques liées à la programmation d'un projet

en redistribuant les ressources financières de manière plus équitable. C'est ainsi que la création de logements peut contribuer à diminuer la charge foncière dévolue aux activités économiques en secteur rural.

En travaillant sur des opérations d'ensemble, on peut ainsi contribuer à un développement plus équilibré des communes notamment sur le plan de la mixité fonctionnelle.



Des ambitions nationales pour le métier d'aménageur foncier

Acteur majeur dans le secteur de l'immobilier, les groupes SLCI, Evel et Quadral ont annoncé lors de leur convention nationale, un projet ambitieux de développement du métier d'aménageur foncier dans les régions de Lyon, Paris, Toulouse, Aix en Provence et Metz.

Cette initiative marque une étape significative dans la stratégie de l'entreprise, démontrant son engagement envers le développement durable et sa volonté d'accompagner les communes dans leurs problématiques de renouvellement urbain.

La croissance et le succès de SLCI dans le domaine de l'aménagement ont été récompensés à plusieurs reprises lors des Trophées de l'Aménagement décernés par l'Union Nationale des Aménageurs (UNAM) et par la commission nationale écoquartier.

Fortes de leurs expertises et de leurs expériences, les sociétés Evel & Quadral, notamment basées à Metz et Paris, s'appuient sur l'expérience et le savoir-faire de SLCI pour développer à l'échelle nationale des opérations d'aménagement en encourageant les synergies avec les autres métiers : promotion immobilière, construction de maisons individuelles et administration de biens.

Cette stratégie de développement repose sur une analyse approfondie des marchés : étude des tendances démographiques, prise en compte des besoins spécifiques des différents territoires et des nouveaux usages en matière de logement. Cette approche réfléchie garantit une adaptation aux particularités de chaque marché local.

La réussite de cet essaimage repose sur une stratégie solide établie avec les partenaires locaux.

Pour mener à bien ce développement, chaque entité établit des collaborations étroites avec les urbanistes, les établissements publics fonciers et les communes dans le cadre d'appels à manifestations d'intérêt. Ces partenariats seront cruciaux pour intégrer efficacement l'entreprise dans les dynamiques locales.

L'adaptabilité est au cœur de cette stratégie. En reconnaissant les différences et les nuances propres à chaque région, l'entreprise se positionne comme un acteur flexible capable de répondre aux besoins spécifiques de chaque marché local.



Evel Promotion, Architecte Catherine Ozog, Perspective Pro Vertex - Hagondange (57)

Un logiciel de gestion du patrimoine des communes



La société Quadral a développé un outil au service des collectivités locales destiné à optimiser la gestion de leur patrimoine bâti.

L'intensification des usages des bâtiments publics, la rationalisation des coûts de gestion et des ressources, la performance énergétique sont autant d'enjeux essentiels dans une logique d'optimisation de votre budget de fonctionnement.

Ce logiciel vous permet également de mettre l'accent sur les problèmes de conformité de votre patrimoine en lien avec les évolutions réglementaires et de définir des programmes de maintenance adaptés aux différents usages qui sont faits des bâtiments (ERP, salles associatives, RDC commerçant...).

Nous sommes convaincus que l'augmentation des coûts énergétiques et la baisse des rentrées fiscales doivent être des accélérateurs de ces mutations structurelles.

Cet outil en développement constitue une réponse adaptée, évolutive et ergonomique à vos besoins.



Vous souhaitez en savoir plus ?

Votre contact :
XAVIER FROMAGE
xavier.fromage@sefi-terrains.com
06 68 54 42 32

