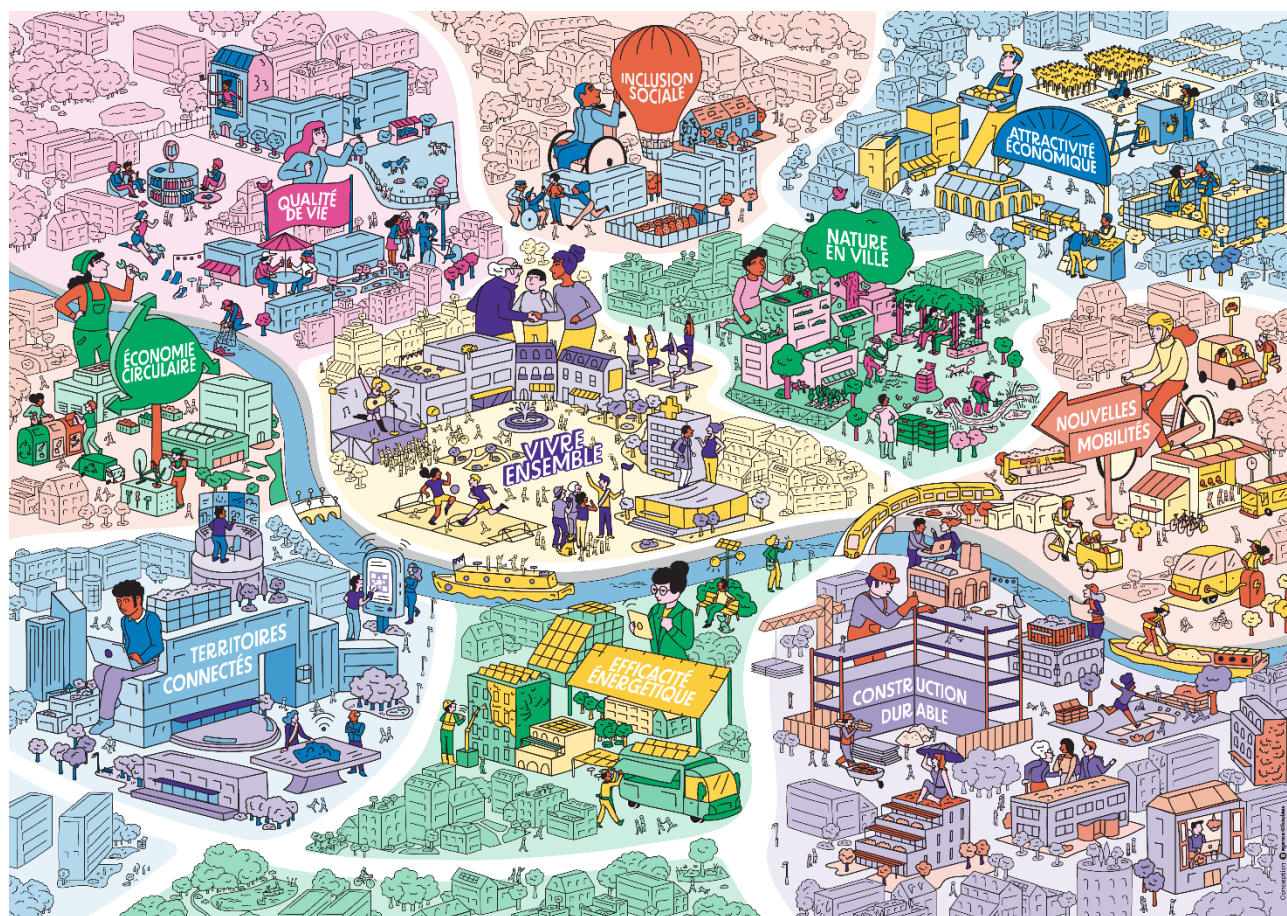


# QUARTIERS METROPOLITAINS D'INNOVATION 2024

## Diagnostic territorial



Réalisé par Hugo Delort, Pascale Leroi, Odile Soulard et Pascale Guery (cartographie)

L'Institut Paris Region, Mai 2024

# Sommaire

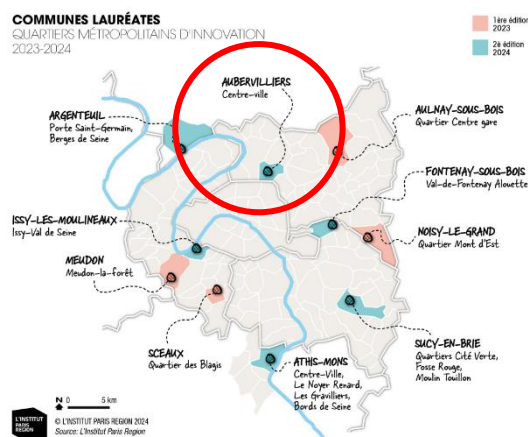
AUBERVILLIERS .....	3
Atteindre une meilleure qualité de vie et d'usage dans les centres-villes.....	3
Le défi à l'échelle d'Aubervilliers.....	3
Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region .....	7
Ressources bibliographiques.....	10
ATHIS-MONS.....	11
Le sport au service d'une dynamique urbaine .....	11
Le défi à l'échelle d'Athis-Mons .....	12
Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region .....	16
Ressources bibliographiques.....	18
FONTENAY-SOUS-BOIS .....	19
Transformer les centralités économiques en quartiers métropolitains .....	19
Le défi à l'échelle de Fontenay-sous-Bois .....	20
Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region .....	24
Ressources bibliographiques.....	26

# AUBERVILLIERS

## Quartier centre-ville

Atelier “Cartes sur table” – LE 4 AVRIL 2024

« Requalifier, apaiser, dynamiser le centre-ville »



## Atteindre une meilleure qualité de vie et d'usage dans les centres-villes

Le défi d'Aubervilliers « Requalifier, apaiser, dynamiser le centre-ville » est un objectif partagé avec de nombreuses communes en Île-de-France, confrontées à la nécessité de réaménager leur centre-ville pour atteindre une meilleure qualité de vie et d'usage. Les objectifs sont souvent communs : apaiser les flux, diminuer le bruit, la pollution, réduire la place de la voiture au profit des mobilités actives, s'adapter aux changements climatiques. Ces objectifs répondent à des enjeux d'attractivité mais également de santé, de sécurité, de mixité sociale.

De plus en plus, les centres villes sont sollicités pour de nombreux usages, des modes de transports diversifiés, et les demandes des habitants sont parfois contradictoires. Il est courant de vouloir davantage d'animation mais également davantage de calme, vouloir moins de pollution mais pouvoir continuer à circuler en voiture.

Le centre-ville est traditionnellement une zone dédiée aux commerces, aux services, à l'animation et qui reflète l'ambiance de la commune, joue un rôle dans son attractivité. C'est également une zone qui peut concentrer des problèmes (obsolescence des équipements, manque d'attractivité, problème de sécurité, conflits d'usage, sur-densification). Ces contradictions demandent de traiter les sujets en s'appuyant sur des diagnostics des usages et des réalités détaillées du territoire. Si les objectifs portent sur des sujets communs aux villes, les solutions sont diverses, adaptées à la configuration de la commune et à sa politique d'aménagement et de cohésion sociale.

## Le défi à l'échelle d'Aubervilliers

La ville d'Aubervilliers se situe dans le département de la Seine-Saint-Denis (EPT Plaine commune) dont elle est la troisième ville par son poids démographique (90 000 habitants) et économique (34 000 emplois). Elle souhaite proposer aux habitants et aux usagers un meilleur cadre de vie, qui par ailleurs améliorera l'attractivité de la commune. Les principaux objectifs stratégiques pour répondre au défi « Requalifier, apaiser, dynamiser le centre-ville » sont :

- **Apaiser l'espace public**  
(moins de pollution visuelle et sonore, moins de flux routiers)
- **Décongestionner le centre-ville**  
(moins d'embouteillage, de stationnements sauvages, moins de densité, plus de marchabilité)
- **Adapter le centre-ville au dérèglement climatique**  
(moins d'îlots de chaleur, plus de végétation dans la ville)
- **Faire du centre-ville la première polarité commerciale de la commune**  
(plus de diversité dans les commerces proposés, plus de qualité)

### → Une population jeune, des familles avec enfants et des revenus modestes

Le centre-ville d'Aubervilliers est le quartier le plus peuplé de la ville (17 400 habitants). Environ un quart de la population a moins de 14 ans, un quart entre 30-44 ans. Les habitants du quartier sont peu diplômés (34% sont sans diplôme, seulement 17% ont leur bac ou un brevet professionnel). Moins de la moitié des 18-24 ans sont scolarisés. Le taux de chômage du quartier est élevé (20%), particulièrement les moins de 24 ans. Un tiers des ménages sont des personnes seules, 3 ménages sur 10 sont des couples avec enfants. Le niveau de vie du centre-ville est faible ; 6 ménages sur 10 ne sont pas imposés.

Trois quarts des ménages sont locataires. L'habitat est essentiellement privé, en majorité des pavillons ou des petites copropriétés. L'ensemble du quartier se situe en zonage Quartier Politique de la Ville (QPV). Le secteur est également sujet à un plan de lutte contre l'habitat indigne. Les logements sociaux sont présents dans le centre-ville (24%), mais beaucoup moins que sur l'ensemble de la ville. C'est un quartier qui enregistre un taux de vacance assez faible (8%).

### → Un lieu de passage fortement sollicité, une future gare du GPE

L'économie d'Aubervilliers repose sur des activités de transports, de commerce et industrielles. Le centre-ville est situé au cœur d'un réseau de communication autoroutier (A86, boulevard périphérique), ferroviaire (RER B, lignes de métro 7 et 12) et fluvial (canal de l'Ourq). C'est un lieu de passage fortement sollicité et rapidement engorgé sans solutions de reports satisfaisantes. Il est encombré par la circulation et par les stationnements de véhicules de livraison. Les équipes de la ville souhaitent proposer aux habitants et aux usagers un meilleur cadre de vie qui par ailleurs améliorera l'attractivité de la commune. La Ville est très attentive aux conséquences des mutations engendrées par le chantier, puis le fonctionnement d'une future gare du Grand Paris Express : nuisances des chantiers puis sollicitation accrue du centre-ville.

Le quartier est actuellement en pleine restructuration et mutation. Un PNRQAD est en cours (logement), un dispositif Centre-Ville Vivant (attractivité commerciale) a été mis en place, la ville a testé des projets d'urbanisme transitoire, une gare du Grand Paris Express (GPE) est prévue à l'horizon 2030.

### → Les attentes et solutions souhaitées par rapport au projet QMI

La ville propose aux expérimentateurs de participer à la requalification d'un centre-ville apaisé par l'expérimentation de solutions innovantes et durables au bénéfice des habitants, des riverains, des piétons des cyclistes et sur les problématiques suivantes :

- Créer des cheminements, des rues piétonnes, des rues aux enfants,
- Rendre la végétalisation possible malgré les contraintes de réseaux
- Fluidifier la logistique urbaine, notamment la problématique du dernier kilomètre
- Réduire les nuisances sonores et les flux que vont générer le chantier de la gare de Grand Paris Express

### → Les terrains potentiels d'expérimentation

Le centre-ville est concerné par l'ensemble de la démarche QMI et cinq zones ont été évoquées comme particulièrement favorables aux expérimentations :

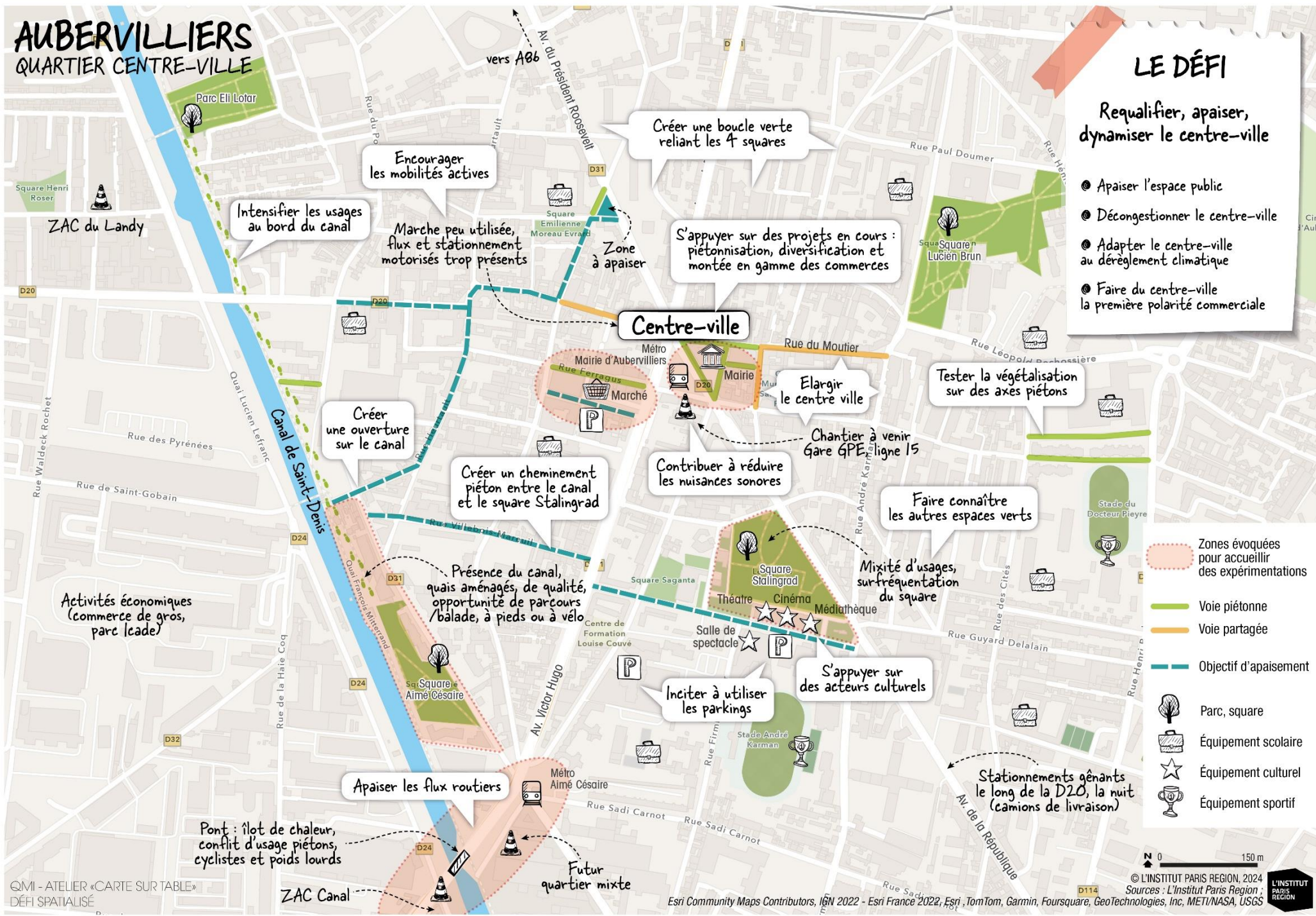
- Autour de la mairie
- Autour du marché
- Le square Aimé Césaire et son extension sur le Canal de l'Ourq
- Entre le métro Aimé Césaire et la Future ZAC Canal avec un franchissement du canal
- Le square Stalingrad et ses équipements culturels.

# AUBERVILLIERS QUARTIER CENTRE-VILLE

## LE DÉFI

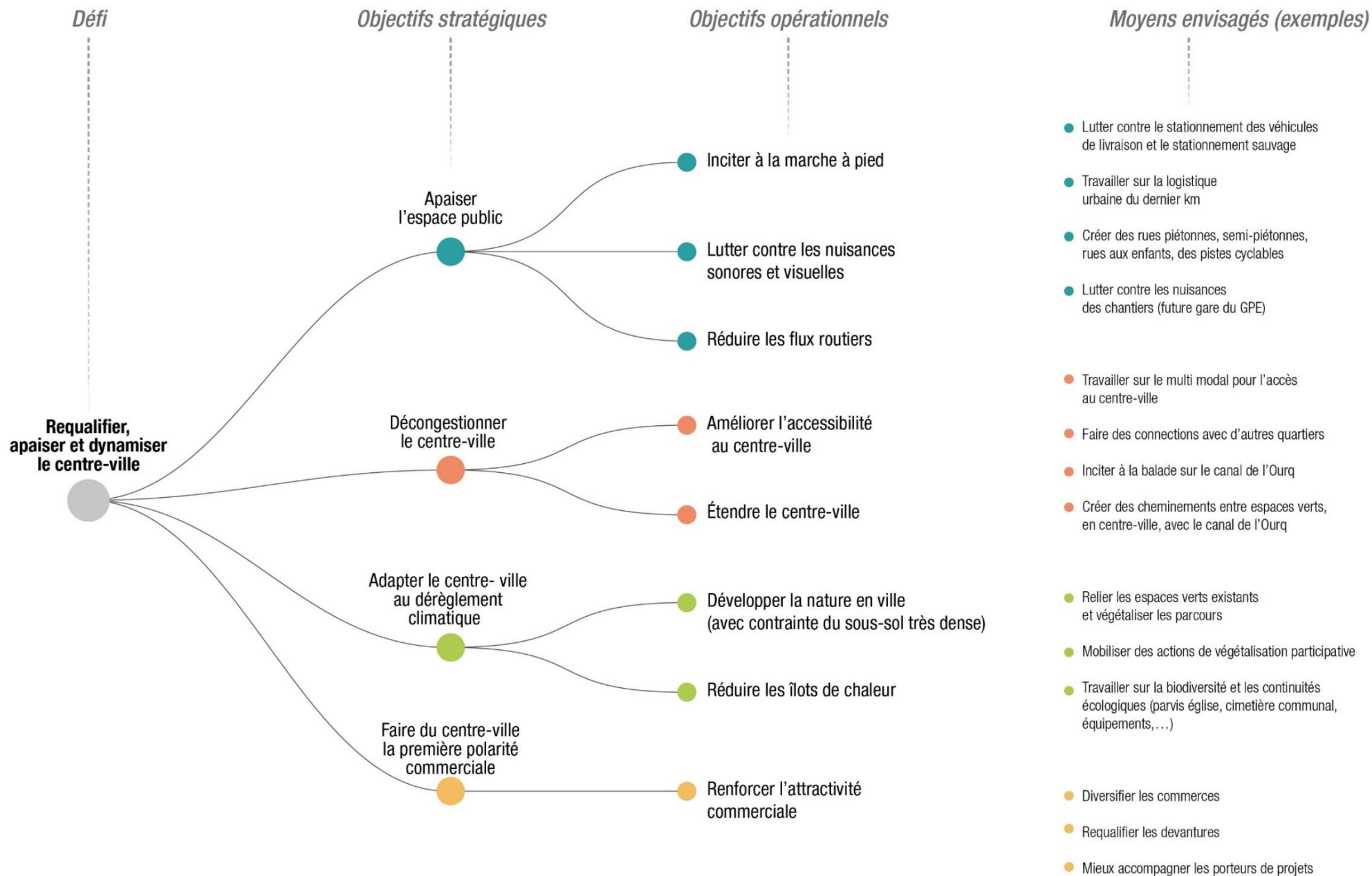
Requalifier, apaiser,  
dynamiser le centre-ville

- Apaiser l'espace public
- Décongestionner le centre-ville
- Adapter le centre-ville au dérèglement climatique
- Faire du centre-ville la première polarité commerciale



- Zones évoquées pour accueillir des expérimentations
- Voie piétonne
- Voie partagée
- Objectif d'apaisement
- 🌳 Parc, square
- 🎒 Équipement scolaire
- ★ Équipement culturel
- 🏆 Équipement sportif

# QMI : LE DÉFI D'AUBERVILLIERS



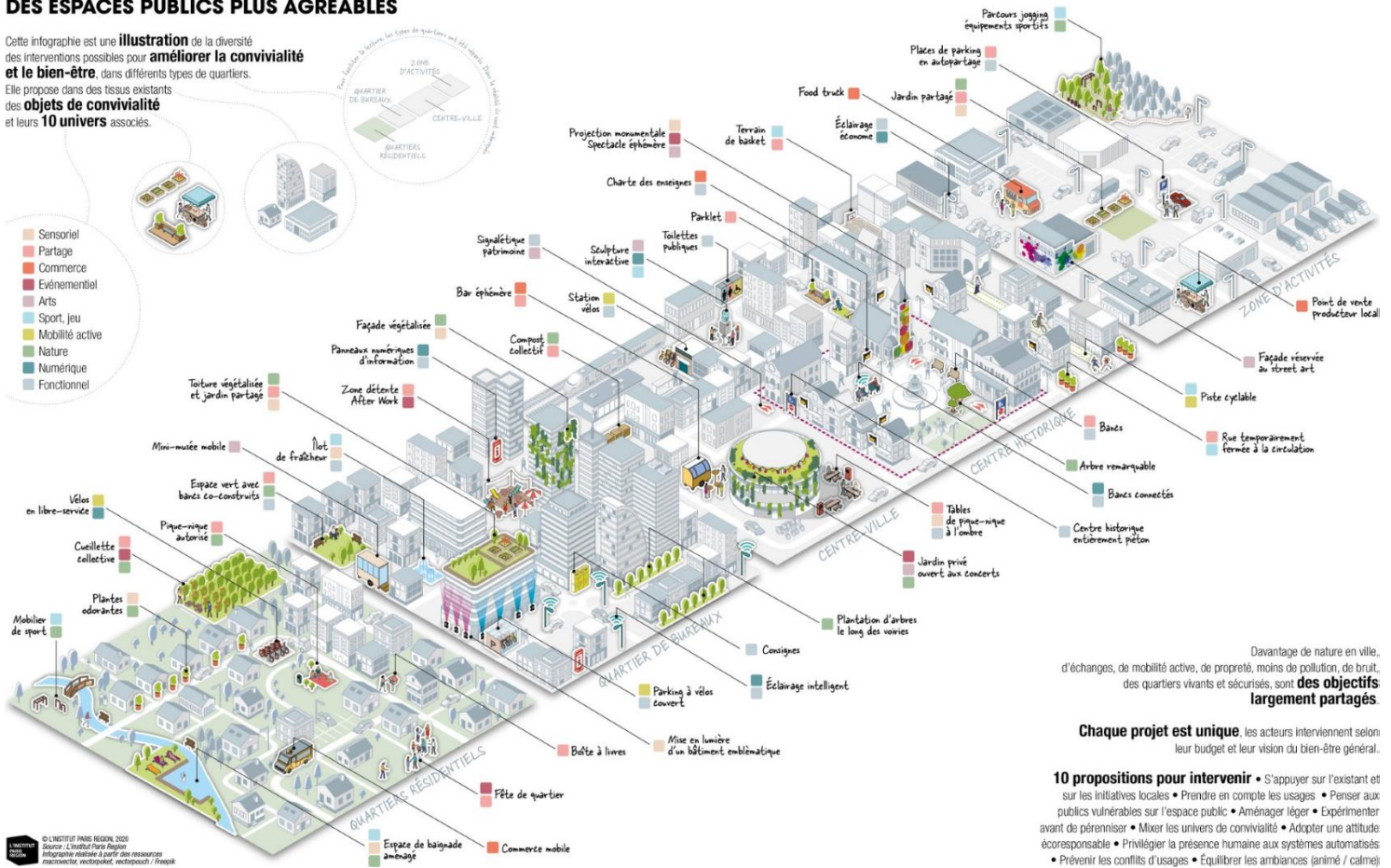
# Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region

## ➔ Convivialité dans les espaces publics

Les espaces publics contribuent largement aux premières impressions données par un quartier, une ville. Pour les habitants, les salariés, les visiteurs, ils peuvent offrir des opportunités pour se reposer, se distraire, se restaurer, sociabiliser ou tout simplement se repérer dans la ville. Dans une étude sur la convivialité des espaces publics, L'Institut Paris Region a recensé plus de 300 « objets de convivialité » répertoriés dans dix univers : l'art, le commerce, l'événementiel, le fonctionnel, la mobilité active, la nature, la sensorialité, le sport et le jeu, le partage et le numérique. Les univers se complètent, se renforcent, se composent ; par exemple en raisonnant sur des parcours à partir d'un lieu moteur.

### DES ESPACES PUBLICS PLUS AGRÉABLES

Cette infographie est une illustration de la diversité des interventions possibles pour améliorer la convivialité et le bien-être dans différents types de quartiers. Elle propose dans des tissus existants des objets de convivialité et leurs 10 univers associés.



Dans les solutions envisagées par Aubervilliers, trois « univers » sont mobilisés : mobilité active, nature, commerce. Parmi les objets de convivialité, cela évoque par exemple une charte des devantures pour les commerces, du mobilier sécurisé pour les vélos, du mobilier urbain (banc, éclairage, ...) mais également des outils pédagogiques (apprentissage du vélo). Dans les solutions à trouver pour améliorer un centre-ville, il est également intéressant de se positionner sur le type de proposition (présence humaine, technologie, multiusage, éco conception, participation des habitants, ...). A Aubervilliers, les enjeux sont par exemple d'inciter les acteurs du territoire à faire de la marche, à utiliser les parkings, à se saisir des ressources du territoire (parcs, canal, rues piétonnes...).

### ➔ **Mise en convivialité : recueillir les usages, s'appuyer sur l'existant et tester**

La mise en convivialité de l'espace peut s'appuyer sur ce qui existe déjà comme les initiatives citoyennes, les points forts du quartier pour les valoriser ou la requalification des lieux qui fonctionnent bien ; mais aussi sur la prise en compte des usages. Les outils de diagnostic « sensible » comme les marches sensibles appréhendent le territoire de façon fine, à partir des sens au plus près de la réalité du terrain. Elles permettent de faire remonter des envies, des irritants et de prendre le temps de découvrir autrement le terrain, d'entamer un dialogue entre les différentes parties prenantes. On peut utiliser également des enquêtes auprès des différents publics (ex auprès des salariés par rapport aux restaurants /pause déjeuner...). Les initiatives spontanées et collectives des habitants s'inscrivent également dans ce champ et les associations, les collectifs d'usagers constituent des partenaires potentiels pour les acteurs publics.

Des modes opératoires plus légers, transitoires se développent aussi : urbanisme transitoire, pop-up économie, *place making*,... des modes opératoires plus légers, transitoires, *low tech* se développent. Ils permettent de tester des solutions avant de les engager, d'utiliser des espaces vacants, de répondre à des besoins ponctuels (pop-up économie), de réactiver la vie locale par petites touches. Ces aménagements sont légers, agiles, plus faciles à mettre en œuvre. Les populations locales peuvent y contribuer, et participer à leur pérennité. Il est souvent fait appel à des praticiens expérimentés pour accompagner ces démarches (Collectif associatif comme Yes we camp, Plateau urbain...).

**Aubervilliers a engagé des démarches en ce sens** : occupation temporaire d'une parcelle au niveau du Pont du Landy par l'association la Sauge pour préfigurer le futur espace vert Parc Canal ; lancement d'une mission d'urbanisme transitoire à la rentrée 2024 pour préfigurer la place du marché et la rue Ferragus au niveau du centre-ville ancien, les parcelles en friche au niveau du Pont du Landy en vue du futur espace vert, la place de métro au niveau du Pont de Stains ; végétalisation participative.

Des pistes d'actions ont été évoquées dans l'atelier « Carte sur table » comme l'animation des quais du canal de l'Ourcq, des solutions à trouver pour mettre en place de l'événementiel, restauration provisoire, ...

### ➔ **Marcher et faire du vélo en ville**

La marche est le premier moyen de déplacement des Franciliens : 17,2 millions de déplacements pour 14,8 millions en voiture. Elle est le complément essentiel des transports publics, tant pour les rabattements que pour les correspondances. Les principaux freins à la marche sont : le manque de continuité des cheminements ; la pollution, le bruit, et les violences routières ; une ambiance urbaine générant un sentiment d'insécurité. A l'inverse, les incitations à la marche sont : un paysage et une ambiance urbaine agréable (végétal, façade de RdC, points d'intérêts et perspectives) le confort urbain (trottoirs, revêtement, mobilier), la morphologie de l'espace (les continuités des cheminements, les centralités : gare ou aire piétonne) la présence de services et des équipements (commerces en RDC, diversité des services et commerces, événementiel, animation).

**À Aubervilliers, les habitants ont l'habitude de se déplacer essentiellement en voiture** pour venir au centre-ville. La marche à pied est peu pratiquée. Pour les personnes âgées, difficultés de se reposer sur des assises en cours de parcours. Pas d'habitude de promenade vers le canal et entre les parcs. La ville a démarré des actions de piétonisation. Elle souhaite développer la marche et les mobilités douces.

Des actions ponctuelles ont été mises en place à Aubervilliers pour sensibiliser aux mobilités douces : ateliers apprentissage vélo, organisation d'un événement sur une semaine dans la ville, espaces réservés.

### → **Nature en ville : Renaturer et végétaliser**

Dans les métropoles, la biodiversité décline fortement, les effets du changement climatique (ruissellement, inondations, îlots de chaleur urbains) s'amplifient, la santé et le bien-être se dégradent dans les métropoles. L'objectif national « zéro artificialisation nette » demande de ralentir l'urbanisation et de renaturer les villes. La renaturation peut prendre des formes extrêmement variées mais qui impliquent toujours un retour à la pleine terre et à la fonctionnalité écologique. La végétalisation des villes (toitures végétalisées, potagers urbains en bacs, espaces végétalisés sur dalle, murs végétalisés modulaires, etc) participe également au bien être des habitants, qui par ailleurs peuvent être impliqués dans ces actions.

**À Aubervilliers, le centre-ville est minéralisé**, avec des îlots de chaleur notamment sur le pont de franchissement du canal de l'Ourcq entre le métro Aimé Césaire et la Future ZAC Canal. Ses atouts sont les quatre squares existants et la présence du canal de l'Ourcq, dont l'EPT a récemment réaménagé les berges (entraînement minéral du sol et éclairage), permettant la marche. Une contrainte : un sous-sol très dense rendant difficile la végétalisation. La Ville a déployé avec Plaine Commune des composteurs collectifs sur l'espace public au sein du quartier de la Maladrerie ; ces actions d'expérimentation autour de la pratique du compostage à grande échelle ont été menées dans le cadre des nouvelles dispositions de la loi AGEC du 1er janvier 2024.

Des actions de végétalisation participative ont été initiées par la Ville. En 2022, le parvis d'une crèche a été végétalisée via une approche citoyenne : les habitants ont choisi le lieu du projet, les essences d'arbres et de végétaux, et ont eux-mêmes planté ces végétaux. L'association Vergers Urbains a préfiguré et programmé avec les habitants le futur jardin Espérance à Vilette-Quatre-Chemins.

# Ressources bibliographiques

Publications de l'Institut Paris Region

## ESPACE PUBLIC, CENTRE VILLE

- Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux, juin 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/carnet-dinspiration-pour-des-espaces-publics-conviviaux/>
- Transfigurer l'espace public avec des objets de convivialité, Note rapide Économie, n° 850, juin 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/transfigurer-lespace-public-avec-des-objets-de-convivialite>
- Redynamiser les cœurs de ville, Les carnets pratiques n° 11, juillet 2020 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/redynamiser-les-coeurs-de-ville>
- Prendre en main l'attractivité de son centre-ville, carnet pratique n°14, décembre 2022 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/prendre-en-main-lattractivite-de-son-centre-ville/>

## LOGISTIQUE

- La logistique, fonction vitale, Les carnets pratiques n° 8 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-logistique-fonction-vitale>
- L'empreinte spatiale de la logistique au défi de la sobriété foncière, Note rapide Économie, n° 992, octobre 2023 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lempreinte-spatiale-de-la-logistique-au-defi-de-la-sobriete-fonciere/>

## URBANISME TACTIQUE, TEMPORAIRE, TRANSITOIRE

- L'urbanisme transitoire, Les carnets pratiques n° 9, septembre 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1/>
- Chronique de l'urbanisme tactique <https://www.institutparisregion.fr/les-chroniques-et-dossiers/#.filtre-chroniques-de-l-urbanisme-tactique>
- Aménagements urbains temporaires des espaces publics, Etudes de cas et analyse multicritère, octobre 2020 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/amenagements-urbains-temporaires-des-espaces-publics/>
- Développer l'économie éphémère pour des territoires plus accueillants (Etude + Note rapide sur l'économie), 2017 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/developper-leconomie-ephemere-pour-des-territoires-plus-accueillants/>

## NATURE EN VILLE

- Redécouvrir la nature en ville, Les carnets pratiques du SDRIF, septembre 2015 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/redecouvrir-la-nature-en-ville/>
- Comment concevoir des extensions urbaines denses, Les carnets pratiques du SDRIF, septembre 2010 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/comment-concevoir-des-extensions-urbaines-denses/>
- Podcast formation ARB « renaturer les villes » 2022 <https://www.arb-idf.fr/renaturer-les-villes/>
- Renaturer les villes (2022) Méthode, exemples et préconisations ; <https://www.arb-idf.fr/nos-travaux/publications/renaturer-les-villes>

## PIETON EN VILLE

- Chronique de la marche et de l'espace public/ Ville vivable, ville marchable, <https://www.institutparisregion.fr/les-chroniques-et-dossiers/#.filtre-chroniques-de-la-marche-et-de-l-espace-public> notamment la n°1 /gardons les pieds sur terre et la n° 2 ville vivable, ville marchable

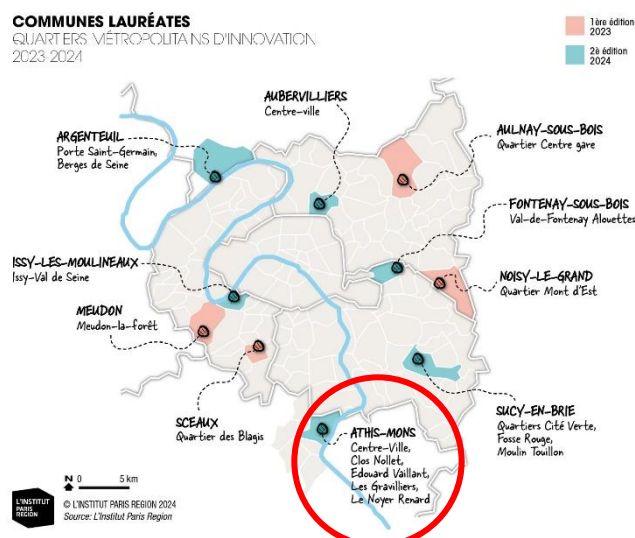
## COMMERCE

- Le devenir du commerce de gros spécifique à Paris et Plaine Commune dans le quartier de la Porte d'Aubervilliers ? mai 2009 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-devenir-du-commerce-de-gros-specifique-a-paris-et-plaine-commune-dans-le-quartier-de-la-porte-daubervilliers/>
- Comment améliorer la performance logistique du e-commerce ? Pratiques d'achats et livraisons sur internet des Franciliens novembre 2016 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/comment-ameliorer-la-performance-logistique-du-e-commerce-1/>
- La mixité fonctionnelle au regard du commerce Retour sur 4 quartiers en rénovation urbaine (Argenteuil, Bagneux, Clichy Montfermeil, Meaux) mai 2015 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-mixite-fonctionnelle-au-regard-du-commerce/>

# ATHIS-MONS

Atelier “Cartes sur table” – LE 25 AVRIL 2024

« Promouvoir Athis-Mons comme laboratoire d’expérimentation dédié à la pratique du sport, au bien-être et à la santé des habitants. »



## Le sport au service d’une dynamique urbaine

En Ile-de-France, plus de 7 millions de Franciliens pratiquent une activité sportive au moins une fois par semaine (61% des 18 - 75 ans) et 75% des personnes le font à proximité du domicile, à 20 min en moyenne de trajet.

Dans le défi d’Athis-Mons, le rôle du sport est double. Il est identifié comme marqueur identitaire, pour amorcer une nouvelle dynamique urbaine, et comme vecteur de bien-être dans la ville, de sociabilité ou de santé pour tous. Dans un monde de plus en plus urbain, sédentaire et digital, le sport est au cœur de la transformation des métropoles. Il se pratique aujourd’hui partout et tout le temps, il est un vecteur de convivialité et d’attractivité des territoires, un outil de santé publique et d’inclusion sociale.

La qualité de vie prend une importance considérable dans le choix de localisation des personnes et des entreprises. Les villes ont tout intérêt à offrir la possibilité de faire du sport dans un espace public agréable et à organiser des événements sportifs pour renforcer leur attractivité et satisfaire leurs habitants.

Par ailleurs, le niveau de sédentarité élevé des sociétés actuelles est une question de santé publique. Ses effets délétères sur la santé et, a contrario, les bienfaits de l’activité physique au quotidien sont connus. Cette dernière contribue également à l’autonomie des personnes âgées, dans un contexte de vieillissement de la population. L’Ile-de-France devrait compter un demi-million de seniors en plus d’ici à 2035. De nombreuses études ont montré les bénéfices, à tous les âges de la vie, d’une activité physique et sportive adaptée aussi bien en prévention qu’en traitement des maladies chroniques. Le sport-santé se met en place progressivement sous l’impulsion de dispositifs nationaux et d’initiatives locales.

Les populations plus éloignées de l’activité physique et sportive sont particulièrement ciblées par ces dispositifs : personnes âgées, peu diplômés notamment les femmes, personnes avec un niveau de santé dégradé, résidant dans des territoires qui concentrent des facteurs de pauvreté. Les habitants des quartiers prioritaires par exemple cumulent une moindre activité sportive et des indicateurs de santé plus dégradés qu’ailleurs.

Le sport est également un moyen de favoriser la rencontre entre les habitants et l’inclusion sociale.

## Le défi à l'échelle d'Athis-Mons

Située dans le département de l'Essonne, (EPT Grand-Orly Seine Bièvre), Athis-Mons compte 36 500 habitants. Le défi d'Athis-Mons pour le projet QMI est le développement d'une nouvelle identité urbaine axée sur la thématique du sport et de la santé en ville à travers 5 objectifs :

- **Renouveler l'attractivité de la ville**  
(Intensifier les usages, apaiser et dynamiser l'espace public)
- **Démocratiser la pratique sportive**  
(Proposer des parcours, favoriser les apprentissages, partager les espaces)
- **Promouvoir le sport comme levier d'aménagement urbain**  
(S'appuyer sur le sport pour favoriser la convivialité et renforcer les polarités)
- **Donner accès à la santé pour tous**  
(Mieux se nourrir et bouger)
- **Intégrer les habitants dans la construction de leur ville**  
(Associer les habitants à la dynamique autour du futur projet d'entrée de ville)

### → Une ville jeune, mixte, en croissance démographique

Athis Mons affiche une croissance démographique significative, la population rajeunit : les enfants de moins de 9 ans sont la première catégorie de population, les 15-64 ans représentent près de 65 % des habitants. La Ville souhaite accompagner les enfants et leurs parents, tous milieux socioprofessionnels confondus, dans la pratique du sport comme vecteur de santé préventive. Elle souhaite rendre la pratique accessible à tous (publics éloignés de la pratique dans les espaces publics, femmes en particulier et revenu médian de la population de 21 900 euros/an, inférieur aux communes limitrophes).

### → Offrir aux habitants un territoire attractif

Plusieurs projets structurants portés par la municipalité sont vecteurs d'expérimentation urbaine, de transition et d'attractivité au service du bien-être des habitants :

- La modification du PLU, visant un urbanisme durable (enjeux de nature en ville, biodiversité et santé publique)
- La requalification de la Cité de l'air (nouveau mode d'habiter, démonstrateur de la ville durable)
- La renaturation de la place Mendès-France (lutter contre les îlots de chaleur urbain)
- La reconquête et la valorisation des bords de Seine (réappropriation des berges par les habitants, promotion des modes actifs avec l'arrivée du réseau VIF (voie RER-vélo)
- Le renouvellement urbain de la RN7 (boulevard urbain mixte et apaisé +T7)
- Le réinvestissement de la halle des Gravilliers/RN7 (créer de nouvelles polarités de proximité et favoriser une dynamique urbaine locale).
- AMI autour des thématiques « sport, santé, loisirs » pour la construction d'un projet programmatique, urbain et architectural (Lauréat désigné en 2024).

### → Les attentes et solutions souhaitées par rapport au projet QMI

La Ville souhaite que le programme QMI accompagne la nouvelle dynamique urbaine avec une forte dimension participative (expérimentation avec les habitants) :

- Bénéficier d'une expertise sur les volets sport/santé permettant de cibler les tendances actuelles et conforter le projet programmatique de l'entrée de ville
- Tester différentes expérimentations à l'échelle de la ville en faveur du sport et de la santé au sein des espaces publics et au bénéfice de publics spécifiques (jeunes, femmes, quartiers prioritaires...)
- Accompagner l'amorce du projet d'entrée de ville à l'échelle de la commune dans le cadre d'une démarche participative où l'expérimentation est au service du projet et de ses habitants.

### → Les terrains potentiels d'expérimentation

La commune est propice à l'expérimentation par son caractère protéiforme avec des typologies urbaines favorables à l'expérimentation : QPV, gare, centre-ville, bords de Seine, N7...

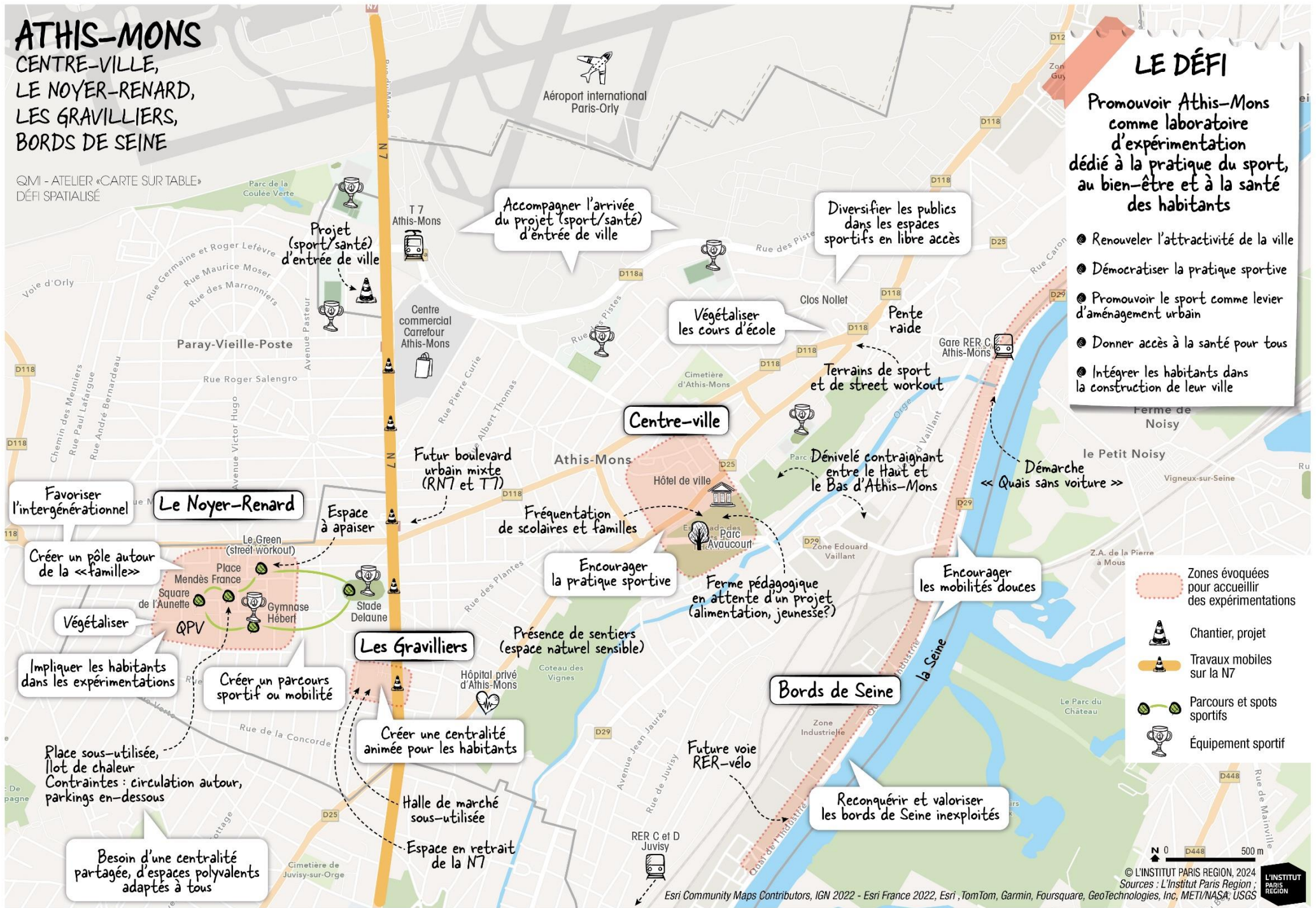
Quatre quartiers ont été pré-identifiés pour accueillir des expérimentations liées au sport, à la santé et au bien-être :

- Le Centre-Ville et le parc d'Avaucourt, autour de la mairie et du parc, fréquenté mais en pente
- Les Gravilliers, en bordure de la RN7, avec une halle de marché à réinvestir
- Le Noyer Renard, quartier QPV, avec une place sous-utilisée et de nombreuses installations sportives et associatives
- Et les Bords de Seine, sous-exploités.

# ATHIS-MONS

## CENTRE-VILLE, LE NOYER-RENARD, LES GRAVILLIERS, BORDS DE SEINE

QMI - ATELIER «CARTE SUR TABLE»  
DÉFI SPATIALISÉ



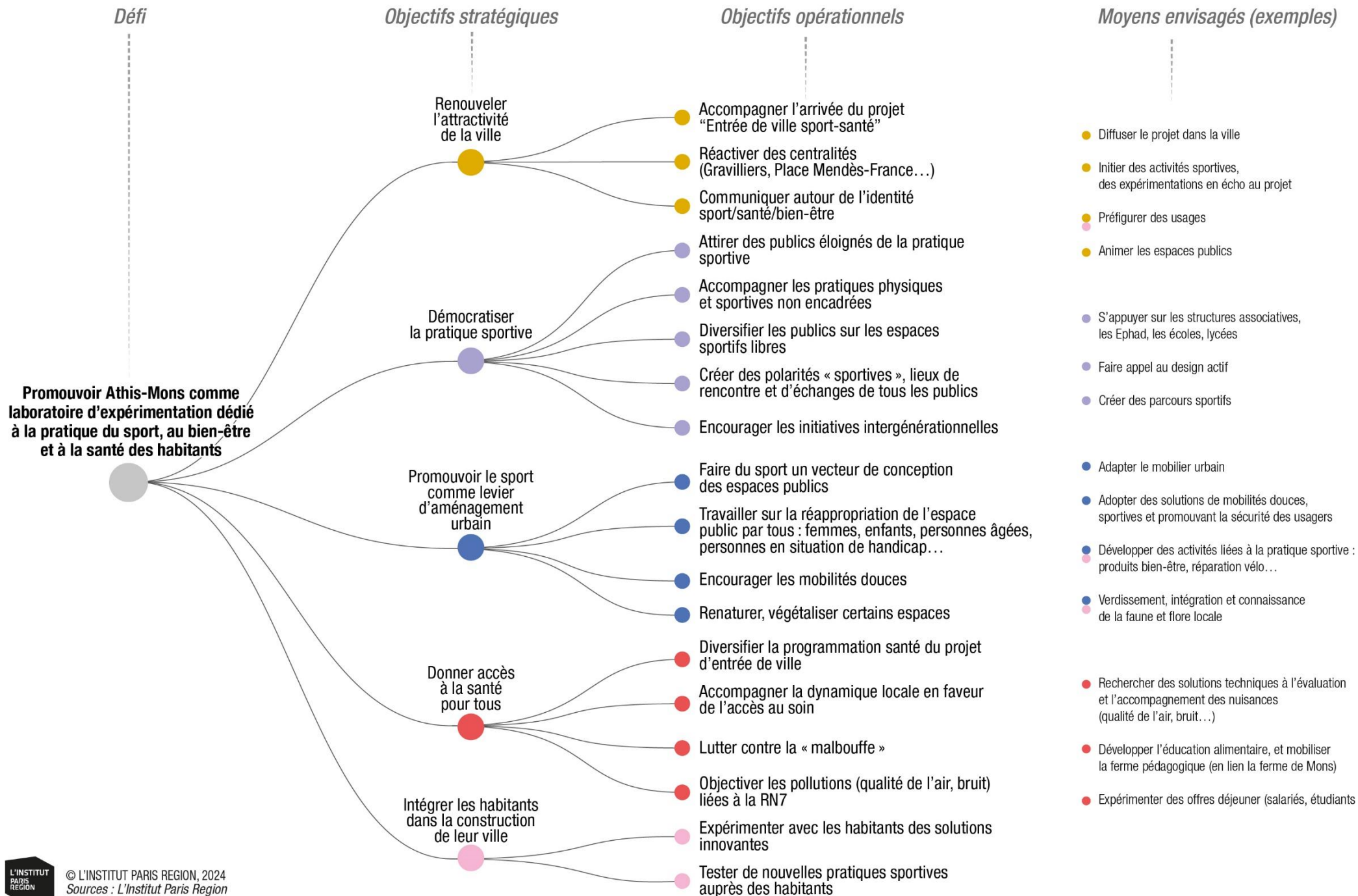
### LE DÉFI

Promouvoir Athis-Mons  
comme laboratoire  
d'expérimentation  
dédié à la pratique du sport,  
au bien-être et à la santé  
des habitants

- Renouveler l'attractivité de la ville
- Démocratiser la pratique sportive
- Promouvoir le sport comme levier d'aménagement urbain
- Donner accès à la santé pour tous
- Intégrer les habitants dans la construction de leur ville

- Zones évoquées pour accueillir des expérimentations
- Chantier, projet
- Travaux mobiles sur la N7
- Parcours et spots sportifs
- Équipement sportif

# QMI : LE DÉFI D'ATHIS-MONS



## Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region

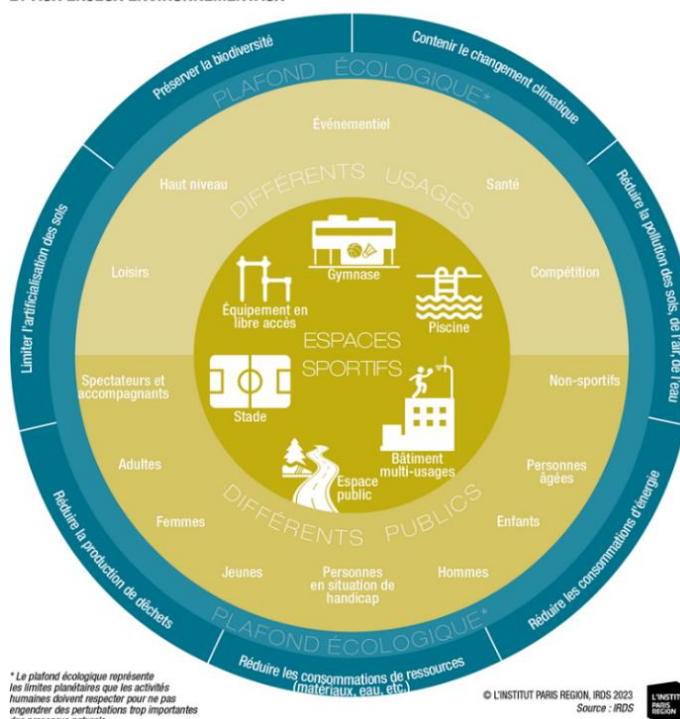
### ➔ Adapter les espaces sportifs à la demande sociale et à la transition écologique

Face aux évolutions des pratiques sportives, il y eu peu d'innovations et de changements dans la programmation et la construction des équipements sportifs depuis 40 ans. Le parc est vieillissant : 58 % des équipements sportifs franciliens ont été mis en service avant 1994 selon les réglementations énergétiques de l'époque (source : RES 2020) ; des équipements sportifs qui pour certains sont très consommateurs d'espaces et/ou d'énergies.

Les villes doivent désormais, donner toute leur place aux activités sportives, et proposer de nouveaux espaces, des plus organisés aux plus libres, de la mobilité active au sport-spectacle, de simple plaisir aux compétitions de haut niveau. Ceci alors même que la pression foncière et les impératifs écologiques n'ont jamais été aussi puissants.

Les tendances d'aménagement actuelles s'orientent donc vers une transformation du bâti existant, d'une intensification et mutualisation des usages, d'une préservation de l'environnement. La programmation de la pratique sportive tend à s'appuyer sur les complémentarités possibles entre privé et public, avec l'espace publics et les espaces verts, naturels ; à intégrer les temporalités et les motivations, à prendre en compte le terrain et les besoins locaux, les usages actuels et désirés.

#### ADAPTER LES ESPACES SPORTIFS À LA DEMANDE SOCIALE ET AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



### ➔ Convivialité et sport dans les espaces publics

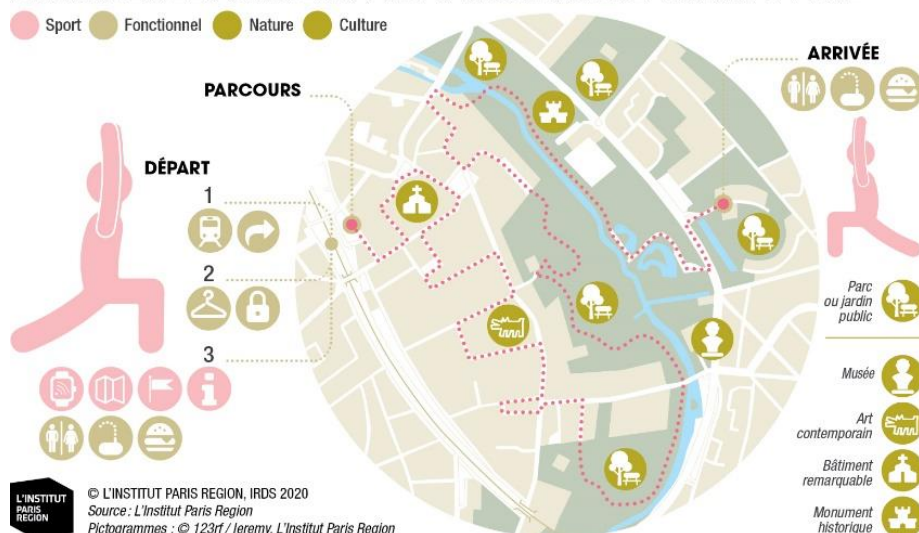
Sport et espaces publics entretiennent depuis longtemps une forte relation, aujourd'hui renouvelée. L'engouement pour la pratique sportive dans l'espace urbain entraîne une intensification des usages et contribue à la création d'une ville plus attractive et inclusive.

Dans une étude sur la convivialité des espaces publics, L'Institut Paris Region a recensé plus de 300 « objets de convivialité » répertoriés dans dix univers, dont celui du « sport et jeu » avec l'art, le commerce, l'événementiel, le fonctionnel, la mobilité active, la nature, la sensorialité, le partage et le numérique.

Dans cette approche, le sport est inclus dans un processus où la convivialité de l'espace public se compose en combinant les usages, il est un élément majeur d'un projet global, d'une séquence de vie sur l'espace public. Par exemple, il ne s'agit pas seulement de courir, il est aussi question de profiter du paysage, de découvrir la ville autrement, de boire ou se restaurer, de se changer sur place mais également de participer par sa pratique sportive à l'animation de l'espace public. Cette vision globale mobilise alors des objets de convivialité provenant d'autres univers (fontaines, toilettes, petite restauration, poubelles,

bancs, éclairage intelligent, œuvre artistique, végétation,... ) et répondant à des usages complémentaires à la pratique sportive.

## ASSOCIER LES UNIVERS POUR AUGMENTER LA CONVIVIALITÉ



### → Expérimenter avec les habitants, être au plus près des usages

Les collectivités s'interrogent sur les attentes réelles des publics, sur leur motivation à se rendre dans les espaces sportifs par exemple, sur leurs usages de l'espace public. Des outils de diagnostic « sensible » des enquêtes auprès des différents publics (par exemple auprès des parents par rapport à l'offre sportive...) aident à définir les enjeux des futurs aménagements

Il est également possible de mobiliser des modes opératoires légers, transitoires pour tester des solutions ou répondre à des besoins ponctuels (pop-up économie/économie éphémère). Dans le domaine du sport : terrains multisports éphémères dans un cadre événementiel (Paris Plages), pour occuper des friches (canal de l'Ourcq) ou pour animer les places : jeux mis ponctuellement sur l'espace public (Paris, la Défense).

Encourager les initiatives des habitants permet également de susciter de nouveaux usages. À Argenteuil, un collectif a transformé le marché de la Colonie pour sauver le marché et développer de nouveaux usages (réemploi, relai producteurs, événements culturels, espaces jeux pour les enfants,...) . Ces actions de proximité créent des lieux de vie et de rencontres, propices à une nouvelle centralité, qui valorise le site et ses alentours.

### → Encourager l'inclusion sociale par le sport

L'espace public joue un rôle essentiel pour recréer du vivre-ensemble et favoriser l'inclusion sociale. Toutefois, mettre à disposition un espace public, même bien aménagé, ne suffit pas. Il faut réussir à donner une raison d'y être, notamment pour les plus exclus. L'activité physique le permet, en offrant quelque chose à y faire.

Elle permet aussi de rapprocher des groupes sociaux en leur faisant partager une pratique commune qui transcende les différences culturelles et sociales. Elle peut également créer des liens entre des territoires en contribuant, par le mouvement, à faire franchir des frontières intangibles et à initier un brassage social (ex : le programme *bewegende stad*, la ville en mouvement, à Amsterdam). La pratique sportive devient un véritable objet des politiques urbaines.

Ensuite, toute pratique sportive engage le corps, un objet de représentations sociales normées très fortes, notamment quand il est exposé dans l'espace public. Pour atteindre le public concerné par les enjeux de santé et d'inclusion sociale, un accompagnement social est nécessaire à la réussite des aménagements spatiaux.

# Ressources bibliographiques

Publications de l'Institut Paris Region

## SPORT / SANTE

- Chiffres clés du sport, décembre 2023 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/chiffres-cles-du-sport/>
- Équipements sportifs : quelle place dans la transition écologique, <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/equipements-sportifs-quelle-place-dans-la-transition-ecologique/>
- Radiographie d'une aire de street workout, #sport innov n°5, décembre 2022 [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorageKit/IRDS/Publications/sport\\_innov/sportinnov5.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/DataStorageKit/IRDS/Publications/sport_innov/sportinnov5.pdf)
- La santé par le sport, où en est-on en Île-de-France ? Les Dossiers de l'IRDS n°45, janvier 2022 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-sante-par-le-sport-ou-en-est-on-en-ile-de-france/>
- Bouger, le sport rythme la ville, Les cahiers de L'Institut Paris Region, n° 177, juin 2020 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-sport-rythme-la-ville/>
- La trame active, ludique et sportive, Schéma d'intention sur Plaine Commune, IRDS, Plaine Commune, octobre 2021 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-trame-active-ludique-et-sportive/>
- Aménagement, cadre de vie et pratique de l'activité physique et sportive, De nouveaux défis pour la santé des Franciliens, IRDS, CDOS 93, ARS Île-de-France, novembre 2018 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/amenagement-cadre-de-vie-et-pratique-de-lactivite-physique-et-sportive/>
- Le dispositif sport sur ordonnance de la ville d'Argenteuil, #sportinnov n°4, janvier 2022 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-dispositif-sport-sur-ordonnance-de-la-ville-dargenteuil/>
- Le sport, laboratoire et intégrateur d'innovations, mars 2021 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/le-sport-laboratoire-et-integrateur-dinnovations/>
- Guide du design actif, ANCT, Décembre 2021 <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/guide-design-actif-749>

## ESPACE PUBLIC, CENTRE VILLE

- Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux, juin 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/carnet-dinspiration-pour-des-espaces-publics-conviviaux/>
- Transfigurer l'espace public avec des objets de convivialité, Note rapide Économie, n° 850, juin 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/transfigurer-lespace-public-avec-des-objets-de-convivialite>
- Petits projets, grands effets, Note rapide Économie, n° 981, mai 2023 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/petits-projets-grands-effets/>
- Redynamiser les cœurs de ville, Les carnets pratiques n° 11, juillet 2020 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/redynamiser-les-coeurs-de-ville>
- Prendre en main l'attractivité de son centre-ville, Carnet pratique n°14, décembre 2022 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/prendre-en-main-lattractivite-de-son-centre-ville/>

## VILLE SENSIBLE, MARCHÉ

- La marche sensible, un diagnostic en mouvement, Note rapide Territoires, n° 951, août 2022 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-marche-sensible-un-diagnostic-en-mouvement/>
- Chronique de la marche et de l'espace public/ Ville vivable, ville marchable, <https://www.institutparisregion.fr/les-chroniques-et-dossiers/#.filtre-chroniques-de-la-marche-et-de-l-espace-public>
- Villes Low-tech, pour un urbanisme de discernement, L'Institut Paris Region, Arep, Ademe Île-de-France , 2023 <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/6379-urbalotek-2-cahier-d-inspirations-de-la-ville-low-tech.html>

## URBANISME TACTIQUE, TEMPORAIRE, TRANSITOIRE

- L'urbanisme transitoire, Les carnets pratiques n° 9, septembre 2019 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1/>
- Chronique de l'urbanisme tactique <https://www.institutparisregion.fr/les-chroniques-et-dossiers/#.filtre-chroniques-de-l-urbanisme-tactique>
- Aménagements urbains temporaires des espaces publics, Etudes de cas et analyse multicritère, octobre 2020 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/amenagements-urbains-temporaires-des-espaces-publics/>
- L'économie éphémère, une opportunité pour renforcer l'hospitalité des territoires, novembre 2017 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/leconomie-ephemere/>

## NATURE EN VILLE

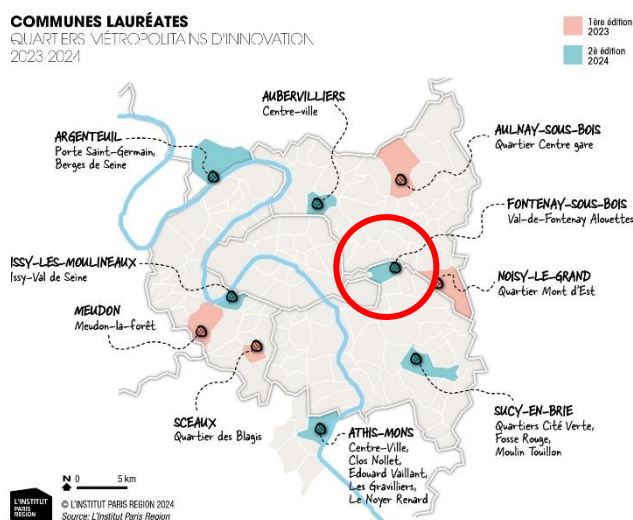
- Redécouvrir la nature en ville, Les carnets pratiques du SDRIF, septembre 2015 <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/redecouvrir-la-nature-en-ville/>
- Renaturer les villes (2022), Méthode, exemples et préconisations <https://www.arb-idf.fr/nos-travaux/publications/renaturer-les-villes> + Podcast formation <https://www.arb-idf.fr/renaturer-les-villes/>

# FONTENAY-SOUS-BOIS

## Val-de-Fontenay Alouettes

Atelier “Cartes sur table” – LE 24 AVRIL 2024

« Soutenir un redéveloppement économique sobre et ouvert sur la ville »



## Transformer les centralités économiques en quartiers métropolitains

Fontenay-sous-Bois souhaite accueillir des innovations dans le cadre du réaménagement et de la requalification de sa centralité économique. Le quartier, où se déploieront les porteurs de projet, est celui de « Val-de-Fontenay Alouettes », englobé dans une concession d'aménagement. Cette dynamique de transformation s'inscrit dans un mouvement plus vaste qui résonne avec trois grandes problématiques auxquelles font face les collectivités locales et les acteurs urbains.

- **Recycler le bâti existant pour encourager la mixité urbaine.** En Île-de-France, les bureaux vacants constituent une part significative du parc immobilier tertiaire, représentant plus de 7% du total, avec 1,1 million de m<sup>2</sup> situés dans des immeubles en situation de vacance durable. Cette reconversion des espaces tertiaires en logements est l'une des réponses à la demande croissante de logements et un levier possible pour renforcer les liens entre les quartiers. Cette opportunité n'est pas sans difficultés, des freins financiers comme techniques persistent. Chaque opération étant singulière, il n'existe pas de modèle économique standardisé et les aléas restent importants.
- **Faire face au vieillissement des zones d'activités économiques.** En Île-de-France, environ 300 zones d'activités économiques ont plus de 50 ans, totalisant plus d'un tiers des surfaces en zones d'activités économiques. La reconversion de ces zones, souvent obsolètes, représente une opportunité pour libérer des espaces fonciers et les réaffecter en fonction des besoins actuels, favorisant ainsi le développement économique et urbain.
- **L'aménagement des quartiers de gare, une priorité métropolitaine.** Le pôle gare Val Fontenay fait partie des 68 gares du futur réseau Grand Paris Express. Celles-ci génèrent des enjeux d'aménagement importants, tant à l'échelle métropolitaine que locale, en termes d'amélioration du cadre de vie, d'émergence de nouvelles centralités et de rééquilibrage territorial. Cependant, ces transformations posent des défis complexes en termes de gestion du renouvellement urbain, nécessitant une approche intégrée prenant en compte des considérations financières, spatiales et socio-économiques. A titre d'exemple, les opérations en renouvellement urbain peuvent obliger à l'éviction ou au déplacement d'activités économiques, un vrai coût économique pour l'aménageur mais aussi une perte pour le territoire en termes d'emplois et d'entreprises.

## Le défi à l'échelle de Fontenay-sous-Bois

La ville de Fontenay-sous-Bois, située dans le département du Val-de-Marne, compte 51 000 habitants et accueille 30 000 emplois. Selon les documents communiqués par la ville de Fontenay-sous-Bois, selon les échanges de l'Atelier Carte sur Table d'avril, les principaux objectifs stratégiques pour répondre au défi « soutenir un redéveloppement économique sobre et ouvert sur la ville » sont :

- **Renforcer la présence des activités productives et de l'ESS**  
(Développer les synergies dans le quartier, accompagner les entreprises, mutualiser les ressources)
- **Privilégier la reconversion du bâti et le réemploi des matériaux**  
(Utiliser le bâti vacant, faciliter recherche de locaux, renforcer l'économie circulaire)
- **Rendre les espaces publics accessibles et attractifs**  
(Animer, faciliter les circulations, désenclaver, sécuriser et végétaliser)
- **Intégrer les habitants et salariés dans la transformation du quartier**  
(Faire connaître le quartier, ses projets, ses commerces, encourager la mixité)

### → Une polarité économique établie mais vieillissante

Le quartier Val-de-Fontenay Alouettes concentre les deux tiers de l'emploi communal. Principal pôle tertiaire de l'Est parisien, il se structure autour des secteurs bancaire (Crédit Mutuel, Société Générale, BNP Paribas...) et assurantiel (Malakoff Humanis), en plus d'accueillir une multitude de PME/TPE.

L'immobilier d'entreprise de ce quartier, bureaux comme locaux d'activités, témoigne d'un vieillissement progressif, avec un bâti reflétant les standards de construction de leur époque et une faible performance énergétique. Cette obsolescence est l'une des causes de la vacance élevée des bureaux tertiaires, ne répondant plus aux besoins des entreprises et des travailleurs. Ce quartier essentiellement dédié à l'activité économique se retrouve alors peu animé.

En outre, l'A86 fragmente le quartier en deux zones distinctes : l'ouest du quartier s'est développé dès les années 1970 et 1980. Il se compose d'immeubles tertiaires massifs s'élevant au-dessus de parkings souterrains. Cet urbanisme sur dalle englobe un centre commercial Auchan et sa galerie commerçante. L'est du quartier, avec ses zones d'activités mêlées à des pavillons, affiche un urbanisme plus chaotique.

### → Un projet de renouvellement urbain avec en ligne de mire le renforcement de la centralité économique

Le quartier accueille un nombre important de voyageurs et de navetteurs, avec environ 115 000 personnes transitant actuellement, un chiffre qui devrait doubler dans les 10 prochaines années avec l'arrivée de ligne du tramway et de la future gare qui accueillera la ligne 15 du GPE. Une extension de la ligne 1 du métro vers Val-de-Fontenay est également à l'étude.

En réaction à la montée en puissance du hub de transport, la Ville de Fontenay-sous-Bois a confié en 2017 à la SPL Marne-au-Bois la mission de réaménager le quartier pour en faire un espace mixte et animé. Cette concession d'aménagement couvre une superficie de 85 hectares, englobant à la fois Val-de-Fontenay et une partie de la zone d'activités des Alouettes adjacente. Bien que peu peuplé actuellement, ce quartier est amené à accueillir 7 500 habitants d'ici 2035.

### → Les attentes et solutions souhaitées par rapport au projet QMI

- **Inclure les parties prenantes**

Il est crucial que le QMI puisse atteindre et engager les différents acteurs impactés par le projet Val-de-Fontenay Alouettes, incluant les employés du secteur, les navetteurs et les résidents. La mise en place

d'expérimentations remarquables pourrait servir de point d'ancrage pour intéresser ces publics cibles et évaluer l'efficacité des initiatives entreprises.

- **Créer des synergies entre les innovations**

La Ville Fontenay-sous-Bois et la SPL Marne Au Bois expérimentent déjà sur leur territoire, en matière de revitalisation commerciale, d'urbanisme transitoire, de transition énergétique. Le quartier Val-de-Fontenay Alouettes accueille actuellement plusieurs expérimentations et innovations : La Boussole Carbone, outil de pilotage du projet d'aménagement ; une plateforme dédiée au réemploi en cours de réalisation ; la Grange, tiers-lieu accueillant des acteurs de l'ESS. En tant qu'opération phare de la ville, Val-de-Fontenay Alouettes représente une opportunité unique de catalyser ces efforts de manière cohérente et simultanée.

➔ **Les terrains potentiels d'expérimentation**

- **Parc urbain à Tassigny Auroux** (livré en mars 2024) : situé dans la partie la plus résidentielle du quartier, ce parc offre un cadre propice pour expérimenter le développement d'une centralité de proximité. Avec des activités et des commerces, il pourrait devenir un lieu animé et dynamique au cœur du quartier.
- **Parc des Olympiades** (futur parc Augmenté) : dans le secteur Auchan-Gare, ce parc est en phase de concertation, avec une préfiguration d'usage prévue entre 2024-2025. Le projet de réaménagement vise à doubler sa surface actuelle, offrant ainsi de nouvelles possibilités d'expérimentation et de création au sein de cet espace vert.
- **Secteur des Marais** : zone d'activité économique en cours de restructuration, ce secteur accueillera de nouveaux immobiliers économiques tel qu'un hôtel industriel, une plateforme logistique et un programme d'habitat.
- **Maison du Projet de Val-de-Fontenay Alouettes** : cette maison joue un rôle central dans la communication autour de l'opération d'aménagement. Avec ses 170 m<sup>2</sup> et son emplacement stratégique en face de la gare routière de Val-de-Fontenay, elle offre un espace dédié à l'accueil des porteurs de projet pour des périodes de 3 mois.

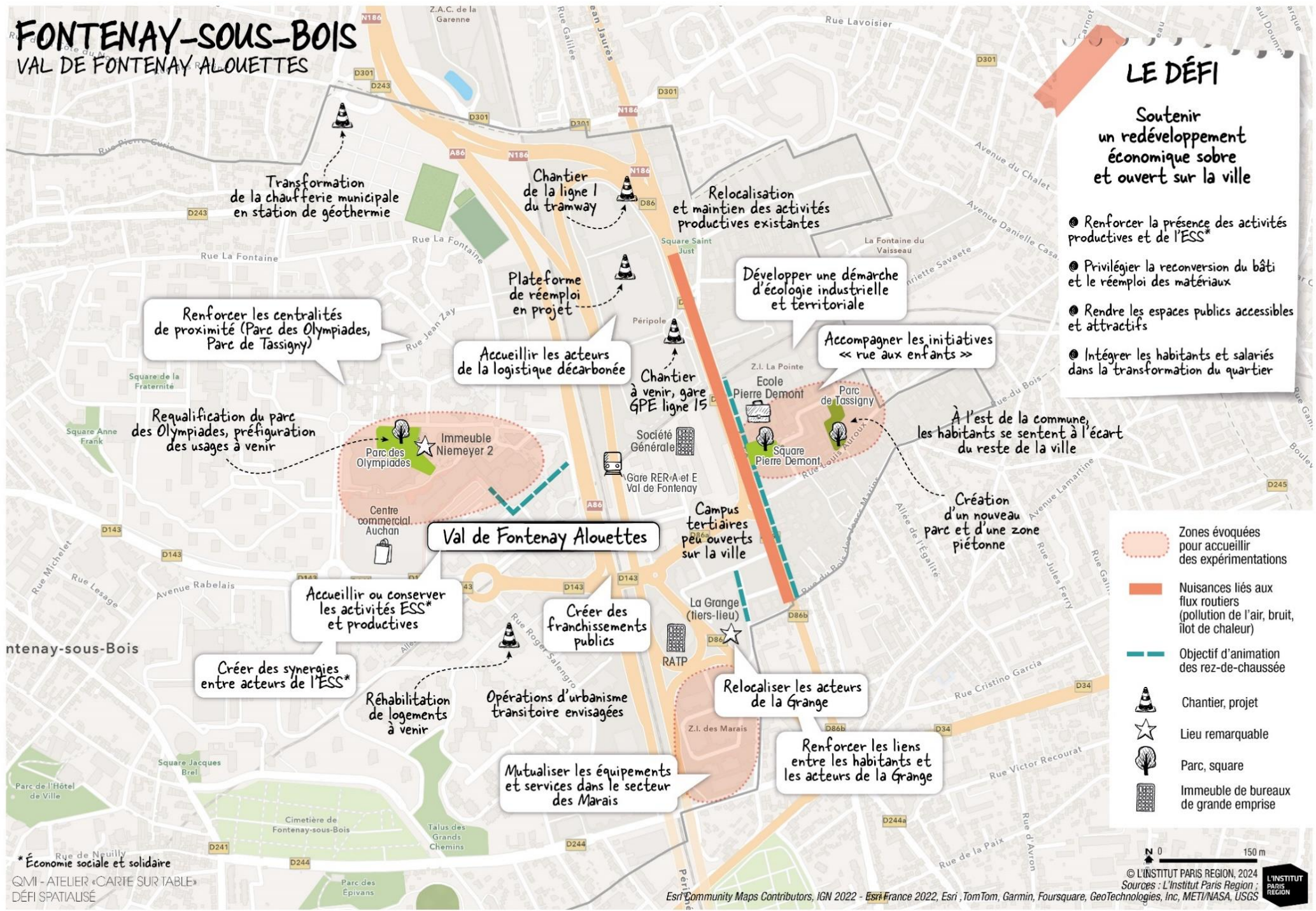
# FONTENAY-SOUS-BOIS

## VAL DE FONTENAY ALOUETTES

### LE DÉFI

Soutenir un redéveloppement économique sobre et ouvert sur la ville

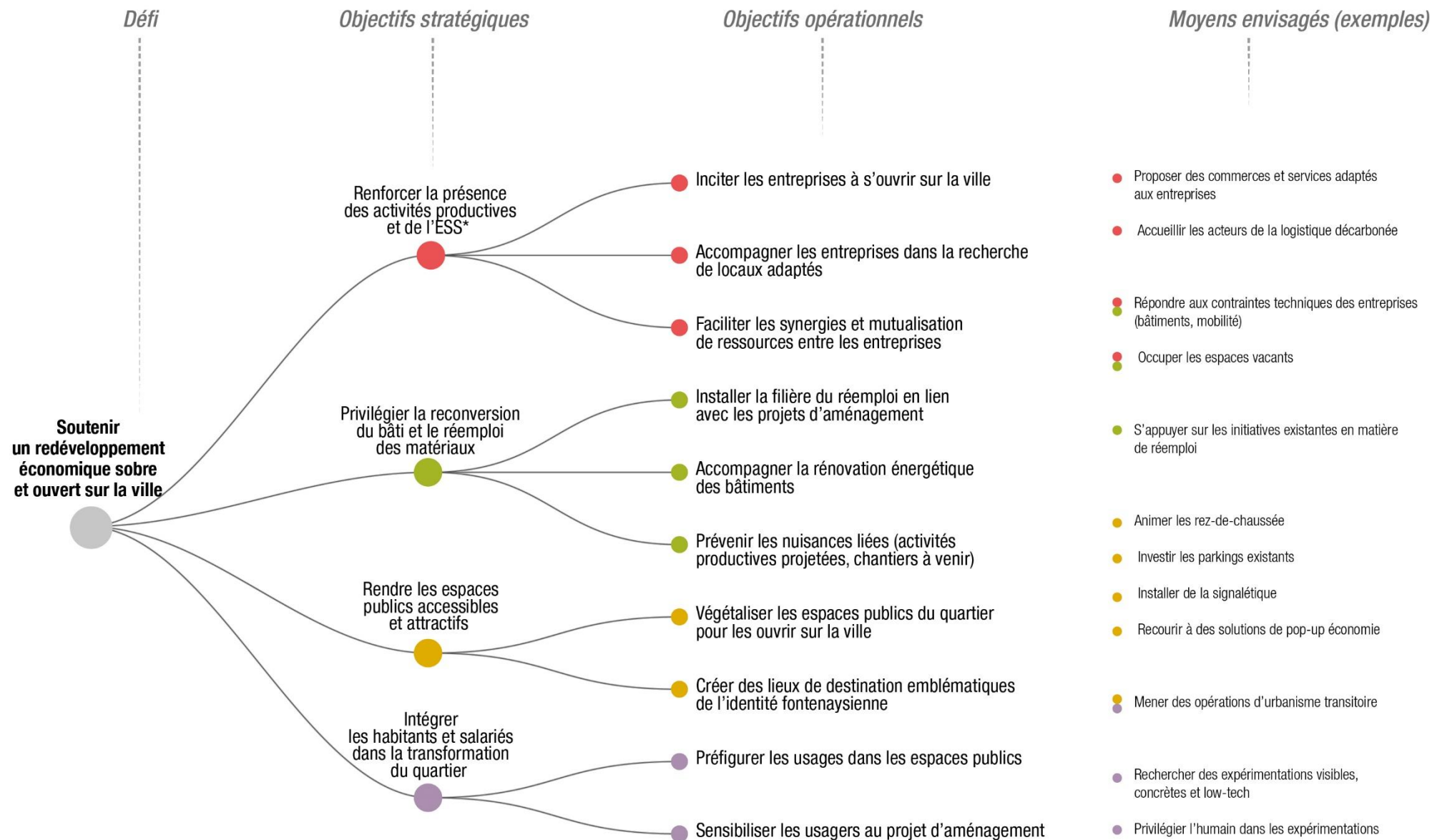
- Renforcer la présence des activités productives et de l'ESS\*
- Privilégier la reconversion du bâti et le réemploi des matériaux
- Rendre les espaces publics accessibles et attractifs
- Intégrer les habitants et salariés dans la transformation du quartier



\* Économie sociale et solidaire

QMI - ATELIER «CARTE SUR TABLE»  
DÉFI SPATIALISÉ

# QMI : LE DÉFI DE FONTENAY-SOUS-BOIS



## Des objectifs qui font écho aux réflexions de L'Institut Paris Region

### ➔ **Faciliter la convivialité dans les futurs espaces publics**

Penser les espaces publics dans le cadre d'un projet d'aménagement revêt une importance cruciale. Cela implique de réfléchir non seulement aux futurs usages de ces espaces, mais également à leur potentiel en tant que lieux de destination. Les espaces publics jouent en effet un rôle fondamental dans la perception initiale d'un quartier ou d'une ville. Ils sont des lieux de repère, de repos, de divertissement, de restauration et de sociabilisation, contribuant ainsi à l'hospitalité des territoires. Cette réflexion est particulièrement pertinente pour la ville de Fontenay-sous-Bois, où l'aménagement urbain doit être envisagé dans un contexte global, et où les habitants arriveront progressivement selon la programmation urbaine.

Les travaux de l'Institut Paris Region ont permis de recenser plus de 300 objets de convivialité. Ils peuvent être répertoriés dans dix univers : l'art, le commerce, l'événementiel, le fonctionnel, la mobilité active, la nature, la sensorialité, le sport et le jeu, le partage et le numérique. Ces travaux soulignent l'importance de mixer les univers de convivialité, en combinant harmonieusement des éléments. Les univers se complètent, se renforcent, se composent en raisonnant sur des parcours à partir d'un lieu moteur.

La convivialité ne peut être imposée, mais elle peut être encouragée par la programmation urbaine mais aussi des expérimentations. Pour la favoriser, il est essentiel de capitaliser sur les initiatives citoyennes existantes, de mettre en valeur les atouts du quartier, de requalifier les espaces bien fréquentés et de comprendre les usages réels des espaces publics. Cela implique de prendre en compte les attentes des différents publics, en fonction de leur motif de présence dans ces espaces.

### ➔ **Expérimenter pour accompagner les transitions**

Face aux enjeux ambitieux de la transition énergie-climat, l'expérimentation urbaine gagne en importance. L'attrait pour l'expérimentation réside souvent dans sa capacité à incarner l'émancipation, la créativité et le changement, allant parfois jusqu'à considérer la ville comme un laboratoire à ciel ouvert. Sur le territoire de Fontenay-sous-Bois, des initiatives novatrices, telles que La Boussole Carbone et la plateforme de réemploi opéré par Cycle Up, sont actuellement en déploiement ou en cours de développement.

La concentration de ces initiatives en un même lieu peut catalyser des transformations significatives à l'échelle locale, allant au-delà de la simple expérimentation technique. Elle peut également engendrer des effets d'entraînement et des leviers non négligeables de transformation d'un territoire. La diffusion des retours d'expérience peut conduire à la réplique ou à l'application de ces enseignements dans d'autres projets d'aménagement, voire à la préfiguration de documents stratégiques.

L'Institut Paris Region a identifié ces regroupements d'initiatives notables en Île-de-France sous le nom de « hauts lieux de la transition ». Pour les identifier, plusieurs critères doivent être pris en compte. En plus de la densité des initiatives (au moins trois initiatives remarquables dans un carré d'environ 1 km de côté, chacune située à moins de 5 minutes à pied d'une autre initiative), la diversité est également un élément clé. Cinq critères doivent être vérifiés conjointement : diversité des enjeux, des porteurs, des natures, des vocations et des rayonnements.

### ➔ **Préserver et redévelopper la ville productive**

Pour maintenir ou accueillir des activités productives, il est impératif d'adopter une approche concertée et engageante à différents niveaux. À long terme, cela implique la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme en collaboration avec les propriétaires pour envisager des formes d'occupation temporaire des locaux ou pour rechercher une mixité fonctionnelle au sein des îlots urbains, voire des bâtiments. Cette démarche de co-

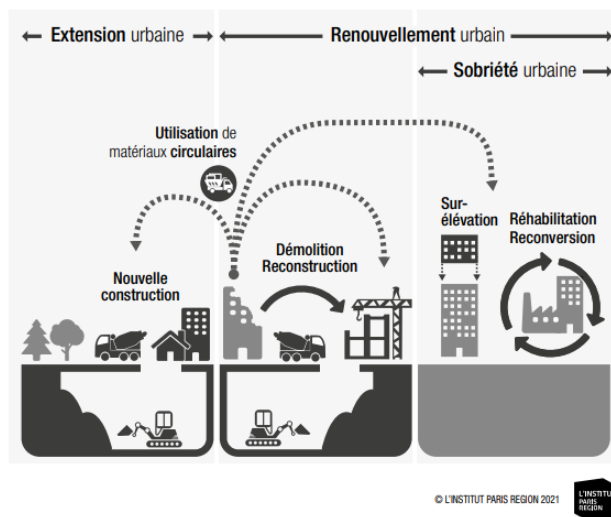
construction des stratégies foncières s'articule également autour d'élaboration de documents stratégiques comme les schémas d'accueil des entreprises.

Si l'expérimentation reste une démarche limitée pour répondre à cet enjeu, elle demeure une approche bienvenue pour soutenir les projets de transformation. De nouveaux outils stratégiques fonciers ont émergé ces dernières années, parmi lesquels certains plus novateurs qui facilitent le transfert des activités productives. Par exemple, la maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (Modue) vise à accompagner les entreprises dans leur relocalisation lors de projets d'aménagement en repensant leurs processus de production et en optimisant leur utilisation de l'espace. Cette pratique est mise en œuvre en Île-de-France par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre depuis 2017.

De plus, les expérimentateurs eux-mêmes peuvent être des acteurs de l'économie productive, contribuant ainsi à ramener les activités productives au sein de la métropole par leur installation. Toutefois, cette démarche soulève des questions quant à leur maintien et leur pérennité dans ce contexte.

### → Favoriser le développement de l'aménagement circulaire

#### MANIÈRES DE BÂTIR L'AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE



L'aménagement circulaire vise la réduction des déchets et de la consommation de matériaux. Il se révèle être un levier pertinent pour gérer de manière responsable les ressources territoriales. Le parc immobilier existant est un « capital-ressource » à valoriser dans une logique de sobriété urbaine. La région Île-de-France produit 32 millions de tonnes de déchets de chantier par an, autant de ressources qui ne sont pas réemployées.

Dans cette démarche d'aménagement circulaire, trois conditions de réussite se dégagent pour évaluer le potentiel de mise en œuvre de ces stratégies. En premier lieu, la concentration déjà existante d'un écosystème d'acteurs sensibilisés à l'économie

circulaire et un volume de déchets générés suffisant pour justifier l'intérêt des opérateurs. De même, un portage politique fort permet aux acteurs privés et publics de s'engager dans des processus qui restent nouveaux et exigeants. La mise en place de la filière Responsabilité élargie du producteur (REP) des produits et matériaux de construction du bâtiment est un atout de taille pour aider à modifier en profondeur les acteurs et leurs activités. Et surtout, la disponibilité d'emprises foncières constitue un paramètre fondamental pour faciliter le stockage et l'échange des matériaux entre les opérateurs.

A Val-de-Fontenay, le parc immobilier à réhabiliter est important et les chantiers à venir vont s'étaler sur près de 10 ans ; le territoire se retrouve au cœur des enjeux de l'économie circulaire. Par ailleurs la Ville de Fontenay-sous-Bois, se distingue par son engagement résolu dans la voie de l'aménagement circulaire. Elle déploie actuellement une plateforme dédiée au réemploi des matériaux de construction, en partenariat avec Cycle Up, sur le site du Péripôle.

# Ressources bibliographiques

Publications de l'Institut Paris Region

## RENOUVELLEMENT URBAIN, AMÉNAGEMENT CIRCULAIRE

- Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité, Note rapide Société-Habitat, n° 963, novembre 2022 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reconvertir-les-bureaux-et-batiments-dactivites-en-logements-un-potentiel-encore-sous-exploite/>
- Bâtir l'aménagement circulaire, Les carnets pratiques n° 12, mai 2021 : [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude\\_2588/cp12\\_bat\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2588/cp12_bat_web.pdf)
- Aménagement circulaire : évaluer le potentiel des territoires franciliens, Note rapide Environnement, n° 995, novembre 2023 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/amenagement-circulaire-evaluer-le-potentiel-des-territoires-franciliens/>

## VILLE PRODUCTIVE ET LOGISTIQUE

- La logistique, fonction vitale, Les carnets pratiques n° 8 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/la-logistique-fonction-vitale>
- L'empreinte spatiale de la logistique au défi de la sobriété foncière, Note rapide Économie, n° 992, octobre 2023 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lempreinte-spatiale-de-la-logistique-au-defi-de-la-sobriete-fonciere/>
- Les zones d'activités au cœur de cinquante ans d'aménagement de l'Île-de-France, Note rapide Économie, n° 946, juin 2022 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-zones-dactivites-au-coeur-de-cinquante-ans-damenagement-de-lîle-de-France/>
- Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France, novembre 2018 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/zones-et-parcs-dactivites-economiques-en-île-de-France/>

## QUARTIER DE GARE

- Réussir l'aménagement des quartiers de gare : vers une stratégie « TOD » pour l'Île-de-France ?, Note rapide Territoires-Mobilité, n°1008, avril 2024 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/reussir-lamenagement-des-quartiers-de-gare-vers-une-strategie-tod-pour-lîle-de-France/>
- Articulation entre gares et quartiers de gare : la méthode node-place, Note rapide Territoires, n° 762, novembre 2017 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/articulation-entre-gares-et-quartiers-de-gare-la-methode-node-place/>

## ESPACE PUBLIC ET URBANISME TRANSITOIRE

- Carnet d'inspiration pour des espaces publics conviviaux, juin 2019 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/carnet-dinspiration-pour-des-espaces-publics-conviviaux/>
- Transfigurer l'espace public avec des objets de convivialité, Note rapide Économie, n° 850, juin 2019 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/transfigurer-lespace-public-avec-des-objets-de-convivialite>
- L'urbanisme transitoire, Les carnets pratiques n° 9, septembre 2019 : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-1/>
- L'approche tactique dans l'espace public trace son chemin, Chronique de l'urbanisme tactique n°1 : <https://www.institutparisregion.fr/amenagement-et-territoires/les-chroniques-de-lurbanisme-tactique/lapproche-tactique-dans-lespace-public-trace-son-chemin>

## NEUTRALITÉ CARBONE

- Accélérer la trajectoire vers la neutralité carbone dans les entreprises franciliennes, Note rapide Économie, n° 936, mars 2022 : [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude\\_2779/NR\\_936\\_web\\_version\\_finale.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2779/NR_936_web_version_finale.pdf)
- Quels leviers activer pour accélérer la transition bas-carbone de l'Île-de-France ?, Note rapide Les rencontres du ZEN, n° 942, mai 2022 : <https://www.arec-idf.fr/nos-travaux/publications/quels-leviers-activer-pour-accelerer-la-transition-bas-carbone-de-lîle-de-France/>
- La transition énergie-climat en expérimentation dans l'espace urbain francilien, Note rapide Énergie, n° 903, juillet 2021 : <https://www.arec-idf.fr/nos-travaux/publications/la-transition-energie-climat-en-experimentation-dans-lespace-urbain-francilien/>
- Ces initiatives franciliennes qui dessinent les « hauts lieux de la transition », Note rapide Environnement, n° 766, janvier 2018 : [https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1426/NR\\_766\\_web.pdf](https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1426/NR_766_web.pdf)