

FONCIER D'ACTIVITÉS ZONE COMMERCIALE

- Recyclage / Reconversion Densification / Intensification
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Opération Grand Angle Montreuil (93)

Un centre commercial désaffecté reconstruit pour proposer davantage de mixité fonctionnelle



La Cité de l'Espoir composée d'un ancien centre commercial, d'une gare routière datant des années 1970 et d'un ensemble de 600 logements composé de deux tours sur dalle datant de 1982, a été démolie et restructurée. L'opération Grand Angle a été réalisée en novembre 2012. La restructuration a produit une architecture contemporaine, dense, intégrant de la mixité fonctionnelle à l'échelle du bâtiment (logements, bureaux, commerces).



OBJECTIFS

L'opération avait pour objectif une revalorisation commerciale et par la même celle du quartier. Le projet s'inscrit dans la continuité de la politique de la ville, ainsi que dans une démarche environnementale active ; celui-ci offre une mixité fonctionnelle sans consommation foncière supplémentaire.

ENVIRONNEMENT URBAIN

Hyper centre-ville, quartier de la mairie.

REPÉRAGE FONCIER

La zone commerciale faisait partie du projet de requalification urbaine Cœur de ville de la commune de Montreuil.

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	Commune
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Un groupement d'architectes : Dietmar Feichtinger, Alvaro Siza et agence TOA architectes.
EXPLOITANT DU SITE	Mixité : Exploitants privés (boutiques, commerces, bureaux, logements) – exploitants publics pour les équipements culturels (théâtre national de Montreuil) et de santé (centre municipal de santé). Sur le projet, l'entreprise SOPIC a été à la fois promoteur, investisseur et gestionnaire des surfaces commerciales louées aux commerçants.
EMPRISE BÂTIE	10 700 m ²
EMPRISE FONCIÈRE	environ 37 000 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	ZAC. Le promoteur immobilier Sopic a assuré la réalisation et la commercialisation. Puis en 2010, acquisition en VEFA par l'investisseur immobilier Ciloger.

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Acquisitions foncières par la mairie ; ventes de charges foncières à Sopic (promoteur immobilier commercial).

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » ZAC « Coeur de Ville » portée par la SEM du Conseil général de Seine-Saint-Denis Sequano Aménagement (ouverture dossier de réalisation en 2006).
- » PLU révisé.

CONCERTATION/PARTICIPATION

» Consultation des commerçants par la ville et l'architecte du projet, sur la question de la réimplantation des locaux commerciaux.

LABELLISATION

- » Grand Angle a obtenu en 2010 la certification BREEAM (évaluation environnementale des bâtiments réalisée par un organisme privé britannique) niveau « very good ».
- » 92 logements ont obtenu en 2011 les certifications Qualitel THPE ainsi qu'Habitat et Environnement (construction avec des matériaux nobles et durables : briques traditionnelles montreuilloise, menuiseries bois et aluminium...).
- » Les performances énergétiques des crèches atteignent le niveau BBC.

AUTRES LEVIERS

» Montage économique : rachat par la ville des lots nécessaires pour la restructuration. Accompagnement de la SEM Départementale Sequano Aménagement pour le programme de la ZAC, sa mise en œuvre ainsi que le suivi des opérations de promotions des commerces (SOPIC) et des logements (Ciloger), enfin le suivi des opérations de cession des charges foncières et le respect du programme (choix des matériaux).

CONTRAINTES ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DÉPOLLUTION DU SITE

» La démolition du centre commercial (en même temps que la gare routière, les bureaux, l'ancien théâtre, le centre d'exposition, l'ancienne bourse du travail) a nécessité des travaux préalables de désamiantage.

CONTRAINTES FINANCIÈRE

» Opération s'est avérée coûteuse.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none">» Densité du bâti avec « empilement » des équipements publics, des commerces et du parking, mutualisation du stationnement entre commerces, logements et bureaux, développement de la mixité fonctionnelle, aménagement des espaces publics privilégiant les circulations piétonnes sur le site, mise en avant des services à la population, renouvellement du pôle commercial réussi, avec un effet d'entraînement sur les rues adjacentes et sans création de surfaces de vente supplémentaires, logistique urbaine prise en compte par l'aménagement de quais en sous-sol pour l'approvisionnement des magasins.» La mixité fonctionnelle, recherchée notamment à travers la densification a contribué à rendre la zone commerciale plus moderne, mieux adaptée aux pratiques des habitants et utilisateurs (habiter, travailler, consommer, se divertir dans un même lieu).	<ul style="list-style-type: none">» Opération relativement longue dans sa réalisation (démarrage en 1998), financement élevé (en % de l'opération) pour une collectivité dans la période actuelle, revalorisation difficile pour la fonction tertiaire (les 2 tours IGH), difficulté de reproductibilité de l'opération.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Il s'agit d'un renouvellement urbain qui s'inscrit dans le cadre de la politique de la ville.
- » La rationalisation et la valorisation des espaces publics ont également contribué à rendre le quartier plus attractif.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » Difficulté de reproductibilité de l'opération, en raison notamment du contexte du projet (hyper centre-ville), de son caractère ambitieux (mixité des fonctions souhaitées : logements, services, bureaux, commerces, loisirs...), de la nécessité d'une volonté politique très forte, de réussir à convaincre et à fédérer de très nombreux partenaires (élus, investisseurs, sociétés foncières, entreprises...).

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Les fichiers fonciers de la DGFIP peuvent être utilisés pour repérer des friches d'activités commerciales.
- » Des inventaires et observatoires locaux sont réalisés par des DDT ou des Agences d'Urbanisme.
- » L'outil Cartofriches (version Beta) du Cerema utilise les données Basol et Basias et intègre des connaissances locales pour réaliser un inventaire national des friches (y compris commerciales).

Sources

ZAC « Coeur de ville ». *Compte rendu annuel à la collectivité arrêté au 31 décembre 2013. Septembre 2014 Sequano Aménagement.*
<https://www.montreuil.fr/urbanisme/le-centre-ville/la-metamorphose-du-centre-ville>
https://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Gestion-Documents/Tous_Montreuil/Files/hsTM87_web.pdf
<https://www.lemoniteur.fr/article/montreuil-le-centre-commercial-pivot-du-futur-c-ur-de-ville.1910814>
<https://www.sopic.fr/fr/r/coeur-de-ville>
<http://montreuil.v.ouverte.free.fr/bilan-concertation-coeur-de-ville.htm>
<http://www.caue92.fr/Commerces-et-espaces-publics-2-2.html>
<http://www.sequano.fr/portfolio/zac-coeur-de-ville-quartier-de-la-mairie/>

Contact

Christine TARQUIS

Chargée d'études

l'Institut Paris Région

Christine.Tarquis@institutparisregion.fr

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM**
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org