

# 05

## SYNTHÈSE DES ENJEUX

# 01 / SOCIOLOGIE

---

## // RENFORCER LA SOCIABILITÉ ENTRE LES HABITANTS

## // FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

## // CONSOLIDER LE VIVRE ENSEMBLE

- **Endiguer la logique de paupérisation** sur les secteurs Palmer 2 et La Marègue et plus localement à Saraillère.
- Favoriser une logique de **renouvellement de population qui tend vers plus de mixité sociale** sur l'ensemble des secteurs.
- Améliorer et développer les **espaces publics pour les familles et les jeunes** (parcs de jeux pour enfants, terrains de sport en libre-accès,...).
- **Dynamiser la vie locale** en renouvelant une offre commerciale vieillissante et en créant des **espaces de rencontres** et des **temps festifs** qui permettent de créer une véritable **sociabilité** entre voisins.
- **Mettre en lien les associations** pour éviter les offres et services redondants et les logiques communautaires.
- Mettre en avant le **rôle du Conseil Citoyen du Haut-Cenon** qui vise à permettre aux habitants d'être acteurs de leur quartier

# 02 / URBANISME & PATRIMOINE

---

## // PENSER LA MIXITÉ DES PLAQUES

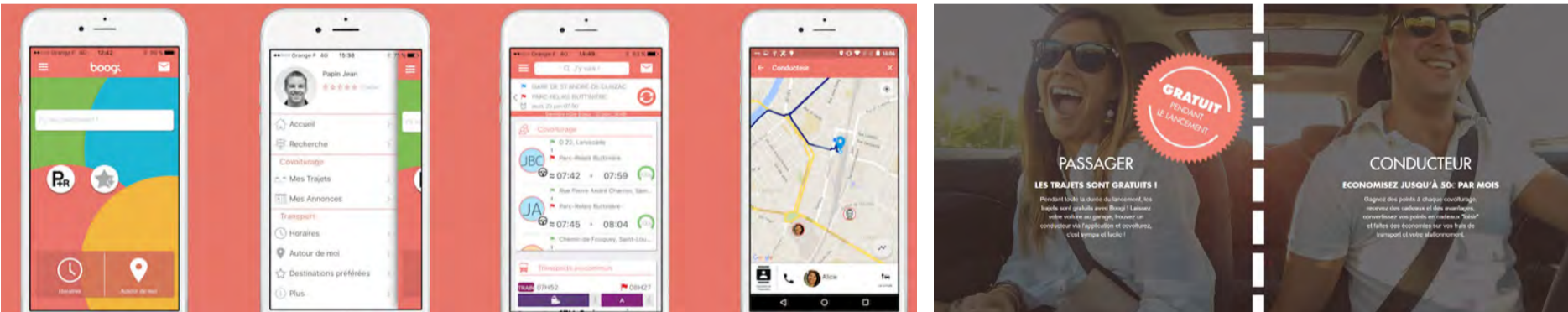
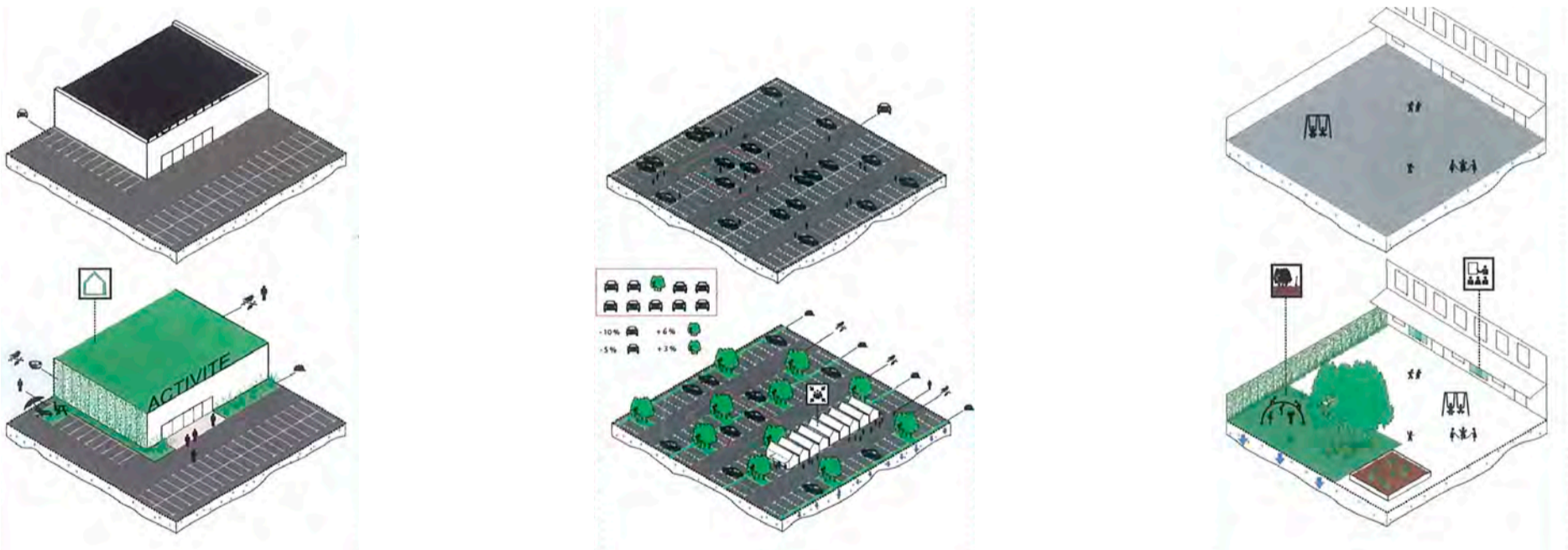
## // POURSUIVRE LE CHANGEMENT D'IMAGE FORT MAIS RÉALISTE

- Poursuivre le **changement d'image fort** sur Palmer et Saraillère, en utilisant d'une part la rénovation et d'autre part la démolition reconstruction
- Porter une attention forte à tous les projets neufs sur le plateau et les encadrer fortement. Nous proposons d'imaginer une **stratégie de péréquation à l'échelle du plateau** à destination des opérateurs privés pour optimiser leurs interventions entre les fonciers attractifs pour les opérateurs, et les fonciers moins attractifs, de manière à pouvoir obtenir des engagements contractuels sur les opérations en PRU (minimum 50% de logement abordable et en accession sociale)
- Imaginer un projet qui permette aux copropriétés en difficulté de trouver les fonds pour leurs rénovation par le biais de la **vente de charges foncières**
- Accompagner le **retour de l'attractivité résidentielle** par une mobilisation et une économie du foncier pour des formes compactes; une stratégie de maintien et développement de l'emploi; une diversification des statuts/des produits logements comme de l'habitat participatif; l'amélioration de la qualité de l'offre scolaire et petite enfance.

# 03 / ESPACES OUVERTS

- // RENFORCER
- // INFILTRER
- // INNOVER

- Renforcer le rôle du parc palmer comme lieu de rencontre pour tous, et à moindre échelle le rôle du parc des Coteaux.
- Infiltrer les parcs dans la ville, penser de grandes allées des châteaux plantées, piétonnes confortables qui irriguent le plateau pour faciliter les modes doux et proposer des programmes ouverts à tous facilitant le mixage des publics et des générations (programmes loisir accès libre dans l'espace public, square, terrains de sports).
- Innover dans la réflexion sur le stationnement bailleur et accession sociale dans l'ancien : vendre ou louer un parking avec le logement à cout modéré pour une partie des appartements ? 10 / 20 % ? des programmes innovants avec l'ANRU +, par exemple la start-up BOOGI.
- Désimperméabiliser les parkings.
- Développer et intégrer les modes doux.



# 04 / VILLE ACTIVE

## // RESTRUCTURER

## // CONSOLIDER

## // INNOVER

### LES ÉQUIPEMENTS

- **Repenser l'offre scolaire pour plus de mixité sociale en gardant son rôle de proximité** : fusion-agrandissement des écoles maternelles de Palmer (Daudet, Pergaud et Fournier), vers un fonctionnement en groupe scolaire plus ouvert sur son quartier.
- **Rattraper le déficit de l'offre petite enfance en privilégiant les regroupements d'équipements** et de fonctions afin de favoriser les synergies, mutualisations et mixités de publics.
- **Donner un vrai rôle urbain et social aux équipements en valoriser le déjà-là** : regrouper des services existants en pôles d'équipements neufs adaptés :
  - La Morlette, faire un centre-bourg du Haut-Cenon : un pôle commerce, administratif et social
  - Saraillère : un pôle sport-santé
  - La Marègue : un pôle intergénérationnel
- **Diversifier l'offre sportive** avec un développement de l'offre en **accès libre**
- **Rapprocher les équipements sportifs des écoles** (existantes, futures) pour améliorer les synergies d'usage
- **Associer équipements sportifs avec d'autres thématiques** : santé, jeunesse, culture : le pôle intergénérationnel pourrait intégrer une relocalisation du gymnase de la Marègue (dont le foncier libéré pourrait participer au développement de l'activité économique).

### COMMERCES ET SERVICES

- **Définir une stratégie de hiérarchisation de l'offre commerciale** intégrant les projets en cours et permettant d'éviter les effets de concurrence inutile.

#### ⇒ **Constituer un cœur marchand solide**

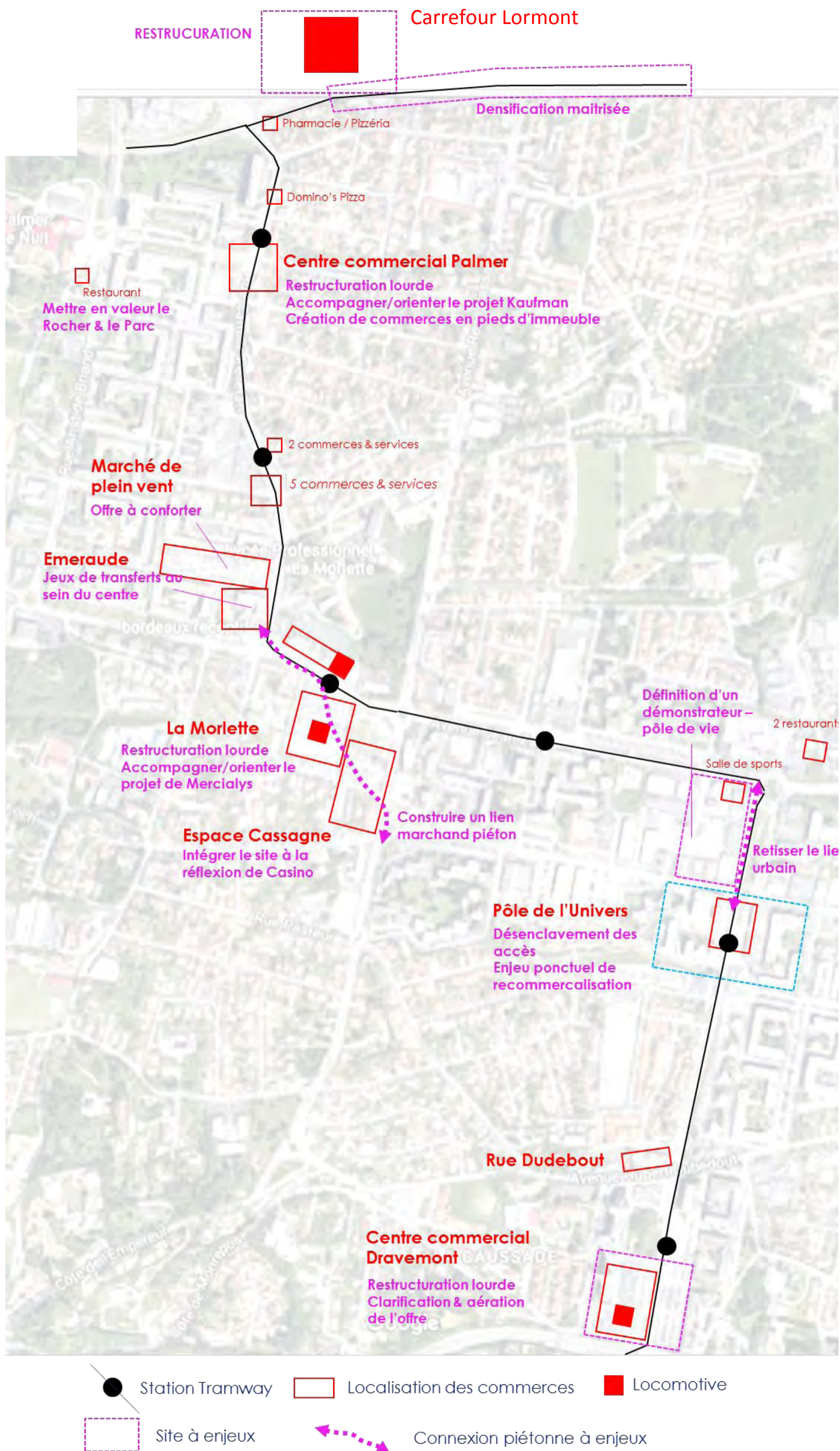
Au sein du périmètre d'études, la transformation du pôle de la Morlette va conditionner le vécu commercial de l'ensemble du quartier. L'accompagnement et l'orientation du projet porté par Casino est l'enjeu majeur pour le commerce. Il sous-tend d'avoir répondu à deux questions : **quelle forme doit/peut prendre le futur plan de merchandising proposé par les promoteurs ? Comment constituer un parcours marchands unique et lisible entre le pôle le marché de Plein Vent et la rue Cassagne ?** En découlent plusieurs enjeux de recomposition de l'offre commerciale des pôles Emeraude et de la rue Cassagne.

#### ⇒ **Faire du CC Palmer un espace commercial accueillant**

Dans le cadre du projet porté par Pichet, le pôle de Palmer pourra assumer le rôle de porte d'entrée du quartier. Dans le cadre d'un repositionnement de l'offre en RDC en façade de la rue Pelletan, une attention particulière devra être portée à la constitution de vis-à-vis marchand plus homogène et la construction d'un effet vitrine depuis la station de tramway.

#### ⇒ **Limiter l'émiettement de l'offre commerciale**

L'émiettement de l'offre visible fragilise les commerces, nuit souvent à la qualité des accès et de l'expérience clients (locaux peu adaptés, isolés, peu accessibles). En dehors des pôles marchands déjà constitués, nous préconisons de limiter le développement des commerces. De fait, une stratégie de relocalisation d'activités isolées (Types Dominos Pizza) pourrait être menée dans le cadre des deux projets de restructuration des CC Morlette et Palmer.



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

### ⇒ **Reconstruire un lien entre la ZAE et le reste du quartier**

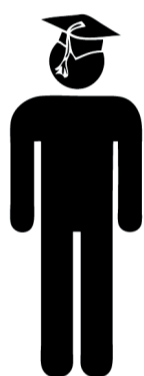
Le développement d'un site stratégique ou d'un pôle de vie expérimental à l'articulation de la zone économique et du pôle de l'Univers pourrait constituer une première étape pour mieux connecter la zone à son quartier. Sous la forme d'un pôle mixte (restaurant d'entreprises, espaces partagés, services aux entreprises...)

La restructuration progressive de la zone d'activités : le départ programmé de certaines entreprises de la zone Jean Zay est une opportunité pour tester l'amorce de son renouvellement urbain, vers un parc d'activités plus mixte, intensifié et inséré dans son territoire. Le projet urbain doit être l'occasion de mobiliser la Métropole (développement économique) pour l'étude de site d'intérêt stratégique de la zone d'activités de demain (étude en cours).

### ⇒ **Mettre en valeur les ressources endogènes du quartier**

Le tissu associatif, les jeunes entrepreneurs et les activités économiques souvent peu « visibles » (activités du bâtiment sans locaux, indépendants et auto-entrepreneurs), sont autant de formes économiques à soutenir et valoriser.

### - **Des actions innovantes pour soutenir l'emploi**



#### **Jeunes diplômés**

##### **Nouvelle Cour** à la Courneuve

agence de communication sous forme associative offrant une première expérience professionnelle aux jeunes diplômés issus des QPV

Acteurs : lycée, publics (Région, Département), Privés (TF1, TBWA, BNP Paribas, Paprec...)



#### **Insertion par recyclage**

##### **R3 réseau de réemploi des 2 Rives à Artigues**

tri, retraitement des déchets et insertion, avec la **Ressourcerie de Cenon**

➤ **mieux installer la Ressourcerie** (surface, accessibilité, visibilité)

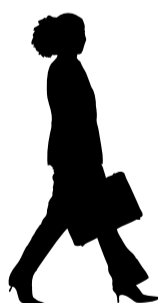


#### **Garde d'enfants**

##### **Crèche Les Lucioles** à Argenteuil

vocation d'insertion professionnelle, garde d'enfants adaptée et aide au retour à l'emploi (formation aux services à la personne)

Acteurs : Institut d'Education et des Pratiques Citoyennes (asso), Ville, CAF, Val d'Oise, Pôle emploi,...



#### **Entreprenariat féminin**

##### **StudiObjet** à Strasbourg

incubateur de projets techniques, action spécifique en faveur de l'entrepreneuriat (métiers techniques liés à la couture à partir de chutes et déchets d'entreprises)

Acteurs : Département, Directe Alsace, Union Européenne (FEDER), Entreprises locales, AFPA, Centre Médico-social, Centre Socioculturel



#### **Immobilier d'entreprises**

##### **Business open space** à Sevran

hébergement en pieds d'immeubles pour le développement de TPE (loyer modéré + conseil)

Acteurs : Société (Premier Conseil), Bailleur, Ville, Asso



