



# Action Cœur de Ville - Mantes-la-Jolie -

## L'habitat dans un Projet de Redynamisation



2èmes rencontres Cœur de Ville

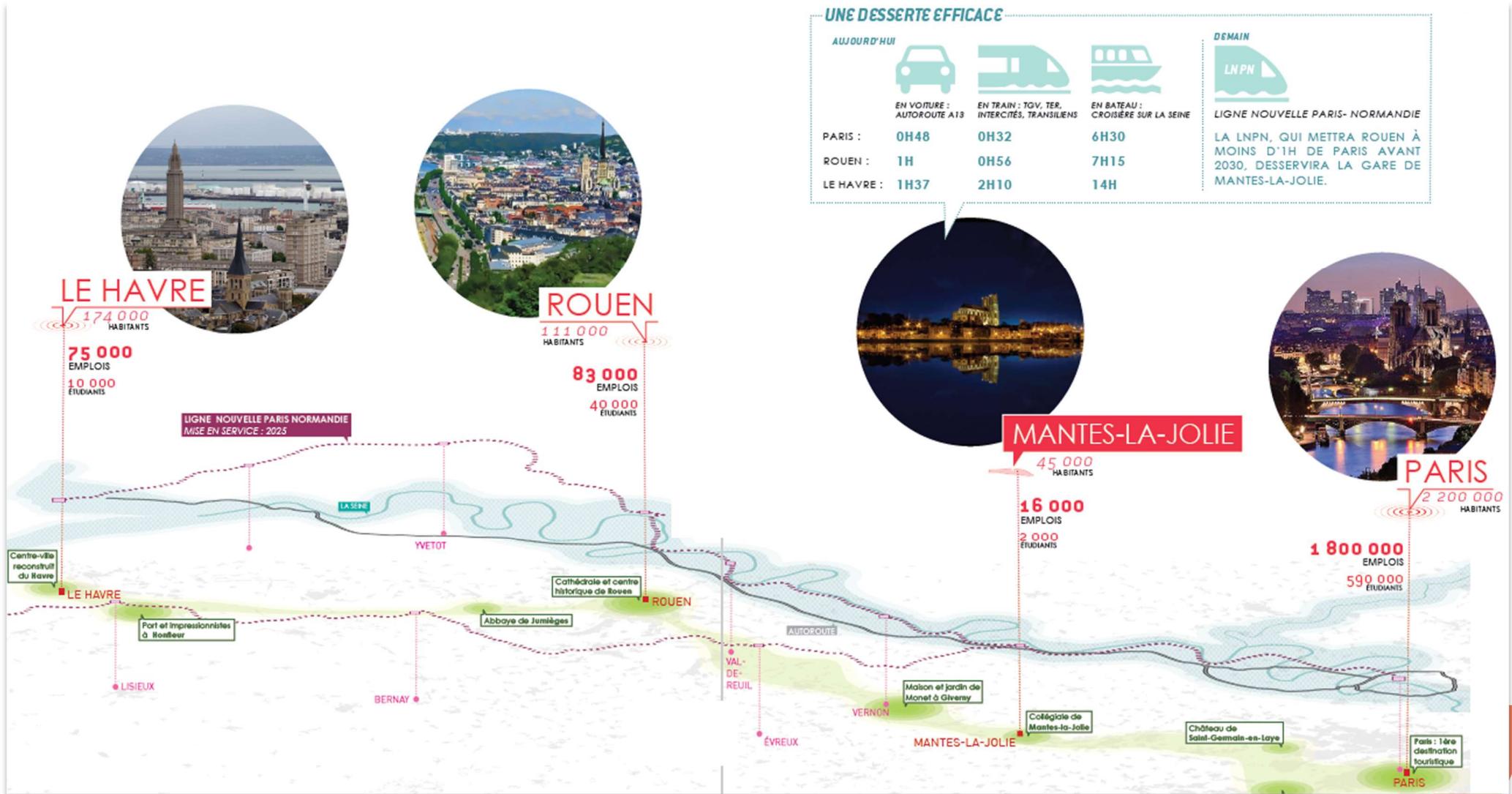
01 Octobre 2019 – Arras

# Introduction

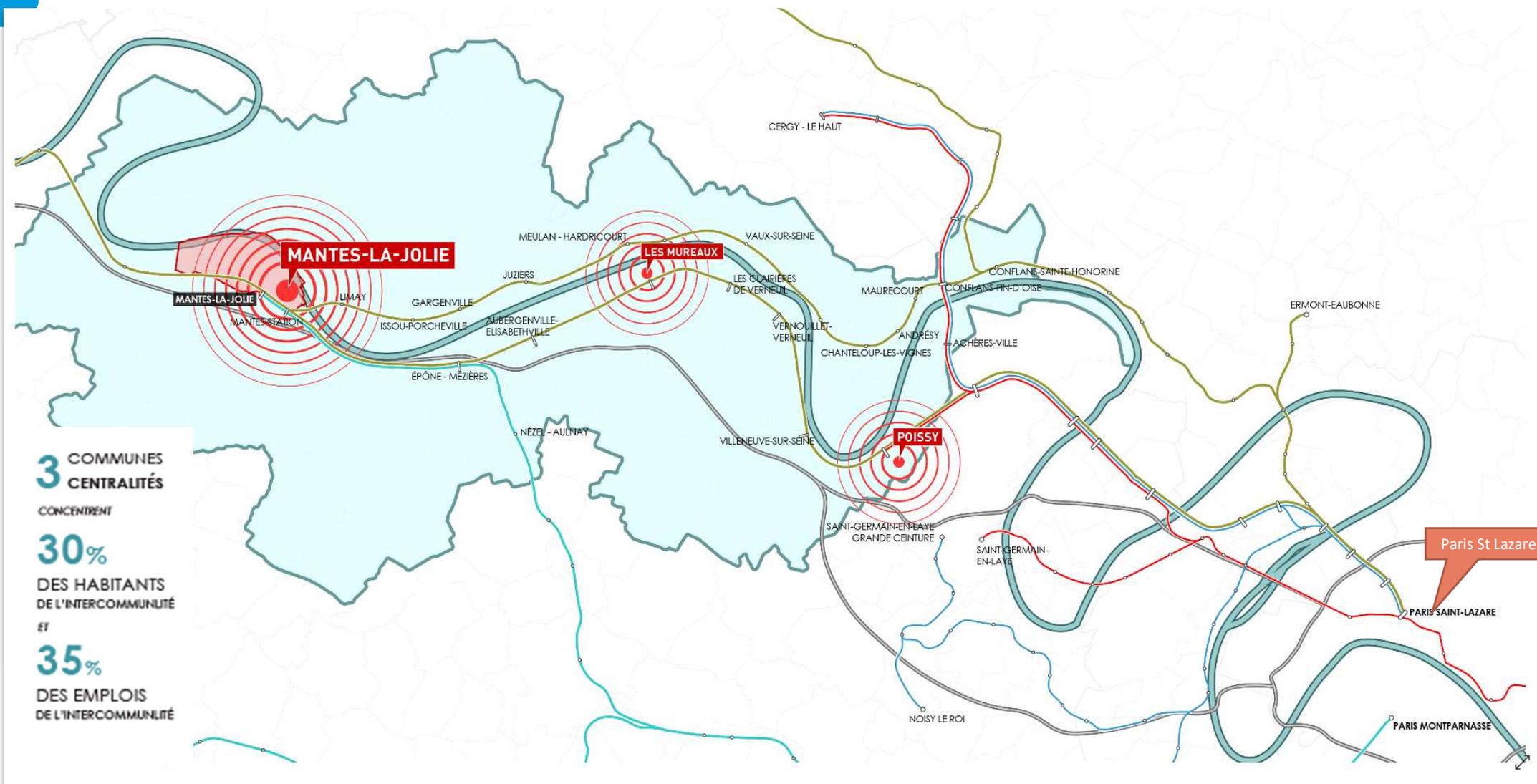
Monsieur Raphael COGNET,  
Maire de Mantes-la-Jolie,



# 1. Entre plaine normande et métropole, une vallée industrielle en recomposition



## 2. Une géographie intercommunale singulière : un territoire polycentrique



### 3. Le RER eole : une opportunité unique pour le territoire



### 3. Un centre ville cœur d'agglomération

→ Une centralité économique et administrative

→ Une centralité commerciale importante

→ Un secteur résidentiel important

→ Une centralité ludo-culturelle



→ Une centralité qui souffre de pressions extérieures

# 4. Une modification profonde des pratiques de consommation

## UNE VITALITÉ COMMERCIALE QUI FAIBLIT

### UN PAYSAGE COMMERCIAL QUI SE DÉGRADE



**+1.5%** de vacance commerciale en 5 ans

> Un centre-ville fragile, qui peine à peser sur les pratiques de consommation et qui est en risque de décrochage (10% du chiffre d'affaire de sa zone de chalandise)

> Une vacance concentrée sur certains secteurs et qui accentuent le sentiment de désertification des usagers

> Un manque de qualité d'un certain nombre de vitrines commerciale

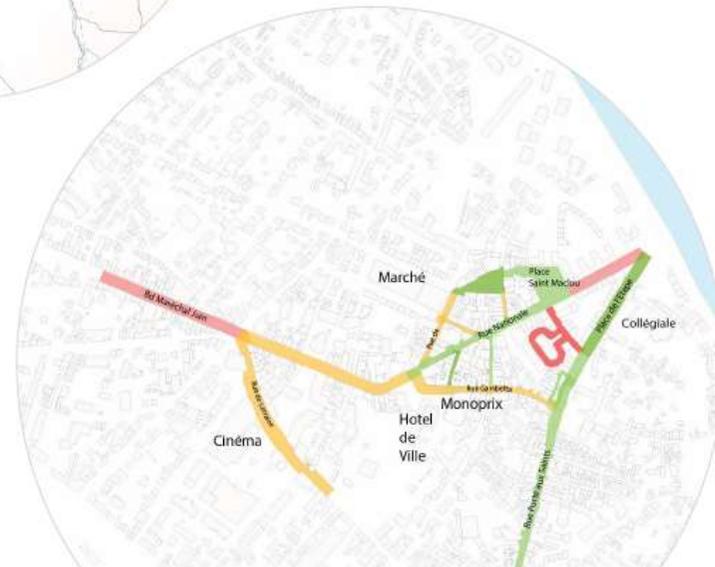
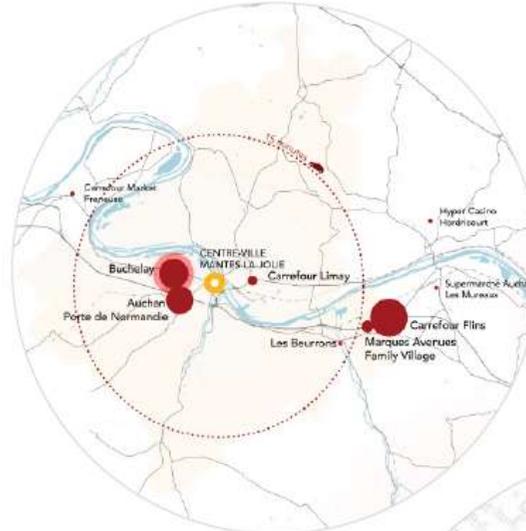
### UNE OFFRE QUI MANQUE DE DIVERSITÉ



**59%** habitants feraient d'avantage leurs achats en centre-ville si l'offre était plus diversifiée

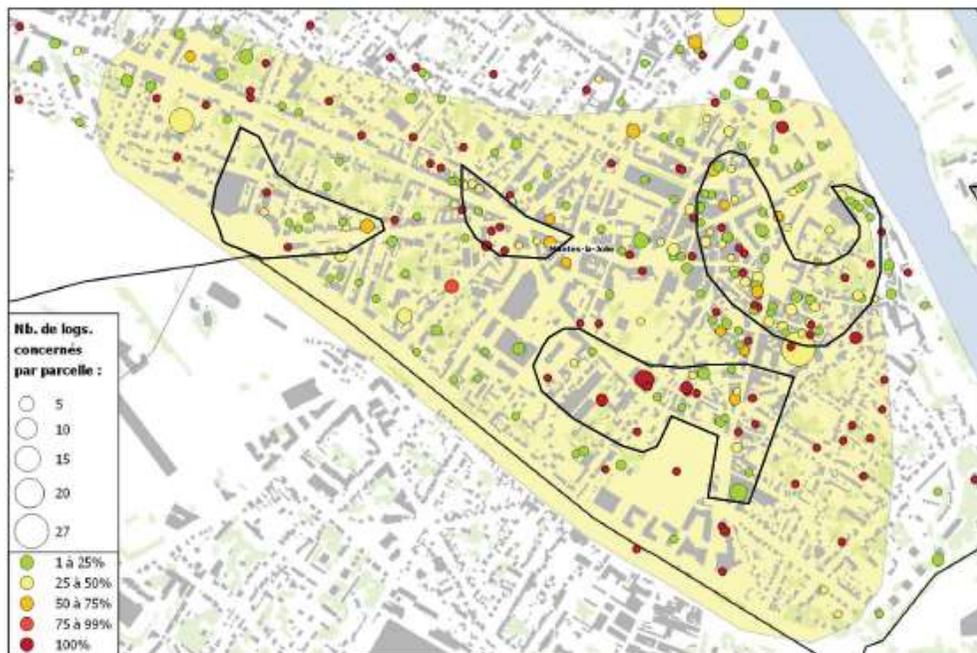
> Une surreprésentation des activités de services et de beauté-santé

> Un déficit de l'offre d'équipements à la personne et de culture-loisirs



## 4. Un vieillissement de la population & une perte d'attractivité du parc

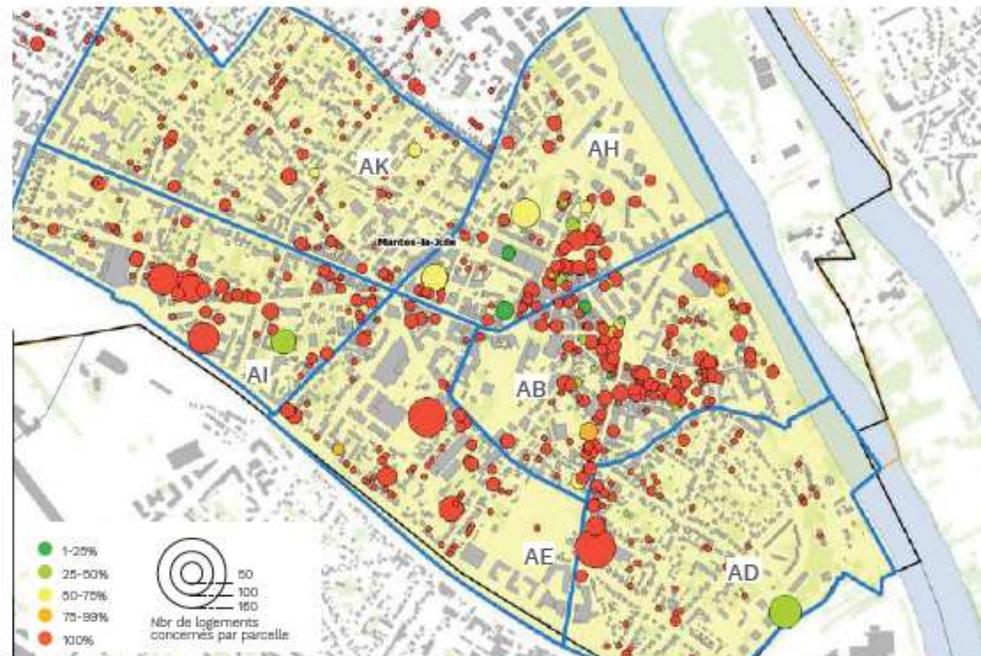
Un Vieillessement de la population,  
un parc de logement en perte d'attractivité, pas de logements sociaux



### UNE AUGMENTATION DE LA VACANCE



**+0.7%** de vacance structurelle entre 2003  
et 2015



### DES SIGNES DE DÉGRADATION DU PARC DE LOGEMENT

- > Une concentration des logements les plus dégradés dans les secteurs les plus anciens du centre
- > Des taux d'arrêtés préfectoraux (insalubrité) et de signalement SCHS ponctuellement élevés

# 5. Les traces d'une ville royale : Un centre médiéval

IX<sup>ème</sup> siècle - 1700

Porte aux Prêtres

Motte féodale (IX<sup>ème</sup>)

Ravelin de Buhy

Ravelin de la Citadelle

Enceinte fortifiée (XIV<sup>ème</sup> - XV<sup>ème</sup>)  
Ravelins (XVI<sup>ème</sup>)

Ravelin

Ravelin des Martraits

Tour Saint-Martin

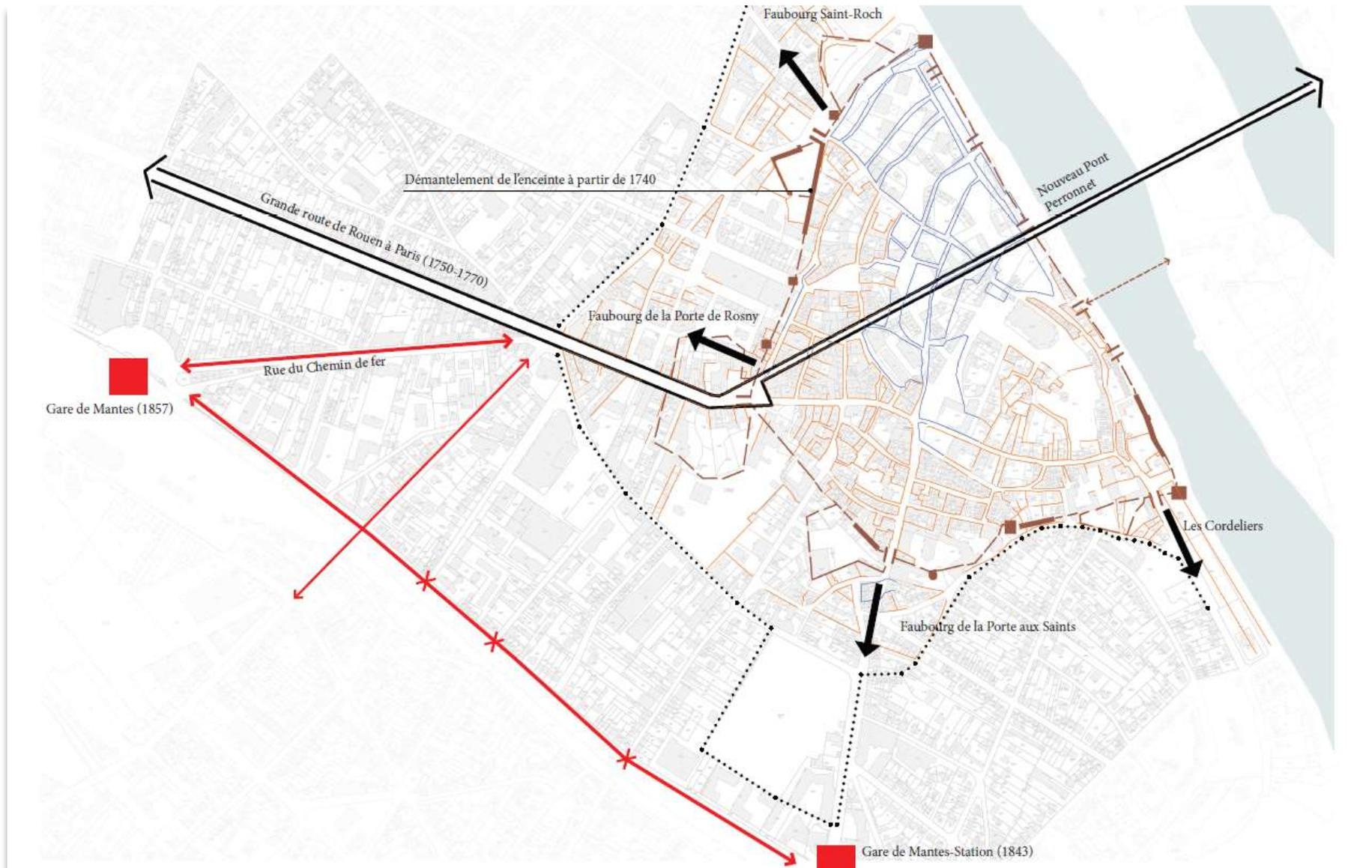
Evolution historique du Centre-ville : IX - XVIII

## 5. Les traces d'une ville royale : Un centre médiéval



Rue du Moulin

# 5. Les traces d'une ville royale : Un centre médiéval



# Un Plan Global de Redynamisation pour le Centre Ville



# 1. Organisation du Plan Global de Redynamisation

Construction d'un Plan Global de Développement pour la revitalisation du Centre Ville antérieur à Action Cœur de Ville

**Levier 1:** Un nouveau schéma de circulation et de stationnement

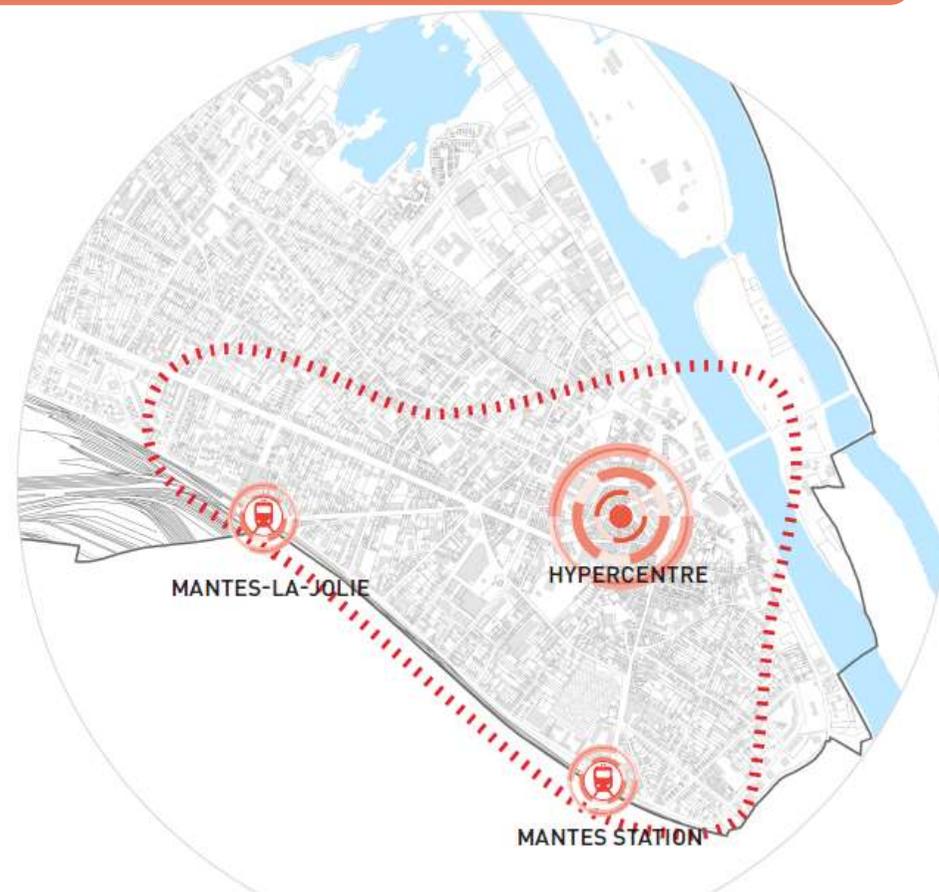
**Levier 2:** La création et la rénovation de nouveaux espaces publics

**Levier 3 :** Mise en place d'un outil de développement commercial

**Levier 4 :** Un nouvel élan à la rénovation et à la production de logements dans le centre-ville

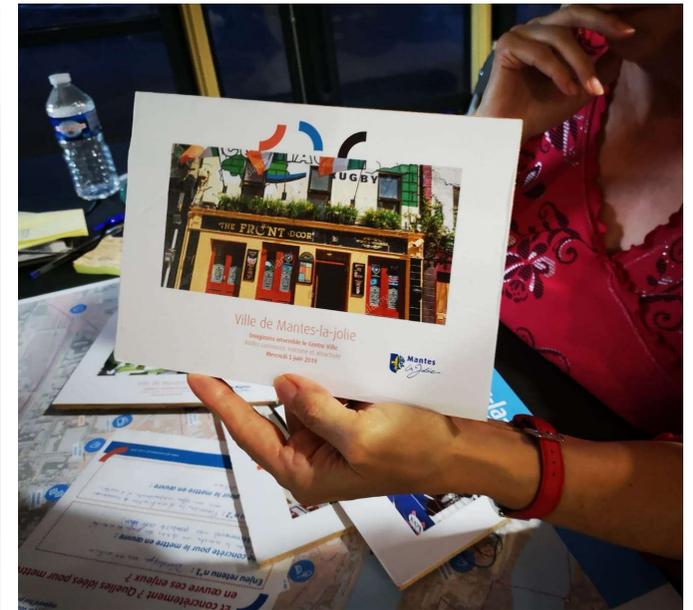
**Levier 5 :** Un plan d'animation culturel et touristique

- « Une ville engagée avant le Plan Cœur de Ville »
- Signature convention cadre ACV 5 Octobre 2018
- Phase initialisation début des études Avril 2019
- Action Mâtures DSIL ACV 2018



## 2. Un plan global de développement pour la revitalisation du centre-ville mantais

Qui dit Global dit concerté, partagé



# Agir sur l'habitat de Centre Ville Moderniser l'offre de logements en hyper centre



# 1. Habiter en centre ville: les objectifs et nos partis pris

## 3 GRANDS OBJECTIFS POUR LA QUESTION DE L'HABITAT EN CENTRE VILLE :

**1. La rénovation du parc existant** : valorisation du patrimoine, modernisation des logements, amélioration de leurs conditions d'habitabilité [Lutte contre l'Habitat Indigne], amélioration de leurs performances énergétiques [lutte contre la précarité énergétique]

**2. La mobilisation des logements vacants** : potentiel de développement d'une nouvelle offre de logement [restructuration envisageable]

**3. La production de logements neufs** : via des opérations de démolition-reconstruction, ou de « micro » projets urbains

Agir sur  
l'existant

Reconstruire  
la Ville sur la  
Ville

## 2. Agir sur la situation existante

Un service communal d'hygiène et de santé de terrain :

- **Habitat insalubre** (insalubre, en péril, indécent, encombré...)
- **Immeubles menaçant ruine** (périls)
- **Précarité énergétique**
- **Précarité du grand âge**
- **Santé**

« Battre » le terrain → **Le rôle des inspecteurs de salubrité :**

Les inspecteurs de salubrité sont habilités par le Préfet des Yvelines et assermentés par le juge compétent. Ce sont des agents de terrains. En cas d'infraction constatée, les inspecteurs de salubrité peuvent dresser des procès- verbaux. Leurs rapports font foi.

## 2. Agir sur la situation existante

**Le Permis de Louer : renforcer la lutte contre l'habitat insalubre et les marchands de sommeil en imposant une déclaration préalable à la location ou une autorisation.**

- Environ 40 demandes par mois à traiter soit 480 à l'année
- Une 40 aine de visite par les inspecteurs de salubrité
- Un délai d'une semaine pour analyser le dossier
- Entièrement dématérialisé
- 3 permis de louer refusés avec de gros problèmes de ventilation ou des pièces trop petites
- 8 Logements rénovés
- Meilleure connaissance des logements et des propriétaires,
- Signal fort envoyé aux propriétaires peu scrupuleux
- + Interdiction de découpe de l'espace en volume + indivision parcellaire

## 2. Agir sur la situation existante

Mise en place d'une OPAH – RU  
Etude urbaine et préfiguration  
en cours [identification d'îlots  
pour moderniser le tissu  
urbain]



9-15, rue Porte aux Saints

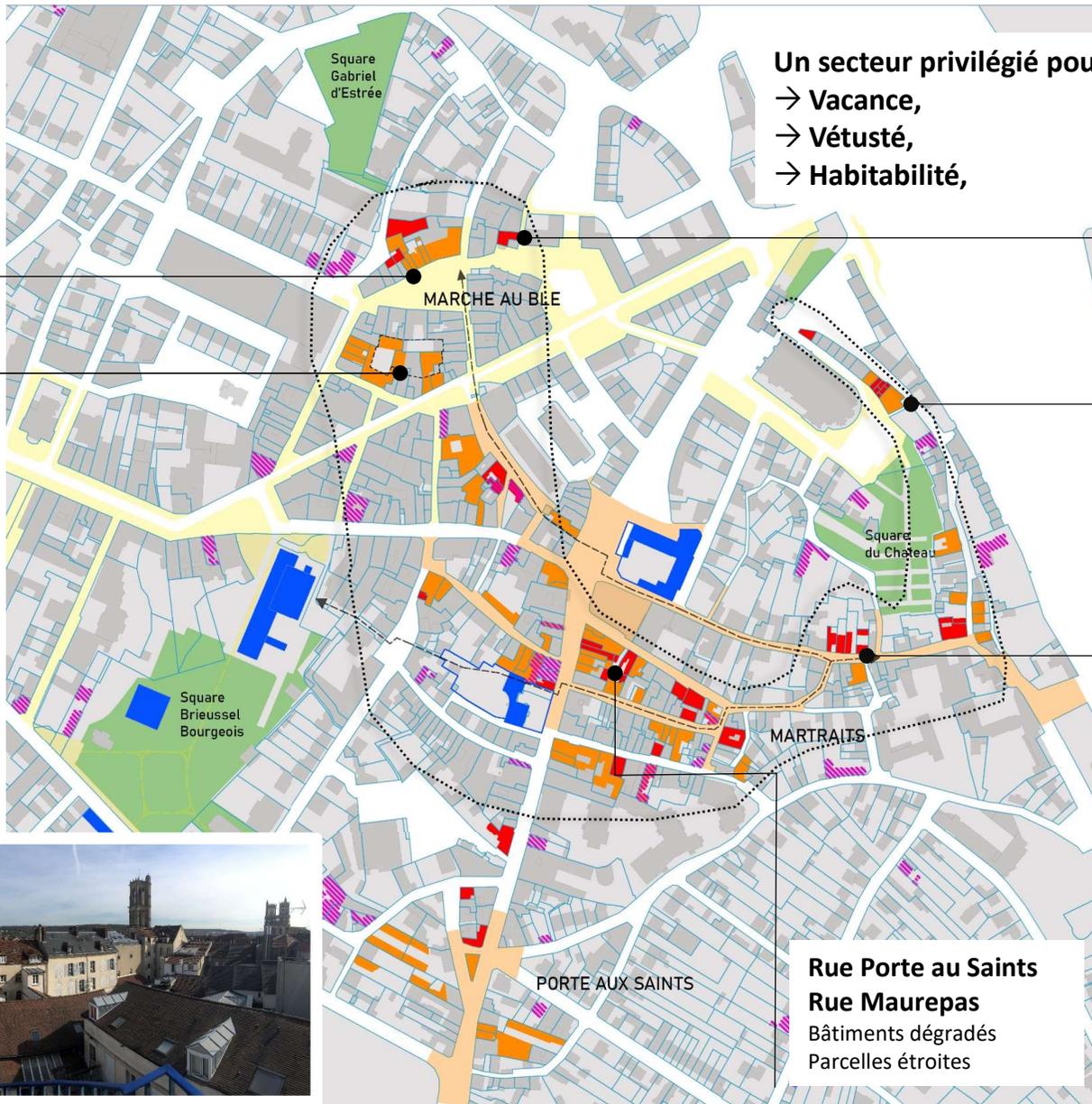


13-15, rue Porte aux Saints

# 3. Mobilisation des logements vacants pour une nouvelle offre locative



**Marché au Blé**  
Arrières dégradés



**Rue des Marmousets**  
Vacance  
Remobilisation



**Rue du Fort**  
Morphologie et  
Configuration  
topographique

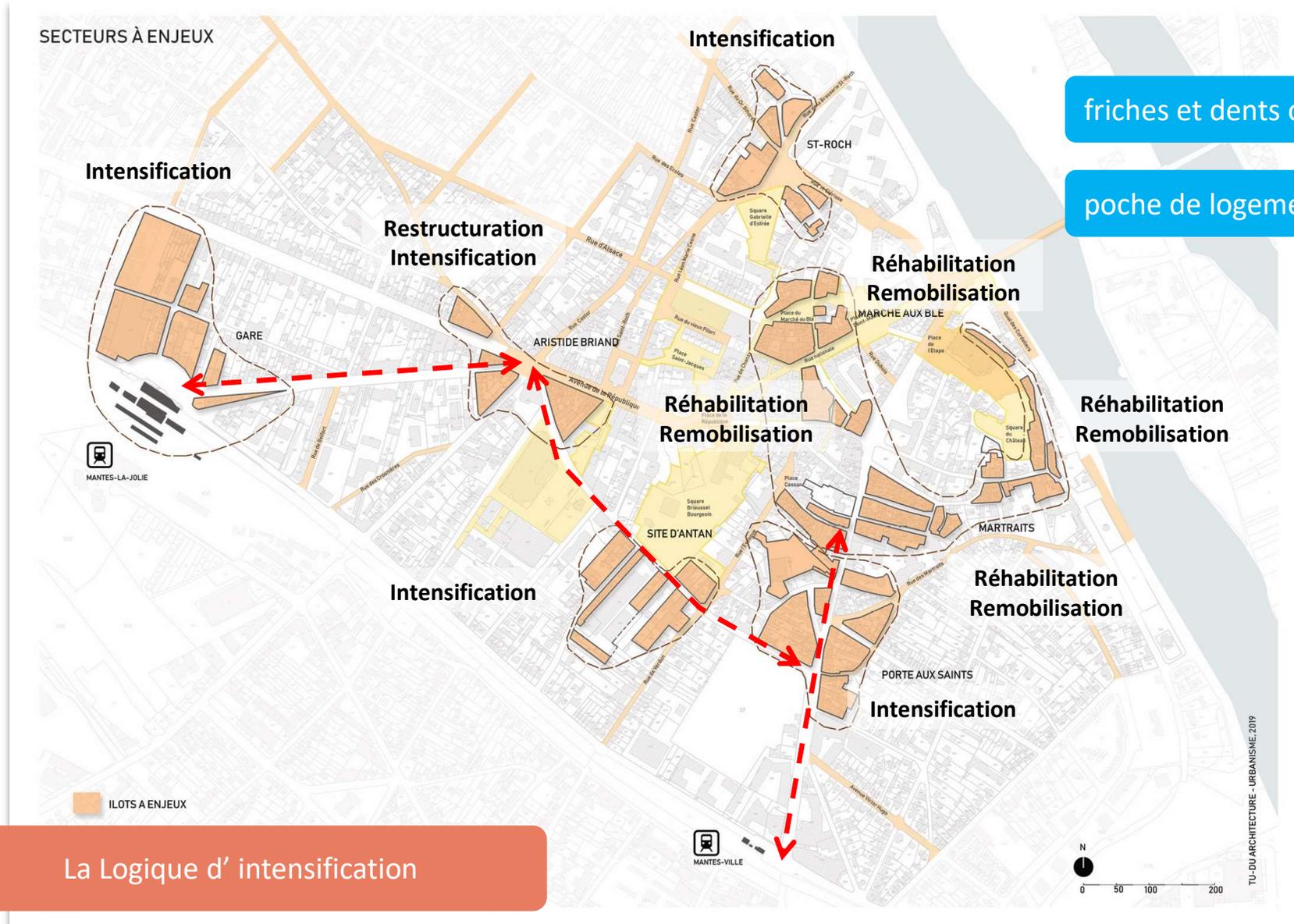
**Rue de la Sangle**  
Bâtiments dégradés

**Rue Porte au Saints**  
**Rue Maurepas**  
Bâtiments dégradés  
Parcelles étroites



**Cœur d'îlot**  
Dégradation en cœur d'îlot  
Façades arrières  
dégradées (rue Chanzy)

# 3. Reconstruire la Ville sur la Ville : la logique d'intensification



La Logique d'intensification

## 4. Reconstruire la Ville sur la Ville : la logique d'intensification

### Production d'une offre nouvelle :

#### Une nouvelle offre de logements qui s'adresse :

- Aux familles,
- Aux nouveaux habitants,
- Aux habitants du centre-ville,

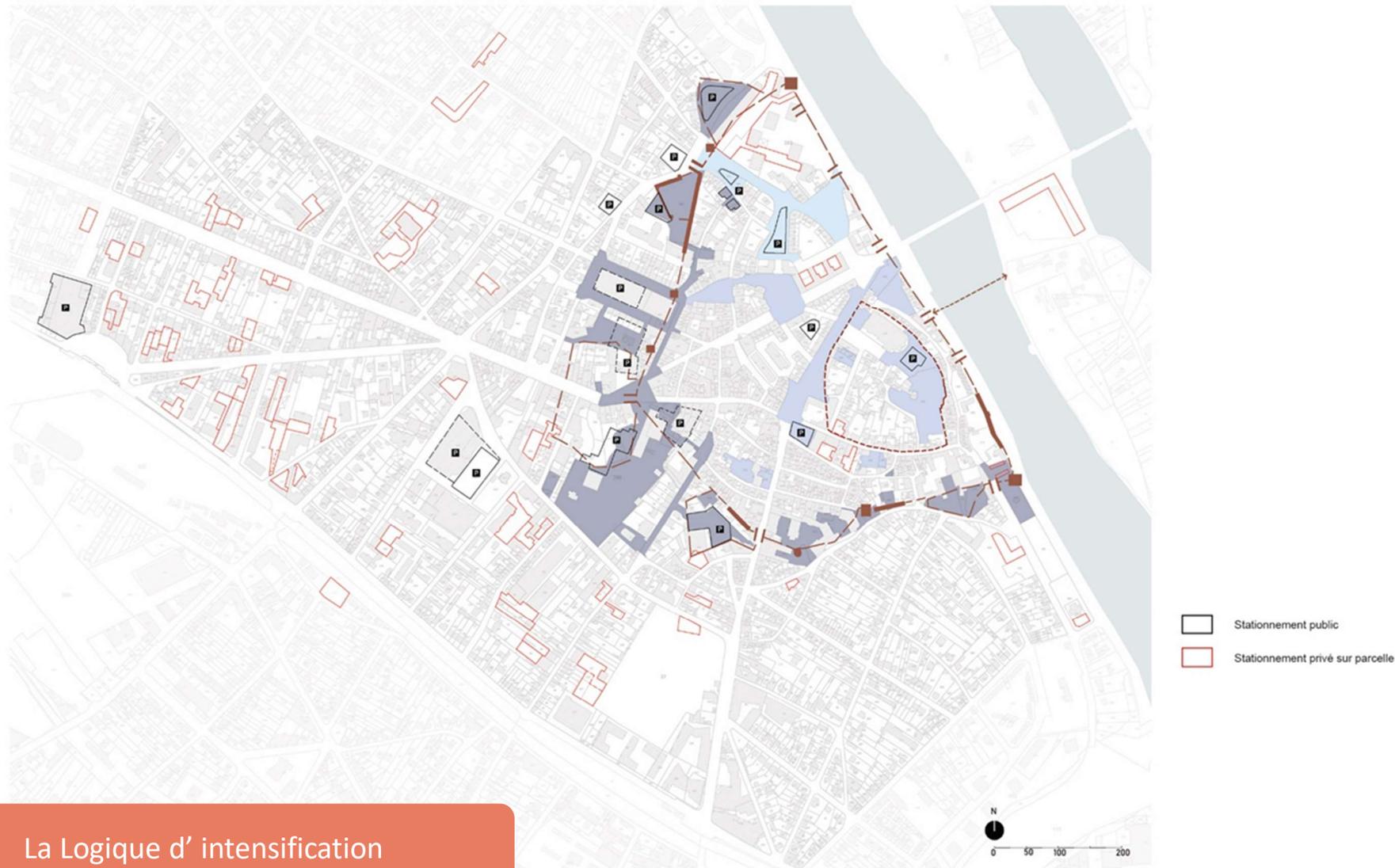
#### Un parcours résidentiel au sein du centre-ville :

- Produire davantage de logements en accession, donc de plus grande taille,
- Produire des logements adaptés à la présence d'une population vieillissante dans le centre-ville,

#### Des logements neufs, de plus grande taille :

- T3 au T5 venant compléter l'offre structurelle du centre-ville [majorité de petits logements] :
  - .Logements collectifs locatifs : 50 m<sup>2</sup>,
  - .Logements collectifs en accession : 70 m<sup>2</sup>,
  - .Maisons de ville : 100 m<sup>2</sup>,

### 3. Reconstruire la Ville sur la Ville : la logique d'intensification

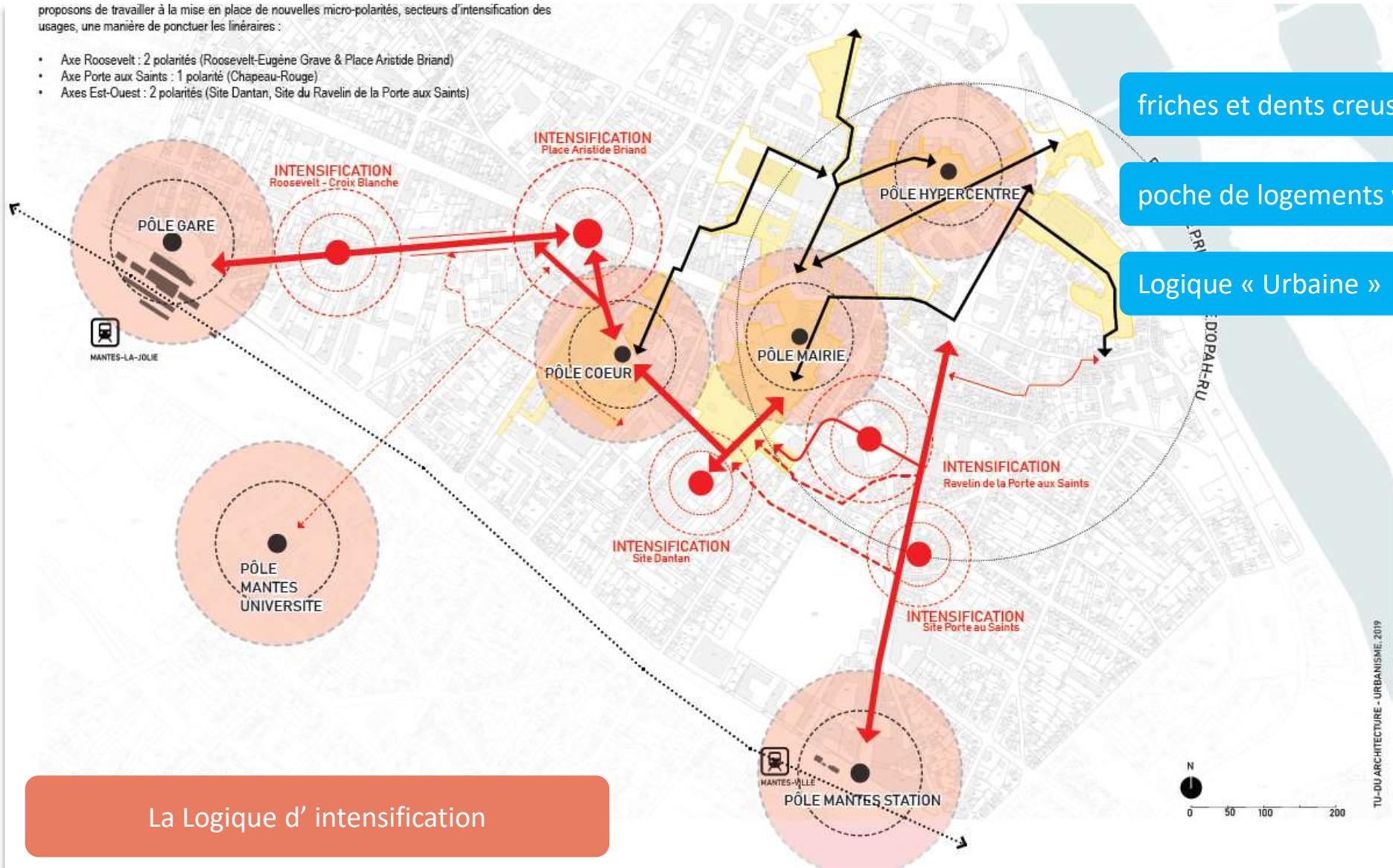


La Logique d' intensification

# 3. Reconstruire la Ville sur la Ville : la logique d'intensification

proposons de travailler à la mise en place de nouvelles micro-polarités, secteurs d'intensification des usages, une manière de ponctuer les linéaires :

- Axe Roosevelt : 2 polarités (Roosevelt-Eugène Grave & Place Aristide Briand)
- Axe Porte aux Saints : 1 polarité (Chapeau-Rouge)
- Axes Est-Ouest : 2 polarités (Site Dantan, Site du Ravelin de la Porte aux Saints)



- friches et dents creuses
- poche de logements vétustes
- Logique « Urbaine »

La Logique d'intensification

# 3. Reconstruire la Ville sur la Ville : la logique d'intensification



la logique projet urbain repris dans action cœur de ville

L'aménagement un temps long, planifier dans le temps

Place Aristide Briand  
Vers une deuxième tranche possible grâce à ACV

Le cours des Dames  
Première tranche de transformation urbaine

Culture

Mobilité

Commerce

Espace public

## 4. Exemple concret : Une densification contemporaine mais douce



## 4. Exemple concret : des nouveaux espaces publics



## 4. Exemple concret : Patrimoine et accès au grand air systématique

→ 10% de la surface du logement en accès au grand Air. 60m<sup>2</sup> → terrasse de 6 m<sup>2</sup>



## 4. Exemple concret : Animation commerciale et linéaire 100% piétons



# 4. Exemple concret : Reconquête de l'espace public, création de parvis, mise en valeur des locomotives culturelles

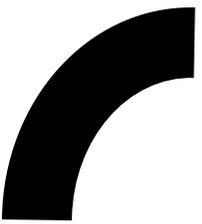


# 4. Exemple concret : Création d'une passerelle pour développer les modes doux et favoriser l'accès au grand paysage



## 4. Exemple concret : Réaménagement du square Brieussel-Bourgeois





→ L'HABITAT DANS UN PROJET DE REDYNAMISATION

**Merci de votre attention !**

Citallios Aménageur : [01 41 37 11 70](tel:0141371170) + [contact@citallios.fr](mailto:contact@citallios.fr)  
*Mandataire du groupement CTALLIOS/TU-DU/FGN/SOLIHA 78-91*

Contact Ville de Mantes-la-Jolie : [01 34 78 81 00](tel:0134788100) + [contact@manteslajolie.fr](mailto:contact@manteslajolie.fr)

