

3.5. Deux typologies d'espace



Galerie donnant sur l'avenue de Fontainebleau



Patio côté avenue de Fontainebleau

Cette organisation est doublement pénalisante pour le fonctionnement de la galerie « Grand Sud ». La première difficulté réside dans la dimension des placettes. Bien que soigneusement pavées et dominées par des terrasses végétales, la conception des patios ne crée pas un rapport de proportion optimal entre les dimensions de l'espace accessible au public et le nombre de commerces desservis. L'organisation des deux placettes se révèle contre-productive tant du point de vue de l'efficacité commerciale que de celui des conditions de fonctionnement d'un espace public. On constate ainsi que les espaces les moins protégés des intempéries – au cœur des patios – sont paradoxalement les plus animés. Le second obstacle au développement de la galerie est certainement la faible qualité architecturale des passages couverts reliant les patios. Contrairement à la tradition des passages parisiens, ceux-ci relèvent davantage du couloir que de la galerie.

3.5. Deux typologies d'espace



Patio côté rue Danton

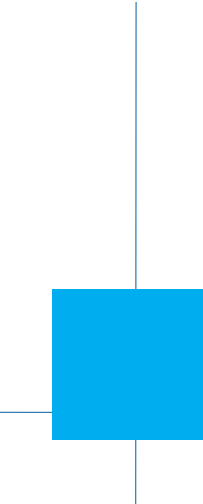


Coeur de la galerie de nuit

Certains aspects de la galerie nuisent à la qualité d'ambiance des lieux :

- Éclairage faible, inadapté à l'espace public.
- État vétuste des bétons.
- Peintures en crépis de couleur sombre accentuant l'effet «tunnel».
- Absence de faux-plafond, réseaux apparents, filets anti-pigeons.
- Signalétique commerciale proliférante et anarchique.

De manière générale, la sensation pour l'utilisateur est que le franchissement de la galerie « Grand Sud » est peu agréable, voire anxiogène le soir et la nuit.



4. ANALYSE DES USAGES ET DE L'INSECURITÉ

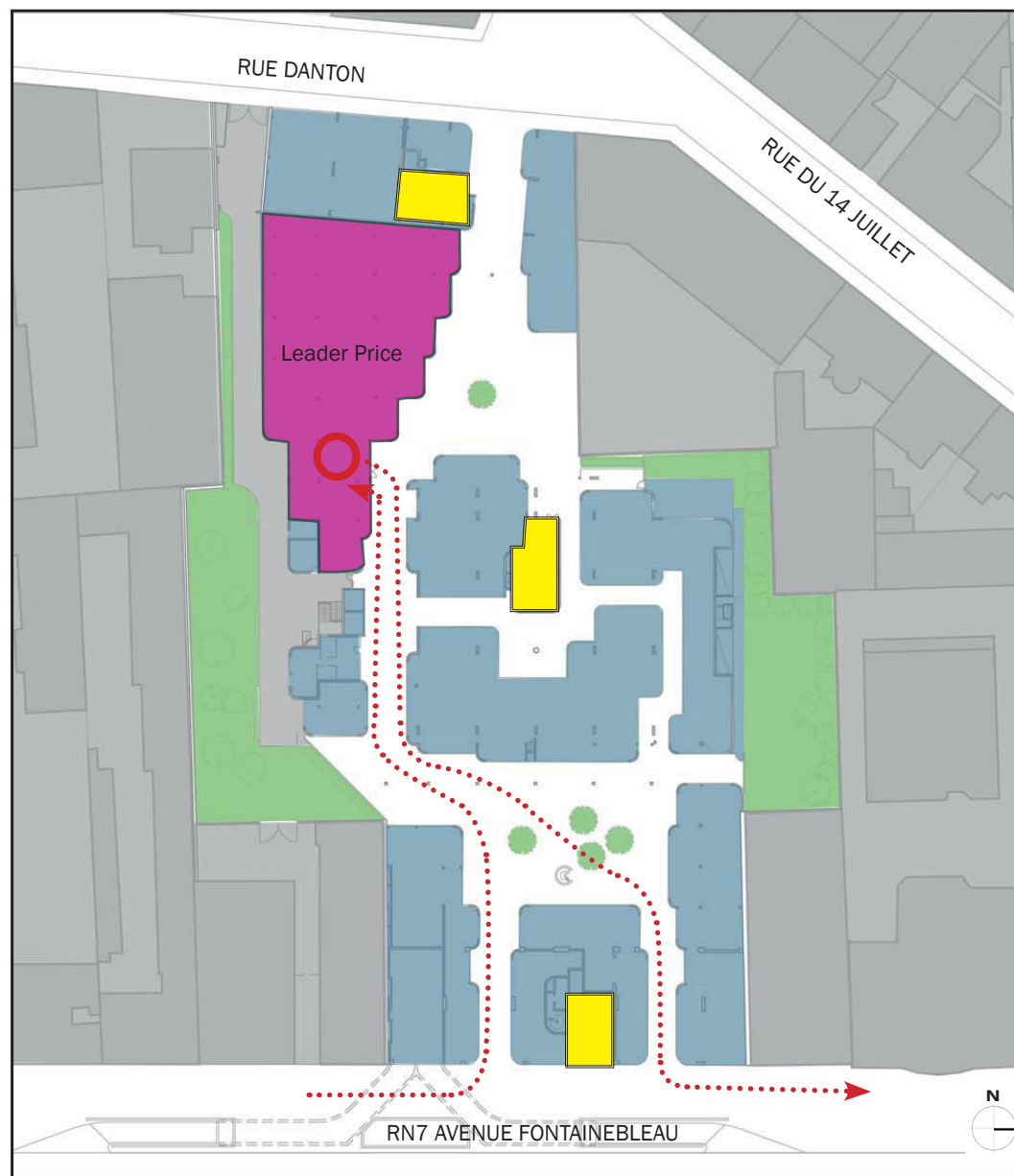
4.1. Les flux liés à la supérette

4.2. L'animation du patio côté avenue de Fontainebleau

4.3. Le noyau : un espace de deal

4.4. Un évitement des pratiques

4.1. Les flux liés à la supérette



De nombreux piétons empruntent la galerie comme un passage, sans prêter attention aux commerces, notamment les jours de marché.

Les principaux autres flux piétons sont liés à la présence de la supérette. Les usagers observés font souvent une boucle depuis l'avenue Fontainebleau.



Milieu de Journée (12h-15h):

Le patio côté avenue de Fontainebleau est animé par les clients des boutiques. Le passage est emprunté par les clients de la supérette ou pour transiter. Les jours de marché, l'animation est un peu plus forte.



4.2. L'animation du patio côté avenue de Fontainebleau



espace public espace privé/ commerces espaces verts privés itinéraire piéton

Le patio situé à l'est, côté avenue de Fontainebleau, est souvent occupé l'après-midi par des personnes appartenant à la communauté africaine et maghrébine, que ceux-ci soient clients ou non des commerces ethniques placés autour.

4.2. L'animation du patio côté avenue de Fontainebleau



Fin de journée (15h - 19h):

Le patio Est est animé. Le patio Ouest n'est jamais animé, il est un espace de transit



4.3. Le noyau : un espace de deal



Le cœur de la galerie constitue un lieu de regroupements, de trafic de cannabis et de comportements malveillants, notamment le soir et le week-end.

La configuration du sas central, qui ouvre sur les deux placettes et le passage, permet en effet de « guetter » sans être vu du fait de l'absence de lumière naturelle et de la faiblesse de l'éclairage. Des résidents ont également alerté de la présence de scooters stationnés à l'intérieur de cet espace, alors que la circulation et le stationnement des deux-roues sont interdits dans toute la galerie. Ce secteur de la galerie, sur lequel ouvre un hall d'entrée, préoccupe la municipalité qui y est présente via une antenne de protection des victimes et de secours.

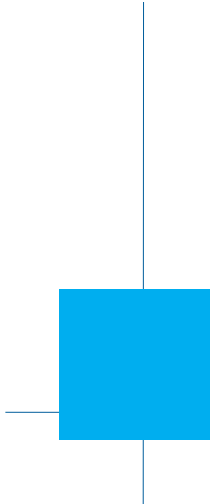
Malgré des contrôles de police chaque mois et des contrôles douaniers sur certains commerces, les inquiétudes et tensions restent vives. Même si le deal et les regroupements sont essentiellement pratiqués en dehors des heures ouvrables, ces activités impriment à la galerie toute entière une image peu attractive, anxiogène.

4.4. Un évitement des pratiques

Les personnes qui se rendent directement au cœur de la galerie où se trouvent les dealers échappent aux flux marchands.



□ espace public ■ espace privé/ commerces ■ halls ➔ Passage ● squat et deal



5. LEVIERS D'ACTION

- 5.1. Inadaptation du modèle architectural**
- 5.2. Prévention situationnelle et commerce**
- 5.3. Montage juridique**

Comme d'autres galeries commerciales réalisées à la même époque, la galerie « Grand Sud » paraît tout à la fois inadaptée aux évolutions du commerce et aux conditions actuelles de la sûreté. Elle ne répond pas à l'évolution des pratiques de chalandise, favorables aux zones concentrées, visibles et faciles d'accès sur les axes routiers, avec une offre de stationnement importante à proximité. La superposition des propriétés et la multiplication des légitimités sur ce même site ne satisfont pas non plus aux exigences actuelles en matière de gestion et d'identification de ce que l'on appelle parfois le « maître des lieux ».

Ces caractéristiques sont ici concomitantes. Il est difficile de dire si c'est l'affaiblissement du commerce qui contribue à convertir les poches et les couloirs étroits et sombres en lieux propices aux rassemblement et aux trafics de différentes sortes ou, à l'inverse, si c'est la présence des trafics qui limite les capacités de développement du commerce.

Cette concomitance est telle qu'il ne paraît pas pertinent de distinguer les propositions d'action relatif au commerce de celles relatives à la sécurisation des lieux. Que nous dit la prévention situationnelle à ce sujet? Les préconisations formulées, à ce titre, par certains maîtres d'oeuvre anglo-saxons sont-elles pertinentes au regard du développement commercial ? Si oui, sont-elles appropriées au contexte spécifiques de la galerie « Grand Sud » ?

5.2. Prévention situationnelle et commerces

L'animation continue constitue, du point de vue de la prévention situationnelle comme du point de vue commercial, un critère d'efficacité. L'organisation du centre commercial «Okabé» répond à ce principe.

Quelques règles s'imposent : une animation constante, des transitions douces – ce que permettent les escalators –, la localisation des magasins les plus modestes sur le chemin des enseignes principales, une variété des cheminements, un univers climatisé. Ces dispositifs contribuent à générer l'envie de voir toujours au-delà s'il ne reste pas quelque chose à voir, augmentant ainsi le temps passé par les usagers. C'est pour cela que les commerces se déploient au sein d'une totalité isolée, déconnectée de la ville.

Le mouvement qui relie ces commerces est un mouvement rotatoire. Il n'est pas destiné à mettre en lien deux points d'un quartier, mais bien plutôt à ramener le visiteur à son point de départ après l'avoir (dé)placé dans un nombre le plus grand possible d'occurrences successives. Au-delà de l'encouragement à la dépense, ce mouvement contribue aussi à limiter les opportunités de croisements et de rencontres. Autant de situations qui pourraient susciter une immobilité des usagers et une appropriation des lieux.

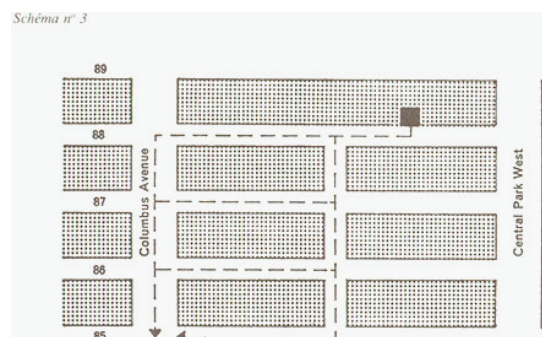
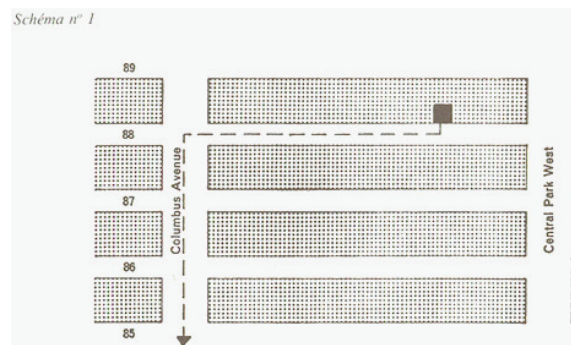


Schéma de Jane Jacobs (1961) illustrant le principe d'animation continue.



Plan d'Okabé



Le centre commercial Okabé, situé à 300m de la galerie

Les lois du shopping et de la prévention situationnelle s'associent pour réduire les lieux potentiels de conflit ou de détournement d'usage : les dealers – et leurs clients – ne peuvent occuper un espace au sein duquel tous les déplacements sont absolument contrôlés et permanents ; la dégradation d'un mur ou d'une vitrine s'envisage plus difficilement quand ces mêmes supports sont investis par une communication commerciale fortement codifiée ; les rassemblements sont empêchés par les aménagements encourageant le mouvement plutôt que l'immobilité ; enfin, les agressions sont dissuadées par la présence des agents d'accueil spécialisés.

Les seuls constats énoncés plus haut montrent combien l'organisation de la galerie commerciale « Grand Sud » ne dispose pas de cette efficacité : des dealers occupent – et dégradent – le cœur de la galerie, là où les lieux sont peu investis par l'activité marchande et où les flux piétons sont réduits.

Les modalités du commerce contemporain, à l'image du centre « Okabé », constituent-elles pour autant le seul modèle possible pour l'évolution de la galerie « Grand Sud » ? Suffit-il de développer une offre commerciale continue et diffuse en distinguant de manière plus claire les fonctions marchandes des autres fonctions, qu'elles soient urbaines (le lien direct entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton) ou résidentielles (l'accès aux halls d'entrée des immeubles placés au-dessus) ? Au-delà de la difficulté à transformer la galerie pour y parvenir, il semble que ces méthodes ne peuvent s'appliquer à la galerie « Grand Sud ». Ceci pour trois raisons principales.

La première est que le développement d'un commerce de destination pouvant concurrencer directement le centre « Okabé » n'est pas envisageable ici : l'offre de stationnement et l'accessibilité depuis les stations de transport en commun y resteront toujours inférieures, de même que sa visibilité et sa capacité d'accueil de grandes surfaces.

La deuxième est le statut de la galerie qui, du fait de la présence de logements au-dessus, ne peut se réduire à celui d'un espace privé ouvert au public. Un statut qui empêche la gestion de la galerie d'être entièrement dédiée à un prestataire commercial.

La troisième raison réside dans l'ancrage de la galerie « Grand Sud » dans une série de pratiques de voisinage qui vont du raccourci pour aller et venir du centre-ville les matins où le marché s'installe le long de l'avenue de Fontainebleau aux retrouvailles communautaires, certains après-midi, sur une des deux placettes. Autant de pratiques qui viendraient affaiblir – voire contredire – les mouvements contrôlés d'un centre commercial, même réduit en dimensions.

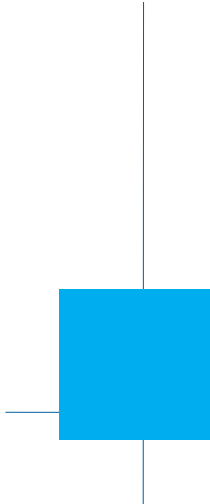
Ces spécificités en appellent au développement d'une nouvelle stratégie. Une stratégie non plus axée sur les fondements – désormais rôdés – d'un commerce réputé « sûr » mais sur les pratiques mêmes du site. Pour autant, bien sûr, que l'on accepte que ces pratiques puissent devenir les supports d'un réinvestissement positif, favorable à des usages conciliant tout à la fois les clients des commerces, les usagers traversant la galerie et les résidents des logements placés au-dessus.

La galerie « Grand Sud » est entièrement privée. Elle présente un empilement de copropriétés (de logements, de locaux commerciaux, de places de parking en sous-sol). Les intérêts entre ces copropriétés peuvent se révéler contradictoires. L'ensemble est regroupé dans une Association Syndicat Libre (ASL). Toute intervention sur les lieux implique donc un accord de l'ensemble des copropriétaires qui doivent partager en les conséquences financières.

Une réhabilitation de la galerie et/ou une recomposition des locaux commerciaux peut être difficile à imposer tant que les cellules de la galerie continuent d'être louées à un prix qui correspond à celui du marché des environs. Même si les locataires font l'objet d'un turn-over important, il est à craindre que la majorité des copropriétaires ne voie pas nettement l'intérêt de financer des travaux importants.

Cette difficulté est renforcée par la complexité des statuts des espaces. Une recomposition des espaces risque en effet de générer une mutation des parties communes et les parties privatives, nécessitant là aussi l'accord du bailleur co-propriétaire. Il conviendra ensuite de négocier avec les commerçants qui disposent chacun d'un bail spécifique (bail précaire ou dérogatoire, bail commercial,...) pour d'éventuelles évictions ou modifications.

Le bailleur unique cherchant à optimiser son investissement n'a aucun intérêt à s'engager dans une démarche d'envergure. La municipalité, qui tient à ce passage public, se trouve donc en position d'arbitre. Sans son impulsion, la situation a de fortes chances de rester bloquée. A moins qu'un investisseur puisse garantir une forte plus-value commerciale, ceci sans que la tranquillité et la jouissance paisible des habitants du dessus ne soient compromise....



6. SCENARI D'AMÉNAGEMENT

6.1. Equipement en coeur

6.2. Souk contemporain

6.1. SCENARIO N°1 : EQUIPEMENT EN COEUR

Ce scénario propose de supprimer la vocation exclusivement commerciale de la galerie « Grand Sud » et de prendre en considération les particularités du territoire en distinguant les deux polarités commerciales de la rue Danton et de l'avenue de Fontainebleau.

Entre ces deux polarités, soit au cœur de la galerie, seraient implantées des activités tertiaires ou des équipements divers répondant aux besoins des résidents locaux. Ces fonctions occuperaient l'ensemble du noyau central, permettant ainsi d'animer les patios situés de part et d'autre et de garantir une présence et une surveillance lors des heures ouvrables (en dehors de ces heures, le passage pourrait être fermé).

Il conviendrait, pour ce faire, de fermer les galeries étroites de ce noyau et de les intégrer à un volume d'un seul tenant. Au-delà des mètres carrés dégagés et nécessaires au développement d'un programme d'activités ou d'équipement, une telle action contribuerait à empêcher les regroupements dans cet espace et à clarifier la déambulation au sein de la galerie.

Ce scénario conforte les placettes dans leurs statut d'espaces public, au détriment du caractère de passage « parisien » dont le potentiel est aujourd'hui déclinant (difficulté d'animer commercialement la continuité du parcours). Il permet de régler un conflit d'usage et une mauvaise appropriation des lieux tout en générant un nouveau flux et en améliorant le contrôle social.

Fermeture du noyau central

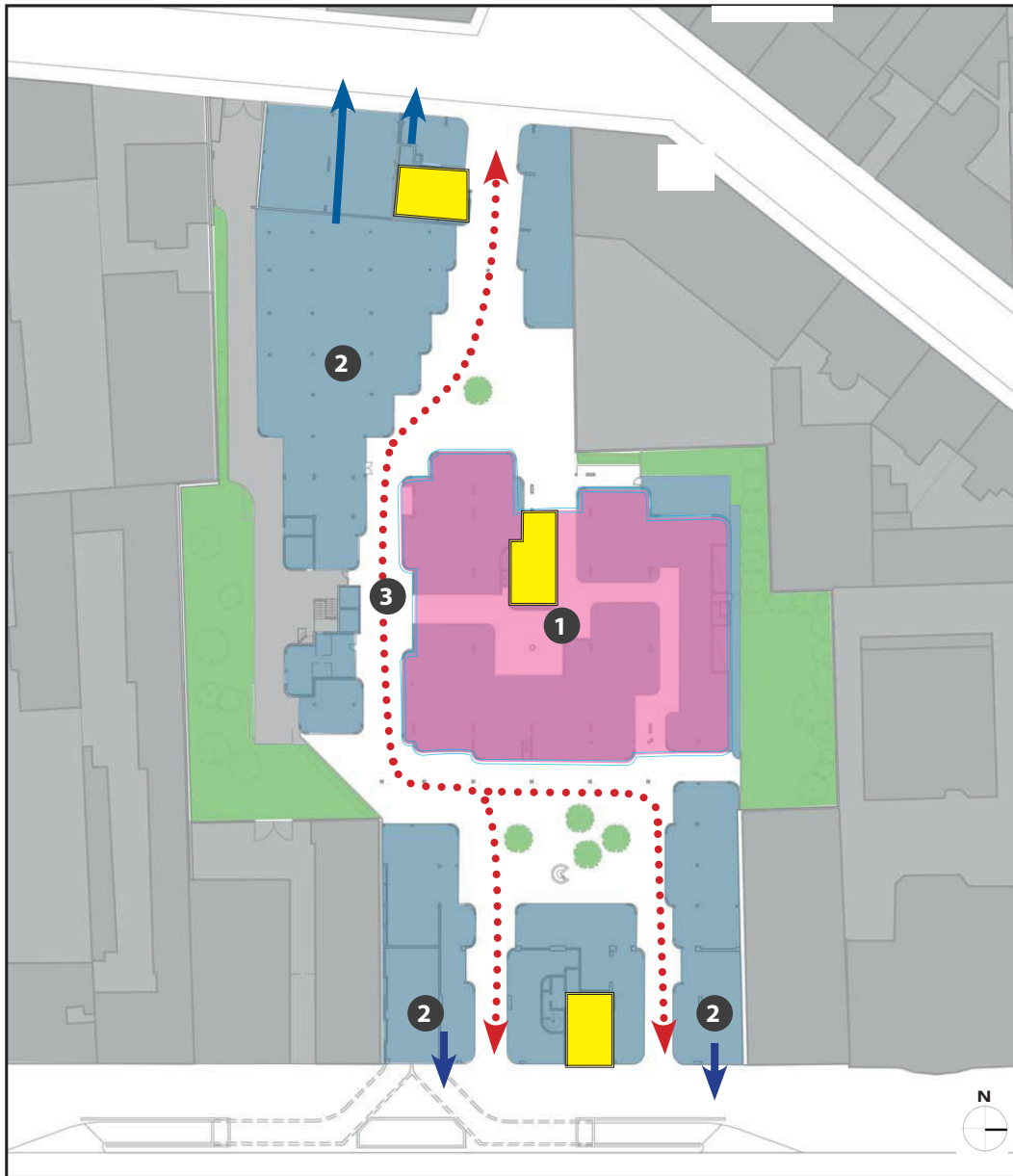


espace public
 espace privé
 noyau central

Le bloc central de la galerie serait restructuré de manière à constituer un seul volume uniquement accessible en périphérie d'une surface de 1300 m² environ. Le hall d'entrée serait prolongé et rendu directement accessible depuis un des deux patios. Les galeries en chicane, principal facteur d'insécurité au sein de la galerie « Grand Sud » du noyau central, seraient ainsi condamnées. De fait, les usagers ne disposeraient plus que d'un seul itinéraire possible pour traverser l'îlot. Cette transformation ne changerait rien au fonctionnement général de la galerie dans la mesure où la majeure partie des usagers empruntent d'ores et déjà l'autre passage.

Trois cellules commerciales sont impactées par ce scénario. Il conviendrait d'étudier avec eux leur remplacement dans un autre site ou au sein de la galerie, moyennant la restructuration des autres cellules côté rue Danton ou avenue de Fontainebleau. La fermeture de la galerie située la plus au Nord sur l'avenue de Fontainebleau (dans l'axe d'une des galeries condamnées du noyau central) pourrait, à ce titre, générer une surface supplémentaire.

Ce scénario n'est pas incompatible avec une limitation des accès la nuit. Cette mesure dont il faudrait étudier les différentes alternatives en détail, répondrait au sentiment d'insécurité le soir des usagers.



espace public
 espace privé/commerces
 Halls
 restructuration => équipement

1. Fermeture du noyau central et reconversion en activité ou équipement.
2. Restructuration de l'offre commerciale.
3. Optimisation de l'éclairage et de la signalétique. Réfection de l'espace publics, améliorer sa lisibilité et son ambiance nocturne.

Vocations possibles du noyau central

Il serait préférable de ne destiner les 1 300 m² du noyau central qu'à une seule activité. Nous pensons, par exemple, à un équipement de petite taille, à des services délocalisés de la ville, à un local associatif ou à une activité de type centre de remise en forme.

Selon le programme envisagé, l'ancien square, à présent condamné, pourrait être exploité (exemple : crèche ou café parental).

Une activité susceptible d'attirer des gens sur un créneau horaire élargi est à privilégier. Elle permettrait de créer un nouveau flux, d'animer le passage et de conforter le caractère public des placettes.



Photo existante / Photomontage avec noyau restructuré depuis la galerie Est

Amélioration de l'ambiance de la galerie

L'amélioration de l'ambiance générale constitue un dernier axe de travail. Elle se traduit, pour l'essentiel, par une intervention sur les parois de la galerie, le remplacement de l'éclairage et la création de faux-plafonds de manière à renforcer la vocation d'un espace public accueillant et hospitalier.

Un travail particulier devra également porter sur la signalétique de manière à renforcer la visibilité du passage depuis la rue Danton et l'avenue de Fontainebleau et à remettre son attractivité au goût du jour.

Nous précisons que ces améliorations peuvent faire l'objet d'un travail particulier et innovant, indépendamment des questions de fonctionnement.



Photo existante / Photomontage avec noyau restructuré depuis la galerie Ouest

Ce scénario présente l'avantage de ne pas intervenir trop lourdement sur l'existant. Les travaux se limitent, pour l'essentiel, à la restructuration du noyau central. Restructuration qui a notamment pour effet de générer une surface supplémentaire.

Une telle action pose toutefois des difficultés en termes de programmation comme en termes de montage opérationnel. Il convient, en effet, de trouver un équipement suffisamment attractif, capable de s'insérer dans les conditions spécifiques de la galerie et dont les capacités d'animation pourraient déborder au-delà des limites strictes du noyau central reconfiguré sans gêner les résidents.

Surtout, il convient de réunir, de convaincre et d'associer les copropriétaires, seuls décideurs légitimes. Cette implication est d'autant plus essentielle que l'implantation d'un équipement dans le noyau central peut nécessiter la mise en oeuvre de travaux importants pour rendre le local conforme à la réglementation des ERP (issues de secours, dalles coupe-feu, etc.). La logique de copropriété commerciale qui a prévalu jusqu'à ce jour dans la galerie commerciale est celle du profit à court terme. Même si les espaces sont relativement bien entretenus, les investissements ne témoignent pas d'un souci de pérennité. Il convient aujourd'hui de constituer une maîtrise d'ouvrage déterminée qui soit en mesure d'engager les partenaires bailleurs dans leur mission de contrôle de la qualité d'usage.

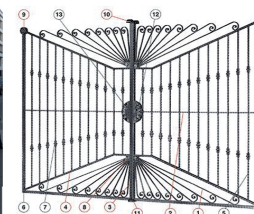
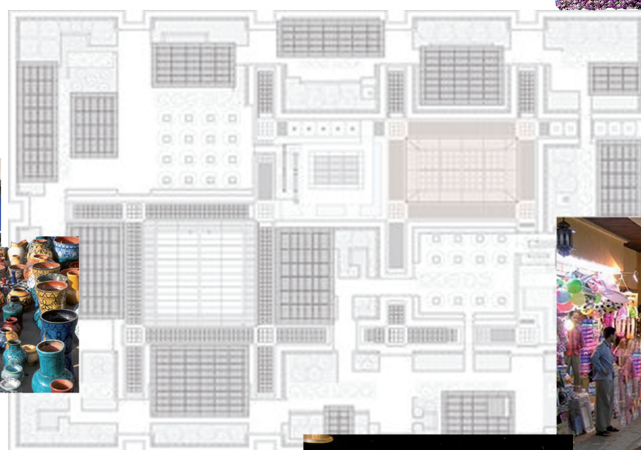
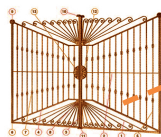
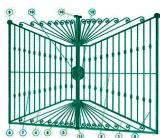
Étant donnée l'échelle d'intervention (1 300 m² du noyau central), il paraît plus censé que ce maître d'ouvrage soit la municipalité. Or comment convaincre et impulser une nouvelle dynamique quand celle-ci ne figure pas parmi les copropriétaires, qu'elle n'a donc aucun pouvoir juridique et peu de moyens financiers ?

Cette problématique, à laquelle s'ajoute la difficulté de concilier les trois usages de l'espace public, de la résidence et du commerce, nous a amené à élaborer un second scénario. Celui-ci s'est nourri des débats qui ont porté, lors de l'atelier du PUCA du 9 mai 2011 sur la question du commerce ethnique.

6.2. SCENARIO N°2 : SOUK CONTEMPORAIN

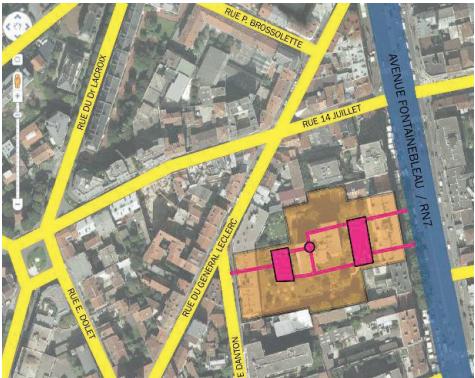
Deux fonctions considérées comme stigmatisantes méritent aujourd'hui une revalorisation. La première est le commerce ethnique. Si la ville du Kremlin-Bicêtre s'appuie d'ores et déjà sur le commerce de grandes enseignes – au travers notamment du centre commercial « Okabé » – ne pourrait-elle tirer un rayonnement supplémentaire de l'offre dite communautaire qui, elle aussi, attire de loin ? Une structuration de cette offre au travers d'un centre dédié permettrait de rompre avec le phénomène de rotation que subit aujourd'hui ce type de commerce. La seconde fonction de la galerie « Grand Sud » qui mérite une revalorisation est son caractère de passage « à la parisienne » et sa capacité de la galerie à relier deux visages de la ville du Kremlin-Bicêtre. Nous avons vu combien le traitement architectural de cette traversée était déprécié au profit des patios, dont la forme et le statut se révèlent contradictoires avec la fonction commerciale de la galerie. Le circuit traversant nous paraît pourtant le plus à même de structurer un flux marchand et de rompre avec la situation actuelle où la galerie continue de rayonner sur sa façade arrière rue Danton, sans bénéficier des circulations importantes sur l'avenue de Fontainebleau.

L'association entre ces deux fonctions du commerce ethnique et de la traversée directe de l'îlot nous a amené à revisiter le principe à la fois spatial et commercial du souk. Cette formule des marchés couverts des pays arabes pourrait être mise à profit pour tout à la fois donner une structure au commerce informel et à faible durée de vie et favoriser une auto-surveillance et une animation continue. Les commerces ethniques seraient installés dans des structures évolutives, le long d'allées rectilignes que pourraient emprunter les habitants du quartier aussi bien que les clients extérieurs. Cette formule de « souk contemporain » pourrait ainsi constituer une offre de destination dans un secteur qui subit aujourd'hui fortement la concurrence avec des centres commerciaux plus grands, plus structurés et plus accessibles, comme celui du centre « Okabé ». La structuration de l'offre ethnique, côté avenue de Fontainebleau, permettrait de compenser le relatif isolement de la galerie « Grand Sud » qui, du fait de sa position urbaine, ne bénéficie que très peu des flux piétons de voisinage. Cette offre ethnique reconstituée et structurée constituerait un facteur d'attractivité forte devenant un commerce de destination. La superette « Leader Price » qui relève d'une offre de proximité serait, quant à elle, sortie de la galerie et ouverte directement sur la rue Danton.



Fermeture des patios

Afin de permettre le déploiement d'un tel concept commercial, nous proposons de supprimer les patios au profit de passages linéaires et directs entre l'avenue de Fontainebleau et la rue Danton. Leur couverture permettrait d'augmenter l'offre commerciale, de générer des petites surfaces adaptées au commerce ethnique, tout en supprimant les coins sombres profitant au « deal ». Quelques passages conquis sur ces patios pourraient disposer d'une lumière zénitale, rappelant ainsi certaines caractéristiques architecturales des souks traditionnels.





■ espace couverts ■ Ouverture de la supérette sur la rue Danton

Ouverture de supérette sur la rue Danton

Le « souk contemporain » proposé n'est pas compatible avec la supérette alimentaire. C'est la raison pour laquelle nous proposons de la restructurer et d'aménager son ouverture directement sur la rue Danton.

Mise à nu de la structure

Le scénario proposé implique une mise à nu de l'ensemble de la structure à rez-de-chaussée. La recomposition des commerces et des galeries du « souk contemporain » devra ensuite tenir compte de la position des éléments porteurs.



espace public
 leader price
 structure



espace public
 espace public-couvert
 leader price
 commerces ethniques
 espace vert privé

1. Couverture des patios par des matériaux opaques et translucides.
2. Démolition du cloisonnement et des façades actuelles et mise à nu de la structure existante.
3. Création d'un axe principal et linéaire est-ouest.
4. Ouverture du hall central sur cet axe principal.
5. Constitution d'un maillage de passages perpendiculaires.
6. Recomposition des surfaces commerciales en lots de petites dimensions (total obtenu après reconquête des patios : 1800 m² de SHON).
7. Leader Price restructuré et adressé directement sur la rue Danton.
8. Ouverture de la voie pompiers aux piétons.
9. Fermeture des allées la nuit.



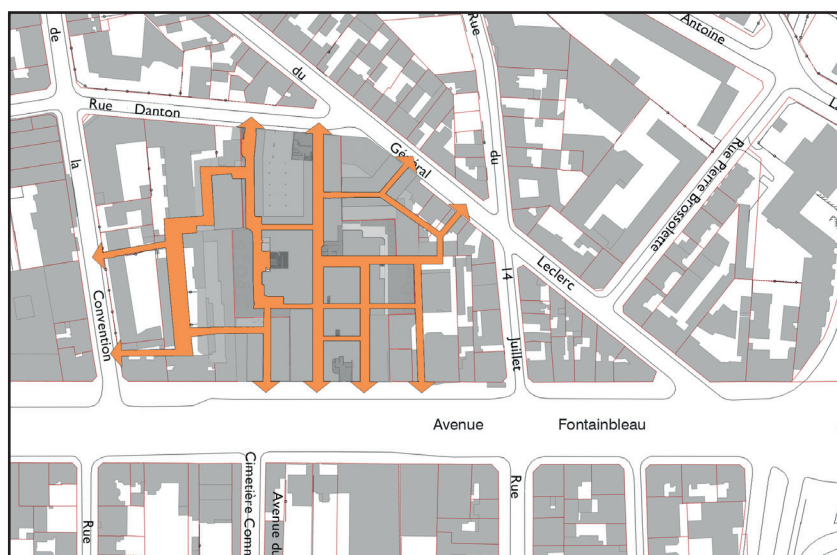
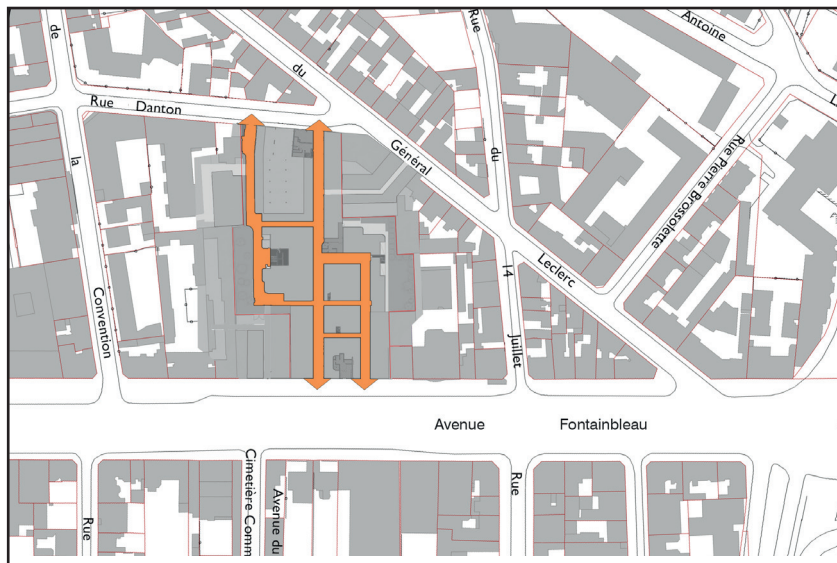
Le « souk contemporain » proposé serait géré par un seul opérateur : un promoteur commerces qui pourrait porter ce concept inédit, aux portes de Paris. Cet opérateur devra disposer d'une maîtrise sur le plan de merchandising aussi bien que sur les prix de sortie des opérations ; maîtrise qui fait aujourd'hui défaut à la gestion par la copropriété. Le regroupement des commerces ethniques au sein d'une même entité maîtrisée permettrait en outre de développer un langage de vitrines et de convertir une vision chaotique en une esthétique résolument engagée dans les évolutions du monde contemporain. L'engagement d'un tiers opérateur – que justifie pleinement le développement d'un tel concept – constitue, par ailleurs, un levier essentiel pour encourager les copropriétaires à s'engager dans une transformation ambitieuse de la galerie. Bien que regroupées au sein d'une Association syndicat libre (ASL), les copropriétés de l'ensemble immobilier (de logements, de locaux commerciaux, de places de parking en sous-sol) font état d'une forte inertie. Sans un portage extérieur, c'est-à-dire de la maîtrise des tantièmes commerciaux par un tiers, la restructuration de la galerie « Grand Sud » paraît difficile à imaginer.



Photo existante / Photomontage de l'allée centrale restructurée, vue vers la rue Danton (Nord)

Extension possible

Si le concept fonctionne, on peut imaginer poursuivre le dispositif au sein des parcelles mitoyennes...



Au-delà du concept commercial de « souk contemporain », la démarche proposée ici s'appuie sur le renforcement des pratiques considérées comme positives au regard de la vie urbaine. Notre objectif n'est pas ici de réduire les vocations de l'espace public à une appropriation communautaire mais bien d'étendre le champ de ses usages possibles en prenant acte de la capacité du commerce à porter aujourd'hui les vertus d'une existence sociale partagée. La fonction commerciale peut en effet contribuer à la transformation d'un lieu exclusivement communautaire en un lieu à forte identité culturelle. Il en est ainsi de la rue des Rosiers, de Chinatown ou de la Gare du Nord à Paris : c'est bien le commerce qui permet aux Juifs, aux Chinois ou aux Indiens d'investir leurs quartiers sans en réduire les valeurs d'hospitalité. Le déploiement de cette hospitalité nécessite toutefois la constitution d'un espace adapté. La fabrication de tels lieux constitue, à nos yeux, un levier essentiel des luttes contre l'insécurité urbaine.