

---

# Rapport de stage individuel 4<sup>ème</sup> année

Recherche foncière et insertion des  
futurs projets de réalisation de  
résidence sur le territoire national.

---

SAS REVIAH  
1-3 rue Ampère  
18 000  
BOURGES  
06 89 29 32 49  
sasreviah@gmail.com



Tuteur entreprise :  
Patrick Rivard  
Président de la SAS REVIAH

Tuteur académique :  
Francis Isselin

Valérie Faure  
IUT  
2019-2020

## Table des matières

Glossaire .....	3
Remerciements .....	4
Introduction.....	5
Présentation de la société REVIAH .....	5
Missions confiées dans le cadre du stage .....	6
Méthodologie .....	8
Présentation de la ville/ communauté d'agglomération/ communauté urbaine/ métropole .....	8
Recherche foncière.....	8
Résultats et discussions.....	11
Etude à l'échelle d'une ville.....	11
Résultat.....	11
Discussion .....	18
Etude à l'échelle d'une métropole/ communauté d'agglomération/ communauté urbaine.....	18
Résultat.....	18
Discussion .....	24
Conclusion .....	25
Bilan des compétences acquises .....	25
<b>Annexes</b> .....	27
Réponse appel à projet CDC Habitat .....	28
Ville de Combs-la-Ville.....	48
Ville de Pechbonnieu.....	54
Ville de Nîmes.....	57
Villes d'Avignon .....	60
Ville de Toulouse .....	65
Ville de Nantes.....	69
Ville de Bordeaux.....	73
Ville de Lyon .....	77
Villes de Massy et Palaiseau .....	81
Ville de Nancy .....	85
Ville de Strasbourg .....	88

## Glossaire

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail

FNSF : Fédération Nationale des Sourds de France

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

IpSIS : Institut pour la Sociabilisation, l'Intégration et le Soin

LERFAS : Laboratoire Etude, Recherche et Formation en Action Sociale

OAP : Opération d'Aménagement Programmée

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

SEM : Société d'Economie Mixte

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

## Remerciements

Tout d'abord, je tiens à remercier Monsieur Rivard Patrick de m'avoir fait confiance et acceptée en stage. Je remercie tous les associés de REVIAH ; Monsieur Robin Hubert, Monsieur Godfroy Jacques, Monsieur Kauz Patrice, et Monsieur Goudy Pascal pour leur bienveillance et pour tout ce que j'ai pu apprendre durant ce stage.

Enfin je souhaite aussi remercier l'équipe pédagogique de Polytech pour son soutien notamment lors de la recherche d'un stage pendant cette période difficile.

Je remercie également mes proches qui ont consacré du temps à la relecture de ce présent rapport de stage.

## Introduction

Dans le cadre de ma formation d'ingénieure à l'école Polytech de Tours, j'ai effectué un stage de 15 semaines dans la société REVIAH (du 25 mai au 4 septembre 2020). A travers celui-ci, c'est l'aspect aménagement de la formation qui a été mobilisé. La situation sanitaire nationale étant incertaine, ce stage s'est effectué en majorité en télétravail. Des réunions hebdomadaires grâce aux outils numériques ont permis un encadrement et un accompagnement adéquat pour le bon déroulement du stage.

## Présentation de la société REVIAH

REVIAH est une société par action simplifiée créée en 2017. Elle est aujourd'hui composée de cinq associés avec des expériences professionnelles différentes formant ainsi une équipe complémentaire.

<b>Patrick RIVARD</b>
Président

<b>Patrick RIVARD</b>	<b>Hubert ROBIN</b>	<b>Jacques GODFROY</b>	<b>Patrice KAUZ</b>	<b>Pascal GOUDY</b>
Associé - collaborateur	Associé - collaborateur	Associé - collaborateur	Associé - collaborateur	Associé - collaborateur
Management de la société	Développement et marketing	Réfèrent des problématiques liées au handicap	Architecte-urbaniste	Recherche foncière
Etudes de programmation	Communication		Conception, études et suivi des constructions	Promotion et construction à caractère social
Etudes de faisabilité	Recherche foncière		Etudes de faisabilité architecturale	
Montages opérationnels et financiers				
Assistance à maîtrise d'ouvrage				
Conduite d'opérations				

*Organigramme de la société*

La société REVIAH (Résidences de Vie pour Adultes Handicapés) a pour activité principale l'étude pour la réalisation de résidences pour personnes handicapées. Ainsi, la société propose un service d'ingénierie pour différentes missions (étude de faisabilité de projet, recherche foncière, recherche de financement, montage juridique et financier,

programmation architecturale et technique, assistance à maîtrise d'ouvrage, suivi des travaux, maintenance et gestion immobilière, développement et marketing). C'est l'une des seules, sinon la seule société qui propose des services pouvant accompagner les associations du début jusqu'à la fin de la mise en place des projets. En effet, il existe d'autres sociétés spécialisées dans le domaine du handicap mais qui offrent des services seulement pour une ou quelques étapes du projet de réalisation de résidence. Les commanditaires pour les missions citées précédemment sont des associations œuvrant dans la problématique du handicap. Une convention de partenariat exclusif est signée avec ces associations qui seront gestionnaires de la résidence.

Cette société a été créée à partir d'un constat et d'une étude<sup>1</sup> faite sur l'orientation des personnes handicapées vieillissantes. Ces personnes rencontrent de nouvelles difficultés en vieillissant. En effet, un nombre important de ces personnes est hébergé chez leurs parents, or ces derniers vieillissants aussi, ne sont pas toujours en capacité d'accueillir leur enfant. Ainsi pour les personnes ayant entre 45 et 54 ans et celles entre 55 et 64 ans, c'est 18 % pour les premiers et seulement 9,9 % pour les seconds qui peuvent rester chez leurs parents (Etude de LERFAS). De cette manière, la situation des personnes handicapées devient fragile et il se pose la question de la réorientation vers un autre hébergement. Le même problème se pose pour les travailleurs en ESAT. Ceux-ci partent à la retraite relativement tôt (administrativement, l'âge de la retraite est à 55 ans pour ces personnes) et perdent ainsi leur place dans ce lieu de sociabilisation et de vie. La réorientation est souvent mal adaptée à la personne, à son âge et/ou à son handicap. Par exemple, 38% de ces personnes sont orientées vers des maisons de retraite (L'Observatoire) alors que la moyenne d'âge dans ces établissements est bien plus élevée que celle des personnes handicapées réorientées. De plus, ce phénomène tend à augmenter puisque l'espérance de vie des personnes handicapées a nettement augmenté depuis ces dernières décennies.

C'est pour cette raison que la société REVIAH a été créée, dans le but d'offrir une solution adaptée à cette population de personnes handicapées vieillissantes. L'objectif est de créer des résidences de services qui s'adaptent à la personne pour que celle-ci retrouve un lieu stable où projeter son avenir au lieu de devoir elle-même s'adapter aux différents lieux dans lesquels elle aurait pu être réorientée.

Par la suite, la société a aussi eu des projets avec d'autre public (personnes handicapées mais pas vieillissantes, différents handicaps) mais l'objectif est toujours de créer un lieu adaptable pour chaque personne dans un environnement adéquat pour la vie de chacun.

### Missions confiées dans le cadre du stage

La problématique exposée auparavant étant présente à l'échelle nationale, et les associations étant nombreuses, la société REVIAH accompagne des projets sur l'ensemble du territoire français. Les missions confiées ont donc été des études pour l'insertion de futur projet de résidence dans différentes villes ainsi que la recherche foncière associée à ces projets. Puisque l'implantation de chaque projet doit être consciencieusement réfléchi afin de ne pas reproduire l'isolement qu'aurait pu découler d'un placement dans un établissement quelconque, l'étude des villes au préalable est importante dans ce type de projet. Ainsi,

---

<sup>1</sup> Vieillessement des personnes handicapées en région Centre Val de Loire, LERFAS (Tours)

l'objectif du stage a été de créer des fiches synthétiques sur chacune des villes qui pourront accueillir des projets de résidences. L'objectif, à travers ces fiches, est de comprendre au mieux le territoire afin de réfléchir à l'implantation des différents projets de résidence. Il s'agit de prendre en compte les documents d'urbanisme ainsi que les futurs projets et de s'assurer de la cohérence de la création d'une telle résidence dans un environnement donné. Cette étude porte en général, sur tout le territoire d'un EPCI et pas seulement sur une ville. La seconde partie de ces fiches concerne la recherche de potentiel foncier en prenant en compte l'accessibilité en fonction du public visé et de son handicap et les contraintes liées aux documents d'urbanisme.

Dans un premier temps, le travail a porté sur les villes et/ou les métropoles, communautés urbaines ou communautés d'agglomération de Combs-la-Ville (77), Reims (54), Nîmes (30), Avignon (84), Aix-en-Provence (13) et Pechbonnieu (31). Dans ces villes se trouvent un ESAT de l'association IpSIS<sup>2</sup>, la recherche est donc centrée sur cet endroit. L'objectif est que la future résidence soit bien reliée à l'ESAT pour permettre aux usagers de se déplacer facilement et de retrouver leur ancien lieu de travail (lieu important de sociabilisation pour eux) mais aussi d'avoir un bon accès aux commerces de proximité adéquats.

Ensuite, l'intérêt a été porté sur les villes et/ou les métropoles, ou communautés d'agglomération de Lyon (69), Bordeaux (33), Nantes (44), Nancy (54), Strasbourg (67), Toulouse (31), Massy (91) et Palaiseau (91). Dans celles-ci la société prévoit des maisons de retraite et maisons intergénérationnelles pour personnes sourdes avec la FNSF. L'objectif de ces résidences est de regrouper des personnes qui peuvent communiquer aisément entre elles. Le but n'est pas de créer un regroupement de personnes sourdes, mais bien de leur offrir un lieu dans lequel elles peuvent aussi évoluer à l'extérieur et avoir des activités normales comme toutes personnes, c'est donc pourquoi, comme pour le projet avec l'association IpSIS, il faut trouver un lieu bien desservi et proche de toutes commodités.

Une autre fiche a été faite sur la ville de Savigny-le-Temple (77) dans laquelle se trouve l'association Villebouvét. Cette dernière assure l'accueil et la réinsertion des traumatisés crâniens et autres victimes de lésions cérébrales acquises et recherche donc une opportunité pour la construction de résidence.

Enfin, dans le contexte sanitaire et économique dans lequel le pays se trouve, CDC Habitat à lancer un appel à projet pour relancer l'économie dans le secteur de la construction. Ainsi, la société REVIAH a fait le choix de répondre à cet appel à projet pour financer la création de certaines résidences. Ainsi, une autre mission du stage a été de faire un dossier de présentation synthétique pour répondre à cet appel à projet.

---

<sup>2</sup> L'association IpSIS gère différents établissements et services pour personnes handicapées. Ses établissements pour adultes sont les ESAT « Elisa » au nombre de huit en France.

## Méthodologie

Pour répondre aux missions présentées dans le paragraphe précédent, plusieurs méthodes et outils ont été mobilisés.

### Présentation de la ville/ communauté d'agglomération/ communauté urbaine/ métropole

Tout d'abord pour ce qui concerne la compréhension globale de la ville, c'est un travail de recherche et d'analyse qui a dû être fait. Dans un premier temps des renseignements sur la ville, son administration et sa géographie sont utiles (qui est le maire, à EPCI appartient la ville, qui est le président de ce dernier ...). Pour avoir une première idée du développement et de l'attractivité du territoire, les chiffres publiés par l'INSEE sont intéressants. En effet, grâce à ces derniers il est possible d'observer l'évolution de la démographie et de savoir si celle-ci est due à des mouvements d'entrées/ sortie ou des mouvements naturels. Ainsi, pour chaque ville des graphiques ont pu être créés grâce à l'outil Excel. Ensuite, les recherches ont principalement été faites via les sites internet des différentes collectivités et EPCI (mairie, communauté de communes, communauté d'agglomération, métropole, ...) et les articles de presse. Grâce à ces éléments, il est possible de connaître un peu mieux la politique de la ville, les ambitions de la mairie, les projets en cours mais aussi ceux qui ont pu faire polémique.

Dans un second temps, il est important de s'intéresser aux différents documents d'urbanisme pour repérer les lieux où la construction de telles résidences est acceptée (zonage du PLU) mais aussi pour mieux comprendre le projet de développement de la ville (principalement OAP, PADD, projet de ZAC...). A partir de ces données, des documents synthétiques peuvent être créés. Pour de nombreuses villes il a été fait, sur fond de la photographie aérienne, un zonage simplifié du PLU (repéré par différents aplats de couleurs) grâce au logiciel Gimp. Ce travail a été fait à partir du zonage du PLU et de la lecture de son règlement. Il a ensuite été possible de regrouper différentes zones du PLU en fonction de leurs constructibilités ou de leurs fonctions principales.

De plus, l'utilisation du logiciel ArcMap a permis de créer une cartographie à l'échelle de la ville et/ou des différents territoires des EPCI pour repérer les points importants et utiles aux futurs usagers des résidences. D'autres cartes repérant, par exemple, les quartiers prioritaires et les quartiers en renouvellement urbain ont parfois été créées pour interpréter la politique de la ville et situer certains quartiers remarquables. Pour la réalisation de ces cartes, les données au format shapefile ou texte ont été recherchées sur les sites internet « d'open data »<sup>3</sup>. Lorsque les données n'étaient pas fournies en accès libre aux formats cités, elles ont dû être créées sur une nouvelle couche de point (placement de bâtiment par exemple) ou de polygone (tracé de ligne de transport en commun).

## Recherche foncière

Pour la recherche foncière, différentes méthodes ont été utilisées en fonction de la taille des villes et de la volonté à étendre la recherche aux communes limitrophes.

---

<sup>3</sup> Utilisation du site [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr) et des données rendues accessibles sur les sites des différents EPCI.

### Première méthode :

En effet, pour les villes pas trop grandes et dont la société ne souhaitait pas étendre la recherche aux communes alentours (région parisienne), le travail a pu être fait par superposition du zonage PLU et de la photo aérienne. Cela donne une première idée des espaces potentiellement constructibles et nu, donc pouvant potentiellement accueillir un projet. Pour chaque espace repéré, sa surface est mesurée, si elle est suffisante et que les contraintes du PLU (hauteur maximale des bâtiments et coefficient d'occupation des sols) permettent une surface de construction adaptée au projet, le numéro de la ou des parcelle(s) est donc recherché pour pouvoir interroger le cadastre. Grâce au site internet France-cadastre.fr, il est possible de se renseigner sur le propriétaire et sur les potentiels permis de construire déjà déposés sur la parcelle pour avoir une meilleure idée de la disponibilité de celle-ci.

Zonage schématique du PLU de Savigny-le-Temple



Repérage d'une parcelle nue dans une zone du PLU constructible

Exemple d'utilisation de la première méthode pour repérer du foncier potentiellement disponible.

## **Seconde méthode :**

Pour les projets où l'implantation était pensable dans l'ensemble de la communauté d'agglomération, communauté urbaine ou de la métropole, le territoire est trop vaste pour utiliser la méthode présentée ci-dessus. Ainsi, les terrains ont été recherchés de manière plus directe. Les différents sites immobiliers du territoire ont été interrogés pour trouver des biens adéquats en vente. De plus, les SEM attachées à chaque périmètre ont été contactées. Ces dernières, en charge de l'aménagement de nombreuses ZAC connaissent la disponibilité des terrains dans ces zones d'aménagement.

Néanmoins, pour pouvoir, par la suite, utiliser la première méthode, un travail de ciblage pour repérer des zones adéquates pour des projets de résidence a été fait (avec l'appui des cartes faites dans la première partie présentant les services, commerces et offre de transport). Ainsi, certaines zones, voire certaines communes, ont pu être exclues de la zone de recherche (car mal desservies par le réseau de transport en commun par exemple).

## Résultats et discussions

Le stage n'étant pas terminé au moment de la rédaction de ce rapport, le rendu de la demande n'est pas achevé. Même si toute la cartographie est achevée, la rédaction des synthèses n'est pas toujours faite. Néanmoins, même inachevée les fiches de présentations des villes sont présentées dans les résultats et en annexe et les difficultés rencontrées pour terminer ce travail pourront être discutées.

Dans cette partie, toutes les fiches ne seront pas présentées en détail mais seulement quelques exemples afin de pouvoir bien les détailler. Le reste du travail se trouve en annexe. Les fiches concernant les villes de Marseille et d'Aix-en-Provence citées précédemment ne sont pas présentes dans ce rapport car elles étaient que très eu avancées au moment de la rédaction.

### Etude à l'échelle d'une ville

#### Résultat

L'exemple choisi est celui de la ville de Savigny-le-Temple en région parisienne. Pour cette ville, le choix a été fait de ne pas étendre l'étude et les recherches foncières aux communes alentours (la première méthode a donc été utilisée). Ce projet se fait de concert avec l'association Villebouvét qui se situe dans la zone industrielle dans l'est de la ville (rue de l'Aluminium).

Les résultats accompagnés des graphiques et des cartes sont synthétisés dans la fiche présentée ci-après.

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

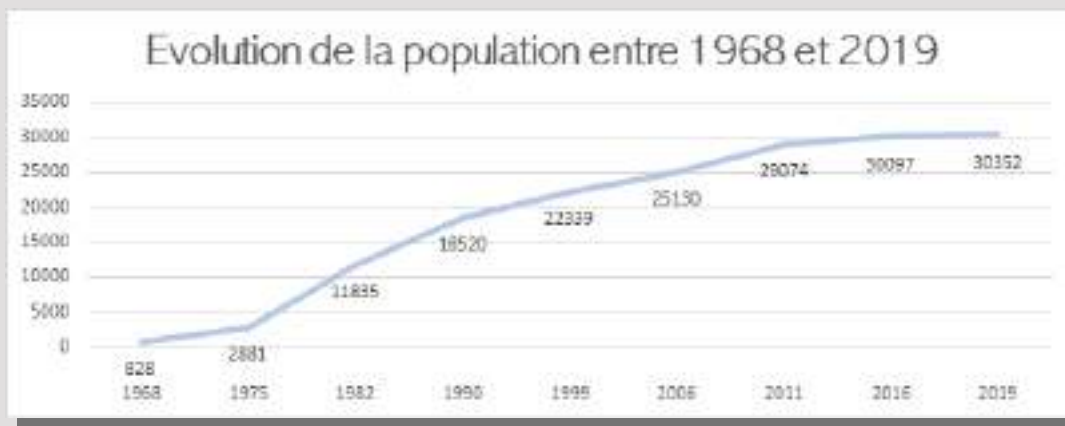
- Département de la Seine-et-Marne (77).
- Sud-est de Paris (39 km).
- Chef-lieu de canton (regroupant Boissettes, Boissise-la-Bertrand, Cesson, Le Mée-sur-Seine et Vert-Saint-Denis)).

En 1969, la ville nouvelle Sénart-Melun est créée en intégrant Savigny-le-Temple et 17 autres communes de Seine-et-Marne et de l'Essonne. Cette association a pour but principal de limiter l'effet « banlieue » autour de Paris et de contrôler l'urbanisation. C'est l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de Sénart l'organisme qui aménage ce groupement de ville (dont les bureaux se situent à Savigny-le-Temple). Contrairement aux autres villes nouvelles, celle de Sénart a du mal à « décoller » et se développer. Depuis 1984, cette ville nouvelle est remaniée et ne compte plus que 10 communes (8 en Seine-et-Marne : Savigny-le-Temple, Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel, Lieusaint, Cesson, Vert-Saint-Denis, Nandy et Réau et 2 en Essonne : Tigery et Saint-Pierre-du-Perray).

Aujourd'hui, la ville appartient à l'intercommunalité Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (communauté

d'agglomération) qui regroupent depuis 2016 23 communes ; fusion de la communauté d'agglomération de Sénart avec les communautés d'agglomération de Évry Centre Essonne, Seine-Essonne et Sénart en Essonne ainsi que la commune de Grigny.

Actuellement c'est Marie-Line Pichery (étiquette PS) qui est maire de la ville. C'est la seconde fois qu'elle est réélue après avoir pris son mandat en cours en 2011 lorsque le maire Jean-Louis Mouton démissionne. M.L Pichery est aussi la présidente l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Sénart et la 3ème vice-présidente de l'intercommunalité en charge de la politique de la ville, du renouvellement urbain et de l'accès à la santé. Ainsi c'est une femme politique qui est impliquée dans l'aménagement et le développement des ville.



Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Auteure : Valérie Faure

Depuis 1975, la population a été multipliée par plus de six. C'est une population relativement jeune avec beaucoup de famille. Néanmoins, on observe un vieillissement ces dernières années.

On observe de moins en moins d'arrivées sur la commune depuis 1999. Cependant, relativement aux chiffres observés à l'échelle du département, la ville reste attractive. En 2016, 83.9% des actifs de la communes travaillaient dans une autre ville (55.8% des actifs savigniens travaillent dans un autre département). On peut donc parler d'une ville dortoir.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Auteure : Valérie Faure

# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

## MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

La ville est bien desservie par les transports en commun. Elle possède une gare RER qui relie Paris en environ 40 minutes (RER D). Cependant cette gare n'est pas accessible pour les PMR, les travaux qui auraient dû commencer en 2018 ne cessent d'être retardés (aujourd'hui le commencement est prévu au plus tôt en 2021 mais il faut compter deux années de travaux).

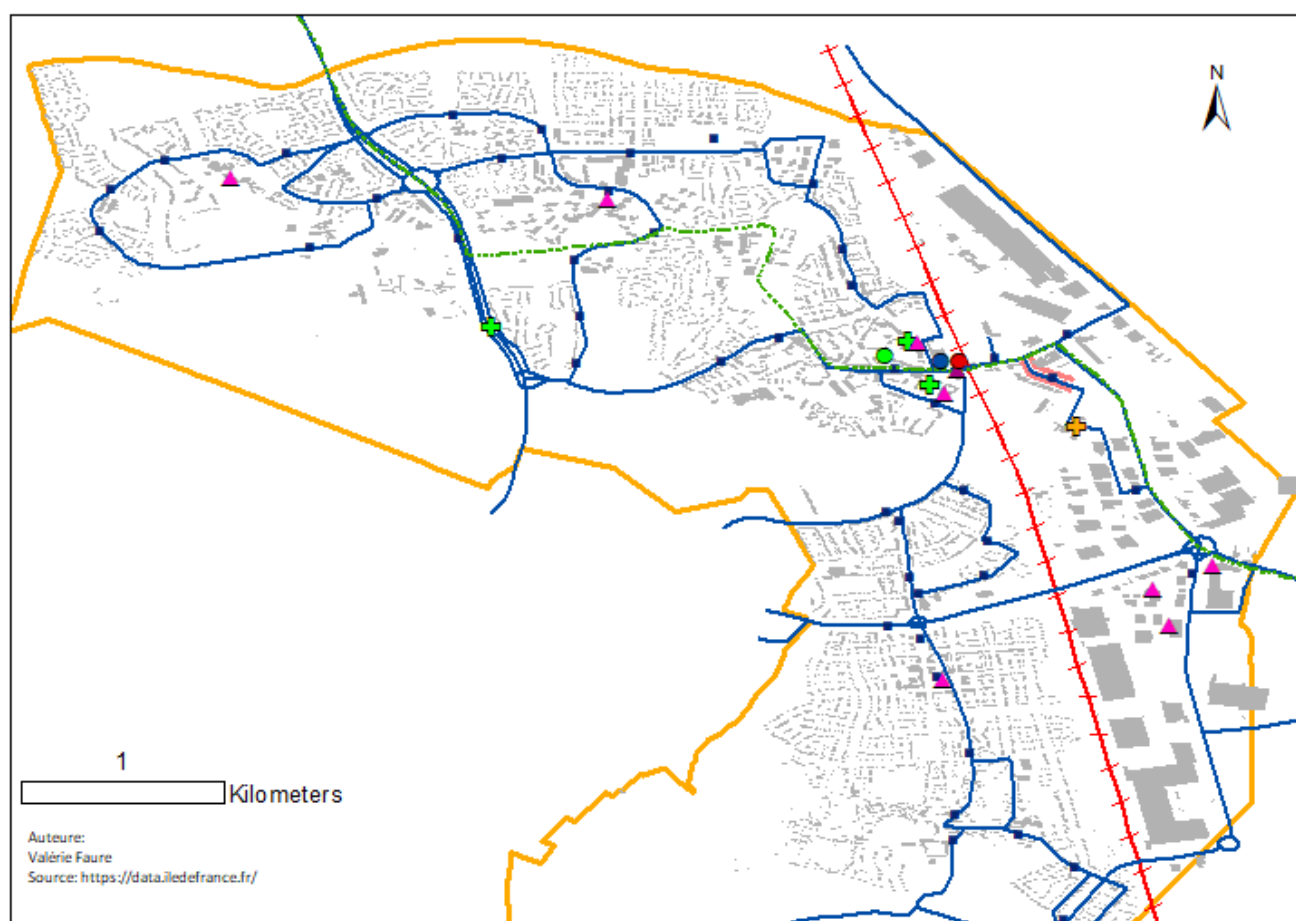
En 2024, une nouvelle ligne du Tzen (bus à haut niveau de service roulant en site propre) sera mise en service traversant la ville de Savigny-le-Temple.

Une OAP thématique sur les mobilités douces est mise en place sur l'ensemble de la ville pour favoriser une ville "des courts chemins" plutôt qu'une ville à l'échelle de la voiture, avec des cheminements doux et sécurisés.

### POINT HANDICAP

La MDPH se situe Rue de l'Aluminium, proche du centre ESCAVIE 77 et de l'association de Villebouvét (accueil et la réinsertion des traumatisés crâniens et autres victimes de lésions cérébrales acquises). Dans la rue directement au sud (Rue du Laiton) se trouve la maison du Ginkgo (association ALVE, accueil et accompagnement d'adultes souffrant de handicap psychique).

### Equipements publics et transports en commun



- |                         |                          |                      |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|
| — Lignes de bus         | ● Hôtel de ville         | ✚ Pharmacie          |
| --- Future ligne Tzen 2 | ● Police Nationale       | ✚ F.A.M.             |
| + RER D                 | ▲ Commerces alimentaires | — Rue de l'Aluminium |
| ● Gare                  | ▲ Marché                 |                      |

## COMMERCES DE PROXIMITÉ

Les commerces alimentaires de proximité sont bien répartis sur le territoire communal. Malgré la centralité principale comprenant la gare et la mairie, la ville souhaite favoriser le fonctionnement en village des différents quartiers avec la présence de commerces dans chacun de ceux-ci.

Cependant, on observe un essoufflement des commerces de proximité notamment du à la présence de grandes surfaces (Auchan et Intermarché) dans les villes voisines.

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Alors qu'aujourd'hui Savigny-le-Temple est la plus grande ville de Sénart, c'est une ville qui garde un caractère naturel très prononcé (nombreux plans d'eau et bois classés). La municipalité souhaite garder cette image en renforçant les cheminements doux et les éléments paysagers. C'est pourquoi sur le PLU, il n'y a aucune zone à urbaniser et il existe des opérations de renouvellement urbain.

D'un point de vue global, la ville est récente avec une urbanisation qui a commencée en 1974 et donc des bâtiments relativement récents. On observe un bon équilibre entre l'individuel et le collectif. De plus, le territoire est divisé en trois parties par les principaux axes de transports (cf figure en bas à droite).

## Zonage schématisé du PLU de Savigny-le-Temple



- |  |  |               |
|--|--|---------------|
| Zone naturelle (classée N) et zone en eau          | Zone principalement dédiée à l'habitat | Zone agricole |
| Zone principalement dédiée à l'activité économique | Zone dédiée aux équipements publics    |               |

Au nord de l'Avenue Olof Palme et à l'ouest de la ligne du RER, on observe la ville urbanisée qui comprends le centre ville actuel. Cette zone comprends des logements résidentiels principalement dans sa partie nord et collectif vers le centre ville.

Au sud de l'Avenue Olof Palme et à l'ouest de la ligne du RER, se trouve le bourg historique et les terres agricoles. Le tissu urbain y est beaucoup plus lâche avec plus d'habitats individuels traditionnels (maisons villageoises briardes).

A l'est de la voie ferroviaire se trouve une grande zone d'activité qui regroupe un pôle logistique, un industriel et un commercial. Pour ce qui est de la construction de logement, seulement les locaux d'hébergements destinés aux publics spécifiques sont autorisés.



Malgré ce zonage fait par les grands axes de transport, leur franchissement semble sécurisé grâce aux transports en communs et voies douces en site propre aménagés dans les différentes parties.

# RECHERCHE FONCIÈRE A PROXIMITÉ DE LA RUE DE L'ALUMINIUM

1 cf emplacement du zoom page 6



**i** Parcelle n°0027 section BL  
= **environ 5800 m²**  
Zone UXb du PLU

**i** Parcelle n°0106 section BK  
= **environ 11440 m²**  
(en retirant l'espace classé N  
dans le PLU)  
Zone UXb du PLU

G20 : 1 min (à pied)  
SPAR: 14 min

6 min

10 min

G20 : 8 min  
Picard: 10 min

2 min (à pied)

2 min (à pied)

+/- 3 min (à pied)

+/- 1 min (à pied)

G20: +/- 6 min  
Picard: +/- 8 min

Rue de  
l'Aluminium

**i** Parcelle n°0227 section AT  
= **environ 3500 m²**  
Zone UBb du PLU

**i** Parcelle n°0072 section BI  
= **11381 m²**  
Parcelle à vendre par Scamac Immo  
<https://www.scamac-immo.com/annonces/achat/Terrain/Savigny-le-Temple/1104770231>  
Zone UXb du PLU

**i** Parcelles n°0093, 0095, 0097 et  
0103 section BK = **environ 39170 m²**  
(en retirant l'emprise de la route)  
Surface accolée à la Rue de  
l'Aluminium.  
Zone UXb du PLU

**Temps de trajet en  
utilisant au maximum  
les transports en  
commun:**

**→ Vers la gare**  
**→ Vers les commerces de  
proximité**  
**→ Vers la MDPH**

# RECHERCHE FONCIÈRE DANS LE RESTE DE LA VILLE

2

**i** Parcelle n°0484 section YA  
= **environ 21700 m²**  
Zone UXa du PLU



**i** Parcelle n°0067 (en partie)  
section AH  
= **environ 3280 m²**  
Zone UC du PLU

3

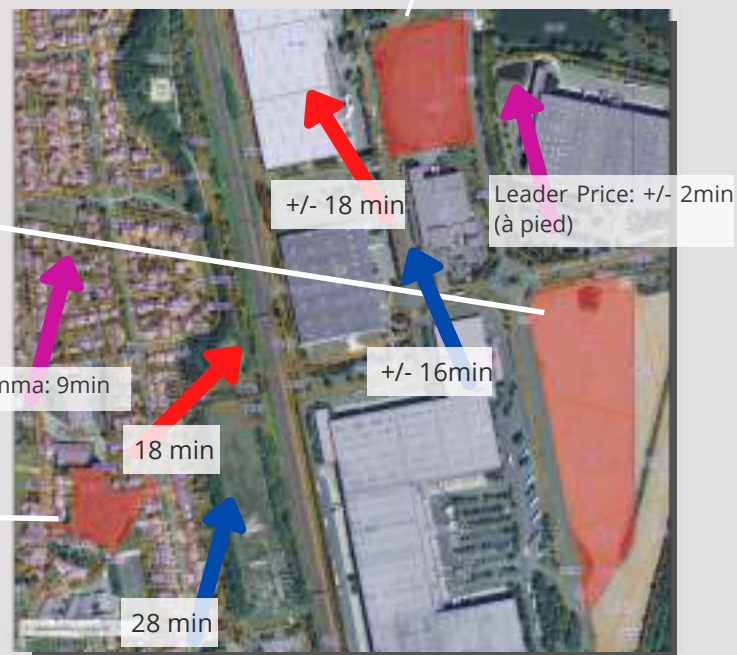


**i** Parcelles n°0328, 0329,  
0330 et 0332 section AD  
= **environ 4730 m²**  
Zone UBb du PLU

**i** Parcelles n°0331 et 0330  
section ZE  
= **environ 19400 m²**  
Zone UXd c'u PLU

4

**i** Parcelles n°0320, 0321,  
0322 et 0323 section ZE  
= **environ 40350 m²**  
Zone UXd du PLU



**i** Parcelle n°0439 section BA  
= **environ 7090 m²**  
Zone UC du PLU

# RECHERCHE FONCIÈRE



Ci-contre: emplacement des cartes précédentes

Ci-dessous: Règlement du PLU pour les zones repérées.

Numéro de la zone et zonage PLU	Emprise au sol	Hauteur maximale
<b>Zone UBb</b>	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres en tous points du bâtiment. Au-delà de 21 mètres, le dernier niveau est constitué de combles ou d'attique.
<b>Zone UC</b>	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un total calculé comme suit : - 50% de la superficie du terrain comprise entre 0 et 200 m², - 40% de la superficie du terrain au-delà de 200 m².	La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 12 mètres au faîtage, - 7 mètres à l'égout du toit, ou du niveau supérieur de l'acrotère (relevé d'étanchéité) pour les toitures terrasses.
<b>Zone UXa</b>	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un total de 70% de la superficie de la propriété.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
<b>Zones UXb et UXd</b>	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder un total de 70% de la superficie de la propriété.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage.

## Discussion

Pour la première partie concernant la présentation de la ville, on apprend certains faits intéressants pour le projet. En effet, il existe de nombreuses associations dans le domaine du handicap et celles-ci se situent toutes dans la zone industrielle dans l'est de la ville. La cartographie permet de repérer les différents pôles de vie et les axes structurants de la ville. Cependant, le télétravail et le temps relativement courts pour chaque étude de ville limite l'approfondissement, en fonction des sites internet des communes et de leurs mises-à-jour, tous les projets ne sont pas visibles. De plus, ce travail ayant été fait immédiatement à la suite des élections municipales, les ambitions et les axes de développement de la mairie ne resteront peut-être pas les mêmes par la suite.

Pour le travail de cartographie, lorsque les données ne sont pas accessibles sur internet et qu'il a fallu créer de nouvelles couches pour les reproduire, il y a une incertitude sur le placement des points et le tracé des lignes. En effet, ce travail s'est fait « à la main levée » en prenant appui sur des cartes déjà faites et en essayant de replacer les points sur le logiciel ArcMap en s'aidant des différents repères accessibles (rues, cours d'eau...).

Pour ce qui est de la recherche foncière, cette première méthode permet de mettre en avant des terrains potentiellement disponibles et de se faire une première idée de la pression foncière présente sur le territoire. Dans ce cas, les parcelles repérées proche de la rue de l'Aluminium sont intéressantes car à proximité des associations. De plus, celles-ci se trouvent dans une zone à caractère principal d'activité économique (zone UX sur le PLU), cette zone autorise, pour l'habitat et l'hébergement, seulement les résidences pour public spécifique. Ainsi, un projet de résidence pour personnes handicapées vieillissantes est tout à fait réalisable et cette situation diminue la pression foncière qui pourrait être exercée par des promoteurs souhaitant construire des logements « classiques ».

Cependant, il n'est pas toujours aisé par la suite de se renseigner sur le propriétaire des parcelles pour en savoir plus sur leur destination et leur disponibilité. En effet, le temps de réponse des mairies après une demande de renseignements cadastral peut être très long.

Cependant, même en télétravail, on peut se « promener » dans les rues pour trouver des informations complémentaires sur ces parcelles grâce aux outils comme GoogleStreet. Dans le cas de Savigny-le-Temple, grâce à cette méthode un panneau à vendre a été repéré pour une parcelle sélectionnée grâce à la superposition du PLU et de la photo aérienne. Après avoir pris contact avec l'agence immobilière, le terrain situé au sud-est de la rue de l'Aluminium (Parcelle n°0072 section BI) a été retenu par la société.

## Etude à l'échelle d'une métropole/ communauté d'agglomération/ communauté urbaine.

### Résultat

Pour ce second exemple, c'est le travail sur la ville de Reims qui sera présenté en détail. Cette ville étant grande et étant intégrée dans un ensemble de villes (ici communauté urbaine), la recherche foncière s'étend naturellement au-delà des limites communales. Ainsi, c'est cette fois la seconde approche présentée dans la partie méthodologie qui a été adoptée. La communauté urbaine du Grand Reims étant un territoire très vaste, l'étude s'est concentrée sur l'ancien territoire de la communauté d'agglomération de Reims.

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE DE SON ANCIENNE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

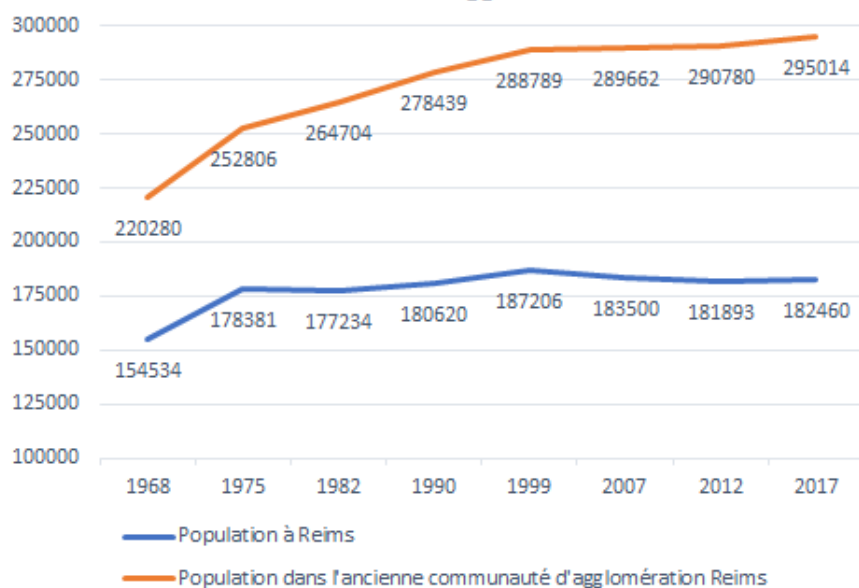
- Région Grand-Est, département de la Marne (51)
- Jusqu'en 2017, Reims constituait, avec 17 autres communes, la communauté d'agglomération de Reims
- Depuis 2017, la fusion de neuf structures intercommunales forment la communauté urbaine Grand Reims avec 144 communes cf carte ci-contre.



Depuis 2014, c'est Arnaud Robinet (Les Républicains) qui est maire de Reims. Il est impliqué depuis 2001 dans la vie de cette ville en faisant partie du conseil municipal. Il a été élu à deux reprises (en 2008 et en 2012) aux élections législatives et a pris en charge de nombreux dossiers sur les affaires sociales, et notamment la retraite, à l'assemblée.

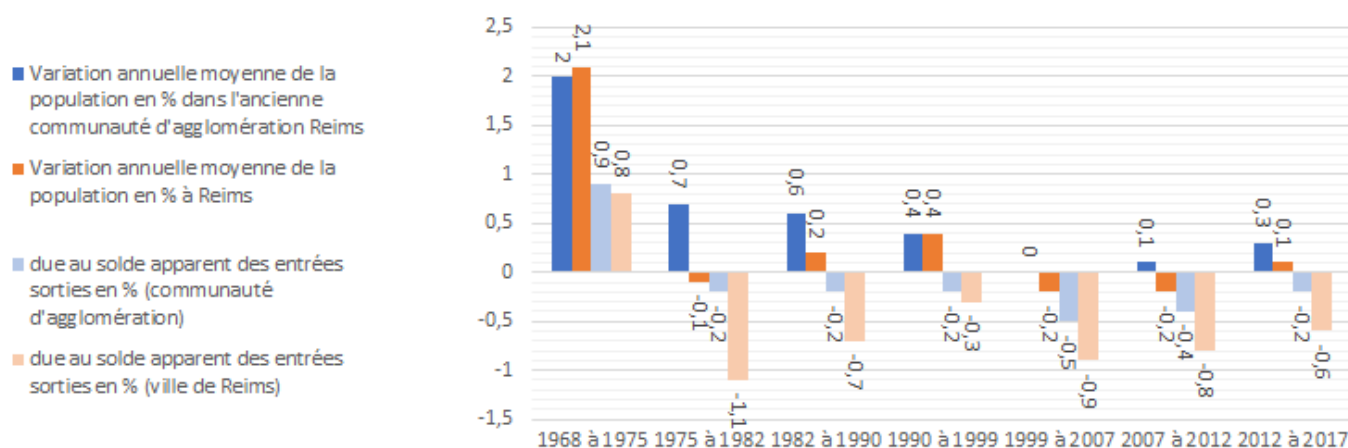
Il a aussi été conseiller départemental de 2011 à 2014.

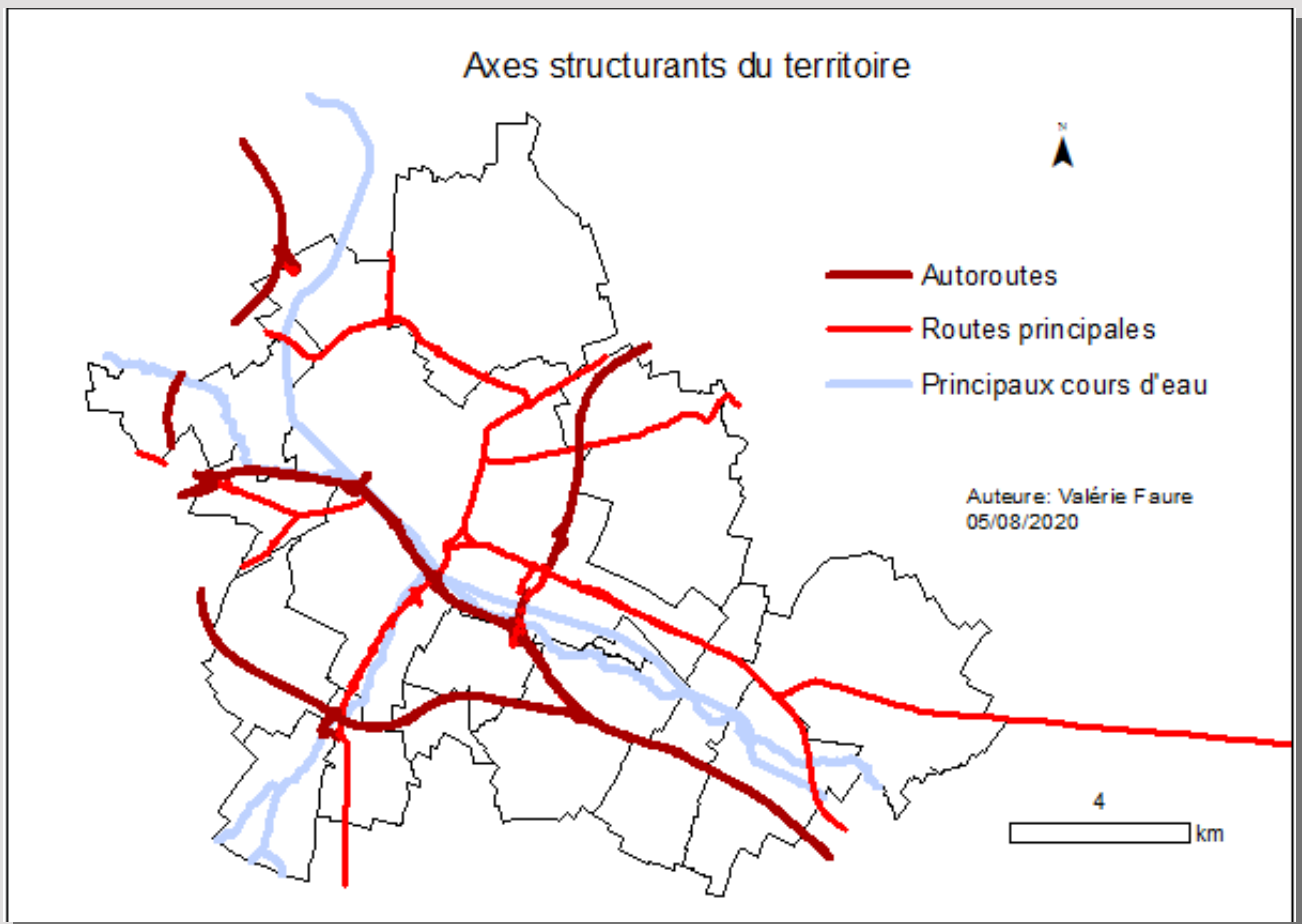
Evolution de la population de Reims et de son ancienne communauté d'agglomération



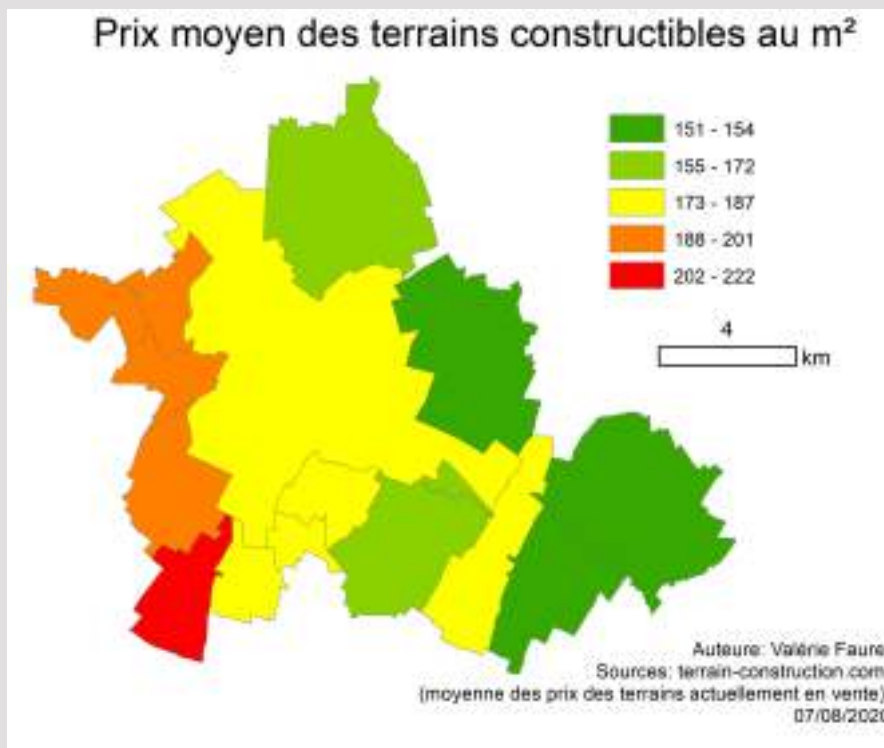
Depuis 1999, on observe une diminution de la population dans la ville de Reims contrairement à l'ancienne communauté d'agglomération qui continue à croître après 1975 (étalement urbain). Il faut noter que le solde apparent des entrées/sorties est négatif pour la ville et sa métropole depuis 1975. Grâce à cet indice, on remarque que proportionnellement, l'ancienne communauté Reims Métropole est plus attractive que Reims.

Mouvement de la population entre 1968 et 2017





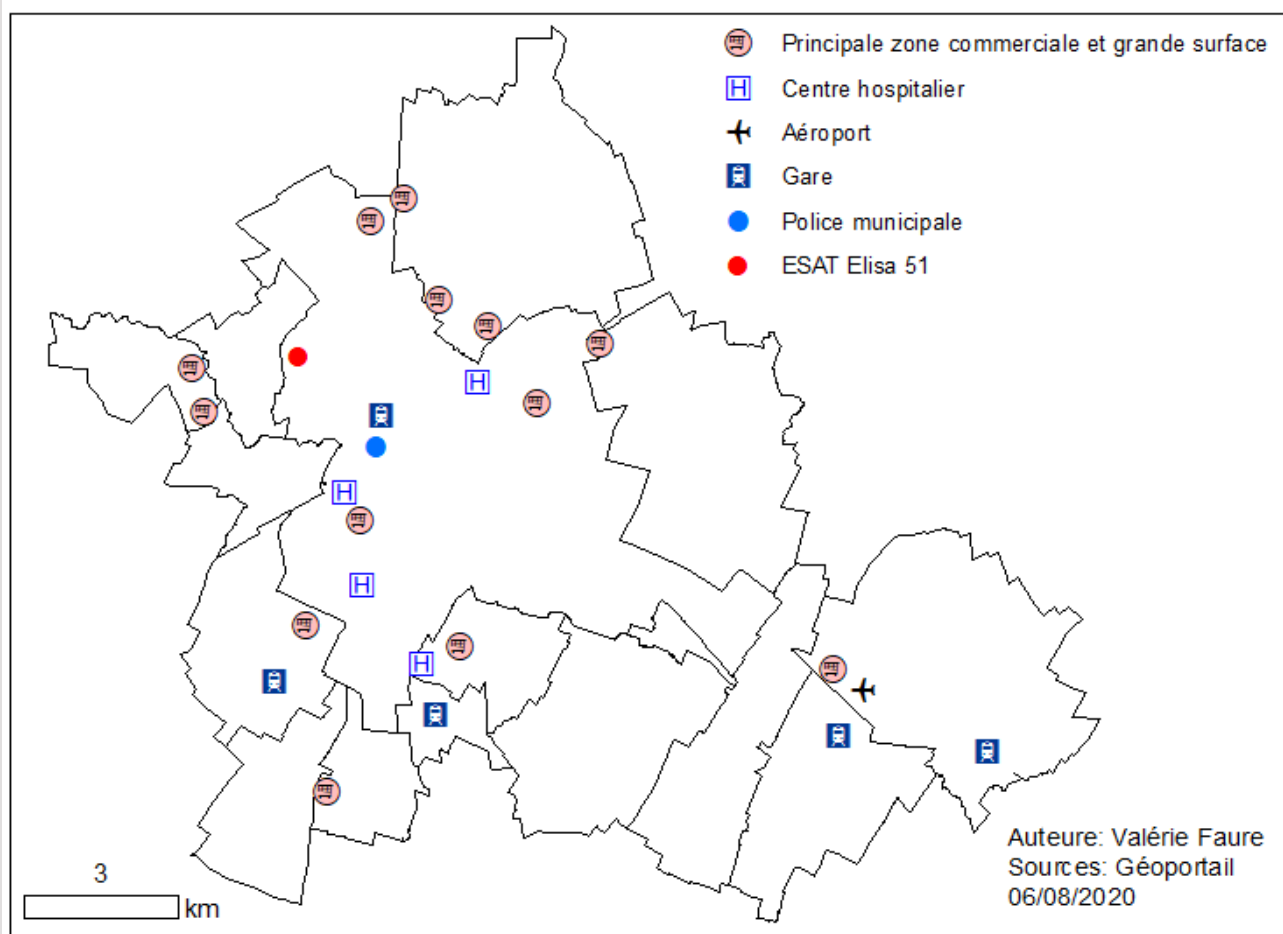
Le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération de Reims est traversé par trois autoroutes différentes (A4, A26 et A34) qui permettent une bonne desserte vers les autres villes françaises (Paris à 1h30 par l'A4). En plus de ce réseau autoroutier, plusieurs routes nationales et régionales relient Reims et l'ensemble des villes à proximité.



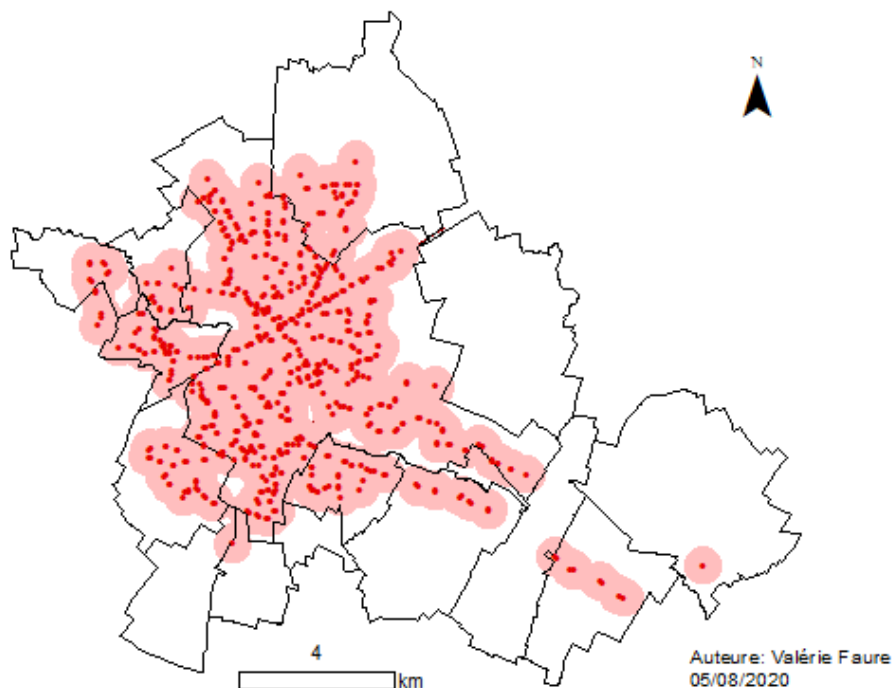
Sur ce territoire, les quartiers prioritaires se concentrent dans la ville principale.

Contrairement à la plupart des villes françaises, ce n'est pas dans la ville principale que le foncier est le plus cher sur ce territoire. Dans ce cas, c'est dans la ville de Villers-aux-Noeuds que l'on retrouve les prix les plus élevés. Cependant ces derniers restent tout à fait raisonnables. Toutefois, il faut se rappeler que les prix par commune sont calculés sur une moyenne. En effet certains quartiers de la ville de Reims sont beaucoup plus cher que la moyenne.

## Principaux services et commerces



Zone comprenant au moins un arrêt de transport  
en commun à moins de 500 mètres  
(ancienne communauté d'agglomération de Reims)



Le territoire est assez mal desservi en terme de transport en commun. En effet, les arrêts se concentrent dans la ville de Reims.

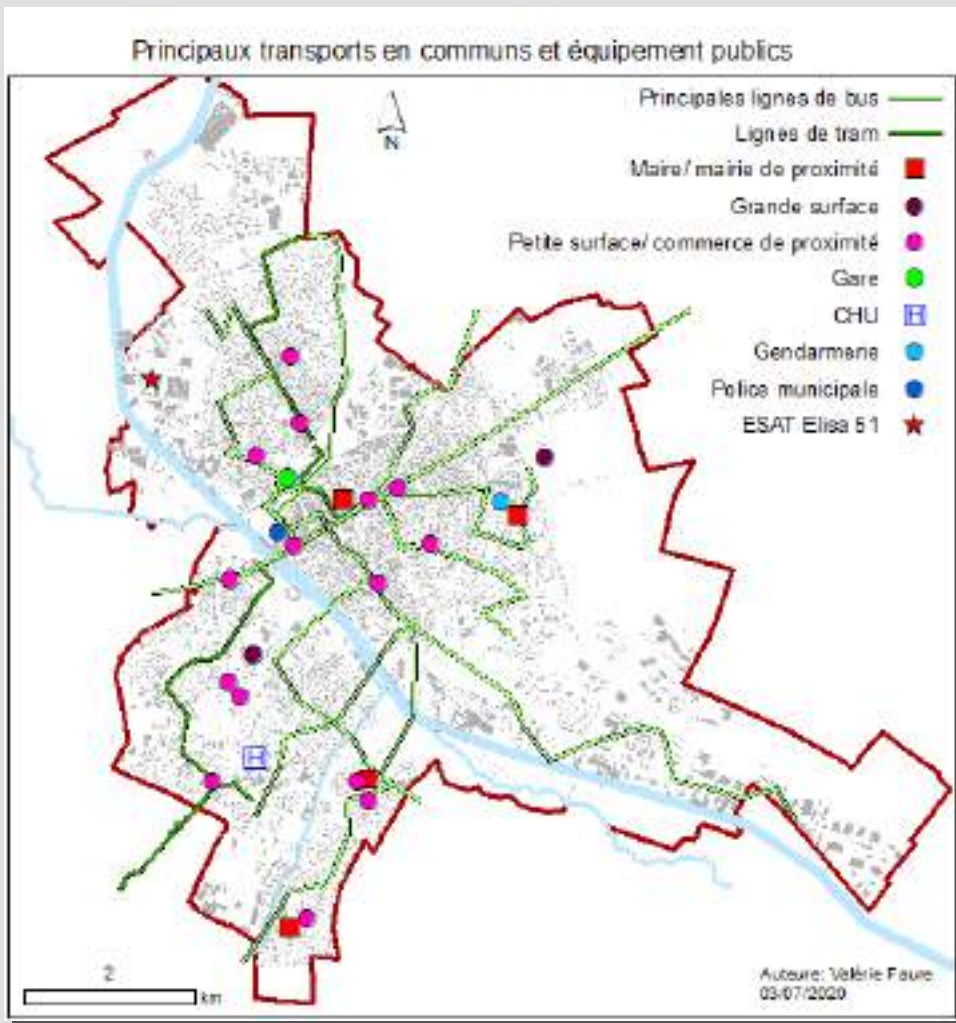
Certaines communes comme Cernay-lès-Reims (à l'est) et Villiers-aux-Dames (au sud) ne possèdent aucun arrêt de transport en commun sur leur territoire.

# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE PRINCIPALE (REIMS)

## Transport en commun et accessibilité PMR:

Le réseau CITURA qui dessert la ville de Reims possède deux lignes de tram ainsi que 15 lignes de bus urbains. De plus, il existe un service particulier pour les personnes en situation de handicap, à la demande et qui dessert les Reims et les communes alentours. D'ici 2025, la compagnie de transport promet renouveler sa flotte pour améliorer l'accessibilité PMR. Toutes les lignes convergent vers le centre-ville et la gare et ont une fréquence soutenue. Alors que le centre et ses quartiers périphériques sont bien desservis et que les lignes se prolongent dans les communes alentours, les zones d'activités (nord et sud-est) sont peu desservies.

De manière générale, beaucoup d'efforts ont été faits dans la ville en terme d'accessibilité pour les PMR. Cependant, il reste des points négatifs à améliorer notamment la sécurité dans les rues (marquages peu visible, trottoirs mal délimités, ...). On peut espérer que les efforts continueront avec le nouvel conseil municipal et la 15<sup>e</sup> adjointe au maire déléguée au handicap et à la ville inclusive (Badia ALLARD) qui est aussi déléguée nationale de l'association des Paralysés de France,



Le centre ville se situe autour de l'hôtel de ville et la mairie. Il concentre les fonctions administratives. De plus, il existe 3 mairies de proximités pour les quartiers plus éloignés.

De nombreuses petites surfaces sont réparties uniformément dans le reste de la ville (dans les quartiers à vocation principale d'habitat). Ces commerces alimentaires sont situés à proximité des principales lignes de bus.

La ville comprends un CHU au sud est.

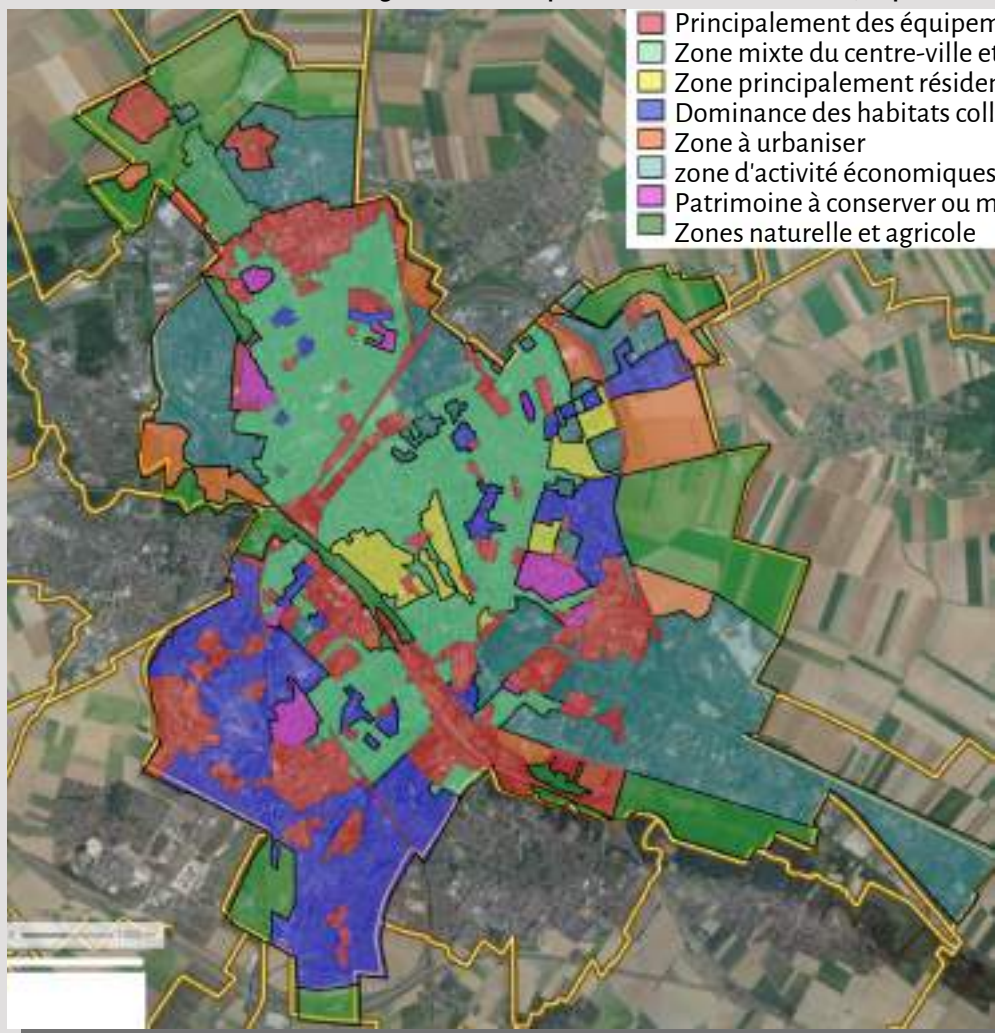
L'ESAT est situé à l'ouest dans une zone d'activité et n'est pas desservi par les transports en commun de la ville.

Les espaces verts sont présents notamment avec la "coulée verte" entre le canal et la Vesle qui traverse la ville. C'est deux lignes d'eau ne séparent pas brutalement les parties nord et sud de Reims et sont facilement franchissables par plusieurs ponts.

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Le PLU de Reims a été approuvé en 2016 puis révisé en septembre 2017. Les dernières modifications datent de décembre 2019

## Organisation simplifiée de la ville de Reims (d'après la zonage du PLU)



- Principalement des équipements publics et des commerces
- Zone mixte du centre-ville et des faubourgs
- Zone principalement résidentielle
- Dominance des habitats collectifs
- Zone à urbaniser
- zone d'activité économiques comprenant des ZAC
- Patrimoine à conserver ou mettre en valeur
- Zones naturelle et agricole

Le centre ville et les faubourgs sont constitués d'habitats individuels et collectifs, de services et commerces. Les grandes zones d'activités et zones industrielles se situent au nord, nord-ouest et sud-est.

Il reste des zones non-urbanisées notamment autour du canal mais aussi des parcelles agricoles liées aux grands espaces de cultures des communes périphériques.

Parmi ces zones, certaines sont "à urbaniser". Une partie de celles-ci est prévue pour la construction de lotissement, d'autre d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'autres pour la construction destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services

Hormis les quelques surfaces à urbaniser, la ville se concentre sur le renouvellement urbain. On peut citer la reconquête des friches, la reconquête des friches ferroviaires et de quelques friches industrielles. Actuellement, la ZAC Sernam Boulingrin au nord de la gare promet le "Grand Reims" reconstruit sur une friche ferroviaire (logement, activité économique, requalification des halles Boulingrin, salle de spectacle, centre aquatique). D'autres quartiers comme Tir aux pigeons ou Ceriseraie possèdent des friches à reconquérir.

Les quatre ZUP de la ville sont en renouvellement avec le programme NPRU (Croix Rouge et Chatillons dans la partie sud de Reims, Orgeval au sud de la zone d'activité nord et Europe à l'est du centre-ville).

Un autre projet important est l'aménagement des berges du canal pour refaire vivre les promenades délaissées.



- Construction de résidence possible
- Possible à condition qu'elle soit précédée par une démolition d'une densité équivalente

Ci-contre: Zones possibles pour la construction de résidence REVIAH d'après la PLU de la ville

## Discussion

Pour la première partie concernant l'étude de la ville et du territoire de l'EPCI, les mêmes remarques que pour le premier exemple peuvent être faites.

Cependant, dans ce cas où c'est l'ensemble du territoire de l'ancien EPCI qui a été étudié, le choix du territoire peut être remis en question. En effet, le choix a été fait de ne pas étudier l'ensemble de l'actuelle communauté urbaine car cela prenait en compte des villes bien trop éloignées de Reims (pas de transport en commun), mais on peut se demander si le territoire choisi n'est pas trop restreint.

Pour ce qui est de la recherche foncière avec la seconde méthode, la recherche de terrain en vente d'une surface assez grande et constructibles est très fastidieuse. De plus, la prise de contact avec les différentes SEM n'est pas fructueuse. En effet, malgré les nombreuses relances, les réponses tardent à arriver. C'est pour ces raisons qu'il est préférable de cibler des communes ou des zones dans le territoire étudié avant d'effectuer ce travail de recherche foncière. Grâce aux différentes cartes représentant les points importants et utiles dans les projets de résidence, des zones ou même des communes entières peuvent être exclues des recherches.

Il faut noter que la carte représentant les prix des terrains constructibles présente une incertitude. En effet, pour la réalisation de cette dernière, une moyenne des prix des terrains en vente (de toutes surfaces et de toutes localisations au sein d'une commune) sur un unique site internet à un moment t a été utilisé. De cette manière, les prix peuvent évoluer. Cependant, cette carte peut constituer un élément important de réflexion pour le choix d'un emplacement pour une future résidence.

## Conclusion

De manière générale, dans les études à l'échelle de plusieurs communes, on constate que le prix du foncier est corrélé négativement avec l'accessibilité notamment avec la présence d'axes routiers importants. Alors que les résidences doivent être aisément reliables aux points importants du territoire (centrés dans la ville principale), il se pose donc le problème du prix du foncier (souvent lié à sa disponibilité). Néanmoins, dans plusieurs cas, des nouvelles lignes de transport en commun se développent en périphérie des villes principales pour permettre un meilleur accès aux communes où le foncier est moins cher. On peut aussi constater que les commerces et services se situent autour des axes principaux. Une autre observation que l'on peut aussi faire est qu'il ne semble pas toujours avoir de lien entre le prix du foncier et la présence de quartiers prioritaires. Cependant ces derniers, même s'ils ne sont pas toujours dans la ville principale se situent toujours dans les communes de « proche banlieue ».

Pour conclure sur le rendu de stage, pour la totalité des villes, les fiches synthétiques accompagnées de leurs cartes ont permis d'avoir une vision d'ensemble des territoires. Malgré le télétravail, les missions confiées ont pu être réalisées, cependant la partie de recherche foncière prévue initialement n'a pas pu être achevée. En effet, la période du stage coïncide avec les vacances d'été mais aussi le déconfinement et donc le télétravail pour beaucoup d'organismes. Ainsi, cela a rendu les prises de contact beaucoup plus difficile et les temps de réponse (notamment pour les contacts avec les SEM) beaucoup plus longs. Néanmoins, le travail réalisé constituera un support essentiel pour la recherche foncière dans un second temps. En effet, en connaissant le territoire, les zones/ communes les mieux équipées ou où le foncier est le plus cher, les associations ainsi que la société pourront cibler des lieux plus précis pour la réalisation de résidence. De plus, ce travail peut aussi devenir le support de présentation pour de potentiel investisseur (comme par exemple avec l'appel à projet de CDC Habitat).

## Bilan des compétences acquises

Dans l'ensemble, le stage s'est bien déroulé, le fait que le stage ait été fait en télétravail n'a pas posé de problème. Cependant, je pense qu'un temps plus important en présentiel aurait été intéressant pour plus échanger avec les différents associés de la société REVIAH et avoir une meilleure approche du « monde du travail ». D'autant plus que chaque associé a un parcours différent et une expertise dans différents domaines. Néanmoins, les différentes missions confiées m'ont permis d'acquérir ou approfondir différentes connaissances et compétences, ainsi ce stage a été très enrichissant pour moi.

Dans un premier temps, la lecture des documents d'urbanisme a permis une réelle compréhension de ceux-ci et m'a appris à cerner les ambitions des collectivités. Alors que ces derniers avaient été cités en cours magistral, leur étude a permis de mieux comprendre leurs intérêts. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la prise de

contact avec les différentes SEM m'a aussi été bénéfique. En effet, les échanges ainsi que les recherches sur leurs sites internet m'ont permis de mieux comprendre le fonctionnement de ces sociétés et leurs rôles dans l'aménagement des villes et en particulier des ZAC.

Dans un deuxième temps, ce stage m'a apporté des connaissances dans le domaine médico-social, lequel est totalement nouveau pour moi. Grâce à des réunions et différents documents que l'on m'a transmis, j'ai pu découvrir les principales lois concernant les droits des personnes handicapées. J'ai donc aussi acquis du vocabulaire dans ce domaine et pu apprendre à propos des différentes associations françaises pour les personnes handicapées. Enfin, il a aussi été intéressant d'observer et comprendre le fonctionnement des différents établissements destinés à ce public. Au-delà de l'aspect professionnel, cela m'a aussi enrichi personnellement. En effet, j'ai pu prendre conscience des différentes problématiques auxquelles certaines personnes handicapées sont confrontées.

Enfin, les nombreuses cartes réalisées à l'aide du logiciel ArcGis m'ont permis de confirmer mes compétences en cartographie. Je suis aussi maintenant plus efficace pour rechercher des données fiables pour la création de carte. En termes de compétence, j'ai aussi acquis une méthodologie pour la recherche foncière, qui, je pense, pourra m'être utile dans la suite de mon parcours professionnel.

# Annexes



SAS REVIAH  
1-3 rue AMPERE  
18 000  
BOURGES

Tel : 06 89 29 32 49  
[www.reviah.fr](http://www.reviah.fr)  
[sasreviah@gmail.com](mailto:sasreviah@gmail.com)

# APPEL À PROJETS PLAN DE SOUTIEN EXCEPTIONNEL 40 000 VEFA

Projet national de résidences pour personnes  
handicapées vieillissantes  
La prise en charge du vieillissement  
des travailleurs sortants d'ESAT

---

## DOSSIER DE PRÉSENTATION

---



Juin 2020

## Table des matières

<b>Présentation du projet de résidence :</b>	2
Les objectifs :	2
L'architecture au service d'un projet de vivre :	2
Les locaux communs de loisirs :	3
Locaux communs d'accompagnement :	4
Espace de télémédecine :	4
Tableau des surfaces de la construction envisagée :	5
<b>Partenariat local avec tous les acteurs :</b>	6
<b>Le besoin foncier :</b>	6
<b>L'investissement :</b>	6
<b>La gestion de l'établissement :</b>	6
<b>Impact économique sur le territoire :</b>	7
<b>Implantation des projets :</b>	7
<b>Présentation des deux partenaires :</b>	9
La société REVIAH :	9
L'association IpSIS :	11
<b>Annexes :</b>	14
Planning prévisionnel :	15
Synthèse étude LERFAS :	16

## Demain chez moi c'est où ?

C'est la question que se pose, que nous posent, les personnes travaillant en ESAT, lorsqu'arrive l'âge de la retraite, lorsque l'établissement qui les emploie ne peut plus assurer l'hébergement en foyer, lorsque la personne ne veut plus ou ne peut plus rester seule dans son logement, où encore lorsque le ou les parents, (ou la fratrie vieillissante) chez qui la personne habite, ne sont plus en capacité d'assurer cet hébergement familial et l'accompagnement quotidien.

C'est un constat qui a été appuyé par une étude sur la région Centre-Val-de-Loire réalisée par le LERFAS (Institut du Travail Social de Tours), cette dernière est présentée en annexe de ce document. De plus, la rencontre avec différentes associations sur le territoire français a conforté ce constat à l'échelle nationale.

C'est pour répondre à cette question que l'association IpSIS et la société REVIAH ont noué un partenariat visant à créer des lieux de vie et d'accompagnement dans une démarche d'habitat inclusif dont les grandes lignes sont présentées dans ce document.

### Présentation du projet de résidence :

Les objectifs :

- Apporter une réponse pérenne en matière de logement permettant à la personne de vivre dans un environnement stable et sécurisé.
- Offrir les accompagnements, les animations voire les soins nécessaires au maintien de la dignité et l'autonomie de la personne.
- Adapter la situation administrative à la situation de la personne sans avoir à la déplacer de son lieu de vie

Pour atteindre ces objectifs dans le respect de la personne, la proposition se décline suivants trois axes indissociables :

**La qualité de l'habitat et de son environnement**  
**La qualité de l'accompagnement**  
**Le travail en partenariat**

L'architecture au service d'un projet de vivre :

La résidence est prévue pour accueillir 80 habitants permanents dans un appartement individuel et autonome.

Chaque logement à une superficie de 30 m<sup>2</sup> minimum avec quelques appartements de 35 m<sup>2</sup> pour accueillir des couples, ils sont organisés en quatre espaces : séjour, repas, nuit, hygiène.

Une attention particulière sera portée sur le recours à la domotique pour faciliter la vie des habitants et le fonctionnement global de la résidence en matière d'accès, de sécurité et de consommation énergétique.

Chaque logement est personnalisé par l'occupant. Celui-ci est titulaire d'un bail de location.

Les appartements seront regroupés par unités de 14 à 16 logements. Pour chaque groupe de logement il est prévu une pièce commune de 40 m<sup>2</sup> équipée d'une cuisine de type domestique, permettant des regroupements par affinité, des activités autour de la nourriture, des prises de repas en commun, les jeux, les rencontres, etc.

La **construction sera de type immeuble collectif** répondant **aux normes d'accessibilité tout handicap** et sera respectueuse de l'environnement avec une **classification bâtiment BEPOS** telle que prévue dans la réglementation thermique RT 2020 à venir.

Suivant la configuration foncière, les appartements pourront être répartis sur plusieurs petits collectifs ou un seul immeuble avec éventuellement plusieurs accès et cages d'escalier/ascenseur pour répondre au besoin de créer des petites unités dans un esprit d'habitat inclusif propice aux échanges et à la convivialité.

Le projet est de retrouver un espace de vie qui garde la proximité et le contact entre les habitants et ne présente pas le côté impersonnel des grandes résidences.

#### Les locaux communs de loisirs :

En dehors de son espace privatif et des espaces communs évoqués ci-dessus, chaque habitant pourra bénéficier d'espaces de loisirs et de détente pour maintenir en activité le corps et l'esprit. Espaces qu'il fréquente seul, si son autonomie le lui permet, ou accompagné en groupe plus ou moins important suivant le besoin d'encadrement.

Ces lieux sont conçus pour que les locataires puissent trouver dans sa résidence, s'il le désire, les loisirs et les occupations comme tout à chacun a envie de les trouver lorsque l'arrêt de l'activité professionnelle ou les circonstances de la vie laissent du temps libre.

Les activités sont parties intégrantes de l'accompagnement et elles sont organisées pour stimuler des facultés physiques, sensorielles, intellectuelles et manuelles.

Pour les pratiquer, plusieurs espaces sont créés, sans que chaque activité soit cloisonnée, ce sont des espaces ouverts et conviviaux permettant de varier ses activités au gré de ses envies :

- Espaces de repas et de convivialité.
- Espaces relaxation hygiène beauté
- Espace bricolage et travaux manuels
- Espaces lecture – culture - informatique
- Espaces de jardin potager ou d'agrément

Bien entendu le locataire est libre de ses choix et de l'organisation de ses loisirs à l'intérieur de l'établissement ou à l'extérieur dans le milieu urbain.

#### Locaux communs d'accompagnement :

Sous cette appellation sont regroupés les locaux administratifs, les locaux des intervenants dans l'accompagnement des habitants et les locaux du personnel mais aussi des locaux destinés à l'accompagnement médical.

Les phénomènes de vieillissement, amènent pour tous une nécessité de surveillance médicale accrue que ce soit sous forme d'action préventive ou curative. Pour cela le pôle accompagnement dispose des locaux suivants :

- Local de psychomotricité
- Local pour ergothérapie
- Bureau du psychiatre / psychologue
- Local pour kinésithérapie
- Local des animateurs et travailleurs sociaux

#### Espace de télémedecine :

Cet espace permet une meilleure réactivité face aux problèmes médicaux que peuvent rencontrer les résidents, c'est également pour eux un facteur d'autonomie pour consulter sans nécessité d'un accompagnement éventuel des déplacements vers les soins de ville.

Cet espace à vocation à être ouvert à toute la population, c'est une des portes d'entrée pour réussir le logement inclusif attendu par tous.

Ce pôle peut ainsi devenir **un pôle de référence du territoire** en matière d'accompagnement médico-social.

Tableau des surfaces de la construction envisagée :

Nature activité	Affectation	nbre	m <sup>2</sup> unit.	superficie partielle	superficie par activité
<b>SURFACES CUMMUNES</b>					
Espace loisirs, détente, animation	Relaxation / solarium/ espace beauté			40	100m <sup>2</sup>
	Television/cinéma/ nouvelles technologies			40	
	Bricolage / Travaux manuel/ Atelier jardin			20	
Administration	Responsable site			20	40m <sup>2</sup>
	Bureaux éducateurs/animateurs			20	
Locaux services	Buanderie collective			15	65m <sup>2</sup>
	Locaux personnel/sanitaire			15	
	Local technique / maintenance			15	
	WC	2	5	10	
	Rangement materiel / ménage	2	5	10	
Total surface utile partie établissement					205m <sup>2</sup>
Coefficient su/sp				1,20	
Total surface plancher partie etablissement					246m <sup>2</sup>
<b>SURFACES DES LOGEMENTS</b>					
Logements (en 4 unités de vie de 20 appartements)					2560m <sup>2</sup>
	Appartements	50	30	1500	
	Appartements 2 occupants	30	32	960	
	Espace commun	4	25	100	
Total surface utile partie logement					2560m <sup>2</sup>
Coefficient su/sp				1,15	
Total surface plancher partie logement					2944m <sup>2</sup>
<b>SURFACES SANTE ET AUTRES LOCAUX</b>					
Espaces loués	Télémedecine/ bureau médecin			20	165m <sup>2</sup>
	Psychomotricité - Ergothérapie			25	
	Psychiatre / Psychologue			15	
	Kinésithérapie			25	
	Office rechauffage			70	
	Locaux personnel/sanitaire (cuisine)			10	
	Salle restauration/ polyvalente			0	
Total surface utile partie santé et autres LOCAUX					165m <sup>2</sup>
Coefficient su/sp				1,15	
Total surface plancher partie santé et autres locaux					190m <sup>2</sup>
Total général surface utile					2930m <sup>2</sup>
Total général surface plancher					3380m <sup>2</sup>

## Partenariat local avec tous les acteurs :

Parce que les handicaps sont multiples et parce qu'il est nécessaire pour répondre aux besoins de chacun, de pouvoir mobiliser des compétences spécifiques, la conduite des animations et de l'accompagnement sera réalisée en partenariat avec les structures locales dans le respect du « FAIRE », du « FAIRE-FAIRE » et du FAIRE AVEC ».

L'intervention des associations locales dans les domaines de l'art, de la culture, du sport peut être extrêmement constructive et économiquement pertinente dans une **démarche de co-développement**. Elle peut être ponctuelle ou durable, elle peut s'exercer dans la résidence ou dans des lieux spécifiques. Elle est de toute façon une des composantes incontournables d'une démarche inclusive.

**L'ensemble des besoins matériels et des ressources sera recherché sur le territoire d'implantation dans un souci d'économie solidaire.**

Des espaces de loisirs ou des salles banalisées peuvent être prêtées ou louées à des associations, des particuliers ou des entreprises extérieures pour des réunions ou rencontres permettant ainsi de renforcer l'inclusion dans le tissu local.

## Le besoin foncier :

Il est fonction des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal ou intercommunal, des choix architecturaux et du traitement des zones de stationnement des véhicules.

Pour une construction sur 3 niveaux, c'est-à-dire rez-de-chaussée et deux étages, il est nécessaire de disposer **d'un terrain de 5 000 à 8 000 m<sup>2</sup>**.

## L'investissement :

L'investissement est prévisionnellement estimé à **8 000 000 euros hors taxes et hors valeur du foncier**. Les opérations correspondantes à cet investissement sont **échelonnées sur une durée de 30 mois** comme présenté en annexes.

## La gestion de l'établissement :

**L'association IpSIS assure la totalité de la gestion et de l'animation de la résidence.**

L'association loue sous les formes et conditions qu'elle désire au candidat à une location d'appartement. Le loyer perçu couvre la location privative de l'appartement et une quote-part des espaces communs. L'association reste libre de la fixation des redevances et loyers.

Les locataires sont des locataires de droit commun et à ce titre ils bénéficient de toutes les aides et appuis auxquels leur situation personnelle leur donne droit.

## Impact économique sur le territoire :

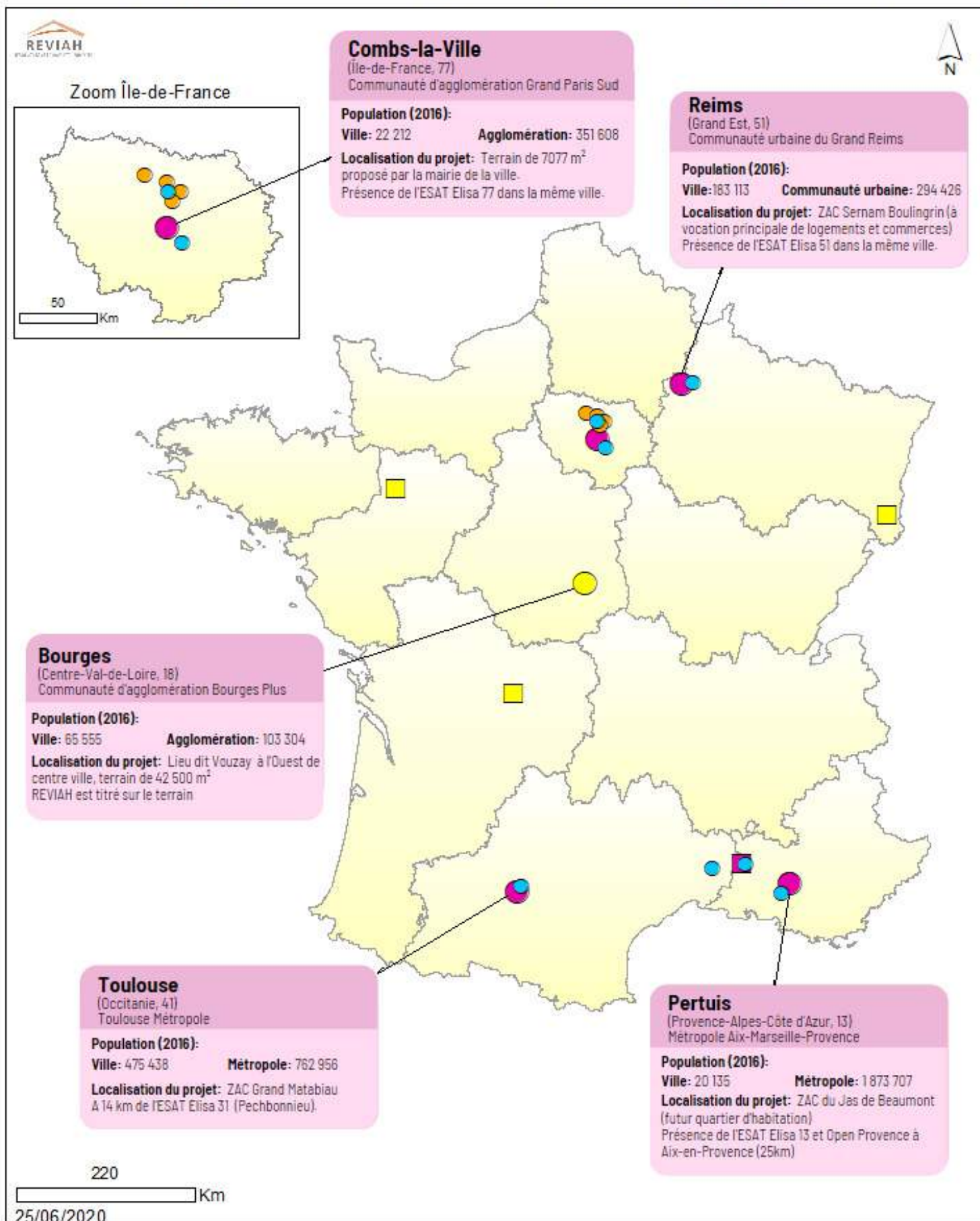
Outre l'investissement de l'ordre de 8 millions de travaux et prestations confiés aux entreprises du territoire pour rester dans cette volonté de partenariat local, deux impacts s'inscrivent dans le temps, **la consommation des nouveaux résidents dans les commerces et services de proximité** et **l'impact sur l'emploi que ce soit par emploi direct en qualité de salarié ou par emploi indirect** pour l'animation, l'accompagnement et le soin de 80 personnes en situation de fragilité.

## Implantation des projets :

Le projet de résidence, comme détaillé ci-dessus, peut être réalisé dans plusieurs villes afin de répondre à la problématique du logement pour les personnes handicapées vieillissantes. **L'implantation de cinq projets de résidence** est souhaitée (voir carte ci-après). Cette répartition à l'échelle nationale est pensée selon celle des établissements IpSIS sauf pour le site de Bourges qui sera géré par une autre association.

Ainsi, quatre des projets se situent à proximité ou dans la même ville qu'un ESAT de l'association. De plus, tous les lieux proposés sont ou seront (projet en ZAC) dans un tissu urbain équipé comportant des lieux de commerces, de services, de culture, de détente et des liaisons aisées vers les autres lieux de la ville.

# Localisation des établissements IpSIS et des projets de résidences REVIAH



- Etablissement pour adultes IpSIS      ● Etablissement pour enfants IpSIS
  - Projet de résidence REVIAH
  - Projet à venir
  - Projet de résidence REVIAH
  - Projet à venir
- avec IpSIS
- avec une autre association nationale du handicap

## Présentation des deux partenaires :

La société REVIAH :

### REVIAH RESIDENCE

#### **HABITAT INCLUSIF POUR PERSONNES HANDICAPEES VIEILLISSANTES**

##### **Demain chez moi, c'est où ?**

C'est la question que se posent les personnes sortants d'ESAT ou d'EA à l'âge de la retraite ou encore les adultes accueillis dans le cercle familial vieillissant.

C'est pour répondre à cette question que REVIAH développe des logements inclusifs individuels adaptables avec des espaces communs de rencontre mais aussi de prévention, d'animation, de loisirs et de soins.

A partir du projet de l'association, REVIAH prend en charge tous les aspects de la réalisation du programme, depuis l'étude de faisabilité jusqu'à la livraison, y compris la recherche du montage financier le plus en lien avec le projet et les valeurs de l'association.

### REVIAH CONSEIL

#### **PRESTATION DE SERVICE EN INGENIERIE**

L'acte de construire est de plus en plus complexe, il impose aux maitres d'ouvrage de s'entourer de professionnels à tous les stades de concrétisation du projet.

REVIAH conseil apporte son expertise de façon ponctuelle ou continue dans les phases suivantes :

-  Etude de faisabilité
-  Recherche foncière
-  Recherche de financement
-  Montage juridique et financier
-  Programmation architecturale et technique
-  Assistance à maitrise d'ouvrage
-  Suivi des travaux
-  Maintenance et gestion immobilière
-  Développement et marketing

**«Le propre de la solidarité c'est de ne point admettre d'exclusion» V. HUGO-proses philosophiques**

# UNE REPONSE ADAPTEE A VOS BESOINS ...



*REVIAH est à votre écoute  
pour accompagner  
votre développement ...*

## Des expériences nombreuses et variées

### Etudes et constructions :

Institut médico-éducatif  
Maison accueil spécialisée  
Foyers d'hébergement,  
ESAT  
EHPAD  
Maisons de santé pluridisciplinaire,  
Logements sociaux individuels ou  
collectifs  
Etablissements publics divers  
Locaux d'enseignement

Gestion d'établissements médico-sociaux.

## Nous connaître

Cinq associés collaborateurs, qui fort de leurs expériences professionnelles et personnelles complémentaires développent aujourd'hui des expertises reconnues dans les domaines suivants :

- Sanitaire et médico-social
- Montage immobilier et financier
- Architecture et urbanisme
- Construction et promotion sociale
- Développement et marketing

C'est cette complémentarité qui permet à REVIAH de répondre à l'ensemble des problématiques posées aux associations pour la conception, le montage et la réalisation de leurs projets de développement.

## Nous contacter :

**REVIAH**  
1-3 rue AMPERE  
Parc COMITEC  
18 000 BOURGES

P. RIVARD : 06 89 29 32 49  
H. ROBIN : 06 86 40 28 31

Mail : [sasreviah@gmail.com](mailto:sasreviah@gmail.com)  
Site internet : [www.reviah.com](http://www.reviah.com)

SAS inscrite au RCS de Bourges n° 833208671

Programme  
**ROBODOMO +**

*Pour une autonomie assistée*

Label  
**HABIT'HAND**

*Garantie d'un logement pour moi*

## L'association IpSIS :

L'Institut pour la Socialisation l'Intégration et le Soin (IpSIS) est une association loi 1901 à but non lucratif créée en 1985. Le Conseil d'Administration et son Bureau sont constitués de professionnels du secteur associatif à vocation éducative, sociale et territoriale, et du monde de l'entreprise.

La gestion des 12 établissements ou services et du siège est supervisée par la Direction Générale qui joue un rôle de promotion, de veille, d'appui technique et d'expertise dans la conduite de l'ensemble des activités de l'association.

Sous la responsabilité du Directeur Général, elle met en œuvre la politique et la stratégie associative validées par les instances décisionnelles (AG, CA, Bureau) et pilote l'évolution des établissements dont elle assure la gestion. Elle est également garante de la mise en œuvre des évaluations interne et externe des établissements et services, de la qualité d'accompagnement et du suivi de la démarche d'amélioration continue de la qualité.

Elle investit et propose au Conseil d'Administration les axes de développements possibles pour l'institut en répondant par exemple aux « appels à projets » mais aussi en imaginant toutes formes d'établissements ou services innovants répondant à son objet et/ou aux besoins identifiés des usagers.

## Valeurs et objectifs

Association **laïque et apolitique**, c'est avant tout dans le partage de valeurs humanistes communes qu'œuvre l'**IpSIS**.

L'association porte les valeurs suivantes :

- ✓ Défendre les droits des usagers et des familles
- ✓ Lutter contre les discriminations et exclusions
- ✓ Promouvoir et favoriser l'autonomie et l'épanouissement des personnes
- ✓ Favoriser l'accès à la citoyenneté et à l'intégration des personnes vulnérables en situation de handicap et en grande difficulté

Ces valeurs se déclinent à la fois dans les principes d'intervention de chaque structure et dans le contenu des projets personnalisés des personnes accueillies.

Ainsi, l'association a pour but :

- D'assurer la gestion d'établissements et de services médico-sociaux en conformité avec les schémas départementaux, et les orientations et priorités régionales fixées par les autorités compétentes.

- De promouvoir un accompagnement de qualité de la personne handicapée dans le respect des recommandations, des contenus et évolutions de l'ANESM et du CASF.
- D'inscrire son action dans l'ensemble de la vie sociale, au plus proche du quotidien des personnes accompagnées.
- De développer des modes d'accompagnement susceptibles de répondre à des besoins nouveaux ou existants.
- D'apporter aux professionnels tous les moyens nécessaires à la réalisation de leurs missions.
- De développer des modes de partenariat au service de l'accompagnement des usagers et de leurs familles.
- D'être un espace d'échange et de soutien pour les usagers et les familles.
- D'assurer un soutien technique et de garantir la formation et le perfectionnement de ses professionnels.

### Les engagements du projet associatif

L'association s'engage pour conseiller, soutenir et accompagner les citoyens, les usagers, les familles, les institutions, les collectivités et toute personne concernée par la question de l'intégration sociale, des personnes en situation de handicap psychique, sensoriel, intellectuel et/ou en difficulté sociale, sanitaire, ou éducative.

De même, elle accompagne l'autonomie sociale et professionnelle de ces personnes et favorise leur intégration.

### Organisation des établissements et services

**L'I.p.S.I.S. compte, à fin 2019, 171 salariés et gère 12 structures médico-sociales dont les agréments permettent l'accompagnement de plus de 850 enfants, adolescents et adultes,** tous reconnus en situation de handicap. Les lieux d'accueil sont répartis sur 4 régions administratives (secteur nord ; régions Grand-Est et Île-de-France, secteur sud ; régions Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur). La direction générale se trouve dans la ville d'Aix-en-Provence (région Provence-Alpes-Côte d'Azur).

Les activités médico-sociales menées par les professionnels au sein des établissements se déclinent dans une logique géographique.

À savoir :

- Les établissements et services de la région Nord constitués de 3 ESAT (ELISA 77, 51 et SENART), 3 SESSAD (SESSAD SELIA, SESSAD LA ROSELIERE, SESSAD MELANIE) et un SAAAS (MELINA)

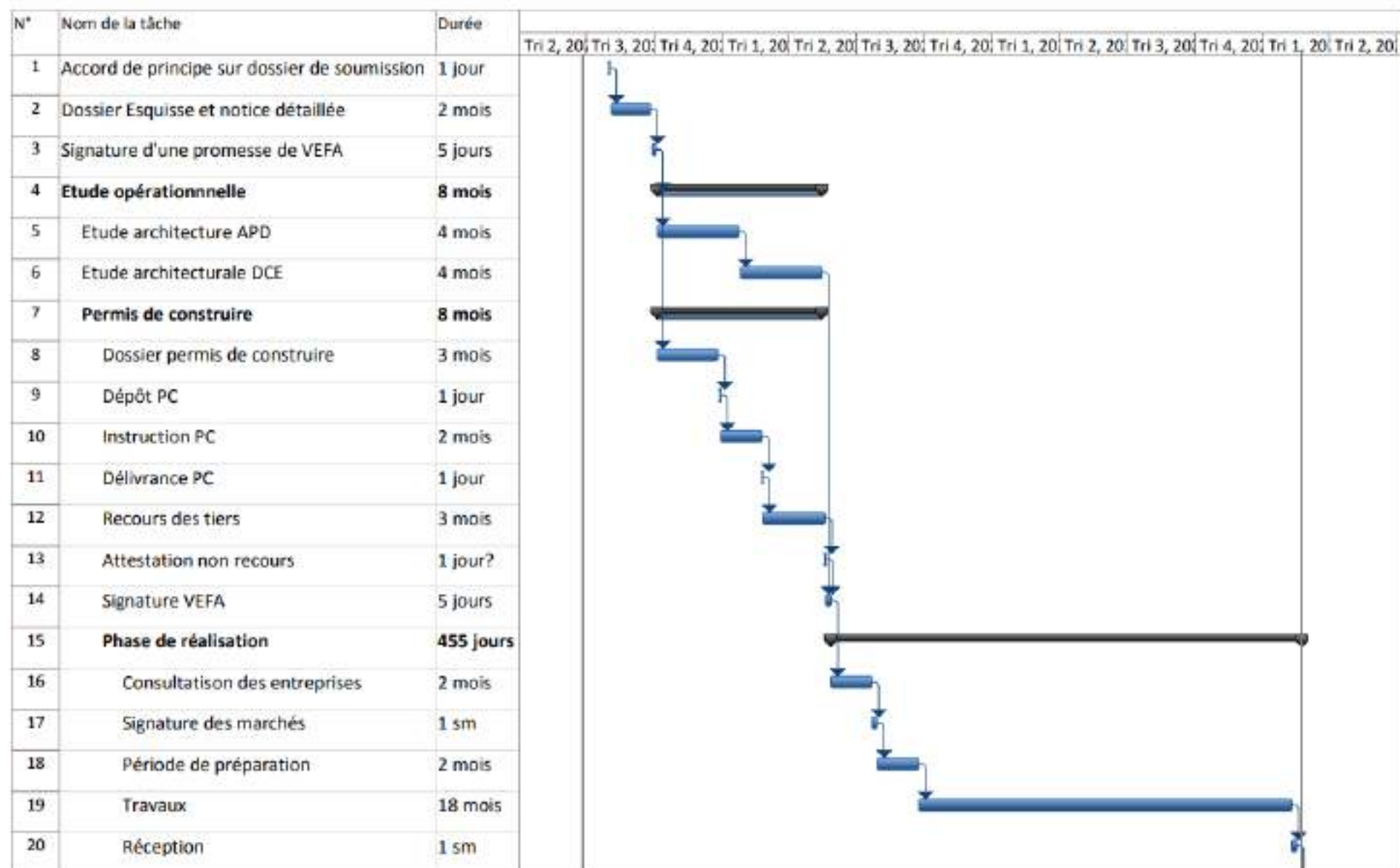
- Les établissements et services de la région Sud constitués de 5 ESAT (ELISA 30, 31, 13, 84 et OPEN Provence).

Sous la direction de deux directeurs des établissements Nord et Sud, cette organisation permet une meilleure mise en synergie des moyens et des compétences de chaque établissement ou service et favorise une véritable politique de partenariat et de développement.



Annexes :

## Appel à projet CDC Habitat - Planning type pour résidence personnes handicapées vieillissantes



## Synthèse et chiffres clés de l'étude commandée au LERFAS concernant le vieillissement des personnes handicapées en région Centre Val de Loire

Cette étude commandée par REVIAH vient combler une carence en matière de connaissance de la situation des personnes handicapées vieillissantes en Région Centre - Val de Loire. Cette carence n'est pas spécifique à la région, elle est la même au plan national.

Le concept proposé par REVIAH s'adresse à toutes les personnes handicapées que l'avancée en âge rend plus vulnérable et principalement aux travailleurs sortant d'ESAT, et aux personnes vivant dans l'entourage familial quand celui-ci devient fragile.

Les principaux enseignements de cette étude sont les suivants :

### NOMBRE DE PERSONNES POTENTIELLEMENT CONCERNEES PAR UN HEBERGEMENT SPECIALISE,

#### Personnes sortants d'ESAT (données de 2010)

Le tableau de la page 29 nous renseigne sur le nombre de personnes travailleurs d'ESAT :

<u>Répartition départementale des services d'aide par le travail (ESAT)</u>		
	<b>Nbr de sites</b>	<b>Nbr de places au 31-12-10</b>
<b>Cher</b>	<b>7</b>	<b>610</b>
<b>Eure-et-Loir</b>	<b>13</b>	<b>807</b>
<b>Indre</b>	<b>10</b>	<b>475</b>
<b>Indre-et-Loire</b>	<b>11</b>	<b>1250</b>
<b>Loir-et-Cher</b>	<b>11</b>	<b>586</b>
<b>Loiret</b>	<b>14</b>	<b>1197</b>
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>4925</b>

Celui de la page 26 nous renseigne sur les tranches d'âges des travailleurs en ESAT et nous permet de lire la situation à l'âge de la prise de retraite et d'en apprécier la projection à 5 et 10 ans :

Groupes d'âges	1995	2001	2006	2010	Tendance
- de 20 ans	0,6	0,7	0,7	0,7	→
20-24 ans	13,8	11,8	11,8	11,7	↘
25-29 ans	18,7	15,3	13,5	13,5	→
30-34 ans	21,4	16,5	14,6	12,9	↘
35-39 ans	19,2	17,9	15,3	14,4	↘
40-44 ans	13,8	16,5	16,0	14,3	↘
45-49 ans	8,0	12,1	13,9	14,5	↗
50-54 ans	2,9	6,8	9,5	11,4	↗
55-59 ans	1,6	2,3	4,4	6,1	↗
60-64 ans	0,2	0,2	0,3	0,4	↗
65 ans et +	0	0	0	0	→
Ensemble	100	100	100	100	

Au regard de l'augmentation linéaire il est raisonnable de penser que le vieillissement de la population s'est maintenue durant les 8 dernières années, et que les chiffres présentés ci-dessous sont en deçà de la réalité

### Au moment de la sortie d'ESAT :

Administrativement, la retraite des travailleurs en ESAT est de 55 ans. Les données présentées montrent que les établissements accueillent de plus en plus une population âgée de plus de 55 ans. Ce maintien des personnes est illustratif des enjeux que représente le vieillissement des personnes handicapées.

Cependant le tableau nous indique que 6.5% des travailleurs retraités résident toujours en ESAT, ce qui est repris dans le tableau de la page.

	FR	FAM	ESAT	TOTAL
Cher	28	28	20	88
Eure-et-Loir	28	28	28	118
Indre	18	20	24	87
Indre-et-Loire	43	40	63	143
Loir-et-Cher	28	56	50	92
Loiret	42	47	55	149
TOTAL	177	198	147	615

### Projection à 5 ans :

L'application du pourcentage à la population globale en ESAT nous permet de renseigner le tableau suivant par département :

Cher	70
Eure et Loir	92
Indre	54
Indre et Loire	143
Loir et Cher	67
Loiret	136
<b>TOTAL</b>	<b>562</b>

Pour bien cerner le besoin il convient de prendre en compte également le tableau de la page 28 qui montre l'éclatement des lieux de vie en sortant des ESAT :



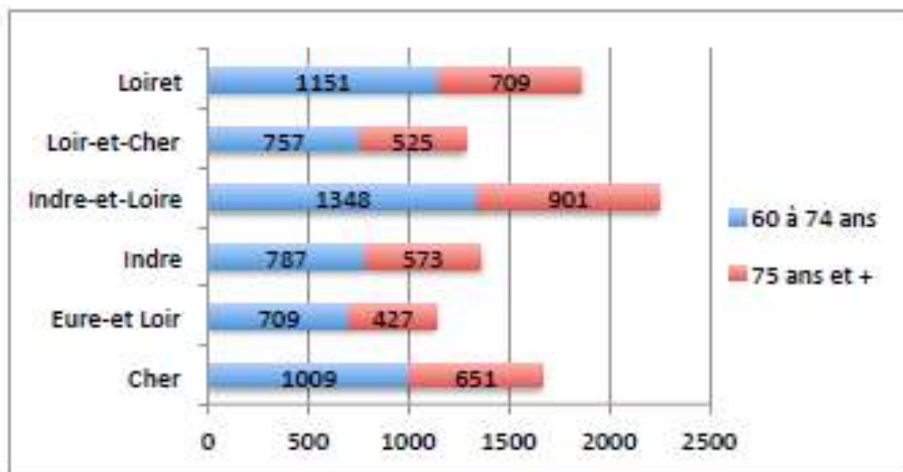
### Projection à 10 ans :

L'application du pourcentage à la population globale nous permet de renseigner le tableau suivant par département :

Cher	88
Eure et Loir	117
Indre	70
Indre et Loire	181
Loir et Cher	85
Loiret	174
<b>TOTAL</b>	<b>714</b>

**Concernant les autres publics il convient de prendre en compte les données générales du nombre de personnes en situation de handicap âgées de plus de 60 ans :**

Croisement du nombre de bénéficiaire AAH par département (au 01/03/2013) avec la répartition par tranche d'âge de la population globale de chaque département (au 01/01/2013) :



Soit sur la région CENTRE VAL DE LOIRE un total de 9546 personnes en situation de handicap de plus de 60 ans en 2013 ( il y a 5 ans ) ...

Le tableau de la page 31 nous renseigne sur le mode d'hébergement :

**Population enquêtée - Répartition en fonction du type d'hébergement et de la tranche d'âge –**

Hébergement	Classe d'âge	
	45-54 ans	55-64 ans
Logement personnel	47,5%	43,7%
Hébergé chez des parents, proches	18,0%	9,9%
Foyer d'hébergement	33,7%	45,8%
Autre hébergement (famille d'accueil, foyer occupationnel ou de vie, établissement de santé)	0,7%	0,7%

Source : Enquête CREA sur la prise en compte du vieillissement des travailleurs handicapés en ESAT – questionnaire usagers

**Ce sont donc près de 1000 personnes, qui par l'avancée en âge des aidants sont dans une situation de fragilité ou de souffrance...**

Tous les détails des différentes situations et des approches contenues dans l'étude confortent le besoin urgent et croissant d'apporter une offre de logement, d'attention, d'accompagnement et de soin aux personnes handicapées vieillissantes

## CONSTATS ET HYPOTHESES

Au regard de l'ensemble des données collectées et présentées dans cet état des lieux, plusieurs **constats et hypothèses** peuvent être formulées.

**1/ Les données statistiques démontrent une progression du nombre de bénéficiaires de prestations sociales liées au handicap, quel que soit l'âge des personnes.**

**2/ Les données statistiques, qu'elles soient nationales, régionales ou départementales, démontrent le vieillissement des personnes en situation de handicap et, de fait, l'allongement de leur espérance de vie.**

**3/ Le vieillissement des personnes en situation de handicap est confirmé par les données statistiques. L'arrivée de cohortes plus jeunes – moins de 50 ans – va venir dans les années prochaines, à 10 et 20 ans, s'ajouter aux cohortes vieillissantes.**

- Les schémas départementaux et les productions scientifiques attestent de l'enjeu démographique et social que représente le vieillissement des personnes. Le vieillissement, phénomène pointé depuis les années 1970, ne cesse d'être un enjeu à la fois pour les établissements sociaux et médico-sociaux, pour les collectivités publiques, les familles et pour les personnes en situation de handicap elles-mêmes. Le schéma départemental du Cher fait pleinement apparaître cet enjeu.
- Les projections à 2040 de la population globale font présupposer **l'augmentation du nombre de personnes en situation de handicap**. L'augmentation régulière du nombre de bénéficiaires de l'AAH vient appuyer cette idée. En effet, de plus en plus de personnes sont concernées par l'AAH. Davantage de personnes de personnes reconnues en situation de handicap, donc plus de personnes qui sont et seront confrontées au vieillissement.
- Les données régionales et nationales attestent du vieillissement des personnes en situation de handicap, vieillissement renforcé par celui des *baby boomers*.

## RAPPEL DES INDICATEURS CLES, page 48 :

☞☞ L'espérance moyenne de vie des personnes handicapées a nettement augmenté depuis les années 70 mais reste cependant globalement inférieure de 10 à 15 ans à celle de la population générale (UNAPEI)

☞☞ **38%** des personnes handicapées vieillissantes sont orientées vers des maisons de retraite (L'Observatoire)

☞☞ Dans les structures d'accueil pour personnes handicapées, la part des 55 ans et plus a en moyenne augmenté de 5,6%, celle des 45 ans et plus de **16,6%** (DRESS)

☞☞ **31,3%** des personnes accueillies en ESAT en région Centre-Val de Loire ont entre 45 et 60 ans et plus (CREAI)

☞☞ Entre 1995 et 2015, la part des personnes handicapées ayant entre 50 et 59 ans a **quadruplé** (DREES)

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Département de la Seine-et-Marne (77).
- Sud-est de Paris (35km).
- Chef-lieu de canton (regroupant Brie Comte-Robert, Lieusaint, Moissy-Cramayel et Réau).

En 1969, la ville nouvelle Sénart-Melun est créée en intégrant Combs-la-Ville et 17 autres communes de Seine-et-Marne et de l'Essonne. Cette association a pour but principal de limiter l'effet « banlieue » autour de Paris et de contrôler l'urbanisation. C'est l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de Sénart l'organisme qui aménage ce groupement de ville. Contrairement aux autres villes nouvelles, celle de Sénart a du mal à « décoller » et se développer. Depuis 1984, cette ville nouvelle est remaniée et ne compte plus que 10 communes (8 en Seine-et-Marne : Savigny-le-Temple, Combs-la-Ville, Moissy-Cramayel, Lieusaint, Cesson, Vert-Saint-Denis, Nandy et Réau et 2 en Essonne : Tigery et Saint-Pierre-du-Perray).

Aujourd'hui, la ville appartient à l'intercommunalité Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (communauté d'agglomération) qui regroupent depuis 2016 23 communes ; fusion de la communauté d'agglomération

de Sénart avec les communautés d'agglomération de Évry Centre Essonne, Seine-Essonne et Sénart en Essonne ainsi que la commune de Grigny.

Actuellement c'est Guy Geoffroy qui est le maire de la ville. Il est impliqué dans la vie de cette ville depuis 1989 en étant d'abord membre du conseil Municipal puis maire (depuis 1995, réélu 4 fois). Cet homme est aussi le président des Maires de Seine-et-Marne, le président du SIVOM (Syndicat intercommunal à vocation multiple) de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts, ainsi il est reconnu au niveau de l'intercommunalité. C'est aussi un homme politique qui a siégé à l'Assemblée Nationale de 2002 jusqu'à 2017. Il semble s'impliquer dans les questions environnementales puisqu'il est le président des Eco Maires de France et le président de l'Association Méthéor (association européenne pour la méthanisation des déchets ménagers).



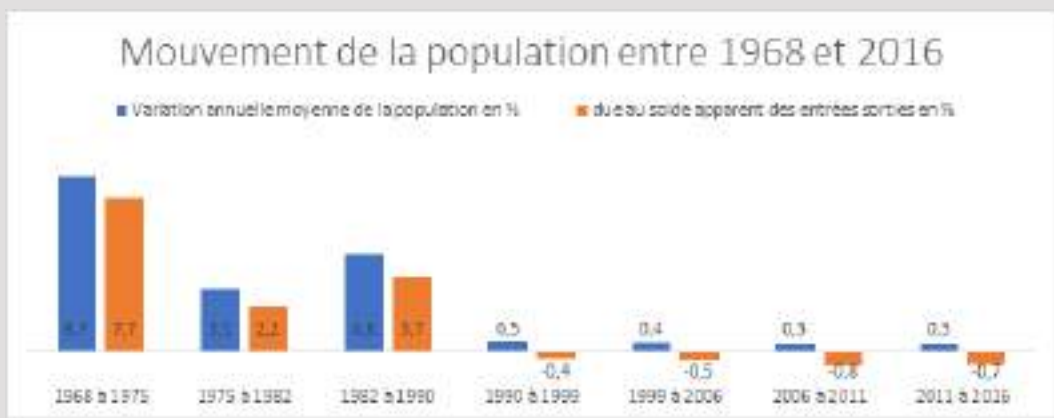
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Auteure : Valérie Faure

Depuis les années 90, la croissance de la population Combs-la-Villaise ralentie, on observe même qu'il y a plus de sortie que d'entrée depuis ces mêmes années (cf graphique ci-après).

C'est une ville "dortoir". En 2016, seulement 17.1% de la population active de ville y travaillait.

(Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019)



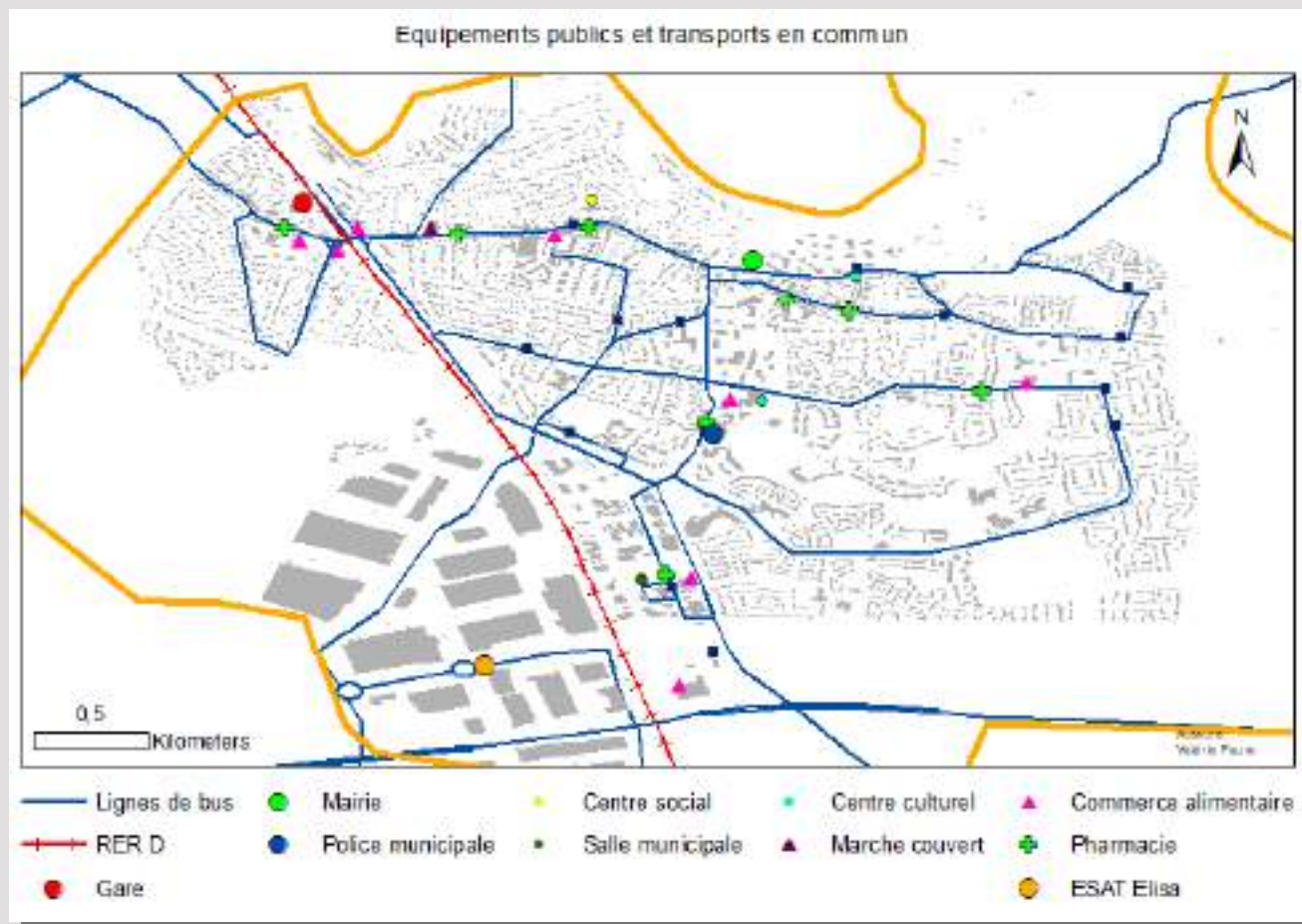
Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

Auteure : Valérie Faure

# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

## MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Concernant la mobilité, c'est une ville bien desservie. Elle est traversée par différentes routes principales et est encadrée par trois routes nationale dont la Francilienne. Elle possède aussi une gare avec une ligne de RER (RER D) qui la relie à la capitale en 20 minutes. 10 lignes de bus desservent différents arrêts en son sein. Combs-la-Ville possède sa propre commission pour l'accessibilité au CM. Un plan d'accessibilité communal a été mis en place pour permettre d'adapter un maximum les voiries et cheminement aux PMR.



## EQUIPEMENT DE SANTÉ ET SOCIAL

Un projet de maison de santé semble bienvenu vu la situation médicale de la ville.

Le département de Seine-et-Marne est l'un des départements français les moins bien pourvu en médecin généraliste (100 pour 100 000 habitants) mais aussi en médecins toutes spécialités (214 pour 100 000 habitants). Dans le cas de Combs la Ville le nombre de médecin généraliste par habitant est encore inférieur (rapport d'environ 62 médecins généralistes pour 100 000 habitants).

La ville compte deux EPHAD et une résidence de service pour personnes âgées. On y trouve aussi des structures dédiées aux personnes handicapées, 5 en tout : l'ESAT (géré par l'association I P S I S (Institut pour la socialisation, l'intégration et le soin, qui accompagne 104 adultes handicapés psychiques âgés de 18 à 60 ans), le foyer Idalion, le foyer APF, la maison pour autistes et l'IME de Marelle.

### COMMERCES DE PROXIMITÉ

Un avantage au manque de centralité de cette ville est la répartition des commerces alimentaires de proximité assez homogène dans l'espace urbain (cf carte ci-dessus).



## OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

Aujourd'hui la ville nouvelle a des objectifs économiques et démographiques pour cette ville. Cependant Combs la Ville souhaite freiner au maximum l'arrivée de nouveaux habitants en limitant les constructions d'habitats pour diminuer l'aspect très résidentiel voir dortoir de la commune.

De manière général, la ville nouvelle est peu développée économiquement. Combs la ville est spécialisée dans la logistique (situation géographique idéale), Aujourd'hui il ressort dans le PLU de 2010 que l'accent doit être mis sur le développement économique de la ville en évitant les entreprises de logistiques pour diversifier l'économie. Dans le zonage du PLU on trouve des zones exclusivement dédiées à l'implantation d'activités économique et interdisant l'implantation d'activité de logistiques.








Une autre caractéristique de cette ville est son manque de centralité. Historiquement, la ville s'est formée autour de la rue Sommeville, la RD 48 et la RD 52 (nord-ouest) de Combs la ville. Alors que bien équipée en équipement publics (école, crèche, ...) son centre historique manque notamment de commerces pour réaffirmer sa position de centralité. Dans le PLU on observe une réelle volonté de recréer une centralité autour de la mairie et de la place de l'église (travaux pour agrandir la place) et de créer une meilleure image de la ville avec une entrée de ville aménagée plutôt qu'une ville dortoir sans centralité et lieu de vie/d'échange.

### Zoom sur la zone constructible pour habitation

-  Axe du centre-ville (Avenue de la République/ Rue de Sommeville) à revitaliser avec des services et des commerces,
-  Vouée uniquement à l'habitat dense.
-  Zone pavillonnaire où l'implantation de commerce et d'industrie sont interdites.
-  Zone à vocation dominante d'habitat, d'équipement collectifs, sociaux et culturels et de commerces.
-  Zone à densité moyenne principalement d'habitat (caractère paysager avec présence du cimetière).
-  Zone à densité moyenne principalement d'habitat.
-  Zone d'activité avec quelques bâtiments pouvant être transformés notamment en logement.



### Zonage du PLU de Combs-la-Ville

-  Zone urbanisée (principalement par de l'habitat
-  Zone urbanisée (activité économique)
-  Zone à urbaniser (pour de l'activité économique)
-  Zone à urbaniser stricte (pas de logements)
-  Zone à urbaniser (équipement sportif)
-  Zone agricole
-  Espace boisé classé

Pour ce qui est de la construction à vocation d'habitat, c'est le renouvellement urbain et la densification qui sont de rigueur dans la ville de Combs-la-Ville. Ainsi, seule la zone en transparence violette sur le schéma global ci-dessus est constructible pour de l'habitat (zone déjà urbanisée principalement par de l'habitation). Cette zone contient donc le centre plus ou moins diffus, de grandes zones pavillonnaires et quelques zones d'habitat collectifs (cf carte zoom au-dessus). L'implantation du projet sera à favoriser en dehors des zones UC pour garder une homogénéité dans ces zones uniquement pavillonnaires.

# RECHERCHE FONCIÈRE

(cf emplacement schéma "Zoom sur la zone constructible pour habitations" page n°2)

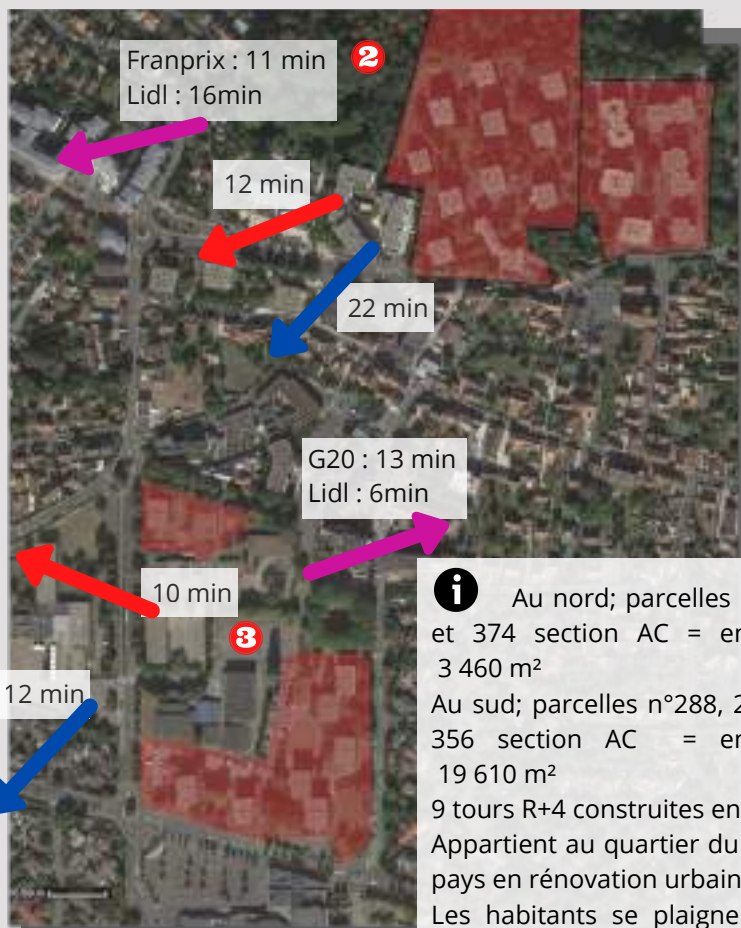


**i** Parcelles n°4222, 4378, 4379, 4380, 4675, 4676, 4677, 4678, 4911, 4912 et 5321 section OA = environ 4920m<sup>2</sup>

Ancienne usine (Lalique) fermée qui peut être reconvertie en logement (cf. PADD)

Il existe un projet de résidence intergénérationnelle sur les parcelles limitrophes au sud (n°5322 et 5660 section OA) qui crée une polémique auprès des riverains.

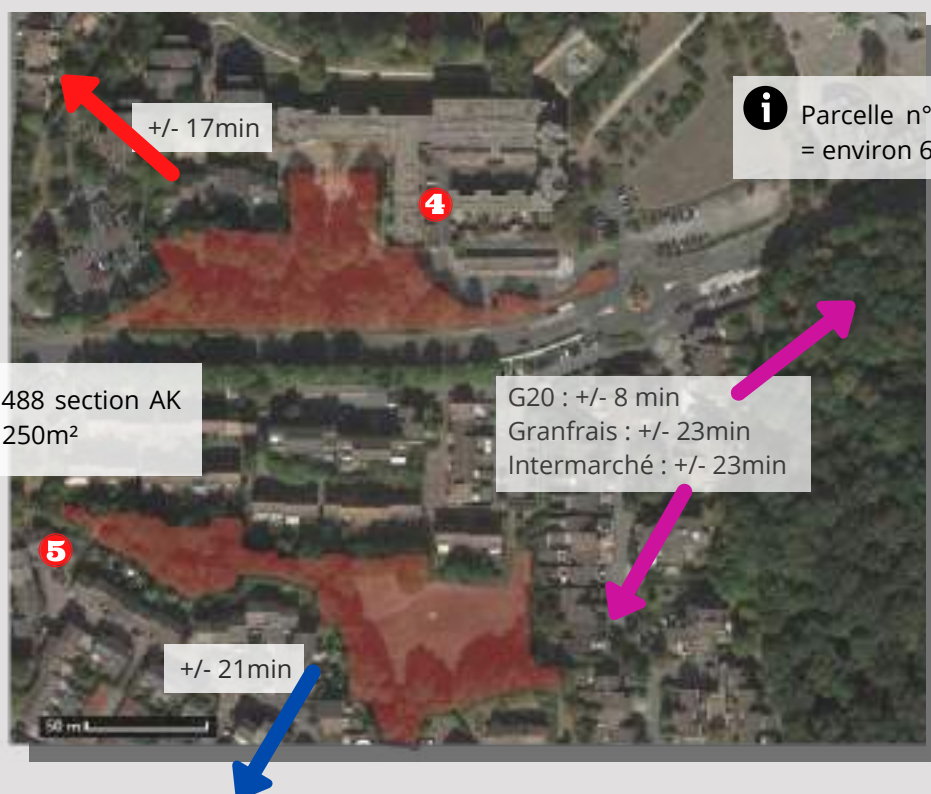
**i** Parcelles n°2755, 5236 et 5237 section OA = environ 56 880 m<sup>2</sup>  
17 tours de R+4 à R+5 construites dans les années 80.  
Appartient au quartier du vieux pays en rénovation urbaine.



**i** Au nord; parcelles n°200 et 374 section AC = environ 3 460 m<sup>2</sup>

Au sud; parcelles n°288, 291 et 356 section AC = environ 19 610 m<sup>2</sup>

9 tours R+4 construites en 1975  
Appartient au quartier du vieux pays en rénovation urbaine.  
Les habitants se plaignent du mauvais entretien et de l'insalubrité des logements



**i** Parcelle n°488 section AK = environ 7 250m<sup>2</sup>

**i** Parcelle n°623 section AE = environ 6 520m<sup>2</sup>

Temps de trajet en utilisant les transports en commun:

- Vers la gare
- Vers les commerces de proximité
- Vers l'ESAT

Numéro de la zone et zonage PLU	Emprise au sol	Hauteur maximale
Zone 1 (UXa)	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété. Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans avec la même surface de plancher	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère
Zone 2 (UB)	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans avec la même surface de plancher	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 16,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
Zones 3, 4 et 5 (UD)	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la propriété. Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans avec la même surface de plancher	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



- Ligne 11
- Ligne 12
- Arrêts de bus
- Commerce alimentaire
- + Pharmacie
- Espace vert

Auteure  
Valérie Faure

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Région Occitanie, département de la Haute-Garonne (31)
- 14 km au nord de Toulouse
- Communauté de communes Coteaux de Bellevue (Castelmaurou, Montberon, Pechbonnieu, Rouffiac Tolosan, Saint-Genies-Bellevue, Saint-Loup-Cammas et Labastide Saint-Sernin)
- Chef-lieu du canton qui contient 26 communes.

Pechbonnieu est une petite ville peu urbanisée et très résidentielle. Malgré son attractivité (cf graphique mouvement de la population), elle est sous l'influence de la ville de Toulouse, même si elle ne fait pas partie de la métropole toulousaine. C'est avec le développement de ce pôle d'emploi (notamment dans le secteur de l'aéronautique) que Pechbonnieu s'est développé. En effet, en 2016 on ne comptait que 13,8% des actifs qui travaillaient dans la communes.

Actuellement c'est **Sabine GEIL-GOMEZ** (étiquette PS) qui est maire de la ville, c'est la troisième fois qu'elle est réélue (maire depuis 2001). Elle est, depuis 2015, conseillère départementale. C'est aussi la présidente de la communauté de communes;



Localisation de Pechbonnieu par rapport à Toulouse et sa métropole

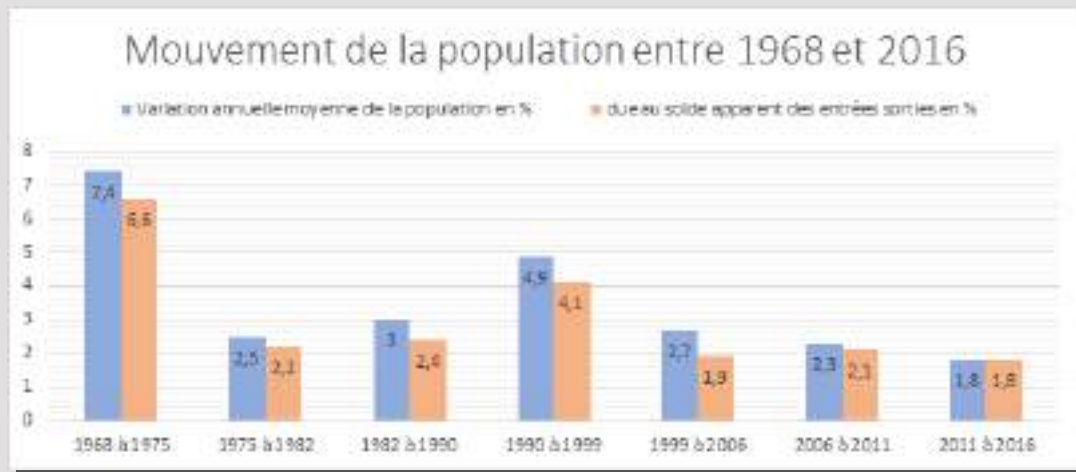


Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Auteure : Valérie Faure

En 30 ans, la population de Pechbonnieu a fait plus que doubler. De plus, on constate que la variation moyenne de la population est principalement due à l'entrée de nouveaux habitants dans la ville.

On peut expliquer ces chiffres par la proximité de la ville avec celle de Toulouse et par le fait que c'est une ville peu dense avec encore de nombreuses possibilités d'urbanisation notamment pour les maisons individuelles.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales - État civil.

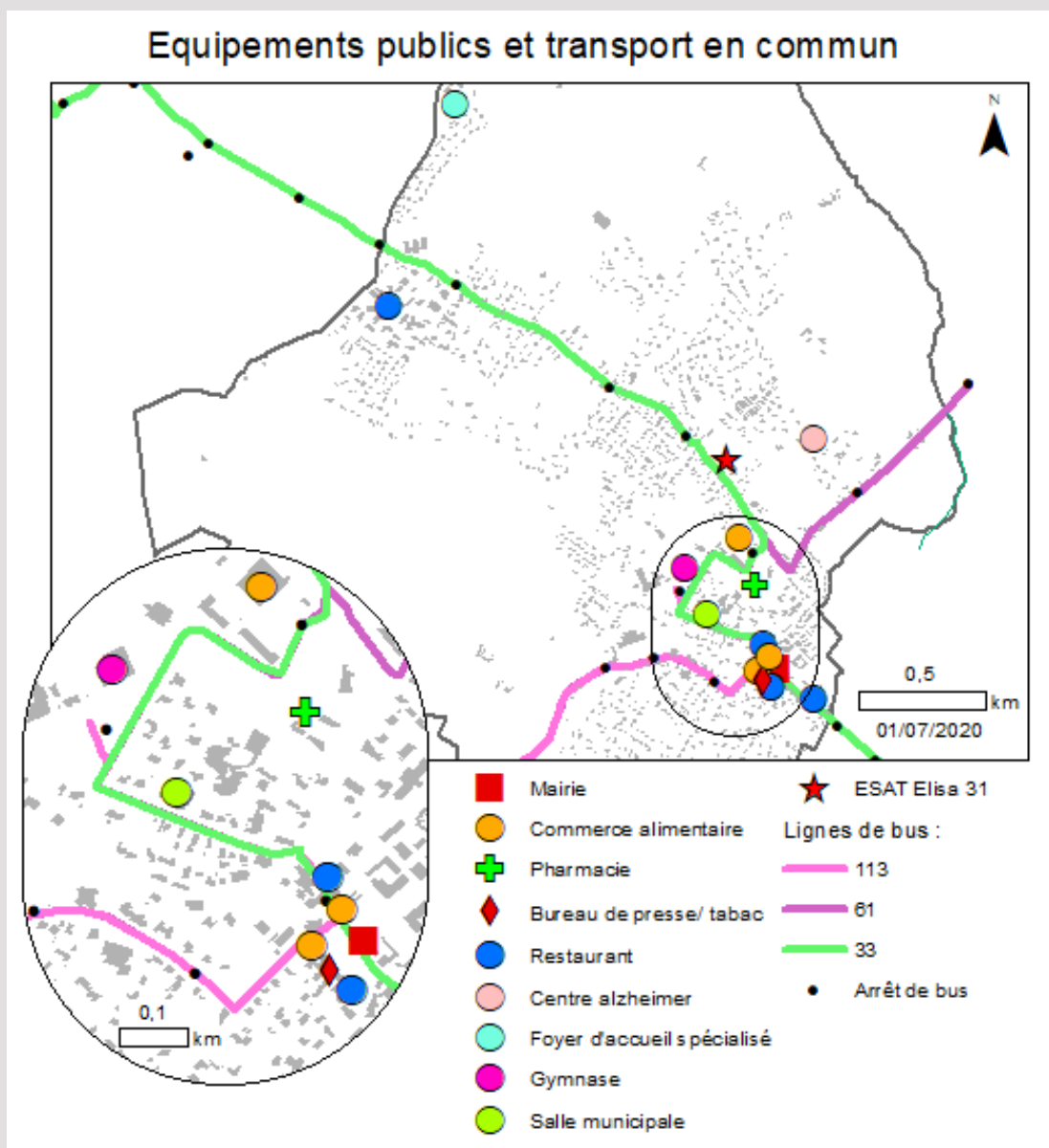
Auteure : Valérie Faure

## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

Centre bourg dans la partie est de la commune. Les commerces de proximité sont principalement disposés autour de la place de la Maire et de la route de Saint-Loup Cammas. Cela constitue un lieu de rencontre avec un esprit de village.

### Point handicap:

La ville de Pechbonnieu est bien équipée pour les personnes en situations de handicap avec pas moins de sept structures médico-sociales dans cette petite ville. on y trouve par exemple, en plus de l'ESAT, la MAS Marquiol, une maison de retraite médicalisée comprenant 12 lits pour les malades d'Alzheimer ou la maison de vie Marie-Louise accueillant 40 personnes handicapées vieillissantes et son centre Alzheimer avec un accueil temporaire et un accueil de jour



Il y a trois lignes de bus qui desservent la ville de Pechbonnieu, dont une qui rejoint le métro de Toulouse pour accéder à son centre ville.

Du fait de la concentration des commerces et services dans le centre-bourg, les quartiers situés plus au nord-ouest et s'ils sont aussi situés en retrait de la ligne 33, ne sont pas bien équipés.

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

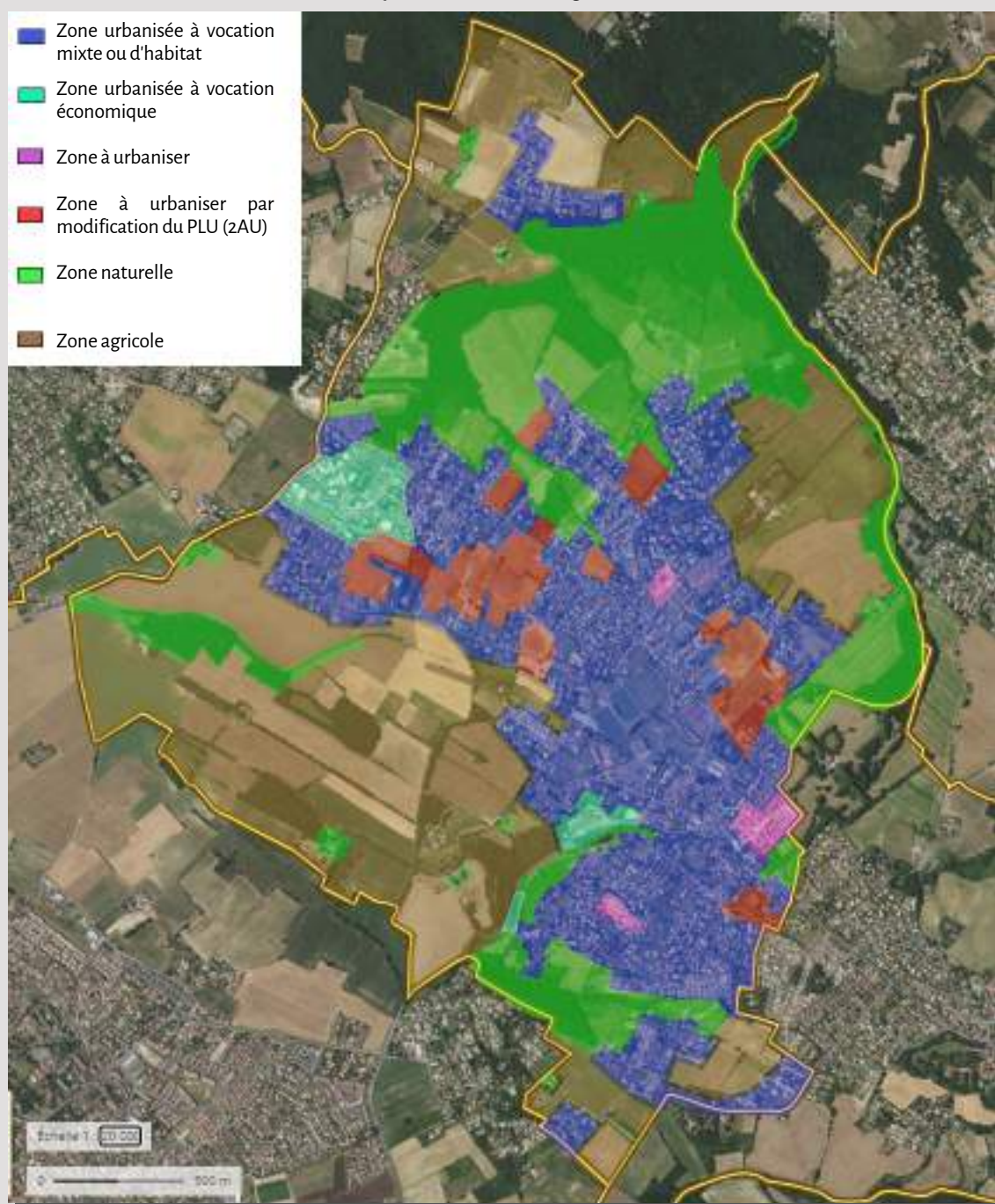
Malgré la proximité avec Toulouse, la surface classée en zone naturelle et agricole représente plus de 50% de la surface communale.

Aujourd'hui c'est une ville qui attire les jeunes ménages qui souhaitent s'installer. On compte beaucoup de propriétaires par rapport aux locataires (en 2017, 75% des habitants étaient propriétaires).

La municipalité souhaite développer l'offre de logements sous différentes formes (location, accession aidée, accession libre, logements adaptés aux personnes âgées, ...) pour rendre plus attractive la ville. Malgré cette volonté affirmée de créer des logements pour favoriser la mixité sociale, en 2017 la ville a reçu une amende car le pourcentage de logements sociaux était trop faible.

Le prix du foncier n'y est pas trop élevé par rapport à la moyenne départementale et à la proximité avec la ville de Toulouse.

Simplification du zonage du PLU



Il y a de relativement grandes surfaces classées en zone à urbaniser mais l'objectif est aussi de construire dans les zones urbanisées afin de "lier" le tissu urbain.

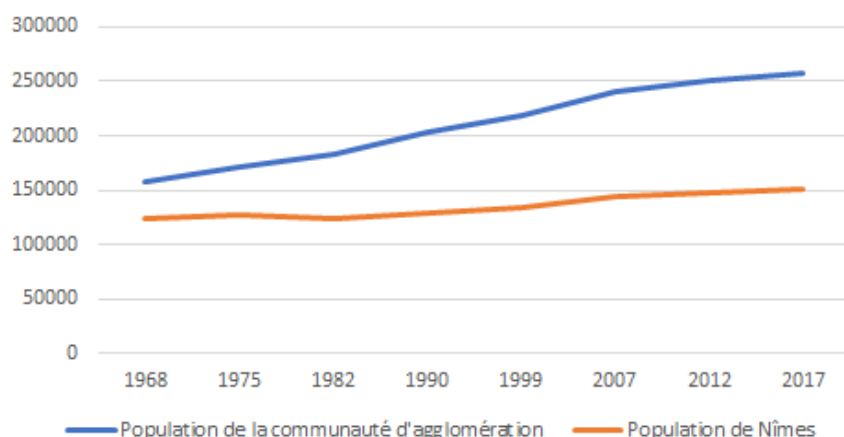
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Gard (30) dans la région Occitanie
- Appartient à la communauté d'agglomération nommée Nîmes Métropole et comportant 39 communes

Depuis 2001, c'est Jean-Paul Fournier (LR) le maire de la ville. Cet homme a été sénateur du Gard, conseiller régional de ce même département et conseiller régional de l'ancienne région Languedoc-Roussillon. Alors qu'il a été président de Nîmes Métropole de 2002 à 2014, c'est aujourd'hui Franck Proust (LR, premier adjoint au maire de Nîmes) le président de la communauté d'agglomération.



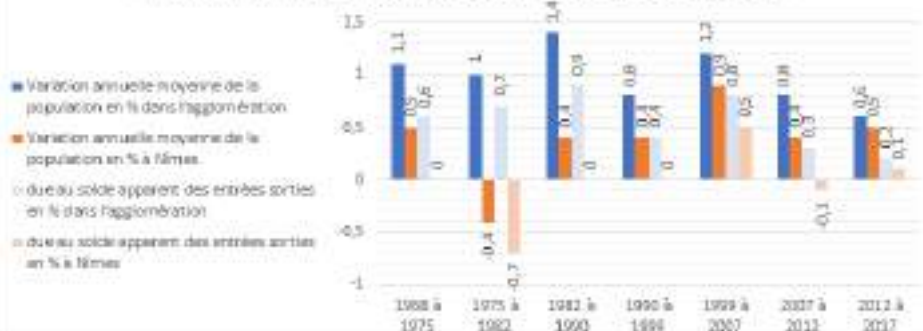
Evolution de la population entre 1968 et 2017



La population nîmoise continue de croître avec celle de sa communauté d'agglomération. Malgré le solde entrée/sortie de la ville de Nîmes qui a tendance à être nul, la population augmente avec le solde naturel, la population est donc relativement jeune (classe des 15-29 ans sur-représentée par rapport à la moyenne nationale).

Cependant, même s'il diminue depuis 2007, le solde entrée/sortie de la communauté d'agglomération est toujours positif, ce qui reflète une certaine attractivité du territoire.

Mouvement de la population entre 1968 et 2017



# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Axes structurants de la communauté d'agglomération



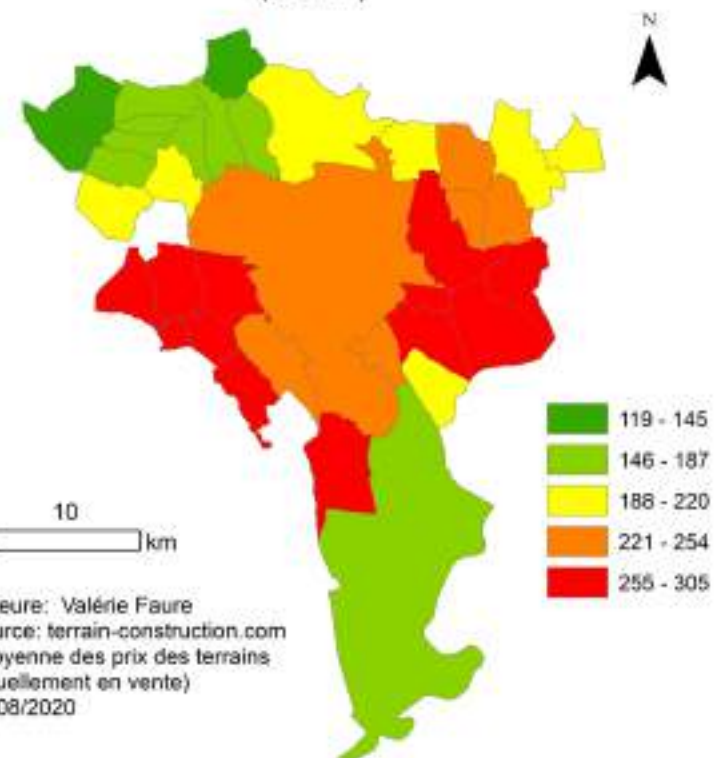
La ville de Nîmes est un carrefour entre les autoroutes A9 (Orange/ Perthus) et A54 (Nîmes/ Salon-de-Provence). De plus, plusieurs routes nationales et régionales traversent le territoire. C'est aussi un carrefour ferroviaire grâce aux deux gares importantes Nîmes et Nîmes Pont du Gard qui relient Paris, Lyon, Marseille, l'Espagne ainsi que d'autres villes.

On constate que ce n'est pas dans la ville de Nîmes que les prix sont les plus chers. Les villes les moins accessibles (en termes de prix du terrain constructible) sont sur l'axe est-ouest qui est aussi l'axe des autoroutes et des principales routes.

Les quartiers prioritaires de la communauté d'agglomération se trouvent dans les ville de Nîmes et de Saint-Gilles. On constate que dans cette dernière, le prix du foncier est relativement bas. De manière générale, cette ville à mauvaise réputation.

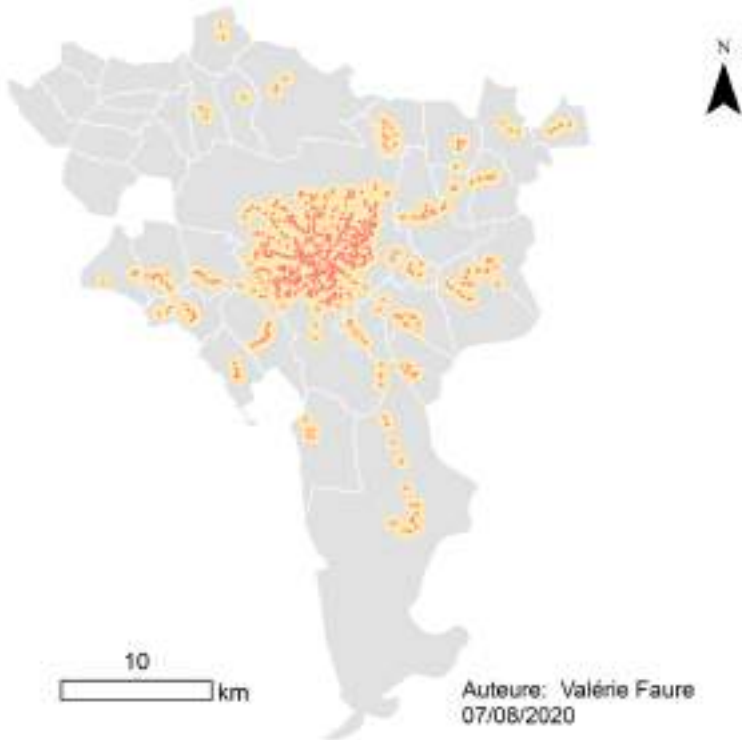


Prix moyen des terrains constructibles sur le territoire de Nîmes métropole (au m²)



## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Zone comprenant au moins un arrêt de transport en commun à moins de 500 mètres

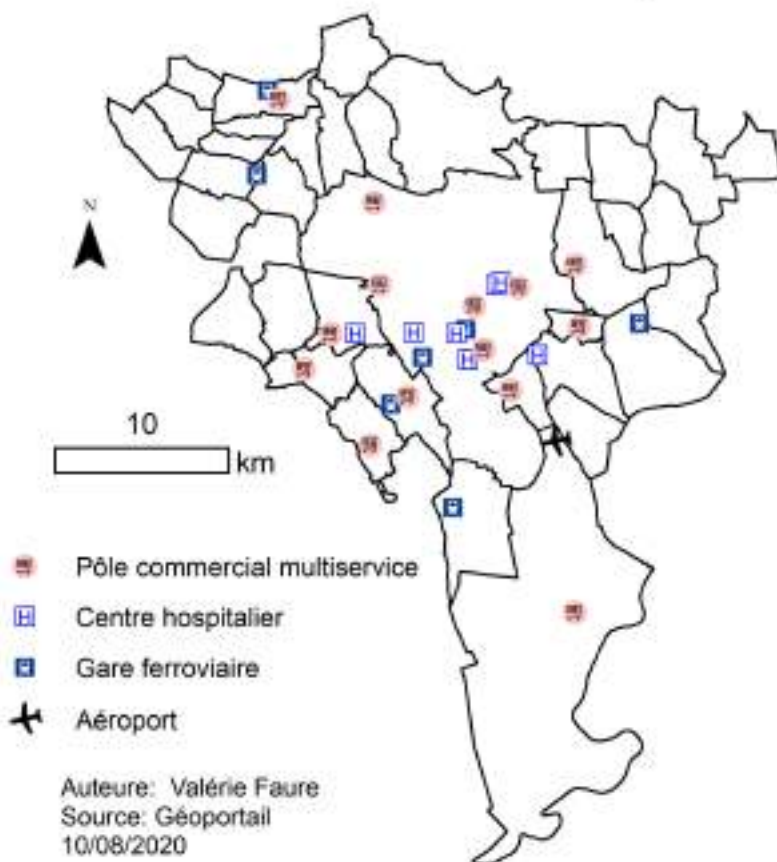


L'offre de transport n'est pas très étendue, quelques lignes rejoignent les communes limitrophes, mais l'offre reste concentrée au centre de Nîmes. Cependant, cette répartition du réseau de transport dans la ville de Nîmes est bonne relativement à la zone urbanisée de la ville (cf schéma ci-dessous)



Représentation de la surface urbanisée et à urbaniser de la ville de Nîmes.

Principaux commerces et services sur le territoire Nîmes Métropole



La ville est peu urbanisée par rapport à sa surface. Au nord, on trouve principalement des espaces naturels tandis qu'au sud ce sont les espaces agricoles les plus présents.

On remarque que les principaux pôles commerciaux et hôpitaux se trouvent principalement à Nîmes mais s'étendent à l'ouest (Caveirac, Milhaud, Langlade, Bernis) et à l'est (Marguerittes, Manduel, Rodilhan).

La voie ferrée dessert des communes sur l'axe nord-sud grâce à quelques gares ferroviaires.

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

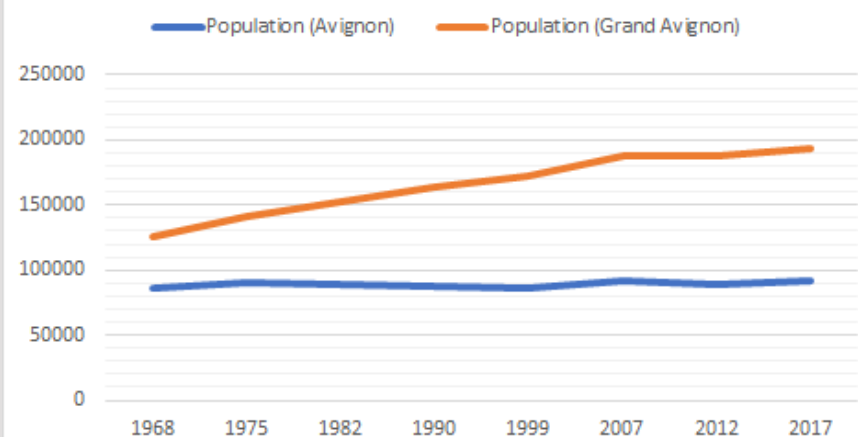
- Région Provence-Alpes-Côtes d'Azur, département du Vaucluse (84)
- Préfecture du département
- Communauté d'agglomération du Grand Avignon regroupant 16 communes du Gard et du Vaucluse.



A la frontière entre deux départements et deux régions, Avignon possède une aire urbaine importante avec plus de 500 000 habitants. Malgré le faible niveau de vie de ses habitants, c'est une ville assez touristique. Elle est notamment connue pour son festival qui attire 110 000 personnes en moyenne.

Actuellement c'est Cécile Helle qui est maire de la ville (depuis 2014). Elle est, depuis la même année; vice-présidente du Grand Avignon. En plus d'avoir été conseillère régionale de 2004 à 2014, elle a siégé à l'assemblée nationale de 1997 à 2002.

### Evolution de la population entre 1968 et 2017

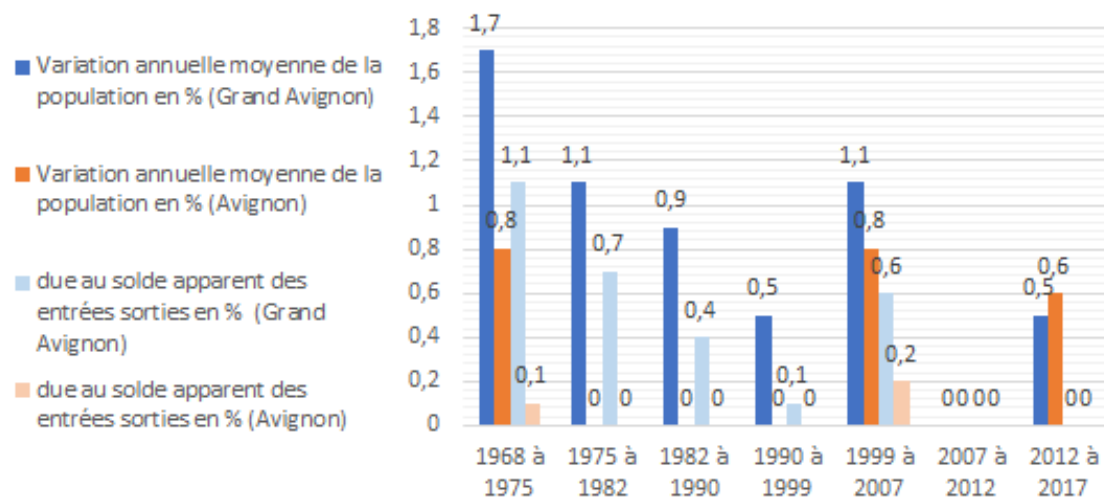


Alors que la population du Grand Avignon a largement augmenté depuis 1968, celle d'Avignon reste stable.

De plus, c'est le solde naturel qui est, en général, responsable de la croissance tandis que le solde entrée/ sortie reste nul. Ainsi, la ville d'Avignon ne semble pas être attractive pour les nouveaux habitants.

La population est vieillissante.

### Mouvement de la population entre 1968 et 2017



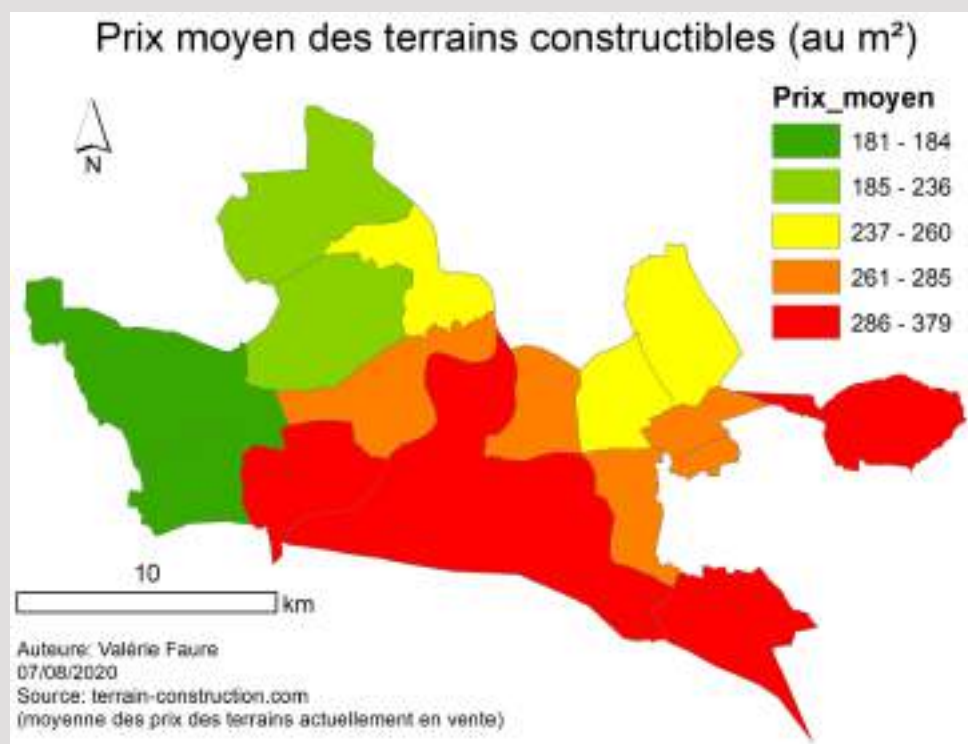
## CARTOGRAPHIE GRAND AVIGNON



Les cours d'eau qui se trouvent au sud (La Durance) et à l'ouest (Le Rhône) d'Avignon enclavent un peu la ville. Cependant, il y a un réseau routier assez important avec un boulevard autour des remparts et un second qui entoure la ville d'Avignon.

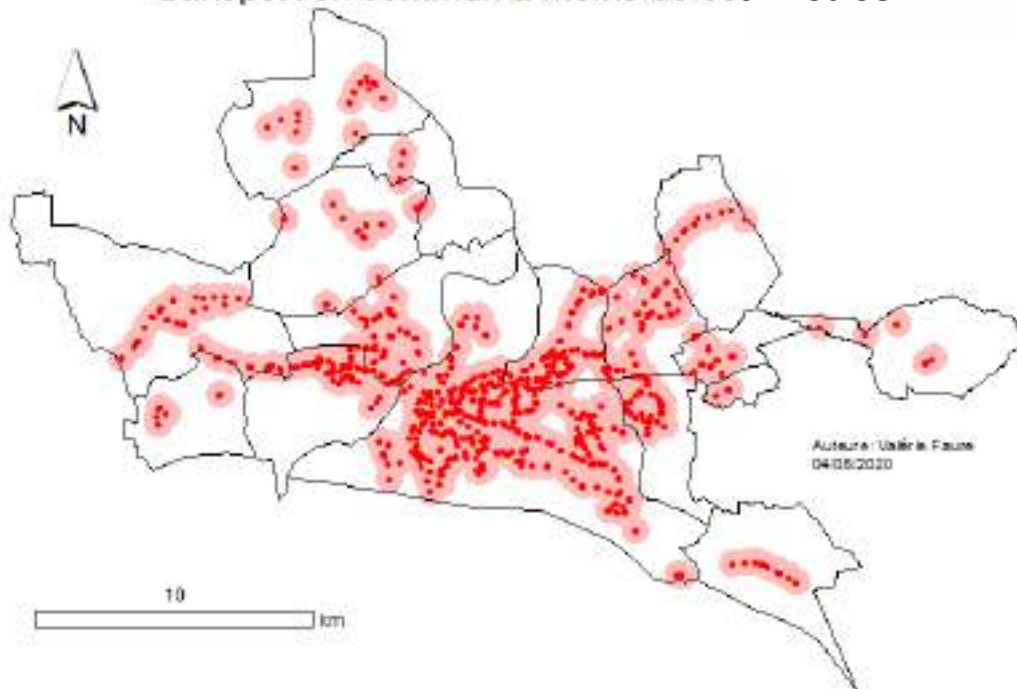
L'autoroute A9 (la Languedocienne) qui va d'Orange à la frontière espagnole passe à l'ouest d'Avignon.

L'autoroute A7 qui va de Lyon à Marseille passe à l'est d'Avignon.



## CARTOGRAPHIE GRAND AVIGNON

### Zone possédant au moins un arrêt de transport en commun à moins de 500 mètres

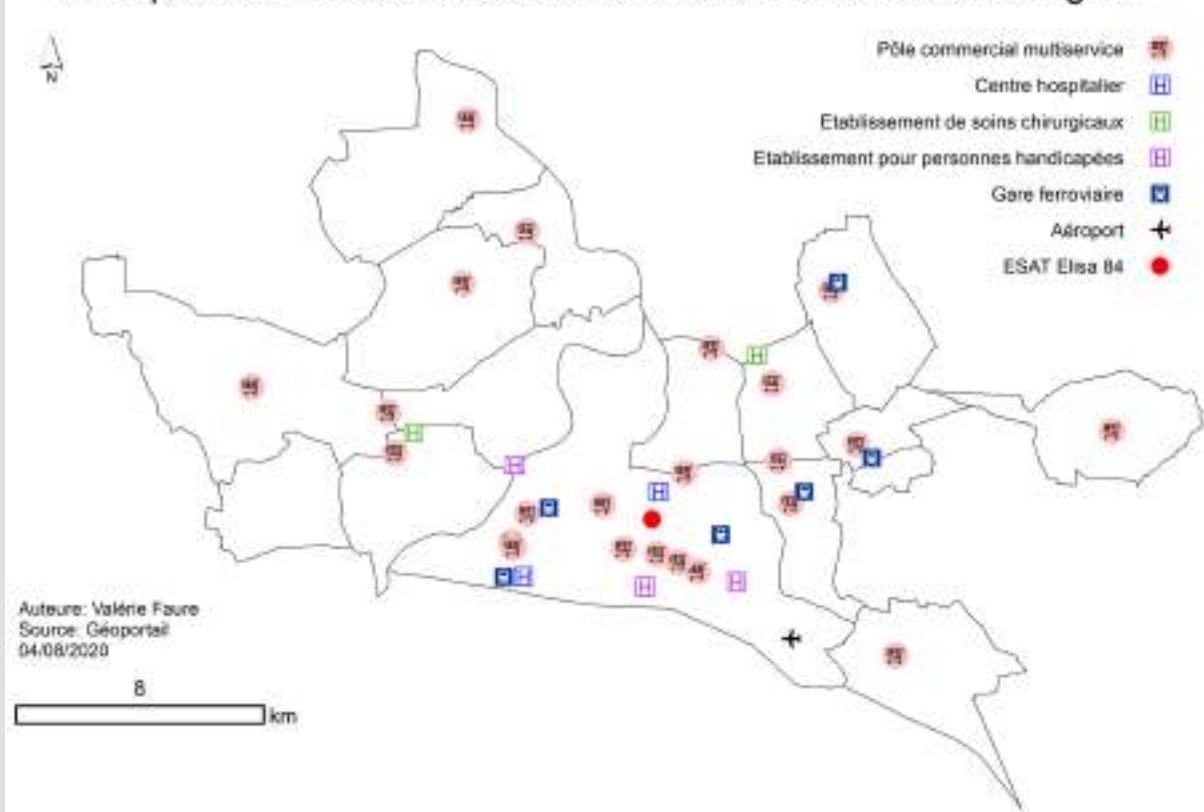


L'offre de transport Orizo du territoire Grand Avignon dessert toutes les communes de la métropole. Cependant l'offre est plus importante sur les communes d'Avignon, Pontet et Vedène (nord-est d'Avignon).

L'offre commerciale est plus importante à Avignon, mais en règle générale, toutes les communes de la métropole possèdent un pôle commercial avec ou sans supermarché.

Il faut noter la présence du plus grand centre commercial d'Europe sur les communes Sorgues et Pontet.

### Principaux commerces et services sur le territoire du Grand Avignon



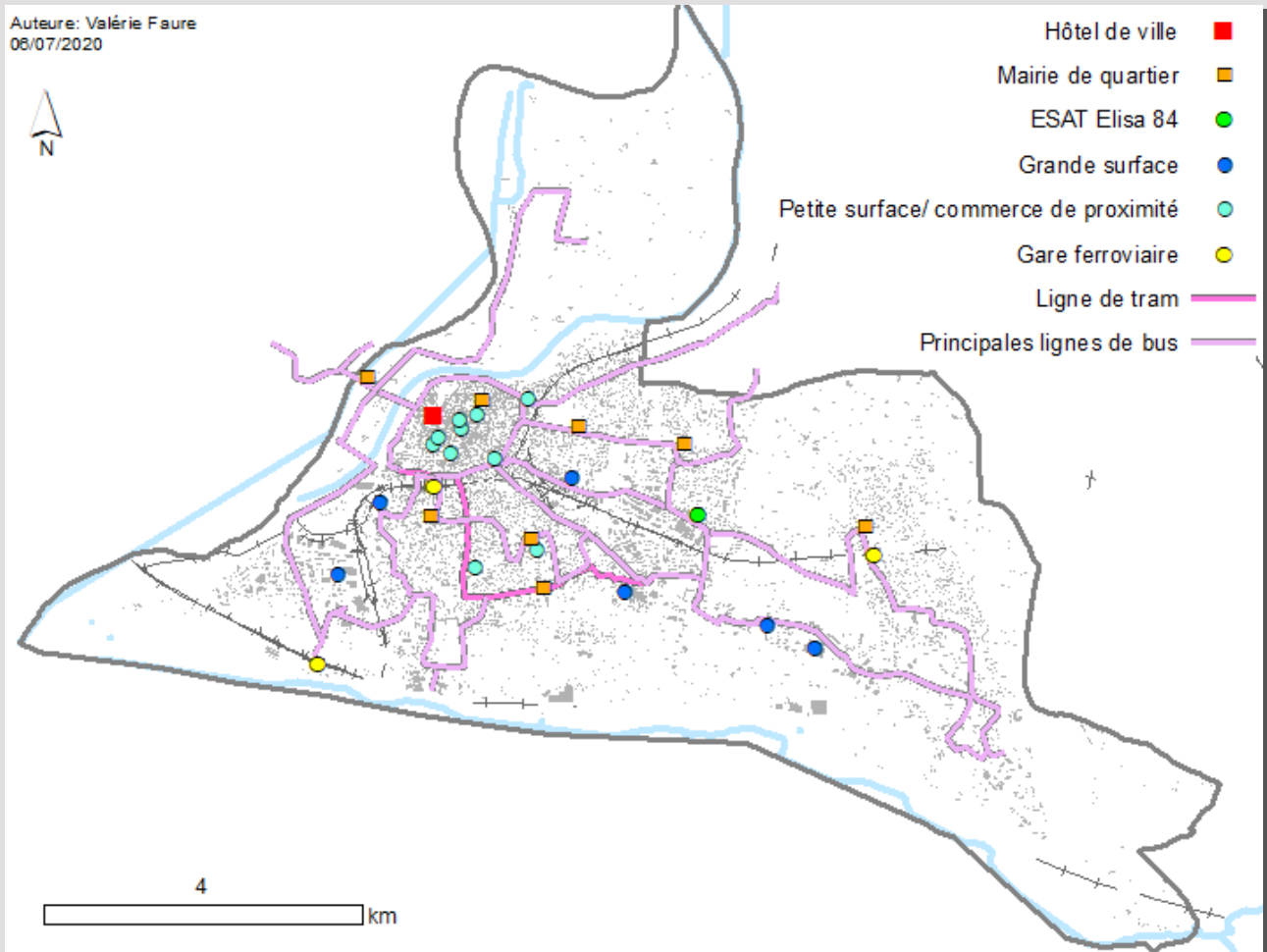
# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

L'organisation de la ville d'Avignon est particulière. On distingue d'abord la ville intra muros (à l'intérieur des remparts, secteurs sauvegardés) puis la ville extra muros ( en dehors de ces remparts). En plus de ces remparts, le Rhone et la Durance forment des obstacles dans le développement de la ville (surtout au nord).

La ville s'est donc développée de manière semi-concentrique vers le sud et l'est avec comme centre le centre historique. Immédiatement après les remparts, on retrouve la zone d'échange entre les deux parties de la ville, elle possède un axe de transport important et des lignes de bus faisant le tour des remparts puis rayonnant vers le reste de la ville.

En s'éloignant à l'est, ce développement semi-concentrique devient plus flou, on y trouve un quartier d'aspect villageois qui correspond à l'ancienne commune Montfavet. Ce quartier possède sa propre église et sa propre gare.

## Offre commerciale, et de transport de la ville



En ce qui concerne l'accessibilité, Avignon est bien desservie avec trois gares, une ligne de tram et différents lignes de bus qui rayonnent du centre vers d'autres communes. De plus, des lignes de bus secondaires desservent la ville intra muros.

De manière générale, on note que le cheminement piéton est parfois rendu difficile par l'étroitesse des trottoirs, par le non-respect des passages piétons et de l'insécurité au regard de la circulation motorisée. Cependant, la ville dispose d'un atout majeur : une trame de canaux qui est petit à petit réemployée et remise en valeur comme support des modes de déplacements doux. De plus, des travaux sont effectués comme la piétonisation d'une contre-allée d'un boulevard.

Pour l'offre de santé, il y a un CHU au sud proche de la gare TGV ainsi que différentes cliniques réparties dans la ville.

Pour les zones d'activités, on note une forte ségrégation spatiale. Les zones commerciales et industrielles sont complètement mono-fonctionnelles. Cependant les grandes surfaces situées en extra muros sont faciles d'accès grâce aux transport en commun et l'offre de commerces et services est importantes dans la zone mixte à l'intérieur des remparts.

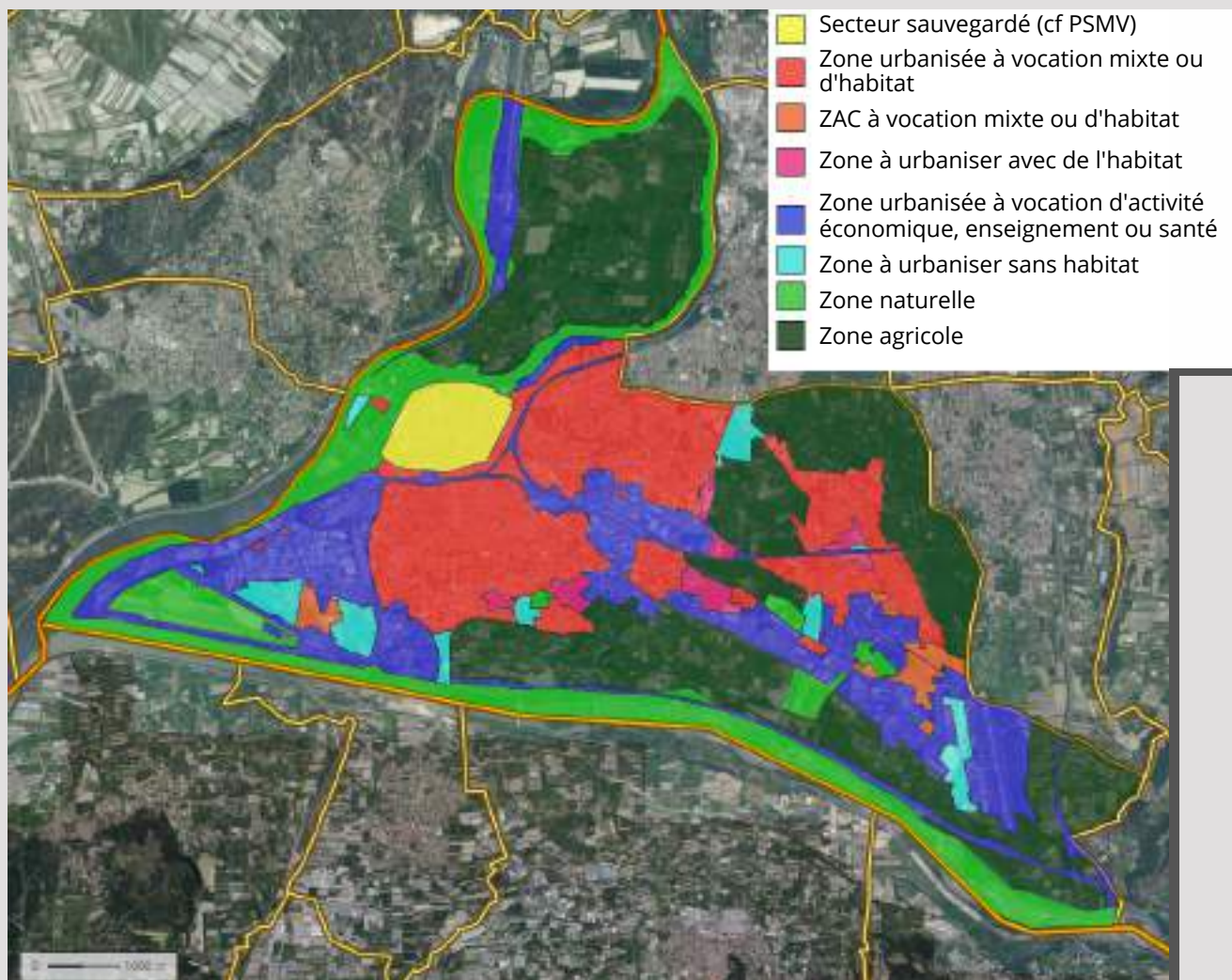
# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

La réglementation pour l'urbanisme de la ville est particulière;

- La ville extra muros est soumise aux règlement du PLU (approuvé en 2011, modifié en 2013)
- La zone à l'intérieur des remparts est soumise au règlement du PSMV (approuvé en 2007, modifié en 2013)

Actuellement, Avignon concentre beaucoup plus d'emplois (grande aire urbaine) mais cette offre ne correspond pas à la croissance de la population de la ville ni à son niveau de formation. Ainsi, Avignon souhaite attirer une population plus jeune et des CSP plus diversifiées en offrant des logements adaptés à la demande et une bonne qualité de vie (transport en commun, requalification de l'espace urbain).

## Zonage simplifié du PLU d'Avignon



### ZONE INTRA MUROS:

Les bâtiments y sont anciens (dans la ville entière, plus d'un quart des logements datent d'avant 1949). C'est un centre ville historique dense avec des rues étroites.

La zone est divisée en quatre secteurs (SA, SB, SC et SR), la construction à usage d'habitation est interdite dans le secteur SR et le sous secteur SCc. Cependant, un nombre important d'immeubles sont classés monuments historiques, d'autres, sans être classés, ne sont pas modifiables ou destructibles.

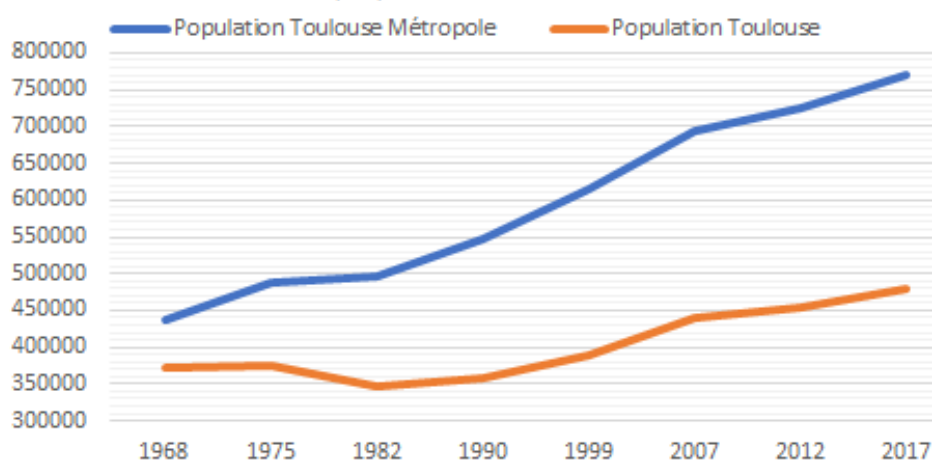
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Haute-Garonne (31) dans la région Occitanie.
- Appartient à Toulouse métropole créée en 2015
- C'est la 4ème aire urbaine la plus grande de France et la 6ème métropole.

Actuellement et depuis 2014, c'est Jean-Luc Moudenc (UMP) qui est maire de la ville. Il est aussi président de la métropole depuis la même date. Avant cela il a été conseiller général de Haute-Garonne, conseiller régional ainsi que député



Evolution de la population entre 1968 et 2017



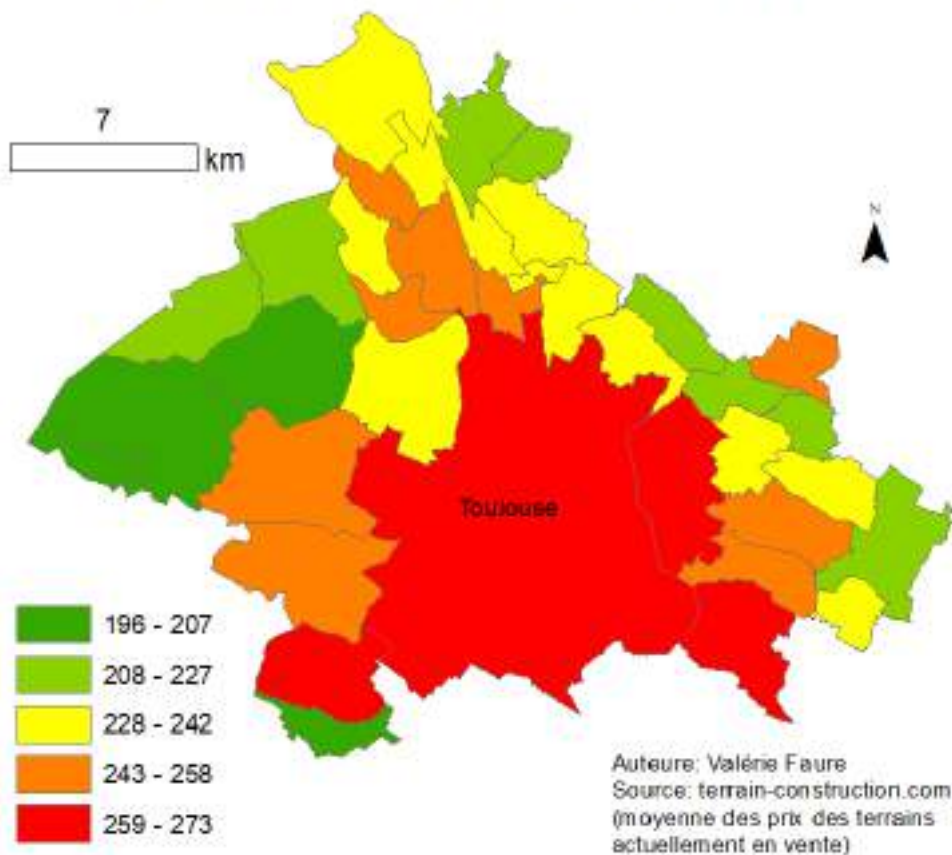
La ville de Toulouse est une ville très attractive qui attire particulièrement de nombreux étudiants. La classe des 15-29 est largement sur-représentée par rapport à la moyenne nationale. C'est aussi un pôle économique important. Depuis les années 90, le ville de Toulouse et sa métropole ne cessent d'augmenter

Variation de la population



## CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE

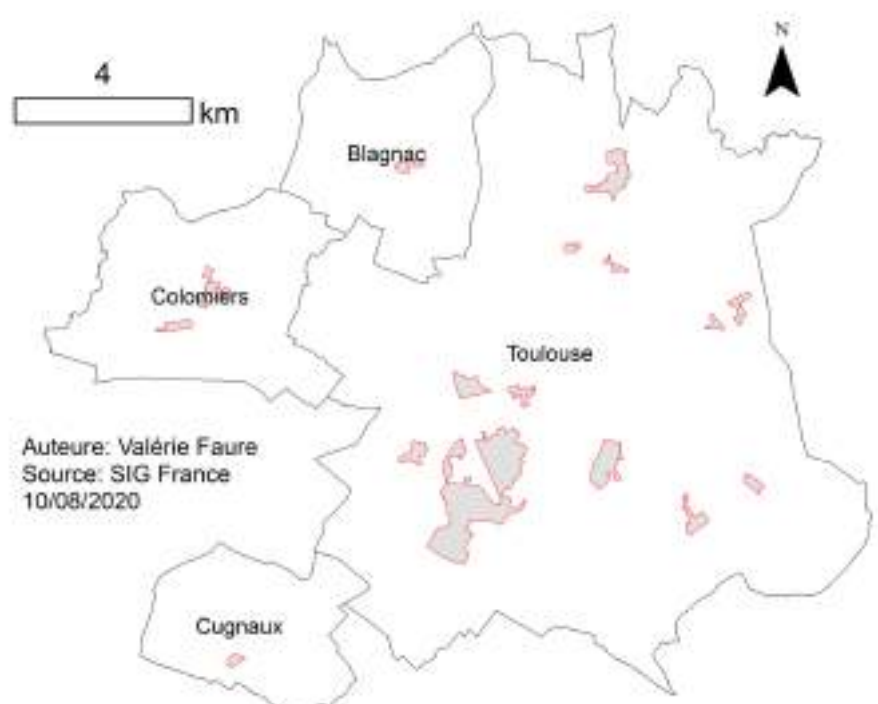
### Prix des terrains constructibles dans le Grand Toulouse



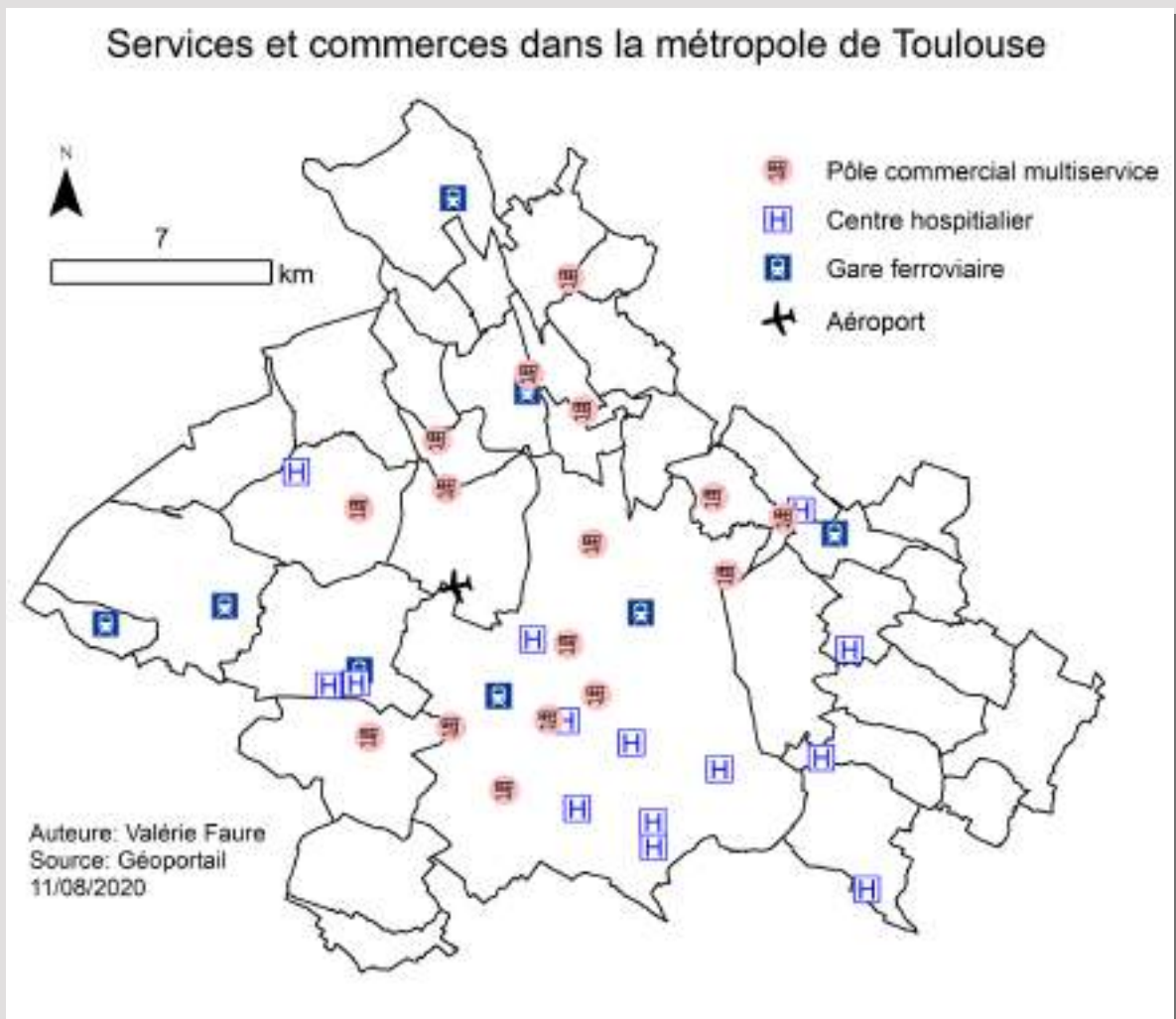
Les prix des terrains constructibles décroissent de manière concentrique autour de la ville principale qui est Toulouse. Cependant, même à Toulouse, les terrains actuellement en vente sont relativement accessibles par rapport aux prix de ceux qui se trouvent dans d'autres grandes villes françaises.

Les quartiers prioritaires se trouvent dans les villes de Blagnac, Colomiers, Cugnaux et Toulouse (16 en tout)

### Quartiers prioritaires sur le territoire du Grand Toulouse

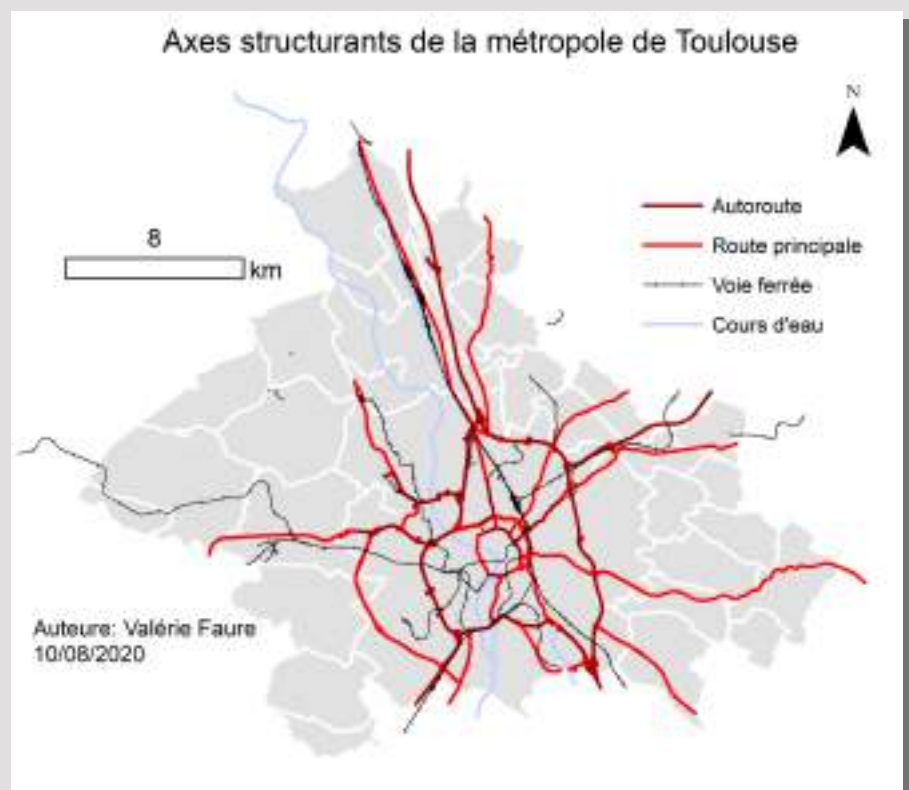


# CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE



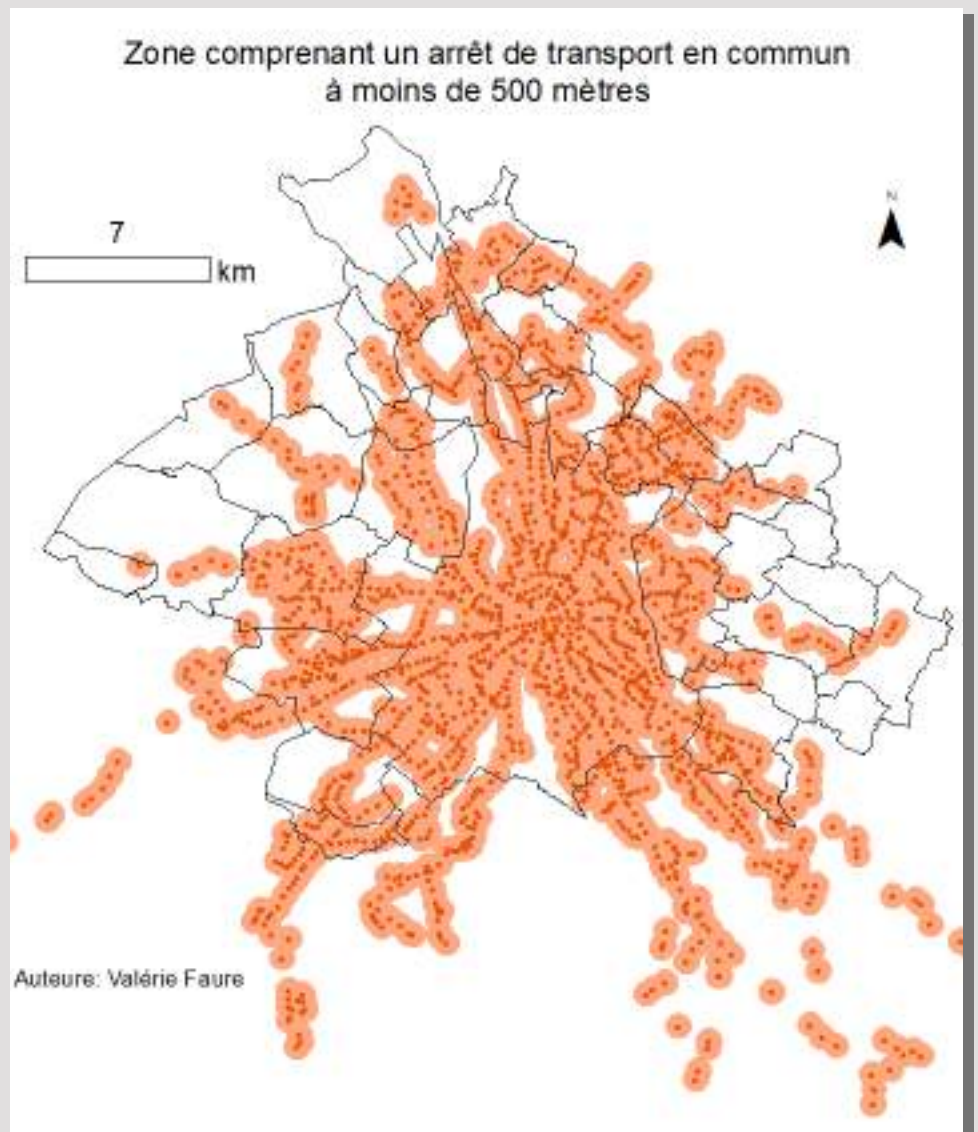
Toulouse est un vrai nœud autoroutier car sa métropole est traversée par l'A61 (Narbonne - Toulouse), l'A62 (Toulouse - Bordeaux), l'A64 (Toulouse - Bayonne) et l'A68 (Toulouse - Albi). De nombreuses routes nationale et régionale desservent aussi la métropole.

C'est aussi un nœud ferroviaire, les principales lignes sont celles qui relient Toulouse à Bordeaux et à Paris. A partir de 2022, des travaux doivent commencer pour créer la ligne à grande vitesse Bordeaux-Toulouse.

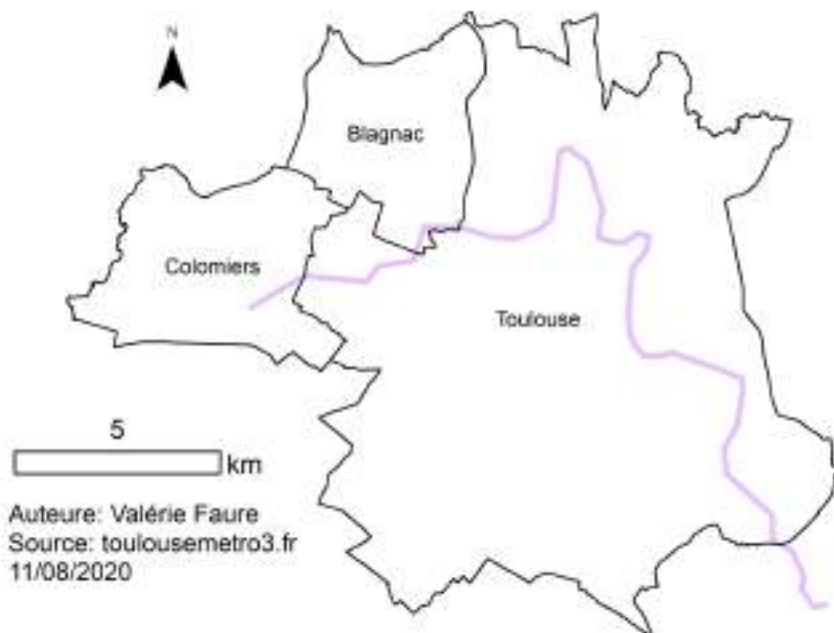


## CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE

La métropole du Grand Toulouse est très bien desservie par le réseau de transport en commun. Ce dernier dessert aussi des communes au-delà des limites de la métropole. On compte actuelle deux lignes de métro, deux lignes de tram et 132 lignes de bus.



### Tracé de la future ligne de métro (2025)



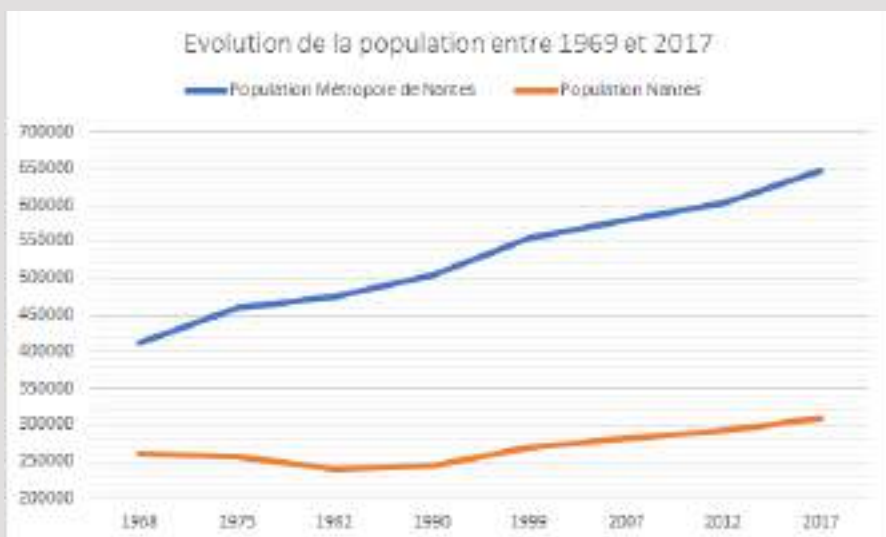
A l'horizon 2025, quatre nouvelles lignes de bus ainsi qu'une troisième ligne de métro seront mises en service. La ligne de métro, d'une longueur de 27km, reliera les grandes zones d'emplois en allant de Colomiers jusqu'à la commune de Labège (au sud, hors métropole).

## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Région Pays de la Loire, département Loire Atlantique (44)
- Nantes est la préfecture de son département
- Elle constitue, avec 23 autres communes, la métropole de Nantes
- Elle appartient au pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (créé en 2012) qui regroupe 61 communes du département
- Elle appartient au pôle métropolitain Loire-Bretagne composé de 118 communes des régions Pays de la Loire et Bretagne. ont les villes de Brest, Rennes , Angers et Saint-Nazaire.

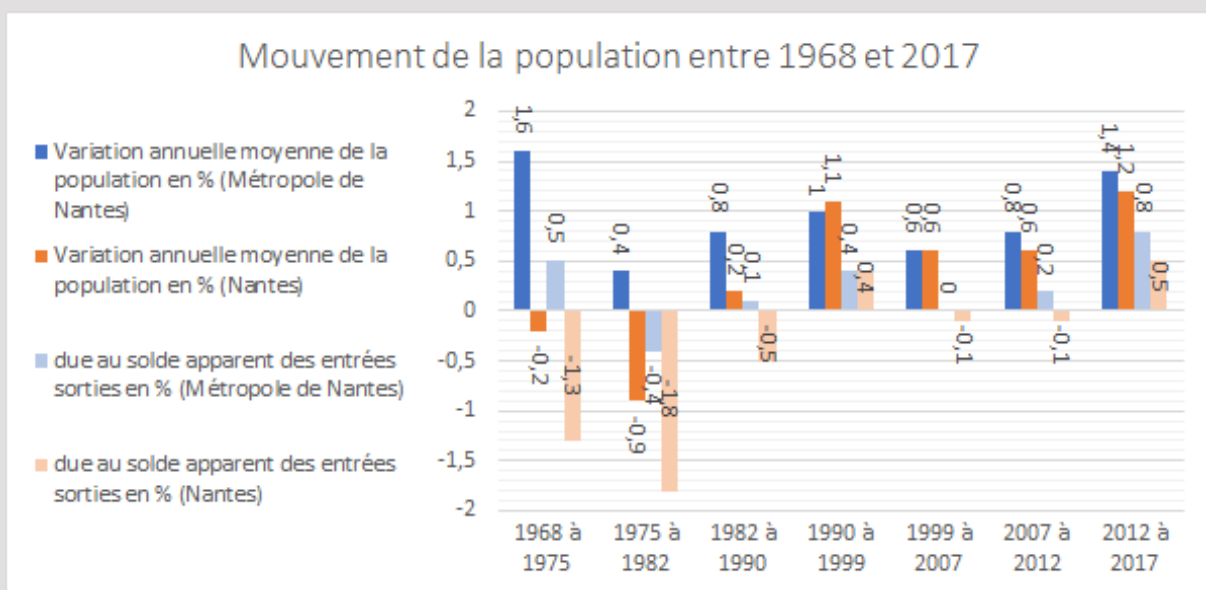
Aujourd'hui est depuis 2014, c'est Johanna Rolland (PS) qui est maire de la ville. Depuis la même année elle est aussi présidente de Nantes Métropole et du pôle métropolitain. Elle est impliquée dans la mairie de Nantes depuis 2012 en étant tout d'abord première adjointe au maire chargée de l'éducation, de la jeunesse, des grands projets urbains et de la politique de la ville.

Par la coopération avec d'autres grandes villes à travers les différents EPCI, Nantes a une position importante au niveau nationale. C'est un pôle économique important (renforcer par le lien avec le port de Saint-Nazaire). LA ville possède aussi des pôles innovants en lien avec les universités et les grandes écoles de la ville mais aussi celles des grandes villes du pôle métropolitain Loire-Bretagne.

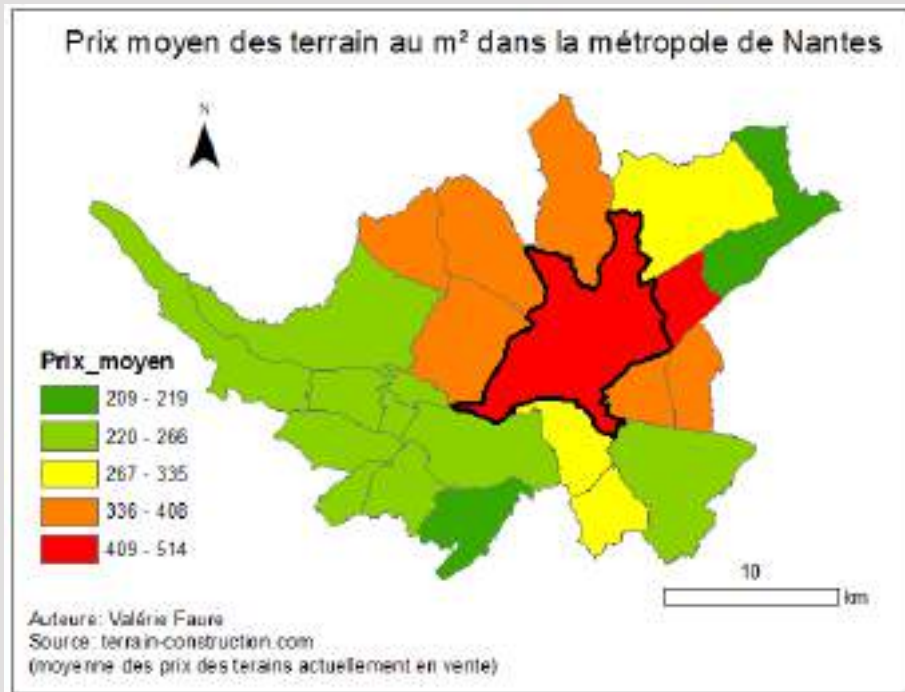


La ville des Nantes est une ville attractive, elle fait partie des villes plus grandes villes étudiante et sa population est jeune.

Depuis les années 90, la population continue de croître de façon régulière. La métropole Nantaise se développe rapidement comme toutes les métropoles des villes attractives (étalement urbain).



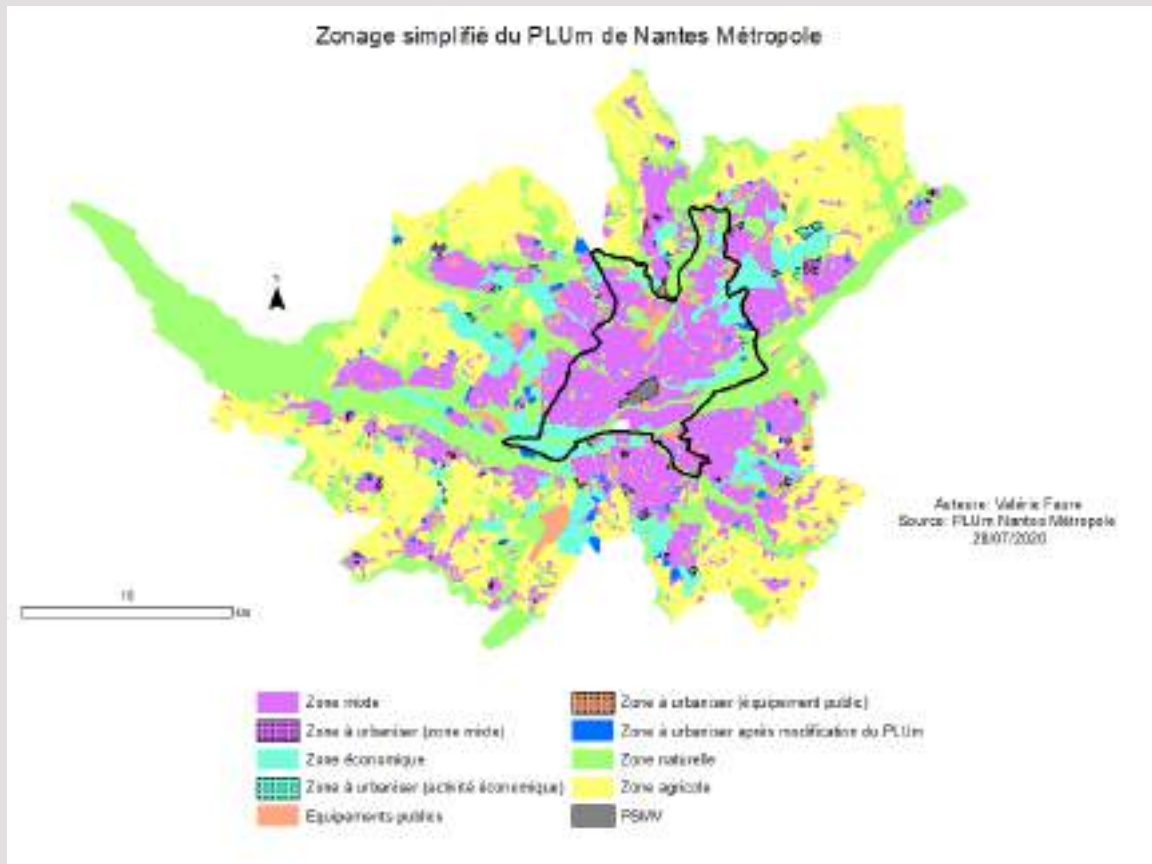
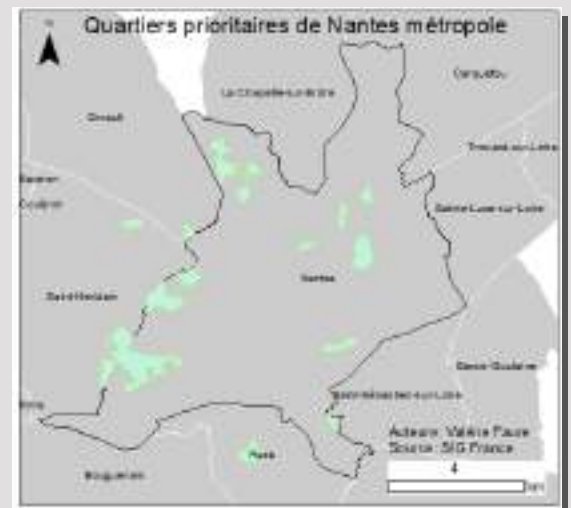
# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE



Depuis avril 2019 un PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain) a été approuvé sur l'ensemble des 24 communes de Nantes Métropole. Tandis que la ville de Nantes est très urbanisée, la métropole compte tout de même 60% d'espaces verts et agricoles.

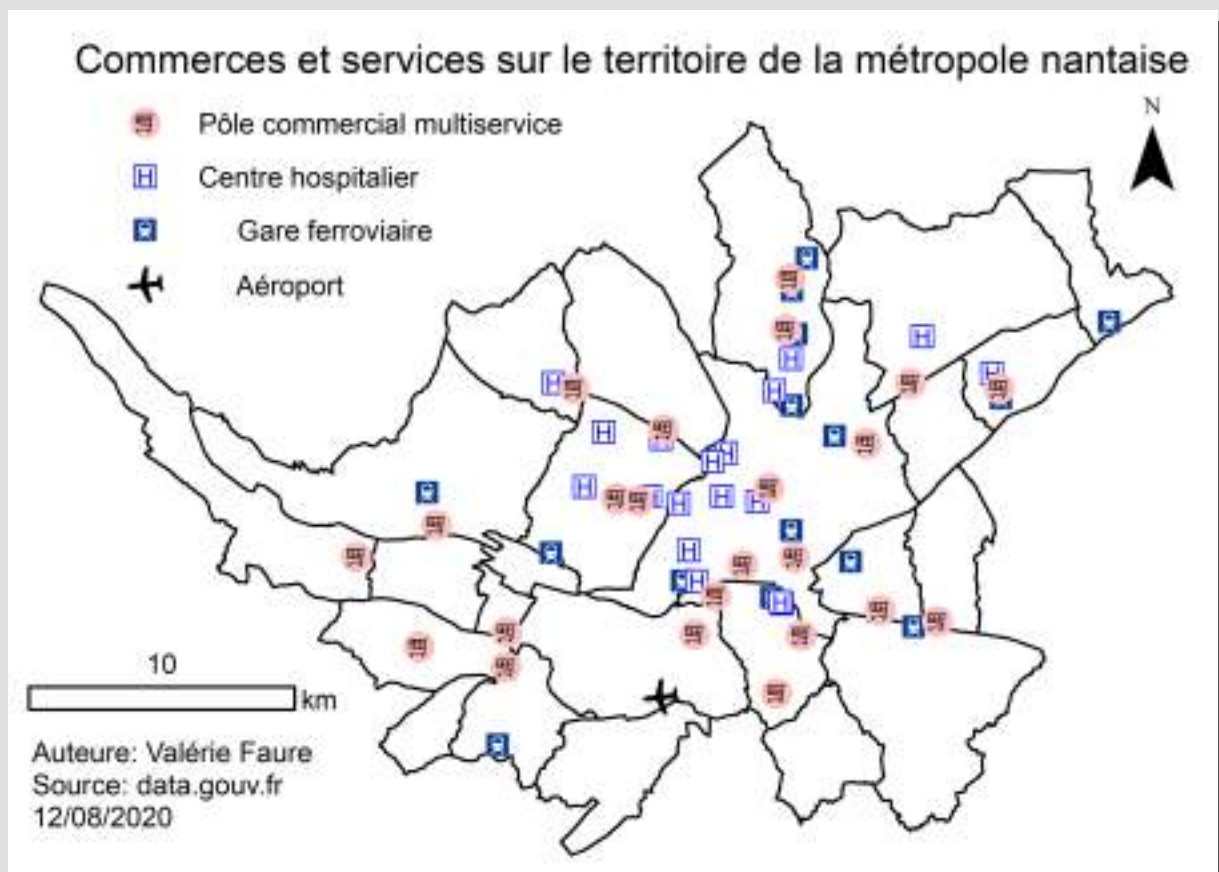
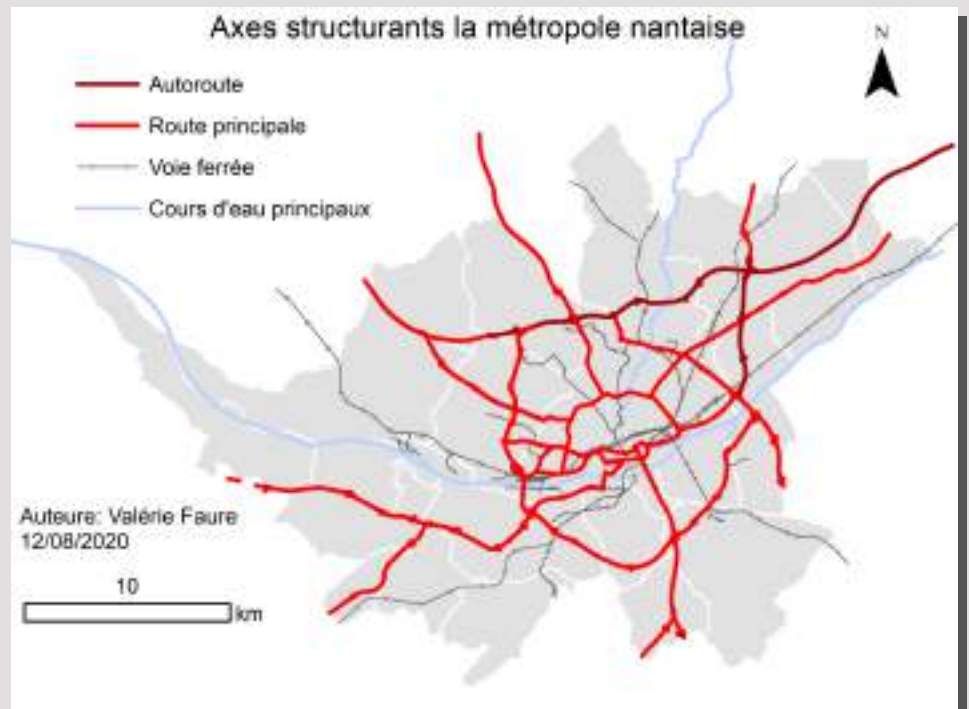
Le prix des terrains est relativement cher notamment dans la ville de Nantes et les villes de Sautron, Saint-Herblain, Orvault, La-Chapelle-sur-Erdre, Basse Goulaine et Saint-Sébastien-sur-Loire.

Depuis quelques années les prix du foncier augmente beaucoup dans la métropole, avec un espace qui ne cesse de croître et être attractif.



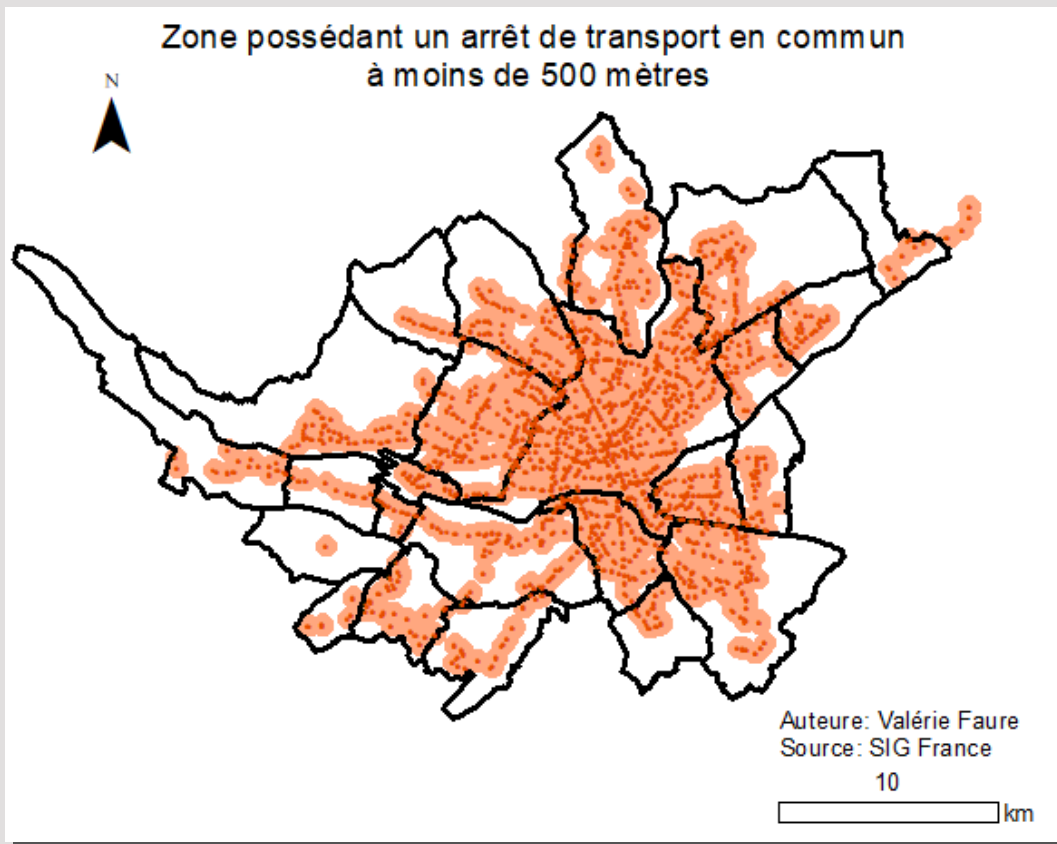
## ORGANISATION DE LA MÉTROPOLE

La métropole est traversée par l'autoroute A11 (Paris-Nantes), l'autoroute A83 qui commence au sud de Nantes relie celle-ci à Niort. De plus, plusieurs routes nationales et régionales qui permettent de relier cette métropole au reste des grandes villes.



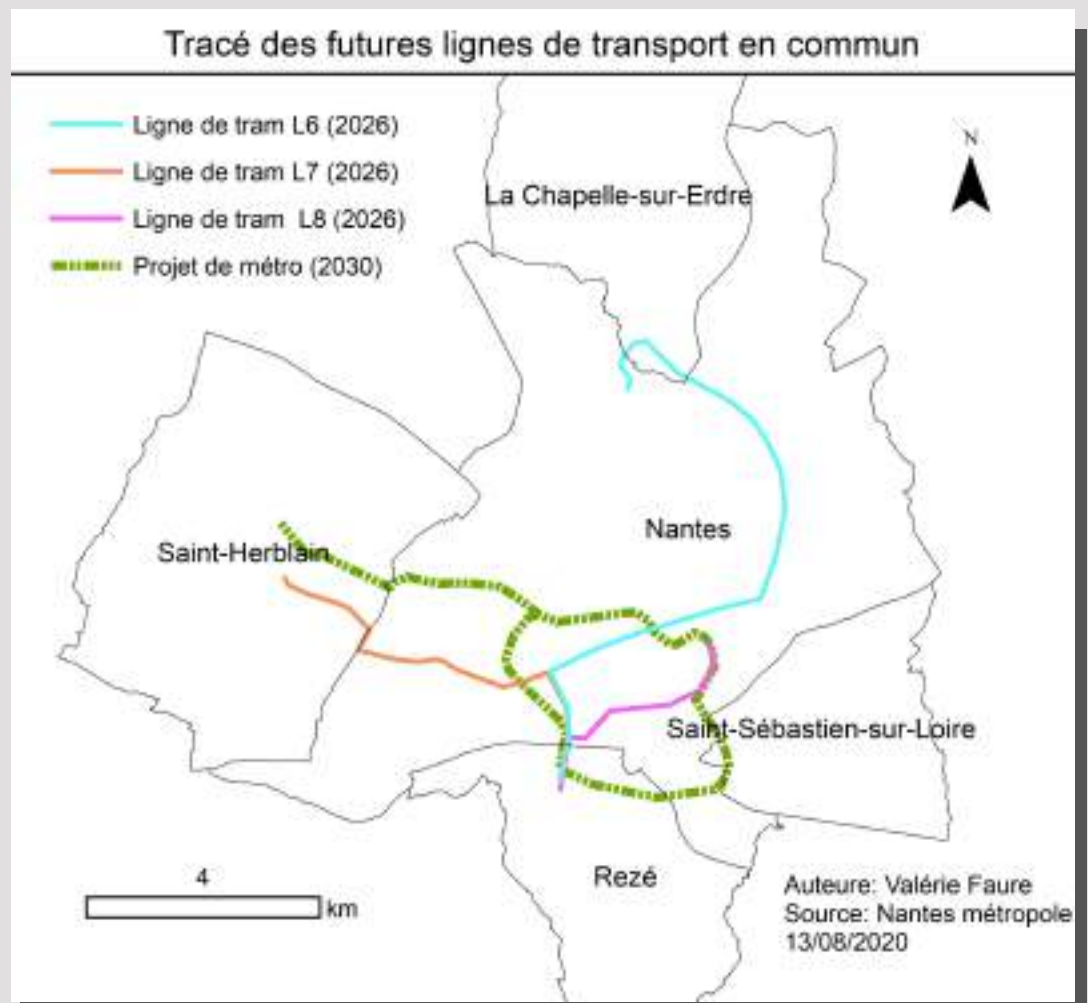
Les principaux pôles commerciaux sont bien répartis dans la partie urbanisée de la métropole. L'offre de transport est complétée par un tram-train qui dessert de nombreuses gares ferroviaires sur l'axe nord-sud en direction de Châteaubriant.

## MOBILITÉ



La métropole nantaise est bien desservie (3 ligne de tramway et plus de 50 lignes de bus urbains et BHNS). La zone représentée sur la carte ci-contre correspond bien à l'espace urbanisé repérer sur la carte nommée "Zonage simplifié du PLUm de Nantes Métropole). Ainsi tous les pôles urbains de la métropole sont bien reliés entre eux.

En lien avec le développement de la ville, le réseau de transport en commun est encore en plein développement. Entre autres, trois nouvelles lignes de tram seront mises en service avant 2026 et une ligne de métro est en discussion pour 2030.



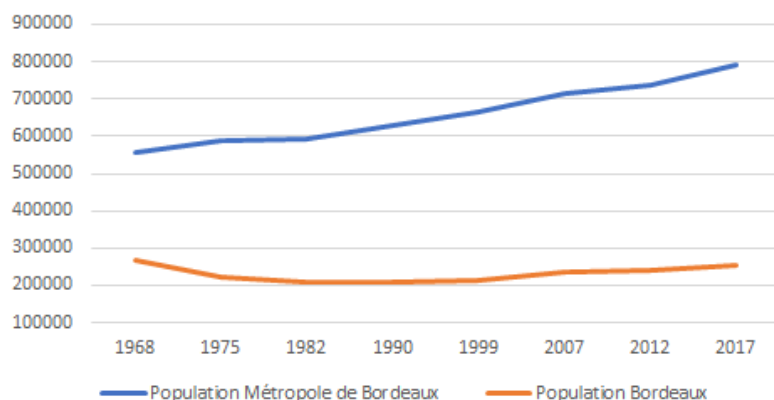
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Gironde (33) dans la région Nouvelle-Aquitaine.
- Elle se situe au sein de la métropole Bordeaux Métropole constituée de 28 communes.

Depuis les dernières élections municipales, c'est Pierre Hurmic (Europe Ecologie les Verts) qui est maire de la ville. Il est impliqué dans la vie politique de Bordeaux depuis 1995 en tant que conseiller municipal. Alors qu'il est conseiller métropolitain depuis la même année, c'est Alain Anziani (maire de Mérignac, Socialiste) qui est président de la métropole.

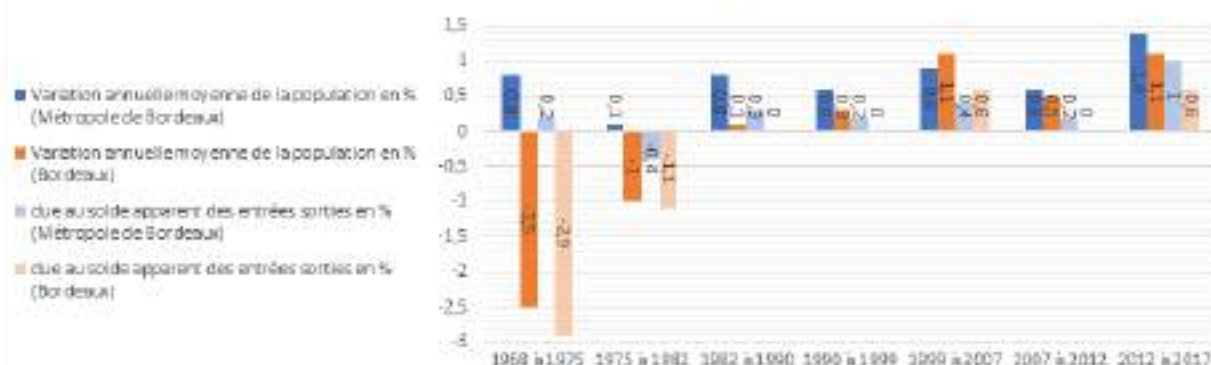


Evolution de la population de 1968 à 2017

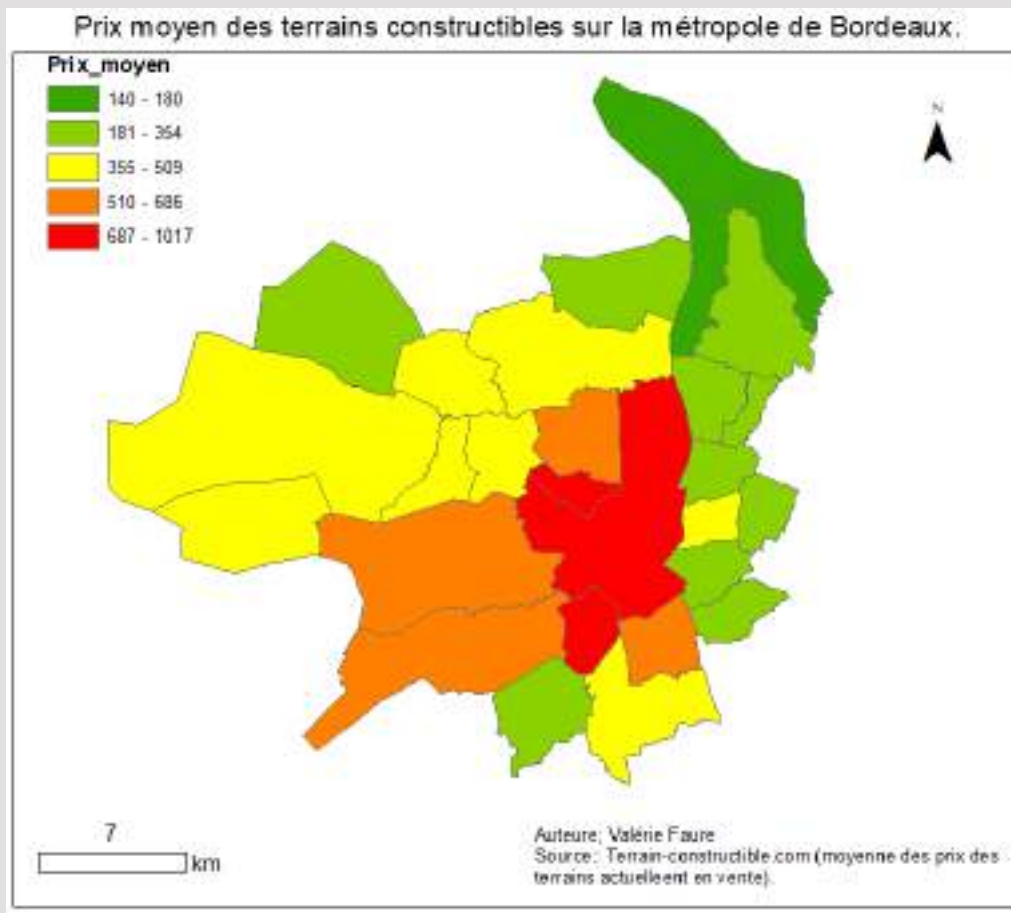


Alors que la ville de Bordeaux reste une ville très attractive et jeune, sa croissance est faible par rapport à celle de la métropole qui est très rapide depuis les années 80. Cela est due à l'étalement urbain autour de la ville centre (Bordeaux devient inaccessible avec la hausse des prix). Ci-dessous, on observe que 2012 à 2017, la croissance et l'attractivité de la métropole et de la ville sont plus importantes que sur les autres périodes. En effet, Bordeaux obtient une nouvelle image plus positive avec de nombreux aménagements et surtout l'arrivée de la LGV en 2017.

Mouvement de la population de 1968 à 2017



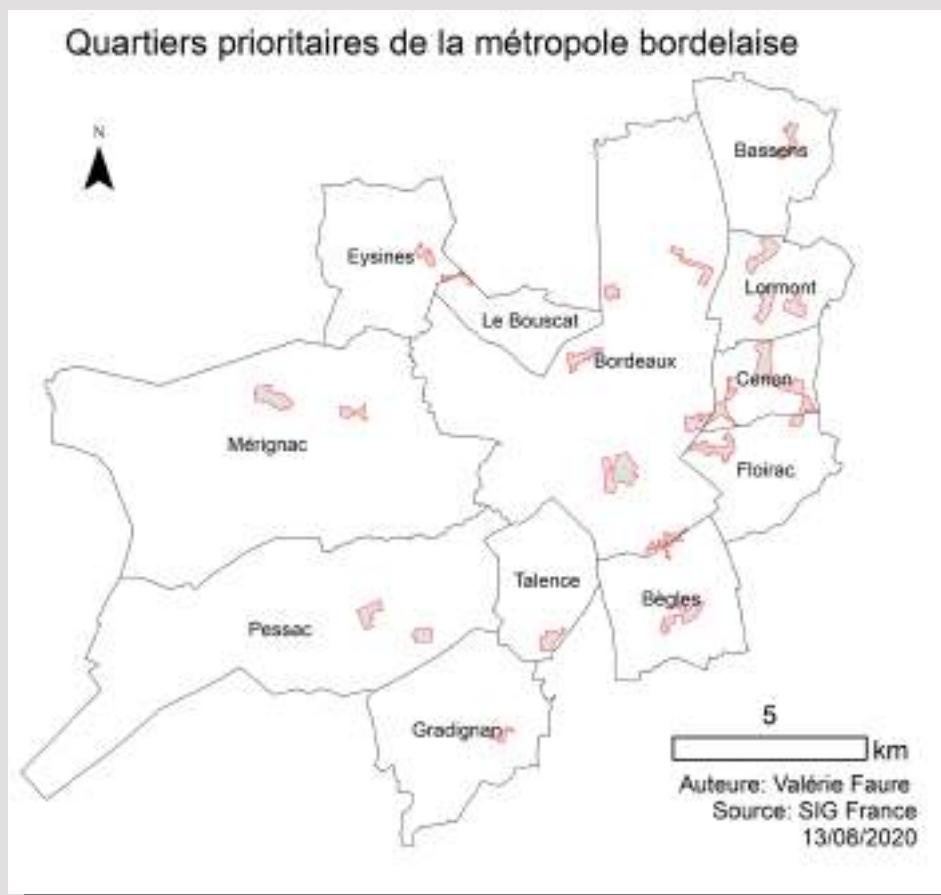
## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE ET SA MÉTROPOLE



Avec l'arrivée de la LGV qui relie la ville de Bordeaux à Paris, cette dernière s'est énormément développée.

Suite à des grands travaux d'aménagement et de requalification, la ville est devenue l'une des villes les plus attractives de France.

Aujourd'hui, la pression foncière y est très élevée et les prix avoisinent ceux que l'on peut trouver en région parisienne. Les prix les moins élevés se trouvent dans les communes à l'est de Bordeaux.

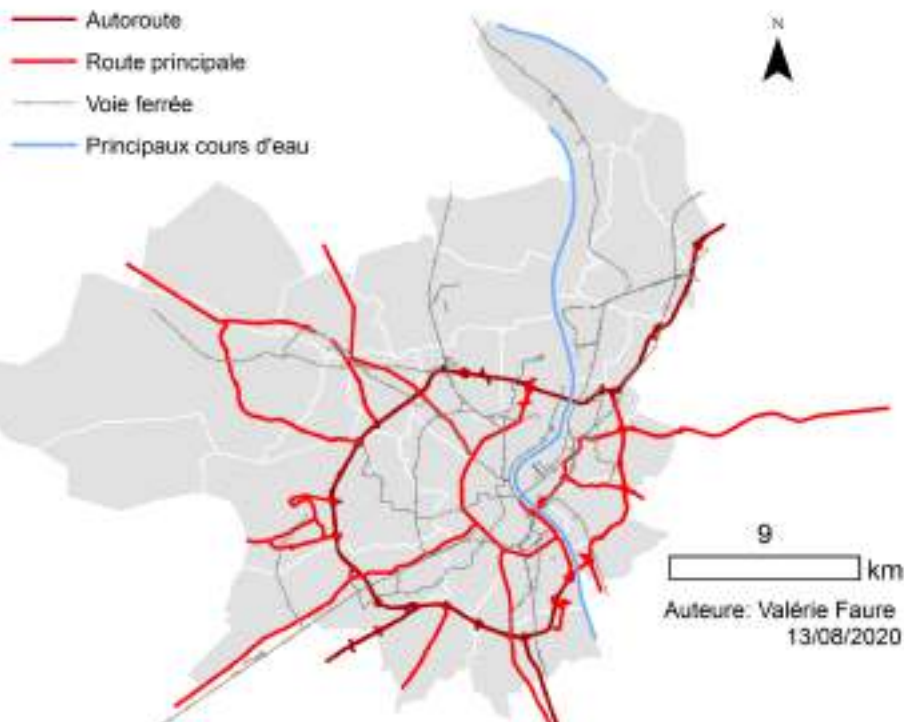


On peut remarquer que les quartiers prioritaires sont répartis assez largement dans la ville de Bordeaux et ses communes limitrophes.

Leur concentration est plus grande dans les communes à l'est de Bordeaux (Bassens, Lormont, Cenon).

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE BORDEAUX MÉTROPOLE

## Axes structurants de la métropole bordelaise



La métropole bordelaise est un carrefour autoroutier avec l'A10 venant de Paris, l'A62 et A63 allant, respectivement vers Toulouse et vers la frontière espagnole (direction Saint-Sébastien).

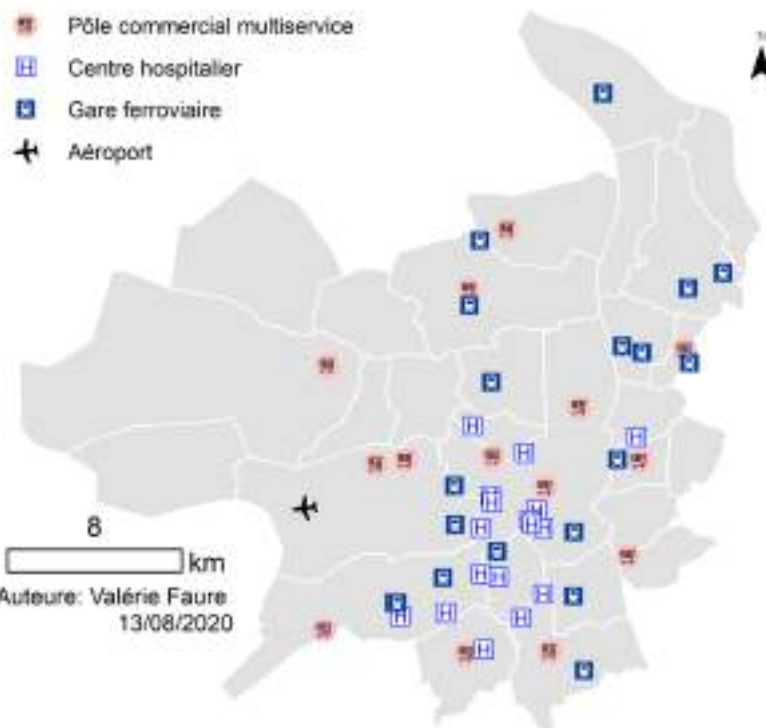
C'est aussi un carrefour ferroviaire avec, entre autres, la ligne très connue qui relie Bordeaux à Paris en deux heures.

La ville et la métropole de Bordeaux est traversée par le fleuve La Garonne, celui-ci ne constitue pas d'obstacle et devient même un élément d'attractivité grâce à l'aménagement de ses quais.

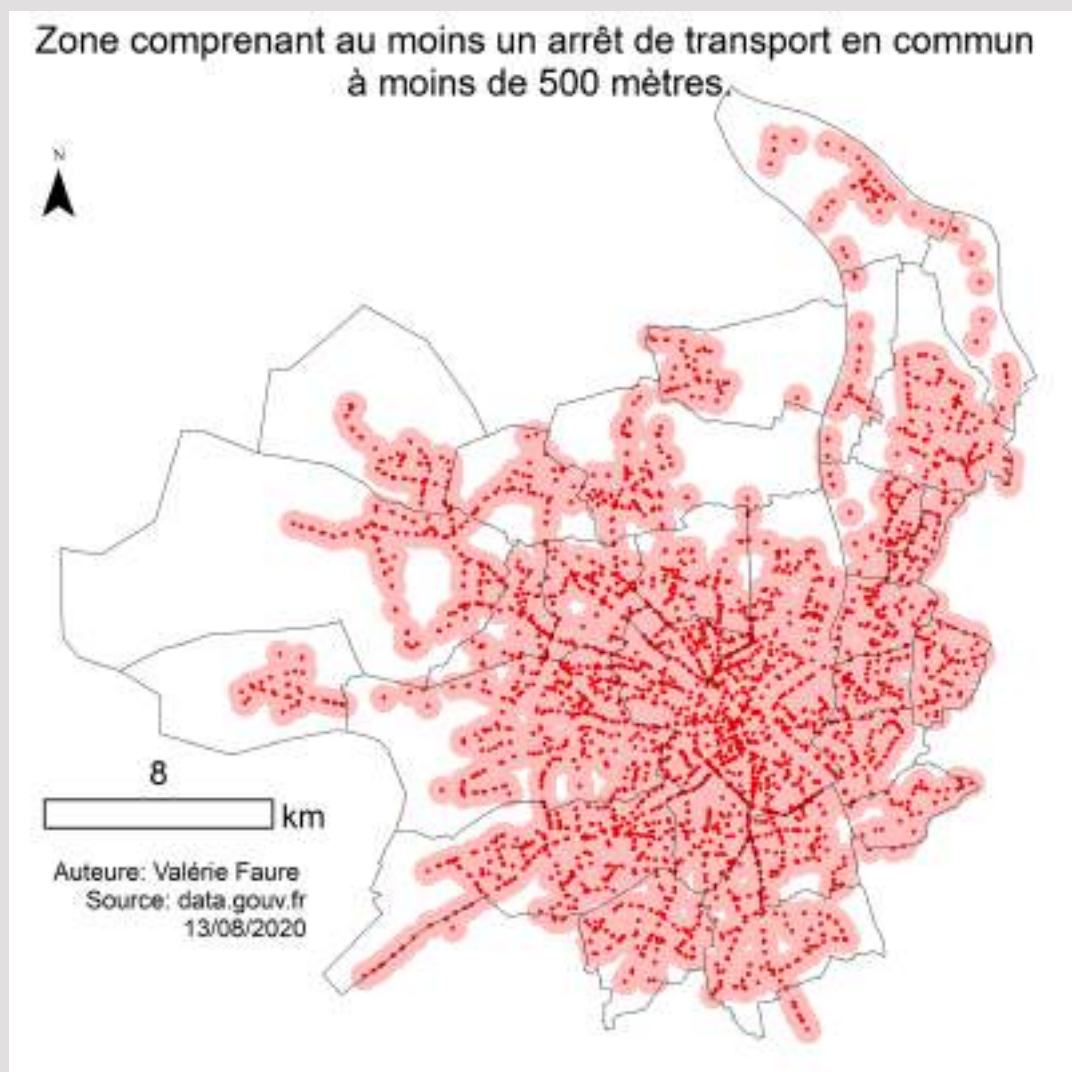
Les services et commerces se concentrent principalement sur l'axe sud-nord de la métropole.

On remarque qu'au nord-ouest de la métropole (dans les communes de Saint-Médard-en-Jalles, Martignas-sur-Jalles, Saint-Aubin-de-Médoc, Le Haillan, Eysines et Le Taillan-Médoc), l'offre de services et de commerces n'est pas bien développée.

## Commerces et services de la métropole bordelaise



## MOBILITÉ AU SEIN DE BORDEAUX MÉTROPOLE



Comme pour les commerces et les services, l'offre de transport n'est pas bien développée dans la partie ouest de la métropole.

Cependant dans le reste du territoire, l'offre est conséquente avec une zone étendue comprenant au moins un arrêt de transport en commune à moins de 500 mètres.

Alors que le projet de métro avait été envisagé pour la métropole de Bordeaux, c'est désormais l'idée d'un RER qui est retenu. L'objectif est d'utiliser le réseau ferré existant et que la gare Saint Jean de Bordeaux ne soit plus le terminus de toutes les lignes, permettant ainsi aux usagers de traverser la métropole rapidement sans correspondance. Les liaisons directes entre Libourne et Arcachon se feront en 2025. Les liaisons du même type entre Langon et Saint-Mariens seront mises en service d'ici 2028. (source: <https://www.bordeauximm09.com/un-rer-metropolitain-a-bordeaux-d-ici-2028>).

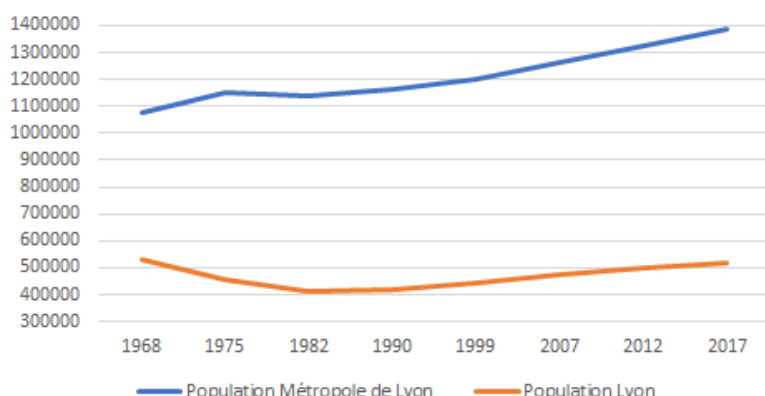
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Rhône (69), région Auvergne-Rhône-Alpes.
- Appartient à la métropole Grand Lyon qui est constituées de 59 communes.

Actuellement, c'est Grégory Doucet (Europe Ecologie les Verts) le maire de la ville. Cependant, il n'est pas président de la métropole, c'est Bruno Bernard, ancien conseiller municipale de Villeurbanne qui appartient au même parti politique que le maire de Lyon.

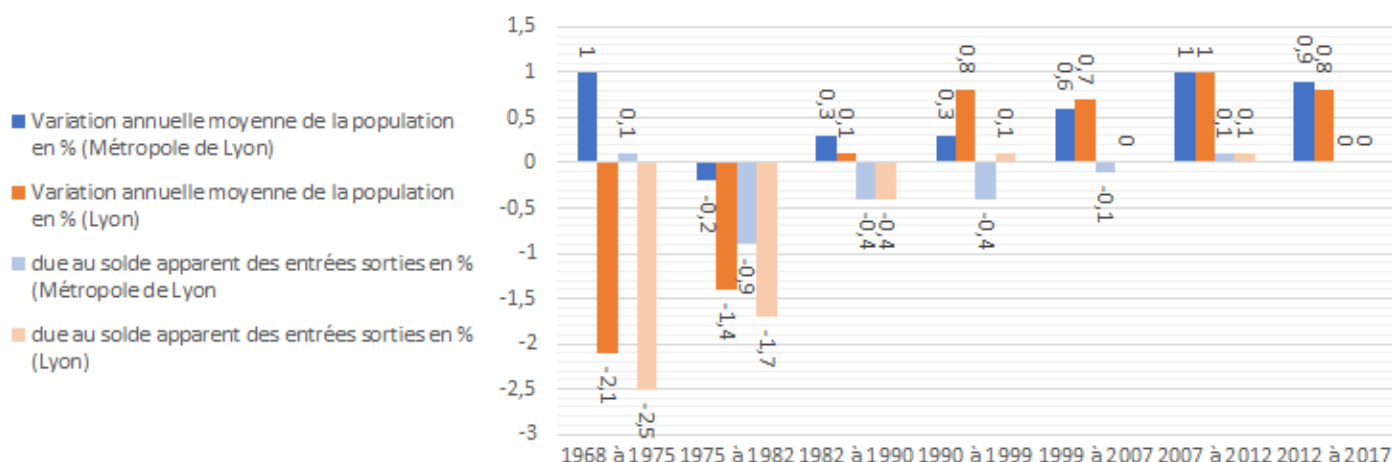


Evolution de la population entre 1968 et 2017

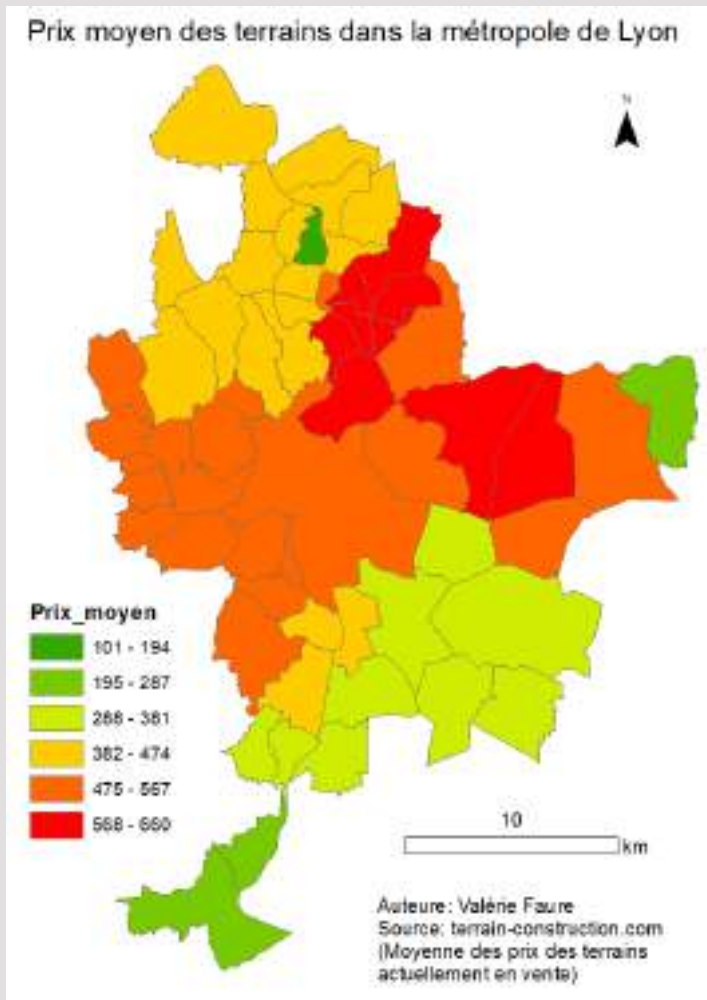


Aujourd'hui, la population de la ville de Lyon continue de croître mais représente moins de 50% de celle de la métropole (due à un territoire très grand). Malgré cette croissance, on remarque que les arrivées de nouveaux habitants sont peu significatives. Cependant, depuis les années 1990, la ville de Lyon semble être plus attractive qu'auparavant.

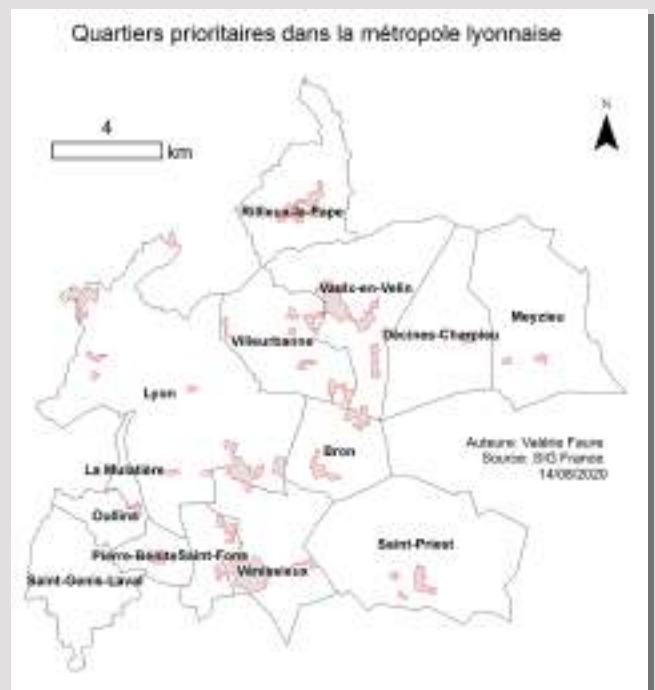
Mouvement de la population de 1968 à 2017



## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE



Le prix des terrains constructibles est élevé en particulier au nord de la métropole. Il faut noter que ce n'est pas dans la ville de Lyon que l'on trouve les prix de vente au m<sup>2</sup> les plus chers. Dans la partie sud, on peut trouver des prix beaucoup plus accessibles.



Les quartiers prioritaires de la métropole se situent au sud et à l'est de Lyon.

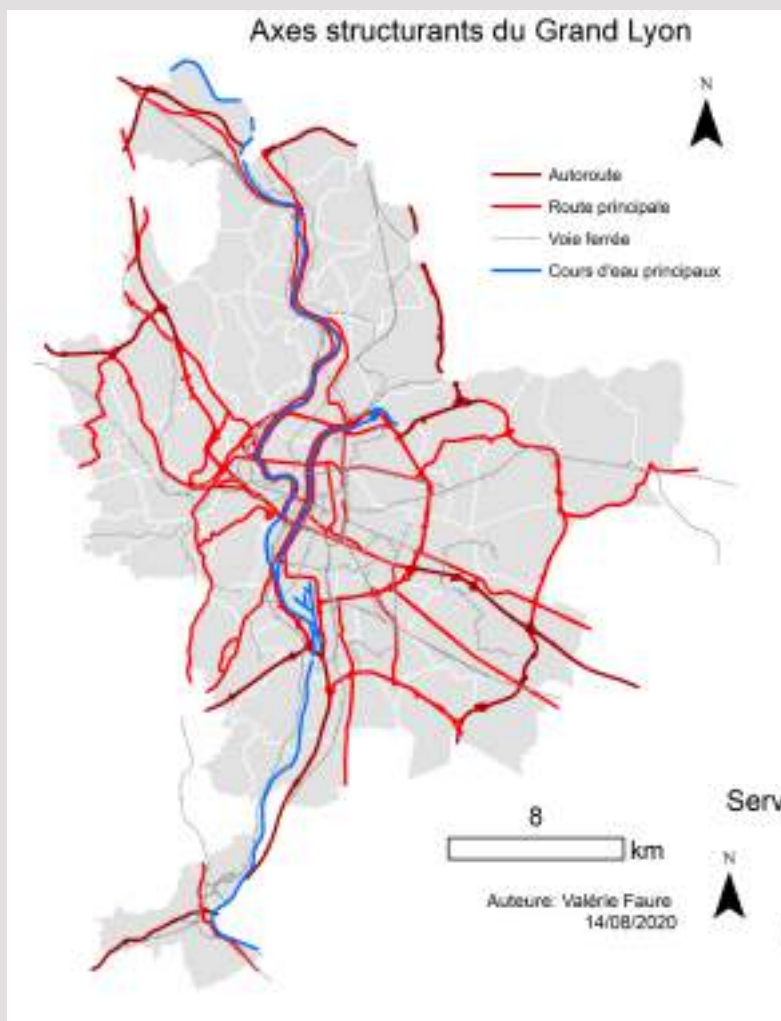
Comme on peut le voir sur la carte des axes structurants (page suivante), la métropole du Grand Lyon est un carrefour autoroutier avec les autoroutes A6 (Paris-Lyon), A7 (prolongement de l'A6 jusqu'à Marseille), A42 (relie Lyon au département de l'Ain), A43 (en direction de l'Italie) et A46.

En matière de transport ferroviaire, la métropole est très bien équipée (avec 5 gares dans la ville de Lyon), les autres grandes villes françaises sont donc rejoignables rapidement.

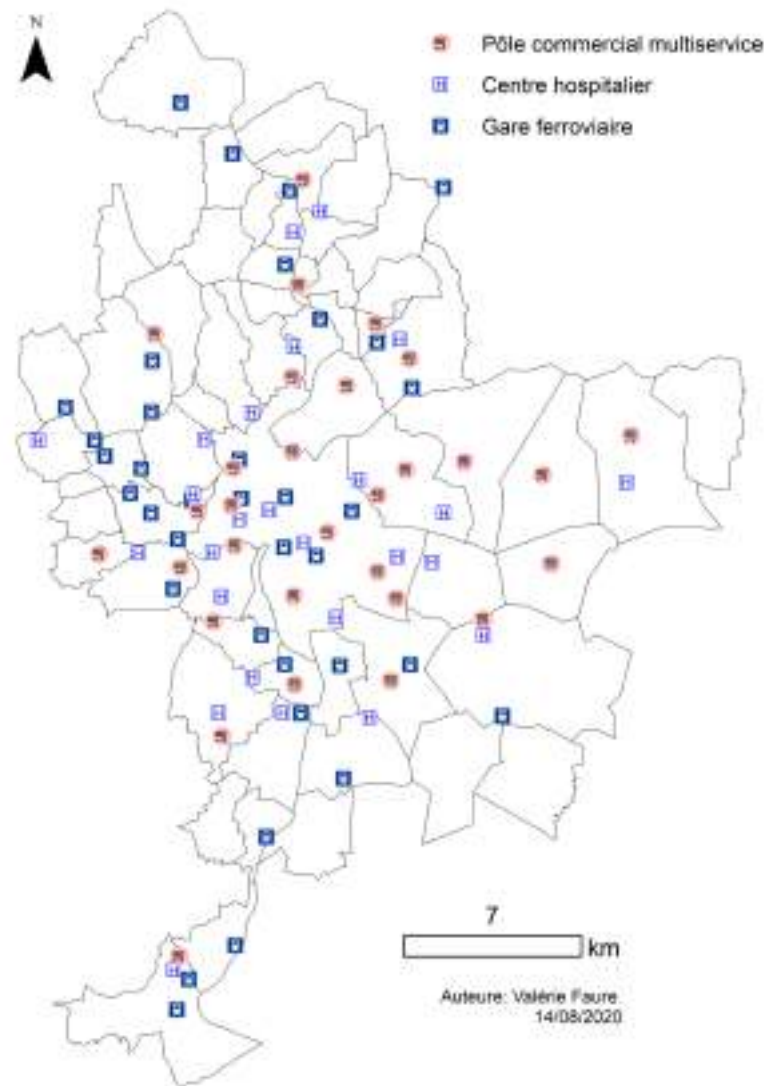
Le Rhône et son affluent la Saône travers la métropole mais ne constituent pas d'obstacle particulier grâce aux infrastructures routières nombreuses.

L'aéroport se trouve hors de la métropole dans la ville de Colombier-Saugnieu (est de Lyon).

# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE



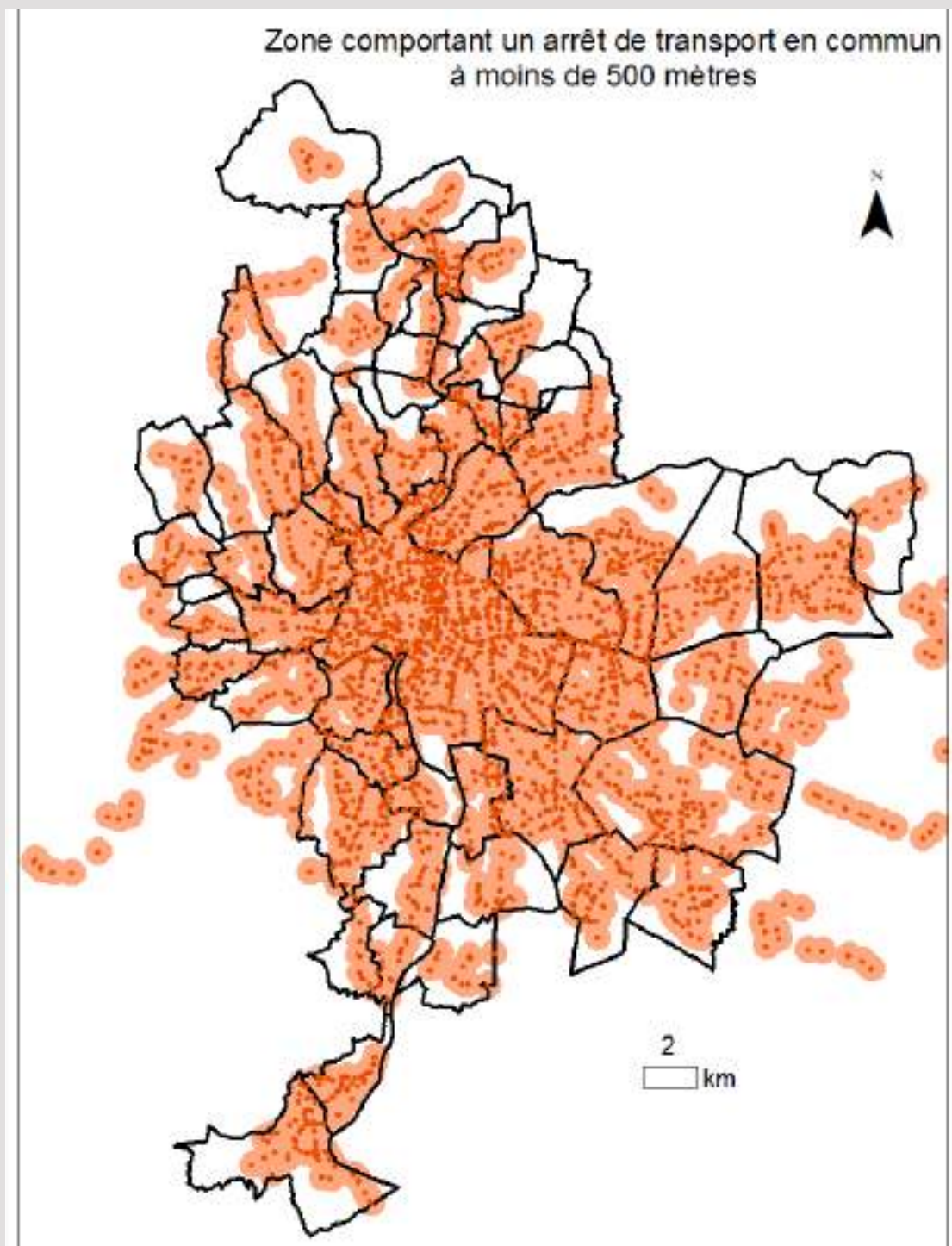
**Services et commerces sur le territoire du Grand Lyon**



Bien que centrée sur la ville de Lyon, l'offre de service et commerciale est bien répartie sur une bonne partie de la métropole.

Quelques communes au sud est et au nord n'ont cependant pas de pôle commercial remarquable.

## MOBILITÉ DANS LA MÉTROPOLE LYONNAISE



En ce qui concerne l'offre de transport en commun, la métropole est extrêmement bien desservie . On y compte 4 lignes de métro, 2 de funiculaires et 6 de tram. L'offre est complétée dans le reste de la métropole et même au-delà par de nombreuses lignes de bus ainsi que par quelques trains et leurs gares dans les communes de la métropole.

Les communes de Massy et de Palaiseau se situent toutes deux dans le département de l'Essonne (91) en Île-de-France. Elles appartiennent toutes les deux à l'agglomération Paris-Saclay. Ce sont les deux villes les plus peuplées de l'agglomération

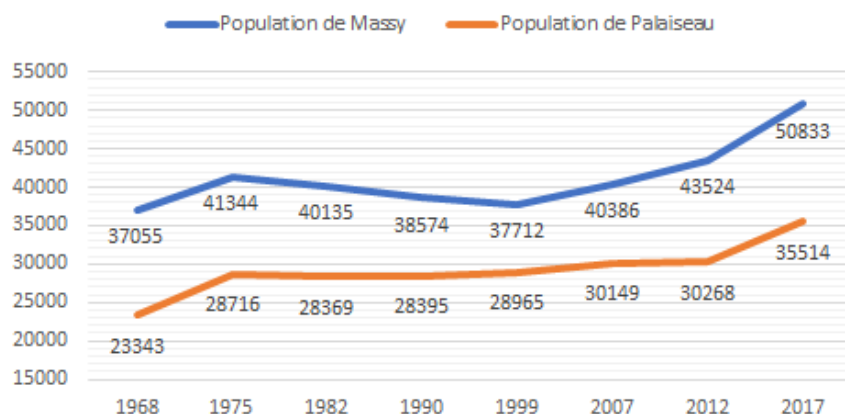
Le maire de Massy est **Nicolas SAMSOEN (UDI)** depuis 2017 (il a remplacé l'ancien maire Vincent DELAHAYE quand celui-ci a été élu sénateur). Il est impliqué dans la mairie de sa ville depuis 1995 en étant d'abord maire-adjoint chargé de l'éducation puis chargé de l'urbanisme. Il est d'ailleurs chargé du logement et de la politique de la ville dans le bureau de l'agglomération.

Le maire de Palaiseau est, depuis 2014, **Grégoire de LASTEYRIE (LRI)**. Il est aussi conseiller régional et président de la commission Enseignement supérieur et recherche. Il est Vice-président du groupe « Les Républicains et Indépendants ». Diplômé d'HEC, il a été conseiller auprès de plusieurs ministres au ministère de l'Économie puis du Développement Durable, des Transports et du Logement. Depuis le 8 juillet, c'est le président de l'agglomération Paris-Saclay.

Carte des 27 communes de l'agglomération Paris-Saclay



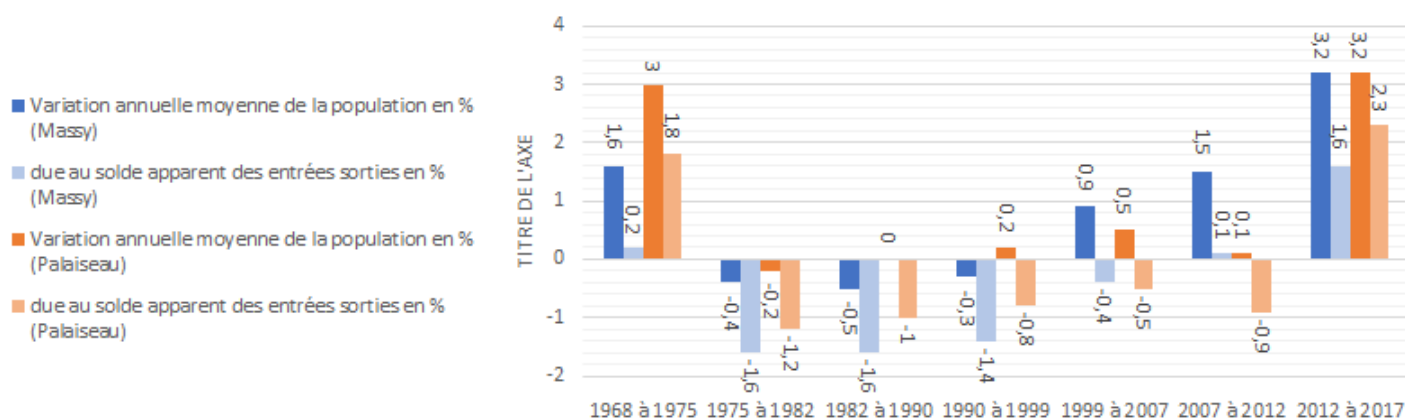
## Evolution de la population



Situé à environ 30km au sud de Paris, les villes de Massy et de Palaiseau se trouvent en banlieue parisienne.

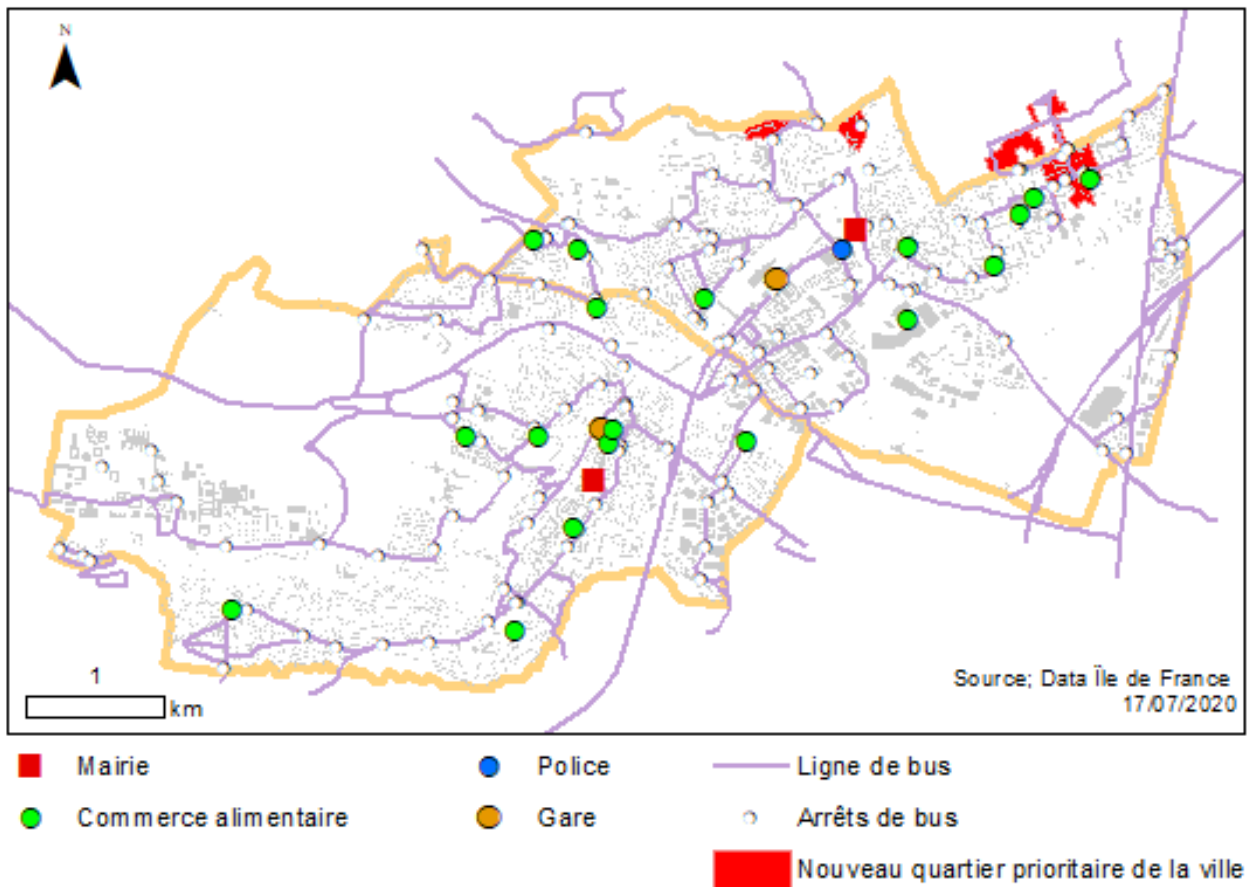
Alors que leurs populations stagnaient (voir diminuaient) de 1975 à 1999, elles connaissent toutes les deux depuis 2012, une croissance démographique importante. On observe pour les deux villes depuis 2012, un solde important d'entrées. Aujourd'hui, ces villes semblent être encore attractive grâce à leur développement en lien avec la capitale.

## Mouvement de la population entre 1968 et 2017



# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DES VILLES

## Equipements et politique de la ville (Massy et Palaiseau)



### M A S S Y

### P A L A I S E A U

De manière générale les deux villes sont bien desservies par les transports en communs, elles possèdent un équipement public adapté (école, administration, culture, sport,..) ainsi que des commerces de proximité. Les deux villes sont liées par leur proximité mais aussi par l'importante gare SNCF Massy-Palaiseau qui est un point intermodal essentiel de l'Île-de-France. ,

Au nord de Massy, on compte trois quartiers placés en quartiers prioritaires (Opéra, et Bièvre-Poterne / Zola) tandis que d'autre sont classés en veille active (contrat de ville Europ'Essone 2015-2020).

On trouve beaucoup de maisons individuelle ou du petit collectif à part au nord est où le le collectif domine largement. Alors qu'elle était plus considérée comme une ville dortoir au paravent, les nouveaux aménagement sur la ville de Massy la rendent plus vivante.

#### Prix moyen au m<sup>2</sup>

Maison	3995
Appartement	3838
Terrain	776

Source; Consortium immobilier

Palaiseau est connu pour son offre de formation comprenant, entre autre l'école Polytechnique.

La ville de Palaiseau ne comprend pas de quartiers prioritaires mais tout de même des quartiers en veille active au nord est; Clos du Pileu, Effort Mutuel Lamartine; Gallieni, Larris, LaMesure et Unna (contrat de ville Plateau de Saclay 2015-2020).

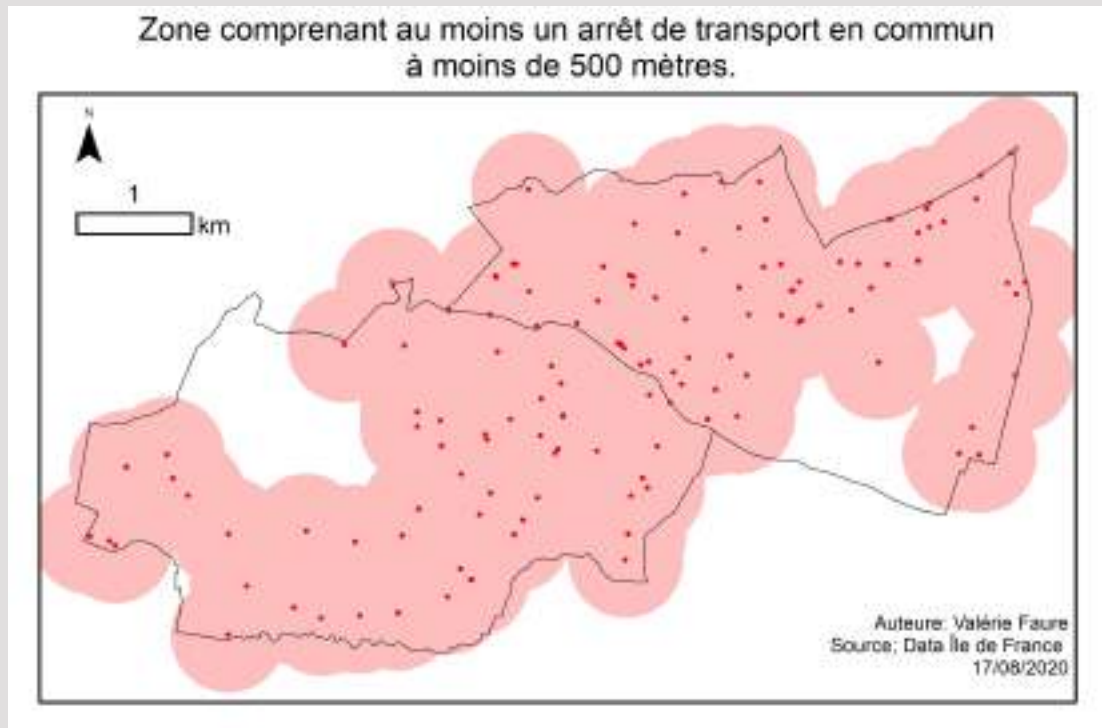
Comme à Massy, on trouve beaucoup de maisons individuelles avec quelques quartiers composés d'habitats collectifs.

#### Prix moyen au m<sup>2</sup>

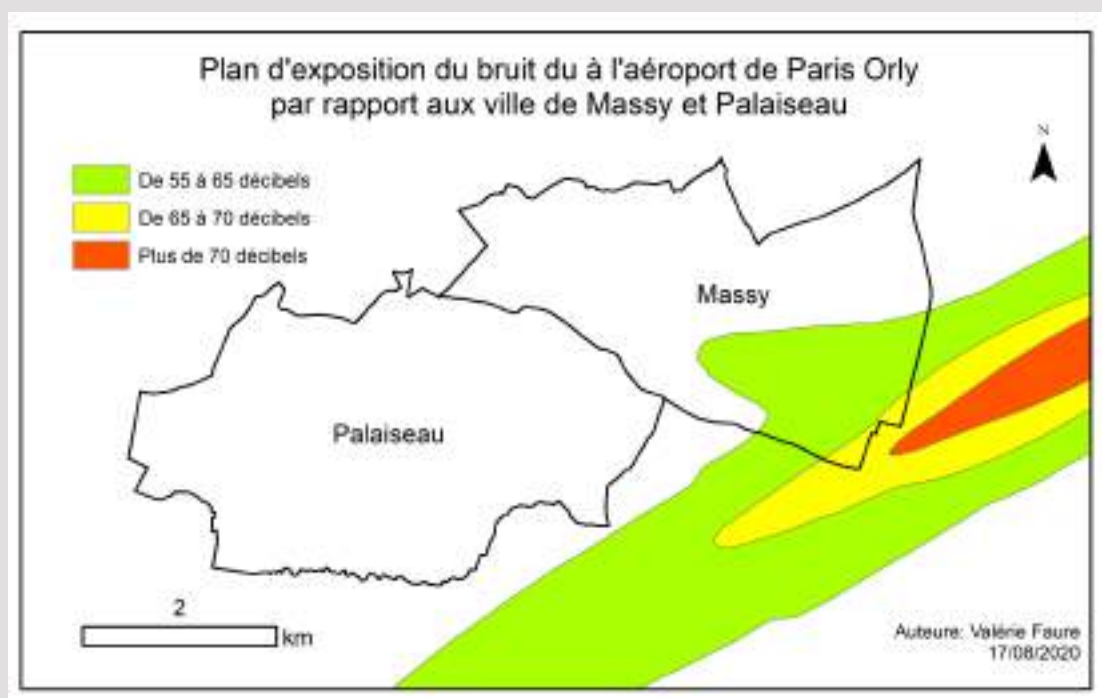
Maison	3953
Appartement	3813
Terrain	485

Source; Consortium immobilier

## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DES VILLES



Grâce au zonage ci-dessous, on peut affirmer que les transports en communs sont accessibles facilement pour tout le monde. En effet, les deux zones qui ne sont pas comprises dans le périmètre sont des zones à urbanisation future avec des parties d'espaces naturels.



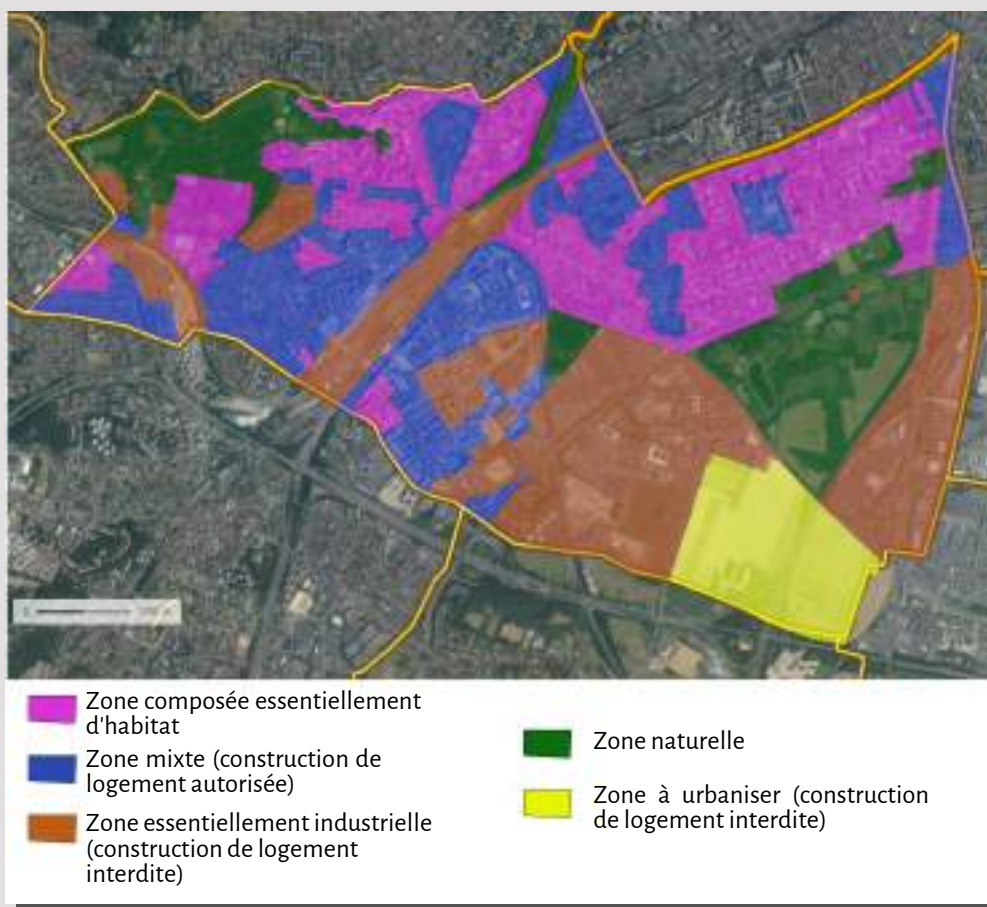
La proximité avec l'aéroport de Paris Orly peut être un avantage mais cela peut aussi être contraignant e termes de bruit et de pollution.

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION

Une partie de l'agglomération Paris-Saclay créée en 2016 fait partie de l'opération d'Intérêt National Massy - Palaiseau - Saclay - Versailles - Saint-Quentin-en-Yvelines (périmètre comprenant 28 communes dans le sud-ouest de l'Île-de-France). C'est l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), sous la tutelle de l'Etat, qui est en charge de cette opération d'aménagement. Créée en 2006, elle a pour but de mettre en œuvre le projet de cluster Paris-Saclay et en faire un pôle scientifique et technologique de renommée internationale et devenir un lieu clef du Grand Paris.

La future ligne 18 du Grand Paris Express prévue pour 2026 qui reliera l'aéroport d'Orly et Versailles avec trois (voir quatre) arrêts dans les communes de Massy et Palaiseau est aussi un projet important pour ces villes et leurs attractivités.

## OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE MASSY



Massy est la porte d'entrée nord du cluster Paris-Saclay et se positionne aussi comme la porte d'entrée sud de la métropole parisienne.

Le PLU et son PADD modifiés en décembre 2019 prévoient de développer une offre d'habitat diversifiée, renforcer la mixité sociale est générationnelle. La volonté est aussi de garder des zones résidentielles et mixtes fonctionnant en village en limitant l'implantation des activités industrielles dans ces zones. D'ailleurs, la majorité des zones d'activité se trouvent dans le quart sud-est de la ville.

Pour préserver les espaces, il faudra favoriser le renouvellement urbain, on compte 13 zones en ZAC dans la commune et la partie à urbaniser est destinée aux futurs équipements publics et transport en commune.

La ville est concernée par l'OIN gérée par l'état (zone d'activité au sud-est) dans le cadre du pôle Massy-Europe (ZAC de la Bonde).



Périmètres des ZAC

# OBJECTIFS ET DÉVELOPPEMENT DE PALAISEAU

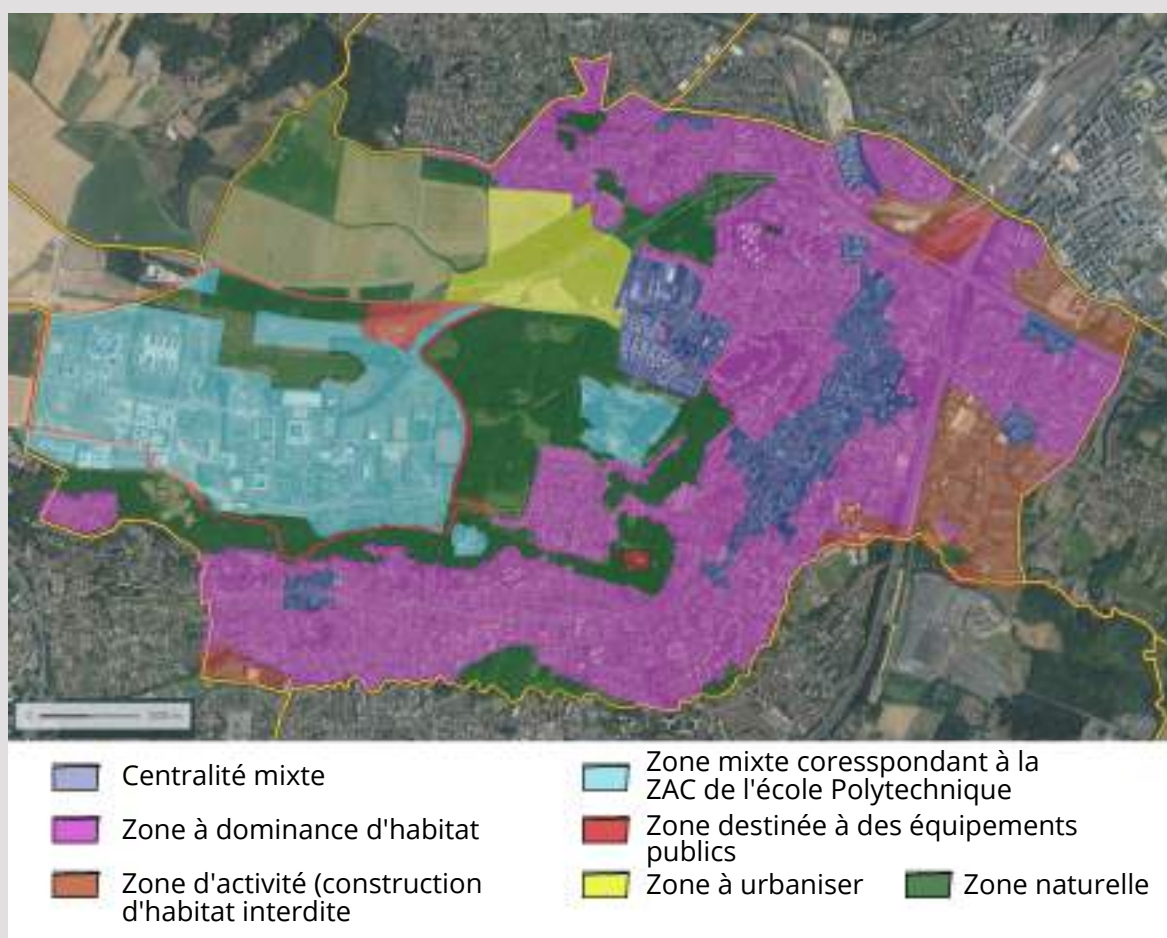
Palaiseau est concerné par le Contrat de Développement Territorial Paris-Saclay Territoire Sud qui se décline 5 priorités dont:

- accompagner la montée en puissance scientifique et économique de Paris-Saclay comme un pôle de l'innovation de rang mondial (en parallèle de l'OIN sur la ZAC de l'école Polytechnique)
- l'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante
- assurer un déploiement cohérent et progressif des infrastructures de mobilités et des opérations d'aménagement sur le territoire
- veiller à l'équilibre et l'intégration entre les dimensions universitaire, industrielle et territoriale du projet

Ainsi, le développement de la ville est fonction de l'opération d'intérêt national et des nouvelles infrastructures de transport en commun. En effet, l'OIN va permettre de développer un cluster scientifique autour de l'école Polytechnique mais le PLU souhaite rendre cet espace habitable et pas seulement dédié aux activités, ainsi il est prévu un grand nombre de logements étudiants et des logements familiaux. (Objectif de l'OIN pour cette ZAC: "transformer ce site dédié à l'Ecole polytechnique en un quartier ouvert à tous, instaurer une continuité urbaine avec le quartier Camille Claudel et le quartier de Corbeville, 182 000 m<sup>2</sup> de logements (soit environ 3 080 logements étudiants et 1 500 logements familiaux dont 20% de logements locatif social, 27 000 m<sup>2</sup> de commerces / services / équipements)

De plus l'urbanisation des zones à urbaniser sera réalisable à condition qu'une seconde gare de la ligne 18 (prévue pur 2026) soit créée dans le secteur Camille Claudel (nord-est de la ZAC Polytechnique entourée en rouge sur le schéma ci-dessous).

Hormis cette zone à urbaniser et la ZAC, l'urbanisation se fera en renouvellement urbain notamment autour des sites Ferrié et Pavéurs de Montrouge où l'enjeu est de "requalifier et valoriser l'entrée du centre ville de Palaiseau et l'accès à la gare et de développer un programme mixte comprenant des commerces, des logements en accession et des logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, logements familiaux...)" selon le PADD.



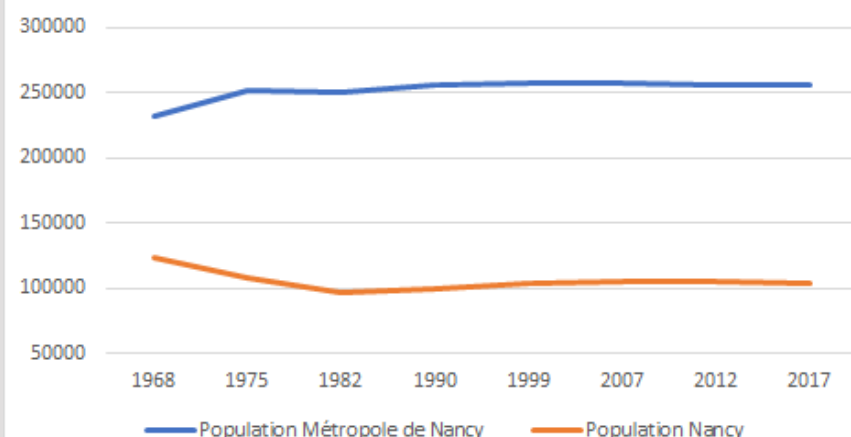
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Meurthe-et-Moselle (54) dans la région Grand Est.
- Appartient à la métropole Grand Nancy composée de 20 communes.

Depuis les dernières élections municipales, c'est Mathieu Klein (PS) qui est maire de la ville. A cette occasion, il est aussi devenu le nouveau président de la métropole. Cet homme est impliquée dans la politique locale depuis quelques années en ayant été conseiller départemental, président du conseil généra et président du conseil départemental.



Evolution de la population entre 1968 et 2017



Aujourd'hui, la ville de Nancy ainsi que sa métropole semblent être en décroissance démographique. Alors que Nancy ne représente que 2/5 du poids de sa métropole, depuis 2007, la population baisse et le solde entrées/sorties continue de diminuer.

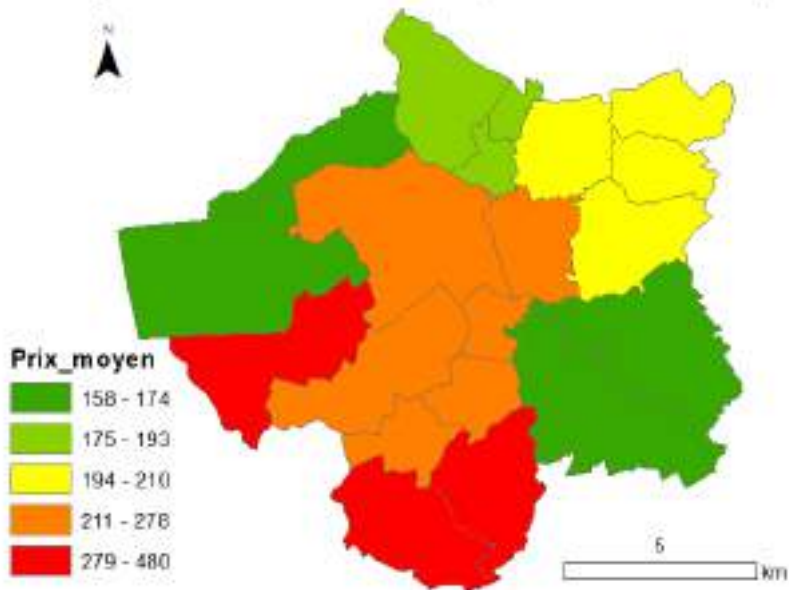
Malgré que la population soit légèrement vieillissante (la classe des plus de 60 ans est passée de 15.8% à 18.9% entre 2007 et 2017), la population reste relativement jeune ( la classe des 15-29 ans représentaient 36% en 2017)

Mouvement de la population entre 1968 et 2017



# QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA MÉTROPOLE

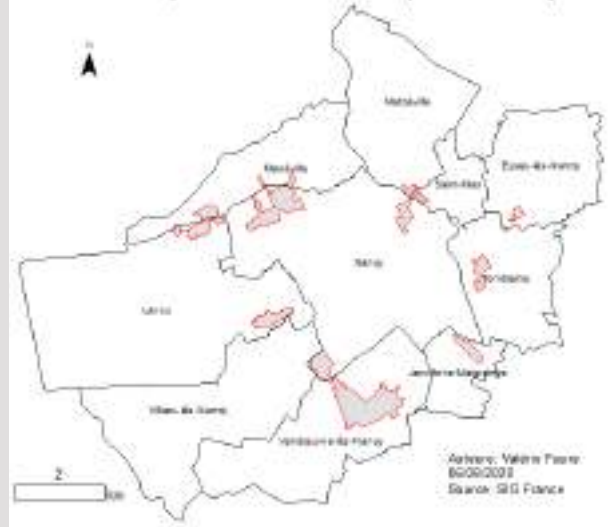
Prix moyens des terrains sur la métropole du Grand Nancy



Auteure: Valérie Faure  
Source: terrain-construction.com  
(moyenne des prix des terrains actuellement en vente)

Le prix des terrains à Nancy est accessible. C'est dans les villes de Viller-Lès-Nancy, Ludres et Fléville-Devant-Nancy où le prix du foncier est plus élevé

Quartiers prioritaires de la métropole de Nancy

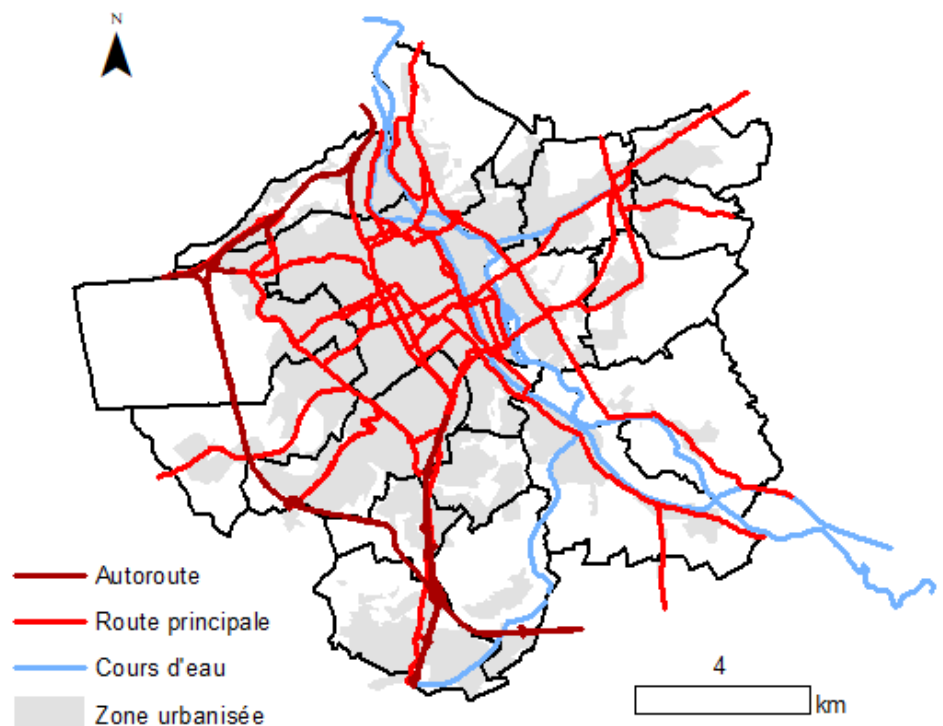


Auteure: Valérie Faure  
Source: DGI France

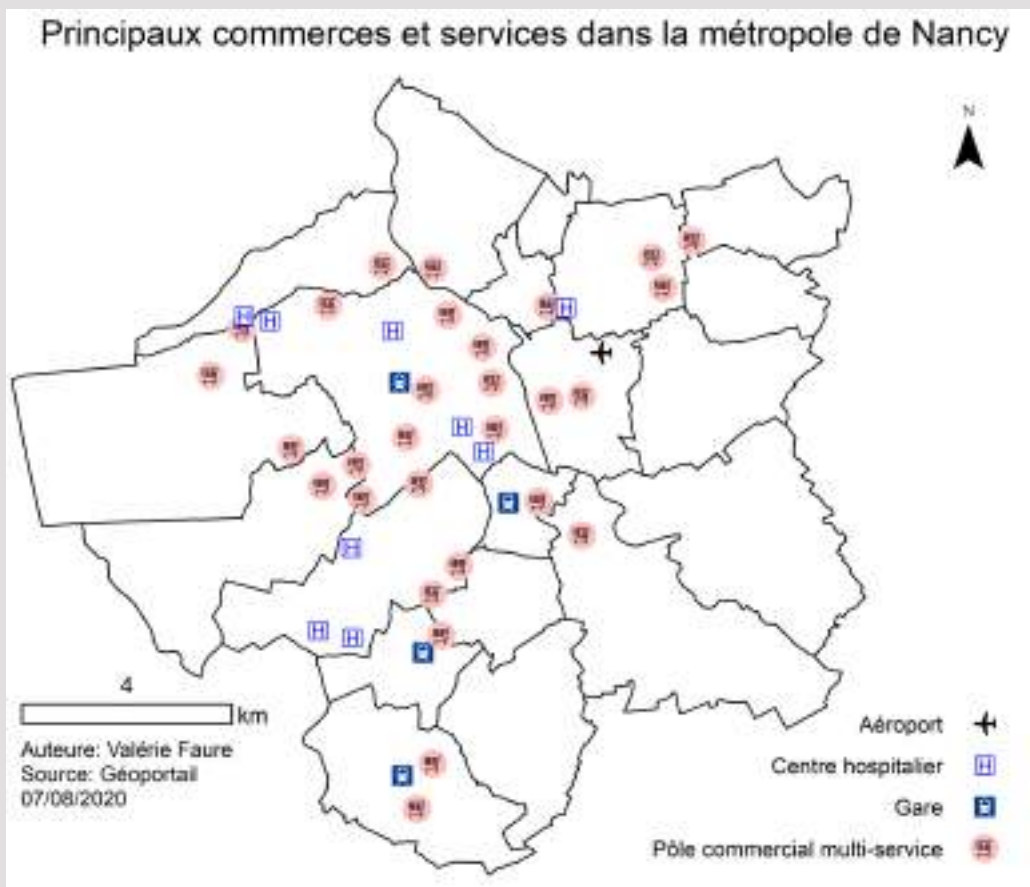
La métropole de Nancy est desservie par les autoroutes A31 (direction Luxembourg) et A33 (Nancy- Dombasle-sur-Meurthe).

Les autres routes principales sont principalement des routes départementales voire des routes moins importantes.

Axes structurants de la métropole de Nancy

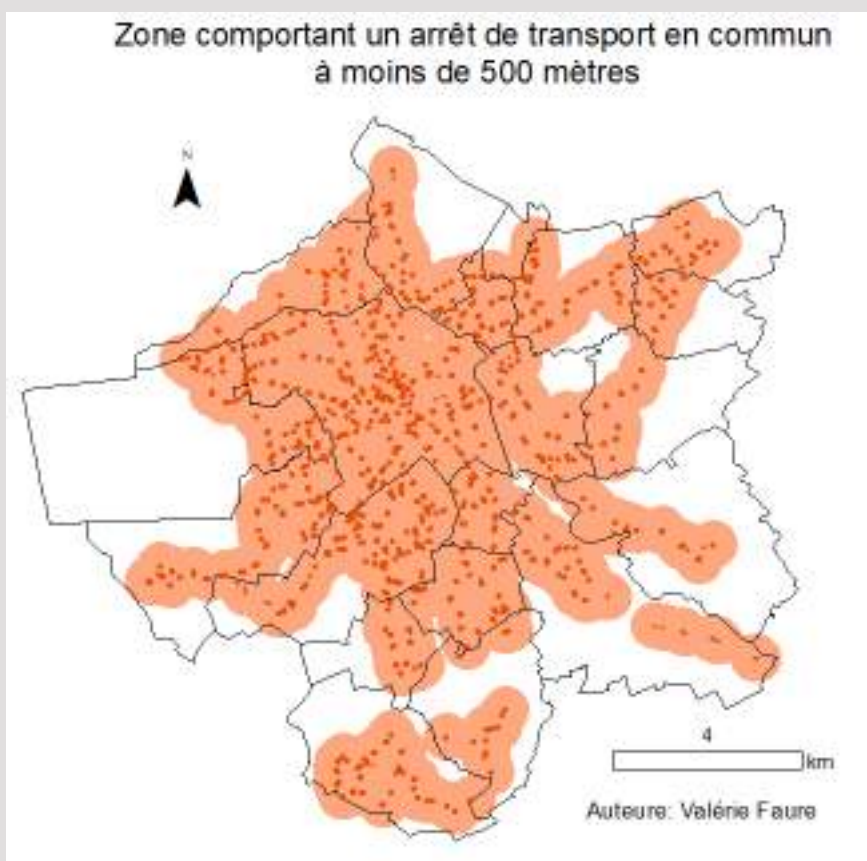


## QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE



L'offre commerciale est répartie en proximité de Nancy et vers le sud. Le reste des communes possède pas de pôle commercial remarquable.

Si on compare la zone représentée sur la carte ci-dessous avec la zone urbanisée représentée sur la carte des axes structurants, on s'aperçoit que le réseau de transport en commun dessert la totalité de la zone urbanisée.



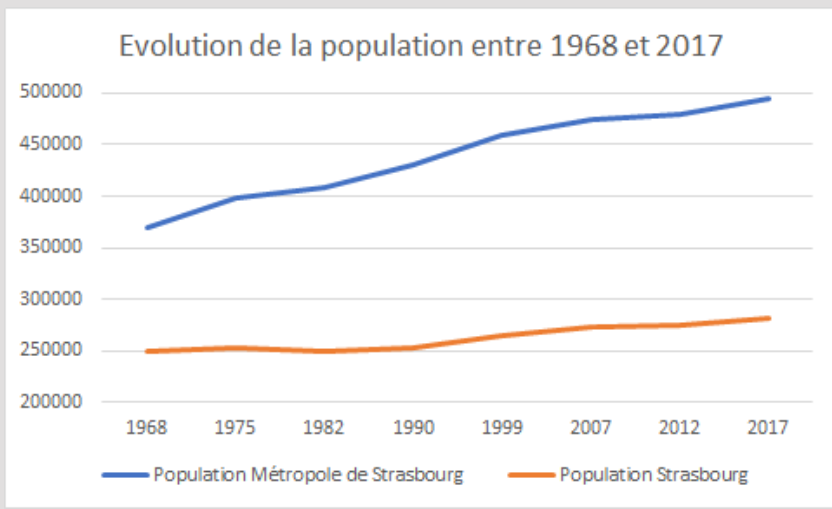
Une nouvelle ligne de tram dont la mise en service est prévue par "tronçons" de 2023 à 2028. Cette offre viendra améliorer la desserte (plus rapide) déjà présente sur le tracé prévu.



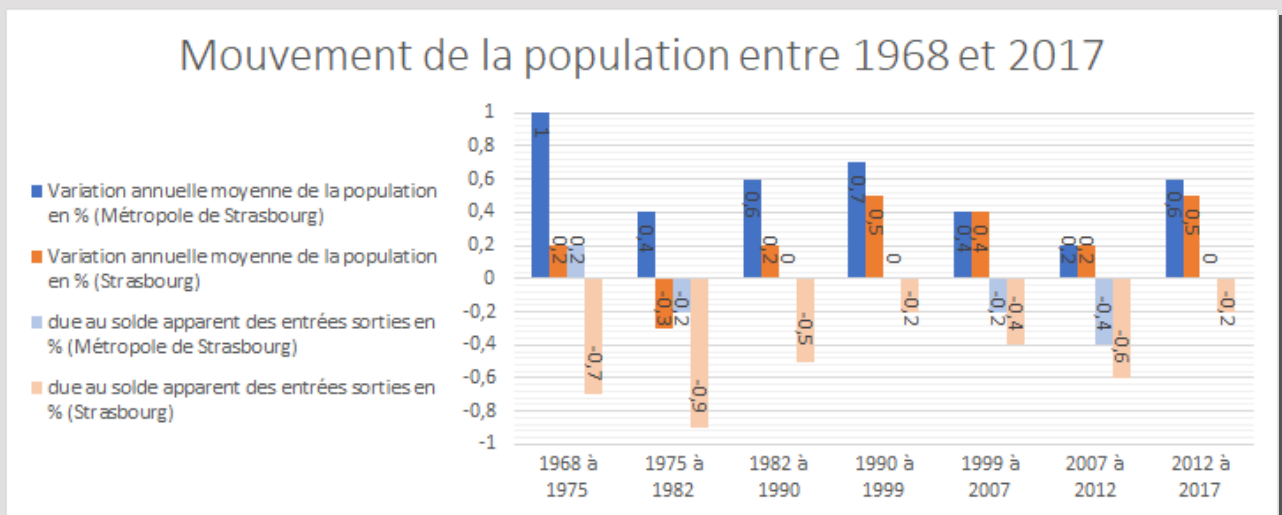
## PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE

- Préfecture du département Bas-Rhin (67) dans la nouvelle région Grand-Est.
- Appartient à la métropole Eurométropole Strasbourg créée en 2015 qui contient 33 communes.

Depuis les dernières élections, c'est Jeanne Barseghiana (Ecologie Europe les Verts) la nouvelle maire de la ville. Alors qu'elle est impliquée dans le conseil municipal et métropolitain depuis 2014, elle n'est cependant pas élue présidente de l'Eurométropole. A la tête de celle-ci, depuis juillet, Pia Imbs maire de la commune de Holtzheim



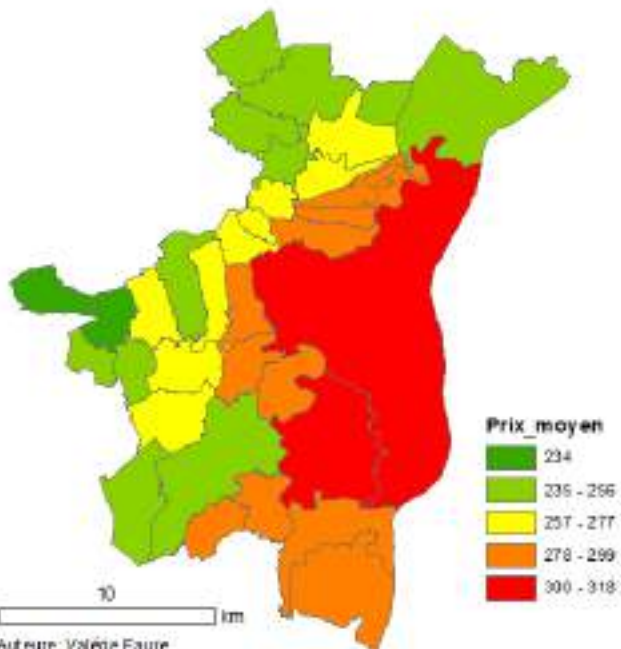
Même si la population de la ville continue de croître, cela n'est pas dû à des arrivées de nouveaux habitants (solde entrées/ sorties toujours négatif). La ville de Strasbourg ne semble pas être très attractive pour les nouveaux habitants.



Cependant à l'échelle de l'eurométropole, la population croît plus vite (solde entrée/ sortie moins faible). Cela est dû aussi à la taille importante de cette métropole et au développement des communes grandissant (étalement urbain).

# CARACTÉRISTIQUES DE L'EUROMÉTROPOLE

Prix moyen des terrains constructibles dans l'Eurométropole Strasbourg

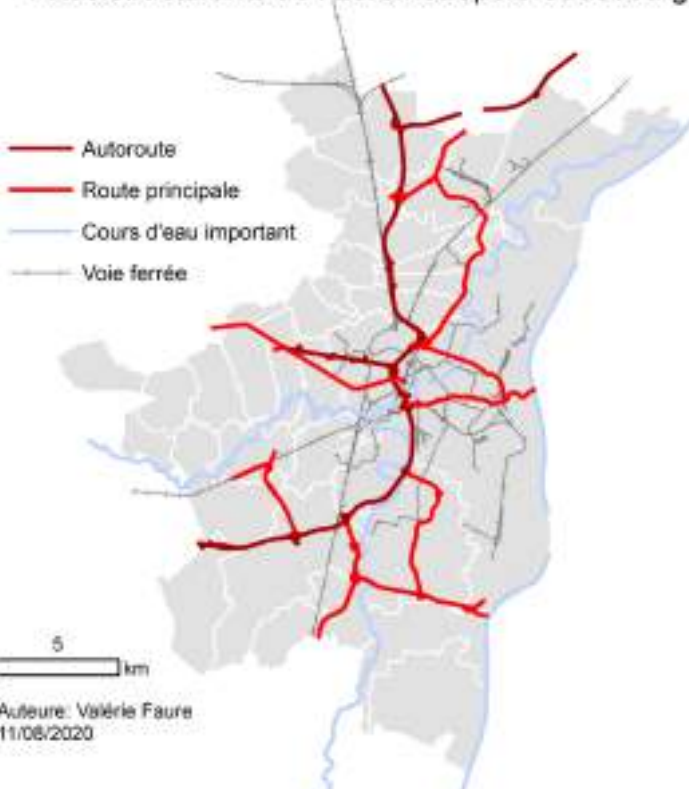


Les prix du foncier ne varient pas beaucoup à l'intérieur de la métropole. Cependant, on remarque qu'il décroissent de manière concentrique lorsque l'on s'éloigne de Strasbourg.

Quartiers prioritaires de l'Eurométropole Strasbourg



Axes structurants de l'Eurométropole Strasbourg

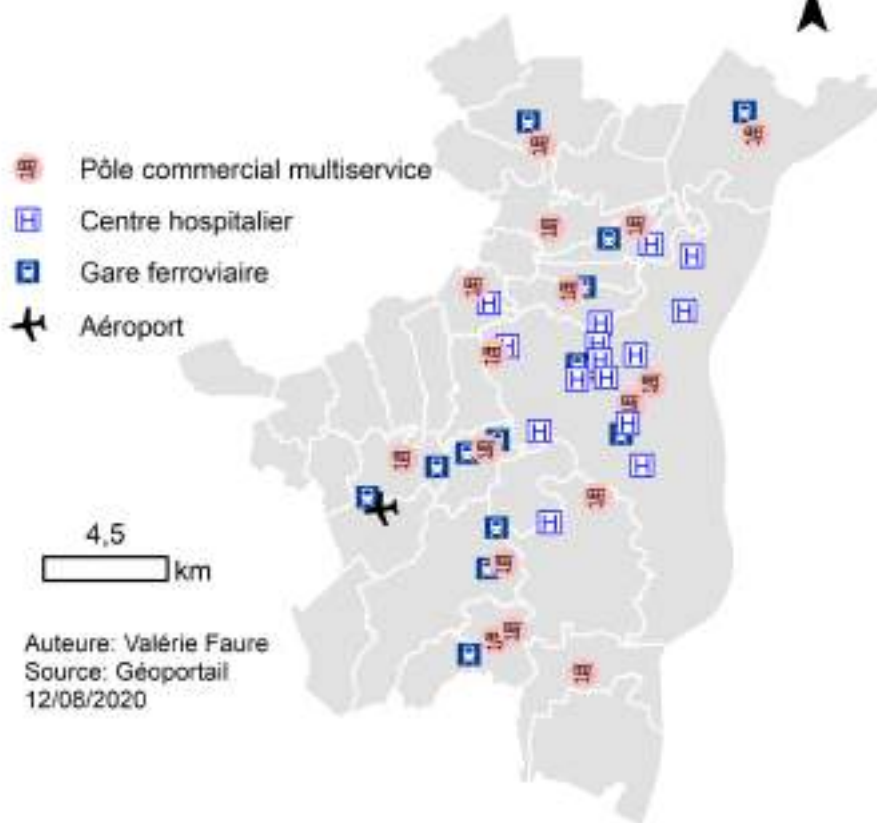


L'eurométropole de Strasbourg est un carrefour à l'échelle européenne. Elle est traversée par les autoroutes A4 (Paris - Strasbourg) et A35 (relie la frontière suisse à la frontière allemande par la France).

Strasbourg est à l'intersection des lignes de TGV Est-Ouest (vers Paris et Lille) et Nord-Sud (vers Lyon). Le réseau ferré permet aussi des liaisons en Suisse et en Allemagne.

# CARACTÉRISTIQUES DE L'EUROMÉTROPOLE

## Commerces et services dans l'Eurométropole de Strasbourg

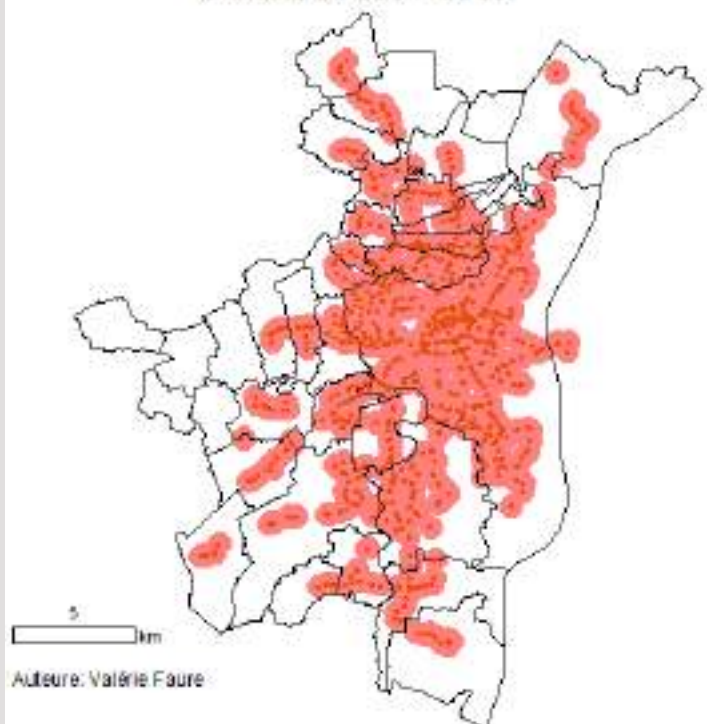


Les principaux pôles commerciaux sont situés autour de Strasbourg et au centre de cette ville, laissant ainsi les villes les plus à l'ouest avec une offre commerciale et de service faible.

De la même manière qu'avec les commerces et les services, on observe un déficit de l'offre de transport en commun dans les communes les plus à l'ouest. Ce déficit est aussi observé au nord de l'eurométropole et au sud est. Le réseau de bus/ tram n'est pas transfrontalier. Ainsi, le bord de la frontière avec l'Allemagne est peu desservi.

Avec les récentes prolongations des lignes de tram, la métropole strasbourgeoise possède le réseau de tram le plus de France avec 6 lignes différentes (on compte en plus une ligne de BHNS, 30 lignes de bus urbains et 11 lignes de bus interurbain).

## Zone possédant un arrêt de transport en commun à moins de 500 mètres.





**POLYTECH<sup>®</sup>**  
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS  
37200 TOURS

Valérie Faure  
2019 – 2020

Recherche foncière et insertion des futurs projets de réalisation de résidence sur le territoire national.

### Résumé :

Dans la cadre des projets de résidences adaptées de la société REVIAH, des fiches synthétiques ont été réalisées pour chaque ville/ communauté d'agglomération/ métropole potentiellement concernées par ces projets. Ces fiches présentent, notamment grâce à des cartes et des graphiques, les grandes caractéristiques des lieux choisis. Cet état des lieux qui porte principalement sur les équipements publics, la mobilité, les projets d'urbanisation, la politique de ville permet d'exclure, ou au contraire, se concentrer sur certaines zones pour la recherche foncière.

**Mots Clés :** Cartographie, compréhension urbaine, documents d'urbanisme, politique de la ville, recherche foncière

### Tuteur entreprise :

Patrick Rivard  
Président de la SAS REVIAH

### SAS REVIAH :

1-3 rue Ampère  
18 000  
BOURGE

### Tuteur académique :

Francis Isselin