

Dossier de candidature Centres-Villes Vivants – Ville de Dugny

Août 2023



semaest
aménage et anime votre quartier



Diagnostic socioéconomique

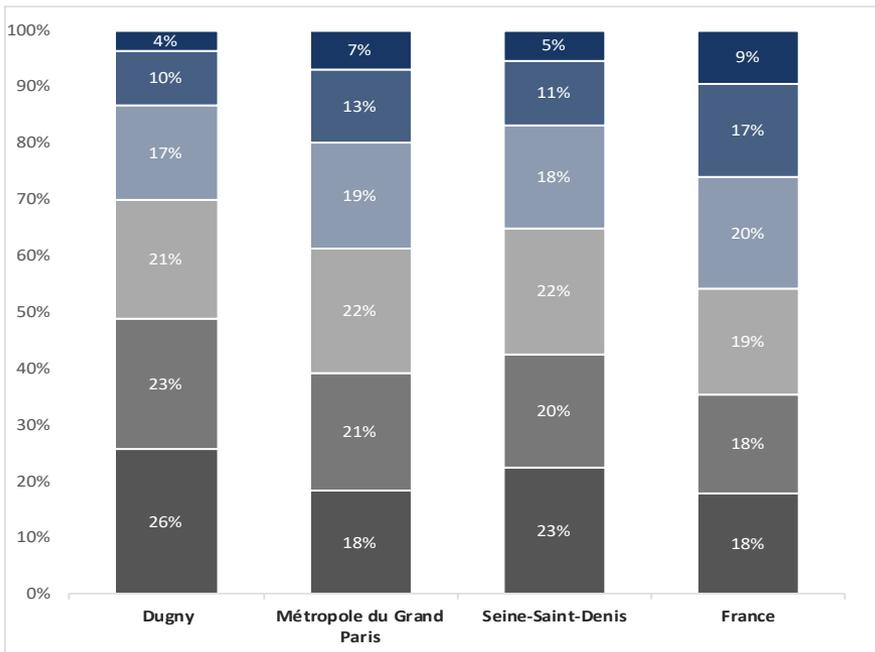
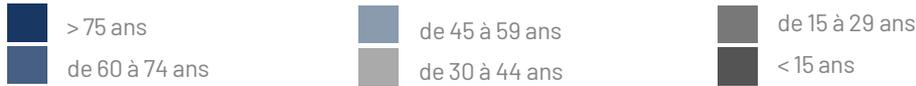


Population et évolution démographique en 2019

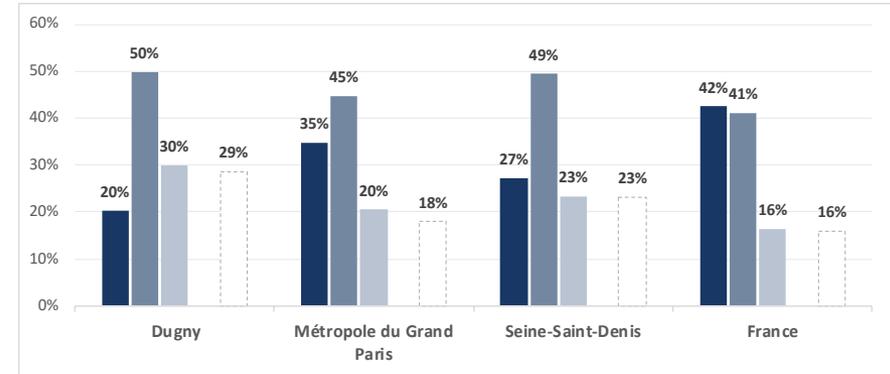
	Dugny	Métropole du Grand Paris	Seine-Saint-Denis	France
Nombre de population	11 073	7 094 649	1 644 903	66 732 538
Evolution 2008-2019	8,39%	1,82%	5,95%	1,80%



Répartition de la population par tranches d'âges en 2019



Caractéristiques des familles en 2019

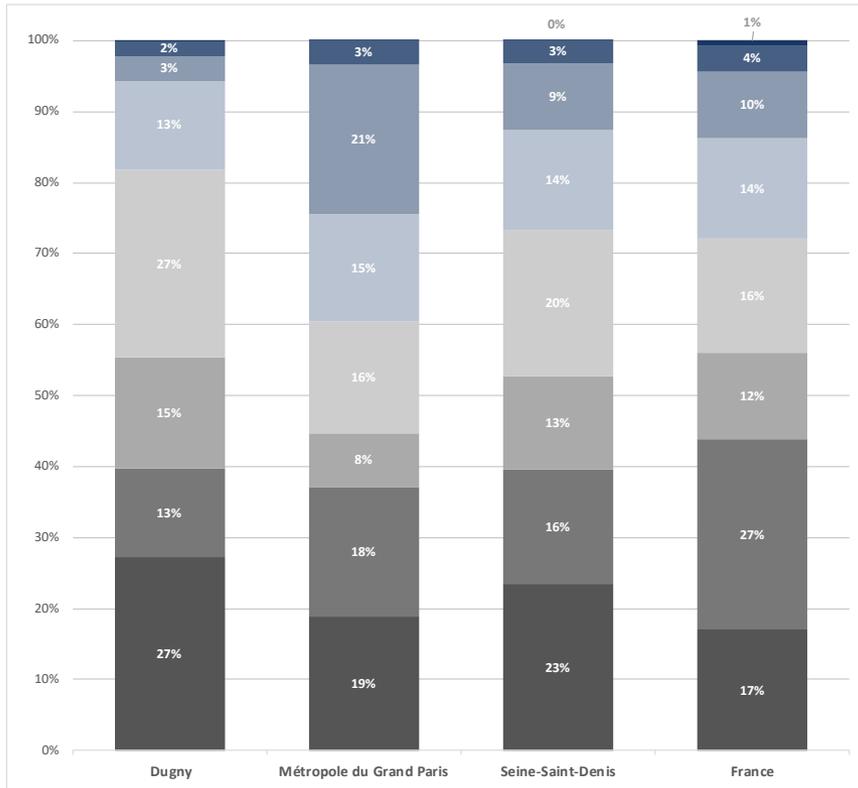


- **Une forte croissance démographique locale (+9,4%)** entre 2008 et 2019, largement au dessus de la dynamique observée à l'échelle métropolitaine (+1.8%) et nationale (+1.8%).
- **Une population jeune avec presque la moitié des habitants ayant moins de 30 ans (49%)**, taux élevé comparé à l'échelle métropolitaine (39%) et départementale (43%).
- La composition des ménages est caractérisée par **une forte représentation des familles avec enfants (50%)**, contre 45% à l'échelle métropolitaine, et une **faible représentation des familles sans enfant (20%)**, largement en deçà du taux métropolitain (35%) et départemental (27%).

→ Répondre aux besoins d'une population jeune et familiale



Revenus de la population en 2020	Dugny	Métropole Grand Paris	Seine-Saint-Denis	France
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	16 900 €	24 200 €	18 470 €	21 250 €
Taux de pauvreté	31%	17,80%	27,60%	14,10%



- Un territoire communal marqué par un **niveau social plutôt populaire**, où les catégories socio-professionnelles « **Autres sans activité professionnelle** » (27%) et « **Employés** » (27%) prédominent
- La médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020 (16 900 €) sur la commune est **en-dessous de celle du département** de la Seine-Saint-Denis (18 470 €) et de la métropole (24 200 €).
- Un fort taux de pauvreté à l'échelle de la commune (**31 %**), bien supérieur à celui de la métropole (17,8 %) et du département (27,6 %).

→ Une population aux revenus relativement faibles, un potentiel de consommation limité

→ Des actions et projets à adapter à ce contexte social



Actifs en 2019

	Dugny	Métropole du Grand Paris	Seine-Saint-Denis	France
Population de 15 à 64 ans	7252	4 739 540	1 078 387	41 519 101
Personnes actives de 15 à 64 ans	5 170	3 632 740	785 681	30 777 799
Part dans la population	71%	77%	73%	74%



Composition des actifs en 2019

	Dugny		Métropole du Grand Paris		Seine-Saint-Denis	
Chômeurs	1128	22%	4 702 62	13%	140 446	18%
Actifs occupés	4 044	78%	3 162 477	87%	645 256	82%
dont salariés	3 882	75%	2 820 045	78%	592 587	75%
dont temps partiel	505	10%	396 711	11%	93 561	12%



Provenance des actifs en 2019

	Dugny		Métropole du Grand Paris		Seine-Saint-Denis	
Actifs occupés de 15 ans ou plus employés	4 083		3 233 234		654 846	
dans la commune de résidence	889	22%	116 674	36%	130 665	20%
dans le département de résidence	1238	30%	566 089	18%	154 259	24%
en dehors du département de résidence	1956	48%	1500 405	46%	369 922	56%

- Le taux **d'activité est moins élevé sur la commune de Dugny (71 %)** qu'à l'échelle départementale (76 %) et métropolitaine (77 %).
- **Une part relativement élevée** de personnes se déclarant comme **chômeurs** au cours des recensements de l'INSEE à l'échelle de commune de **Dugny (22%)** par rapport à l'échelle métropolitaine (13%) et départementale (18%).
- **Peu d'habitants travaillent au sein de la commune de Dugny (22%)**. Presque la moitié (48 %) occupent un poste en dehors du département de la Seine-Saint-Denis.

⇒ **Un plan d'action à construire pour attirer les actifs habitants sur la commune**

Diagnostic commercial et prospectif

Des ruptures urbaines qui isolent et morcellent les zones d'habitat

- Un cœur de ville isolé par les infrastructures de transports, les équipements (aéroport) et grands espaces naturels (parc de la Courneuve) qui le bordent
- Un ensemble d'équipements qui morcellent les zones d'habitat : caserne militaire, parc d'activités, établissements scolaires et sportifs

Une morphologie urbaine hétérogène

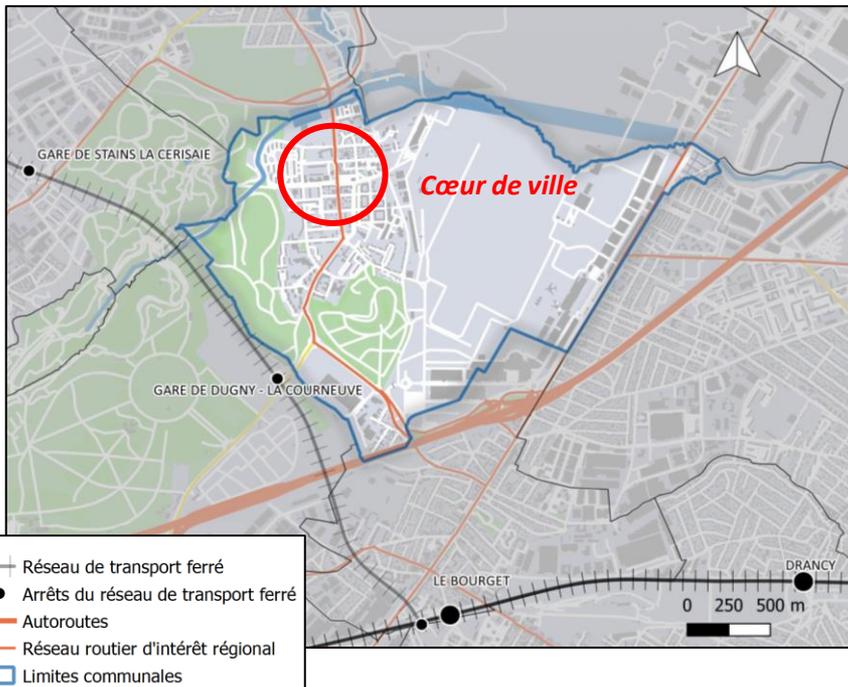
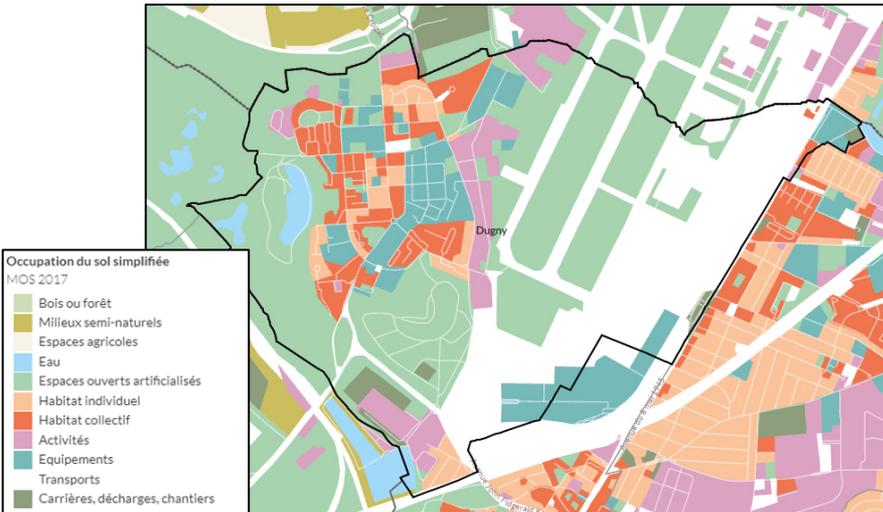
- Un cœur de ville marqué par un tissu urbain peu dense, avec un habitat pavillonnaire très présent
- Un habitat collectif et semi-collectif situé plus en marge du centre ville.
- Des quartiers qui ne communiquent pas ou peu, ce qui accentue les effets de rupture au sein de la ville

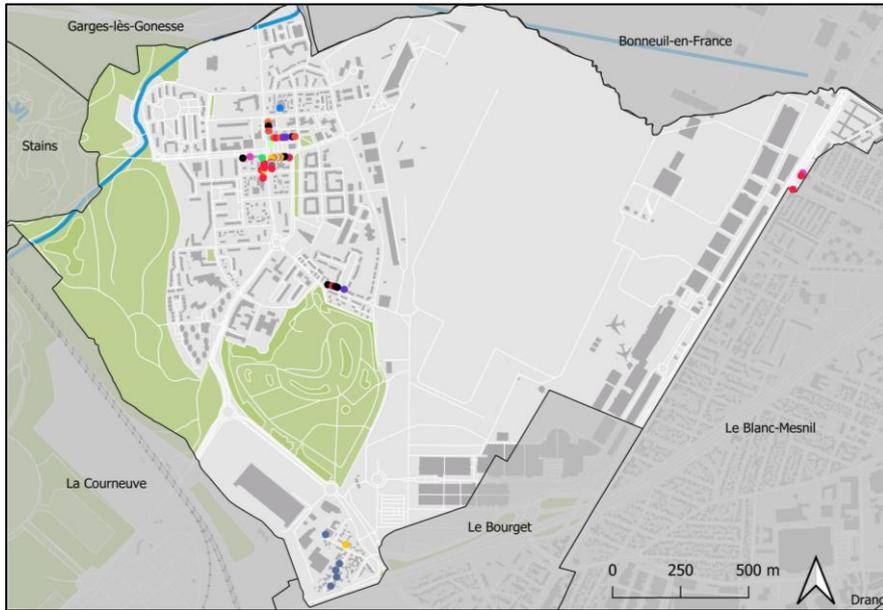
Une zone d'habitat structurée par la D114

- Un axe nord/sud important autour de la D114, unique voie d'accès au centre ville depuis le nord de la commune
- Des réseaux de transport sans accès direct à Paris et en dehors du territoire communal (T11 à Dugny-la-Courneuve)

⇒ **Un centre-ville compact, isolé des autres quartiers et communes**

⇒ **Un plan d'action qui doit conforter la centralité du cœur de ville et faire le lien entre les quartiers**





Source: relevés Semaest, 2023

Typologie d'activités	Nombre	Part
Agences	1	1,85%
Alimentaire	12	22,22%
Auto-moto	6	11,11%
Autres locaux en RDC	5	9,26%
Bricolage-jardinage	1	1,85%
Cafés et restaurants	7	12,96%
Culture et loisirs	3	5,56%
Equipement de la maison	1	1,85%
Equipement de la personne	-	-
Hôtels et auberges	-	-
Santé-beauté	4	7,41%
Services aux particuliers	6	11,11%
Vacant	8	14,81%
Total	54	100,00%

Un appareil commercial compact, concentré autour de la place Gabriel Péri

- Une place qui regroupe la quasi-totalité des commerces de la ville : 40 cellules sur 54
- Une offre tournée vers l'hyper proximité : G20, boucheries, pharmacie, opticien, restauration.

Un place à la forte commercialité, à conforter

- Une place bordée d'équipements publics (médiathèque, salle Henri Salvador, marché) qui contribue à sa commercialité
- Des commerces à la bonne visibilité, malgré des devantures souvent peu qualitatives

Des linéaires et installations secondaires en marge des flux

- Des linéaires secondaires minimales en difficulté : rue Normandie Niemen, une épicerie encore ouverte et plusieurs cellules vacantes

⇒ Un déséquilibre nord/sud dans l'armature commerciale de la commune

⇒ Une polarité dense place Gabriel Péri, à conforter et à prendre en compte dans les projets urbains de restructuration du secteur



Zone de chalandise du cœur de ville, qui correspond à la limite des déplacements domicile-achat ou travail-achat : 500 m à vol d'oiseau, soit 7/8 minutes à pied (Source : enquête globale transport, 2020)

Un cœur de ville soumis à une concurrence forte

- Une commune entourée de centres commerciaux à 20 minutes ou moins en voiture
 - Des hypermarchés qui peuvent capter une part importante des dépenses
- ⇒ **Un potentiel limité pour le développement commercial sur Dugny, notamment en équipements de la maison et de la personne**

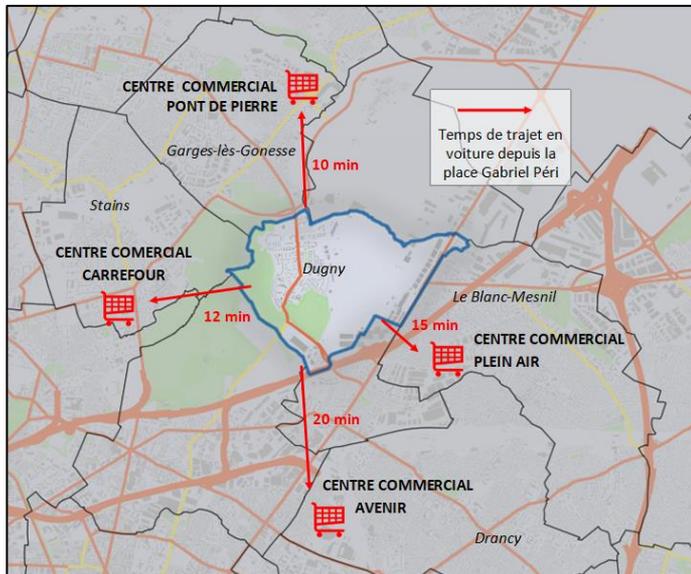
Une offre de proximité, principal atout du centre-ville

- Une zone de chalandise du centre-ville (500 m à vol d'oiseau, soit 7/8 minutes à pied) qui couvre une partie importante des zones d'habitat de la commune
- Un enclavement du cœur de ville qui rabat les habitants vers les commerces locaux

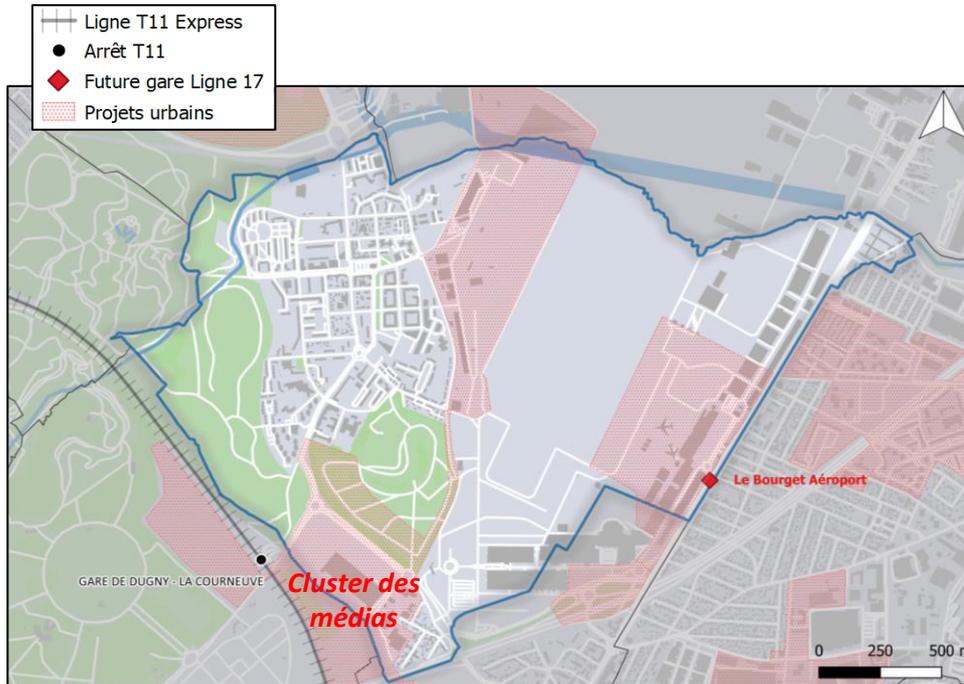
⇒ **Une concurrence moindre pour les achats du quotidien**

⇒ **Un positionnement du cœur de ville sur la proximité à conforter**

⇒ **Des outils à développer pour accompagner cette mise en valeur et suivre l'évolution du pôle : DPC, intégration d'un volet commerce à l'OAP centre-ville...**



Centres commerciaux autour de la commune de Dugny et temps de trajets associés depuis la place Gabriel Péri



- ⇒ Une concurrence limitée de l'offre commerciale du nouveau quartier
- ⇒ Travailler les possibilités de parcours marchands en lien avec le développement de promenades ou d'espaces verts

Un nouveau quartier au sud de la ville, avec une première livraison à horizon 2025

- Une première phase avec une livraison de 950 logements, 1 300 à terme
- Une future offre commerciale du Village des Médias moins enclavé et plus accessible depuis les principales gares de transport en commun
- Une programmation commerciale (2500m²) orientée vers la restauration à 70%, et à 30% sur une offre de proximité à destination des actifs et habitants du quartier

Une complémentarité à travailler avec le cœur de ville

- Des positionnements différenciés, avec un nouveau quartier très orienté sur la restauration, mais avec une offre d'équipements et de proximité limitée
- Un éloignement suffisant des deux polarités (1,5 km), qui limite la concurrence entre le cœur de ville et le nouveau quartier

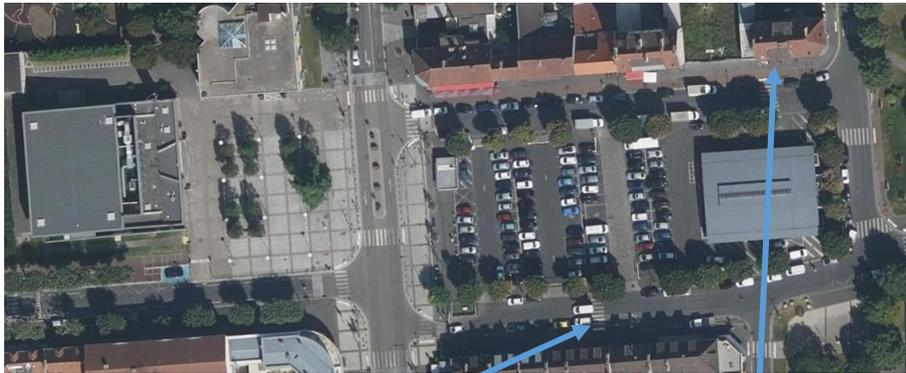
Un impact limité du Grand Paris Express sur la commune

- Une arrivée de la ligne 17 à la frontière avec le Bourget,
- Une implantation coupée du centre-ville, avec un impact probablement limité en termes de flux

Médiathèque / Salle Salvador Dali

Parking

Halles du marché



Vue aérienne de la place Gabriel Péri



⇒ Une place qui peut devenir un point de convergence de tous les quartiers de Dugny

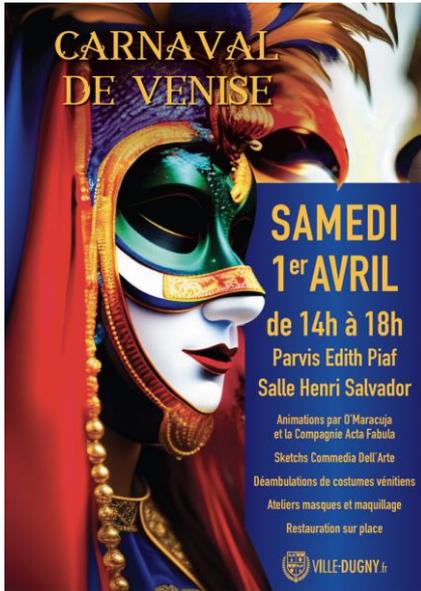
⇒ Un espace qui doit rester une centralité, en mobilisant la future reconfiguration urbaine et architecturale du secteur

Une place divisée en trois ensembles

- Des devantures de commerces vacantes ou dégradées qui nuisent à la commercialité globale du centre
 - Une place qui reste assez minérale et qui pourrait bénéficier d'aménagements légers.
 - Une place vouée à être restructurée, pour repenser son articulation avec la mairie et le reste de la ville (étude urbaine en cours)
- ⇒ Proposer du mobilier urbain mobile pour occuper tout ou partie du cœur de ville et renforcer les animations existantes
- ⇒ Développer des actions pour améliorer l'esthétique du centre-ville : design actif, aide à la rénovation des devantures

Des équipements et installations qui génèrent des flux

- Un marché présent sur la commune deux jours par semaine, contact avec Mandon pour déléguer la gestion prochainement
 - Des équipements culturels avec un riche programme d'animation
- ⇒ Etudier des possibilités d'animations « hors les murs » avec la médiathèque ou la salle Henri Salvador
- ⇒ Conforter les animations existantes et l'occupation de l'espace public pour créer un cœur de ville avec une « ambiance village »



Une maîtrise balbutiante du commerce mais une volonté municipale

- Un sujet commerce aujourd'hui traité par la direction de l'Urbanisme et du Développement Durable
 - Une volonté municipale forte de développer des outils d'encadrement et de régulation du commerce : instauration récente du TLPE, mise en place prochaine du DPC
- ⇒ Un DPC à utiliser principalement comme outil de suivi rapproché des évolutions commerciales.
- ⇒ Rédaction du PLUi : intégrer un volet commerce dans l'OAP centre-ville qui date de 2015, et créer des linéaires protégés
- ⇒ Mobiliser des financements de la MGP pour compléter l'équipe municipale (manager de commerce ou prestataire occasionnel)

Une volonté de conforter la place Gabriel Péri comme cœur de ville :

- De nombreuses animations sur le parvis Edith Piaf, situé au croisement de flux, avec une très bonne visibilité
 - Un passage de la place en zone bleue pour libérer des places de stationnement et se délester des « voitures ventouses »
- ⇒ Une dynamique qui profite au commerce de centre-ville à poursuivre

Synthèse et pistes d'actions

Synthèse du contexte

- Un cœur de ville compact, isolé par les infrastructures de transports, des équipements (aéroport) et grands espaces naturels
- Un centre-ville structuré par la place Gabriel Péri, disposant de nombreux atouts et équipements, qu'il faut renforcer en prévision de sa reconfiguration prochaine
- Une volonté municipale forte de développer des outils et procédures d'encadrement du commerce

Enjeux du territoire

- Un appareil commercial soumis à une concurrence interne (nouveau quartier en lien avec les JO 2024) et externe (centres commerciaux & hypermarchés)
- Des transformations importantes au sud de la commune (allers-retours des médias internationaux pour les JO, et nouveau quartier par la suite), qui vont modifier les dynamiques communales

Des actions à imaginer pour :

- ⇒ Poursuivre et développer l'animation de la Place Gabriel Péri (dans sa configuration actuelle et future), pour jouer sur le caractère « village » du centre-ville
- ⇒ Améliorer l'esthétique du cœur de ville pour garantir son attractivité et son caractère convivial
- ⇒ Mettre en place des outils de suivi et réglementaires pour protéger cette polarité

Plan d'actions

Axe 1. Maitriser le développement de l'offre commerciale sur la commune

Axe 2. Améliorer l'environnement commercial et la qualité esthétique des locaux commerciaux

Axe 3. Conforter les animations et l'occupation de l'espace public pour créer un cœur de ville commerçant dynamique

Axe 4. Accompagner l'installation de lieux de convivialité pour faire vivre les quartiers périphériques

Axe 1 : Maitriser le développement de l'offre commerciale sur la commune

Objectifs : Pour lutter contre la déqualification autour de la place Gabriel Péri et maintenir une offre commerciale de proximité, la municipalité souhaite préempter des baux et des fonds commerciaux. La gestion de ces commerces sera confiée à un prestataire extérieur, à identifier.

Actions soumises à cofinancement :

1.1 : Enveloppe pour la préemption de fonds commerciaux

Coût (environ 3 fonds sur deux ans) : 300 000 €

1.2 : Enveloppe pour la gestion des baux et fonds préemptés : les fonds demandées dans le cadre de cette action serviront à financer des mandats auprès d'acteurs spécialisés (agents immobiliers) pour revendre le fonds de commerce préempté, ou pour trouver un locataire-gérant et assurer la gestion du bien.

Coût : 100 000 €

Calendrier : 2024 - 2025

Localisation : Place Gabriel Péri

Axe 2 : Améliorer l'environnement commercial et la qualité esthétique des locaux commerciaux

Objectifs : Face à la faible qualité des devantures en centre-ville, la municipalité souhaite mettre en place une aide à destination des commerçants pour améliorer la qualité visuelle des abords de la place Gabriel Péri et renforcer son attractivité.

Action soumise à cofinancement :

Aides à la rénovation des devantures : Financement d'une partie des travaux (50%) avec un plafond de subventionnement de 7 500 € (15 à 20 000€ en moyenne pour refaire des devantures).

Calendrier : 2024 - 2025

Localisation : Place Gabriel Péri

Coût : 75 000 € (accompagnement de dix commerçants sur deux ans, si plafond de subventionnement atteint à chaque fois)

Axe 3 : Conforter les animations et l'occupation de l'espace public pour créer un cœur de ville commerçant dynamique

Objectifs : Pour conforter le rôle structurant et central de la place Gabriel Péri, la municipalité souhaite occuper cette place avec du mobilier urbain propice à la flânerie, afin d'en faire un lieu de convivialité et de convergence pour tous les dugnysiens. La municipalité souhaite également installer de la signalétique pour mieux mettre en avant le cœur de ville.

Action soumise à cofinancement :

Achat de matériel et mobilier urbain pour animer la place Gabriel Péri et le parvis Edith Piaf

Calendrier : 2024

Localisation : Place Gabriel Péri

Coût : 50 000 €

Axe 4. Accompagner l'installation de lieux de convivialité pour faire vivre les quartiers périphériques

Objectifs : Afin de palier à l'enclavement du quartier du Pont Yblon, situé de l'autre côté des pistes de l'aéroport du Bourget, la ville de Dugny souhaite ouvrir un espace d'accompagnement et de rencontre à la population, dans un espace qui manque de commerces et activités.

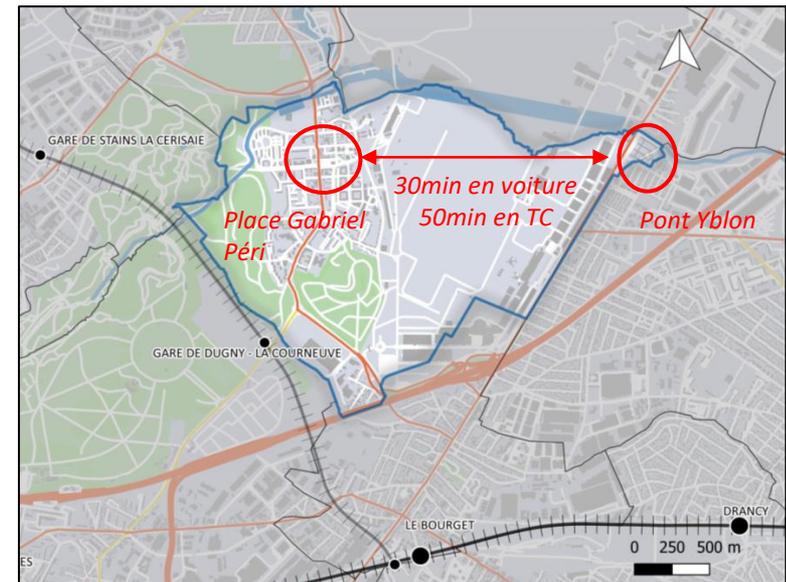
Action soumise à cofinancement :

Financement d'une **Place des services dans le quartier Pont Yblon**, dans un espace de 60m² mise à disposition par le bailleur social CDC Habitat

Calendrier : 2024 - 2026

Localisation : Quartier Pont Yblon

Coût : 132 000 € (44 000 € par an sur trois ans)



Synthèse du plan d'action

Action	Dépense	Calendrier	Coût (€)	Montant sollicité (50%)	Reste à charge ville
Action 1.1 - Enveloppe pour la préemption de fonds commerciaux	Investissement	2024 – 2025	300 000	150 000	150 000
Action 1.2 – Enveloppe pour la gestion des biens préemptés	Investissement	2024 – 2025	100 000	50 000	50 000
Action 2 – Aide à la rénovation de devantures	Investissement	2024 – 2025	75 000	37 500	37 500
Action 3 - Achat de matériel et mobilier urbain	Investissement	2024	50 000	25 000	25 000
Action 4 - Financement d'une place des services	Fonctionnement	2024 - 2026	132 000	66 000	66 000
TOTAL			657 000	328 500	328 500

NB : le montant maximum sollicité ne peut excéder 500 000 €