AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

Théories & pratiques

Sous la direction de

Julien Aldhuy
Vincent Gollain
Fabien Nadou

cner
FÉDÉRATION DES AGENCES D'ATTRACTIVITÉ, DE DÉVELOPPEMENT ET D'INNOVATION

L'INSTITUT PARIS REGION

Caisse des Dépôts GROUPE
Institut pour la recherche

SOMMAIRE

PRÉFACE 7

INTRODUCTION : AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, *RELOADED*
Julien Aldhuy, Vincent Gollain et Fabien Nadou 9

1re PARTIE — THÉORIES

- Transformations numériques, données et territoires
  Nicolas Douay 19
- Les data centers au cœur de la révolution numérique et des territoires
  Daniel Thépin 25
- Le foncier économique, pierre angulaire du développement du territoire
  Nicolas Gillio 27
- Reconvertir une friche militaire : quelles perspectives pour les aménageurs ?
  Stéphanie Lotz-Coll 33
- L'industrie du futur sera urbaine
  Thierry Petit 41
- Les évolutions de la logistique urbaine : l'exemple de l'Île-de-France
  Corinne Ropital 43
- Développement du commerce et urbanisme commercial : nouveaux enjeux et perspectives à l'heure du e-commerce
  Pascal Madry 49
- L'envie de campagne des urbains : une renaissance rurale ?
  Jean-Yves Pineau, Sylvie Le Calvez et Lucile Vilboux 55
- Les critères de localisation de la mobilité résidentielle
  Louise Haran 61
- Les tiers-lieux : quelles conditions de succès pour les transformer en leviers d'aménagement et de développement économique des territoires ruraux ou périphériques ?
  Didier Galet, Vincent Gollain et Dominique Valentin 63
- Attirer les sièges sociaux dans les villes moyennes
  Fabien Guégan 71
- L'aéroport et son territoire : un couple en quête de légitimité
  Laurent Terral et Joséphine Chevalier 75
- Propositions pour un urbanisme au service de la compétitivité des territoires
  Franck Vallerugo, Patrice Noisette et Edouard Dequeker 81

2e PARTIE — ENTRETIENS

- La financiarisation de la production urbaine
  Entretien avec Ludovic Halbert 91
- Quels liens entre recherche et expériences concrètes dans les territoires ?
  Entretien avec Isabelle Laudier 99
- L'intelligence collective au cœur du futur de l'aménagement économique des territoires
  Entretien avec Juliette Pernel 103
- Quel avenir pour les lieux dédiés à l'accueil d'activités économiques ?
  Entretien avec Fouad Awada 107
- Économie et urbanisme : regards croisés
  Entretien avec Frédéric Cuvillier et Jean Rottner 111

3e PARTIE — PRATIQUES

ILS ONT DÉJÀ CHANGÉ LEURS PRATIQUES 119

- Les agences de développement économique et d'urbanisme, des vigies au cœur des grandes transformations territoriales
  Vincent Gollain et Clémence Binet 119

- Accompagner les entreprises dans leurs problématiques immobilières et foncières : l'exemple de Dev'Up Centre-Val de Loire et de Transit Design Group
  Clémence Binet 127

- Le petit immobilier tertiaire : l'exemple de la réalisation d'un bâtiment pour la SAS Le Club à Brive-la-Gaillarde
  Florence Peyron 131

- Les plateformes industrielles : l'exemple de « WEurope by Alsachimie » à Chalampé (Haut-Rhin)
  Eric Thoumelin, Alexandre Rigaut et *Clémence Binet* 133

- Attirer les entreprises grâce à l'écologie industrielle et territoriale : l'exemple de Caux Seine Développement
  Fabien Guégan 137

- Optimiser le foncier économique existant : l'exemple du Pays de Lorient
  Armelle Livory-Moser 139

- Reconvertir les friches industrielles : l'exemple du projet de requalification de friches sidérurgiques « Les Portes de l'Orne » (Moselle)
  Céline Lécuyer et *Clémence Binet* 143

ILS IMAGINENT DE NOUVELLES RÉPONSES À L'ÉVOLUTION DES ATTENTES 147

- Aménager pour le développement économique : une co-production publique-privée contrainte à innover
  Gilles Crague 147

- La symbiose entreprises et territoires, clé du succès
  Emmanuel de la Masselière 153

- L'enjeu économique de la convivialité des espaces publics
  Pascale Leroi 159

- Expérience d'une production locale à Arles, point de départ d'une réflexion sur les outils d'aménagement économique des territoires
  Amandine Toussaint et *Faustine Vidberg* 165

- Les écosystèmes innovants, leviers de développement des territoires
  Michel Saloff-Coste, Olivier Réaud, Odile Soulard et *Vincent Gollain* 173

- Agir sur l'immobilier économique vacant dans les centralités urbaines
  Nadia Arab et *Yoan Miot* 181

- De la gare hub de transport à la gare hub urbain : quelles perspectives pour les villes petites et moyennes en France ?
  Marie Delaplace 187

- Tourisme : le puzzle, le casse-tête et le kriegspiel
  Xavier Baumont 193

- L'économie circulaire, un concept récent au cœur des attentions
  Paul Cueva Gamard, Alexandre Mot et *Yohann Marchaut* 205

- Objectif « zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?
  Julien Fosse 211

REMERCIEMENTS 215

DIRECTION DE L'OUVRAGE

— ***Julien Aldhuy***, *Maître de conférences, École d'urbanisme de Paris, Lab'Urba, Université Paris-Est Créteil*
— ***Vincent Gollain***, *Directeur du département Économie, L'Institut Paris Region*
— ***Fabien Nadou***, *Professeur associé, Métis Lab, UMR 7324 CITERES, École de Management de Normandie*

COORDINATION

— ***Clémence Binet***, *Responsable des études, CNER*

DIRECTION ÉDITORIALE

— ***Antoine Angeard***, *Délégué général, CNER*

PRÉFACE

Mondialisation et métropolisation de l'économie, révolution numérique, transition écologique : l'aménagement économique territorial est actuellement au cœur de transformations multiples et complexes. La demande des entreprises – de celles qui souhaitent s'implanter à celles déjà présentes sur le territoire – et de leurs salariés évolue, obligeant les territoires à adapter leur offre en matière d'accueil d'activités économiques. Il s'agit là d'un enjeu pour le développement de nos territoires, ainsi que pour leur attractivité.

Dans ce contexte, les professionnels du développement économique et ceux de l'aménagement sont appelés à repenser, mais également à croiser, leurs métiers, de manière à appréhender le territoire économique dans sa globalité. Or, force est de constater que les synergies entre le développement économique et l'aménagement – des formations jusqu'aux pratiques des professionnels – sont encore limitées.

Cet ouvrage, initié par le CNER et s'appuyant sur plus d'une quarantaine de spécialistes et praticiens des territoires, vise à démontrer la pertinence d'un dialogue et d'un rapprochement entre ces deux métiers pour répondre aux enjeux actuels de l'aménagement économique territorial.

Dans la lignée des deux premières publications de la collection « Théories et pratiques » du CNER, cet ouvrage regroupe à la fois des contributions d'universitaires et d'experts sur un grand nombre de ces enjeux, et des présentations de bonnes pratiques territoriales associant acteurs du développement économique et de l'aménagement.

De ces quelque trente-cinq textes passionnants, je retire une conviction : celle du nécessaire décloisonnement du développement économique et de l'aménagement, au bénéfice de l'attractivité et de la compétitivité de nos territoires. Je souhaite que ce livre en constitue l'une des pierres.

Enfin, je tiens à remercier au nom du CNER toutes celles et tous ceux – directeurs d'ouvrage, auteurs, partenaires – qui ont participé à la concrétisation de ce projet.

Bonne lecture à toutes et à tous !

Frédéric CUVILLIER
Président du CNER
Ancien ministre
Maire de Boulogne-sur-Mer
Président de la communauté d'agglomération du Boulonnais

INTRODUCTION : AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUES, *RELOADED*

PAR Julien Aldhuy, Maître de conférences, École d'urbanisme de Paris, Lab'Urba, Université Paris-Est Créteil
Vincent Gollain, Directeur du département Économie, L'Institut Paris Region
Fabien Nadou, Professeur associé, Métis Lab, UMR 7324 CITERES, École de Management de Normandie

Cet ouvrage est le fruit d'un parti pris. Les fondements de l'aménagement économique des territoires, né dans les Trente glorieuses, sont caducs. Il lui faut désormais s'inscrire dans les réponses à apporter à la gestion des grandes transformations numériques, écologiques ou encore démographiques, comme l'illustrent, par exemple, les débats sur l'objectif « zéro artificialisation nette » ou la *smart city*. L'aménagement économique doit aussi évoluer sous la pression des transformations comportementales des agents économiques, de l'individu à l'entreprise, pour offrir, par exemple, des espaces co-créés avec leurs utilisateurs existants et potentiels. L'aménagement économique du geste et de la conquête des terres agricoles a donc vécu. Est-ce la fin de l'aménagement économique des territoires ? Pas du tout, car les acteurs économiques, même avec la poussée du télétravail, ont besoin de lieux pour exercer leurs activités.

DÉCLOISONNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES

Le renouveau impose de penser et d'agir à l'intersection du développement économique, d'une part, et de l'aménagement, voire de l'urbanisme, d'autre part. C'est la proposition de cet ouvrage. Pour cela, il ne s'agira pas de proposer une réflexion théorique et savante sur les modalités de la rencontre entre développement économique et aménagement. La posture se veut beaucoup plus pragmatique : identifier les tendances et les enjeux d'aujourd'hui et s'assurer de leur bonne compréhension à travers toute une série de mises en œuvre concrètes associant acteurs du développement économique et acteurs de l'aménagement. Or, cette hybridation ne va pas de soi, pour au moins deux raisons.

⬢ Deux métiers en « silo »

Tout d'abord, les acteurs du développement économique et de l'aménagement des territoires se sont longtemps ignorés, ou bien se sont contentés de cohabiter, chacun dans leur « silo ». Adossés à des disciplines académiques différentes (en simplifiant à l'extrême, l'économie d'un côté et la géographie de l'autre), les mondes professionnels du développement économique et de l'aménagement sont le plus souvent issus de filières d'enseignement et de formation différentes.

Les conditions de la rencontre sont d'autant moins réunies que les professionnels des collectivités publiques déploient leurs actions selon des compétences politiques attribuées à des élus différents : à l'un(e) la vice-présidence en charge du développement économique ; à l'autre celle de l'aménagement et de l'urbanisme, quand il n'existe pas, en plus, une direction du numérique, du tourisme ou encore de l'environnement.

Bien sûr, il existe de nombreux exemples de collaborations fructueuses. Mais celles-ci restent le plus souvent fragiles car dépendantes d'un élu, d'un contexte ou d'un problème très spécifique. Elles dépendent aussi d'hommes et de femmes qui finissent par changer de poste – parfois à l'occasion d'un changement de majorité politique – ou par partir à la retraite.

À l'échelle opérationnelle, le « silotage » se traduit par la création ou la rénovation de lieux d'accueil d'activités économiques surtout pensés par le milieu de l'aménagement et de l'urbanisme, charge aux développeurs économiques d'en assurer la mise en marché. Comme si l'offre créait partout et pour tous sa propre demande ! Et que dire des quartiers mixtes qui répondent à de véritables enjeux urbains, mais qui, en devenant l'alpha et l'oméga du redéveloppement des villes, se traduisent par l'éviction des activités économiques essentielles au motif des nuisances qu'elles génèrent, contribuant ainsi à jeter encore plus sur les routes les camions chargés de déchets, les artisans, les *key workers*, etc.

Deux métiers en mutation

La seconde difficulté tient au fait que le développement économique et l'aménagement connaissent de profondes mutations internes qui ne semblent pas *a priori* favorables au travail en commun.

Du côté du développement économique, les savoirs et les pratiques évoluent sous l'influence des registres d'action de la compétitivité ou de l'attractivité des territoires. S'il a longtemps reposé sur des logiques de localisation des entreprises à travers la capacité des territoires à leur fournir le foncier, les locaux voire les formations *ad hoc*, le développement économique des territoires est devenu de plus en plus complexe. Les acteurs qui le mettent en œuvre doivent prendre en compte et intervenir sur des facteurs jusqu'ici inédits et parfois vus comme hors-champ de l'économie : la qualité de vie, le poids des inégalités sociales et territoriales, l'influence des valeurs et de la confiance dans les dynamiques socio-spatiales ou le rôle grandissant de la capacité collective d'adaptation dans la différenciation des territoires (Gollain, 2015).

Du côté de l'aménagement et de l'urbanisme, les changements sont tout aussi profonds. L'aménagement qui reposait grandement sur une logique descendante d'allocation équilibrée d'équipements et d'infrastructures à l'échelle nationale a fait long feu. L'action de l'État se déploie maintenant de plus en plus à travers des appels à manifestation d'intérêt ou des appels d'offres dans lesquels les territoires doivent mettre leurs problèmes en perspective pour obtenir ressources et accompagnements s'ils sont retenus *in fine*. Plus encore, le milieu de l'aménagement se transforme sous la pression des enjeux de la transition écologique, et notamment des objectifs « zéro émission nette » (ZEN) et « zéro artificialisation nette » (ZAN). Les acteurs de l'urbanisme ne sont pas en reste face aux changements. D'une part, la logique séquentielle et experte du projet est définitivement caduque, remplacée par des modalités d'action renouvelées, plus itératives et constructivistes. Cela induit de profonds changements dans les relations entre acteurs conventionnels du projet urbain, accentués par l'arrivée de nouveaux acteurs comme ceux de l'urbanisme transitoire, de la rénovation énergétique (Arab et Dang Vu, 2019), mais aussi les GAFA[1] qui ont la volonté de « disrupter » la ville et ses acteurs (Haëntjens, 2018). D'autre part, la planification et la multiplication des « schémas » sont régulièrement au cœur des critiques tant académiques, politiques que citoyennes, tout en restant paradoxalement au cœur des attentes et des pratiques des acteurs des

1. Google, Apple, Facebook, Amazon.

territoires (Desjardins, 2020). Enfin, les pratiques changent pour densifier l'urbain sans reproduire les erreurs du passé, freiner les extensions, renaturer certains sites, réintroduire de la convivialité pour sortir du fonctionnalisme, etc.

Au-delà de ces dynamiques propres, les professionnels du développement économique et de l'aménagement des territoires voient les conditions de leurs actions soumises à des évolutions communes : les parties prenantes sont de plus en plus nombreuses et de nature très hétérogène ; les acteurs privés en particulier sont dans une position de plus en plus dominante et incontournable dans la mise en œuvre de l'action publique ; les citoyens veulent s'impliquer fortement dans la gestion et la transformation des territoires ; les ressources, par ailleurs de plus en plus rares, sont toujours plus distribuées entre acteurs et la prise de décision est souvent difficile tellement ses ressorts sont morcelés.

Ce régime de contraintes partagées pourrait être uniquement envisagé comme limitation de la capacité des acteurs, en particulier publics, à agir. La proposition de cet ouvrage est au contraire de considérer cette situation comme une opportunité pour penser différemment les relations entre développement économique et aménagement des territoires, à partir de ce qu'ils ont en commun, et pour proposer par cette hybridation une approche à 360 degrés afin de répondre aux nouveaux enjeux de spatialisation des activités économiques. Toutefois, on se gardera de proposer une théorisation de ces relations en cours de renouvellement. L'ouvrage étant destiné à des élus, décideurs et professionnels du développement économique et de l'aménagement, il nous a semblé préférable de décliner son contenu selon deux modalités complémentaires : offrir les clés de compréhension de grandes transformations en cours (partie 1) pour pouvoir, à travers des entretiens (partie 2) et monographies (partie 3), comprendre et illustrer les conséquences territoriales et certaines politiques mises en œuvre.

L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES EN THÉORIE

La première partie de l'ouvrage rassemble treize contributions d'experts qui proposent des clés de compréhension de certaines des grandes dynamiques à l'œuvre dans l'aménagement économique des territoires. Sans chercher une exhaustivité illusoire, l'objectif de cette partie est de montrer que ces évolutions, multiples et complexes, conduisent les professionnels du développement économique et de l'aménagement des territoires à repenser et décloisonner leurs approches et pratiques respectives.

Nicolas Douay s'intéresse tout d'abord aux apports de l'usage du numérique dans l'aménagement du territoire. Il insiste notamment sur l'importance des données qui, à l'heure de la *smart city*, permettent de faire le lien entre territoires et habitants ou territoires et objets.

Daniel Thépin se penche plus spécifiquement sur les data centers, infrastructures indispensables à l'attractivité et au développement économiques des territoires.

Nicolas Gillio introduit ensuite la question des espaces destinés aux activités économiques. Pierre angulaire du développement des territoires, le foncier économique est appelé à être repensé à l'aune des évolutions à l'œuvre du côté des pratiques d'aménagement économique, mais aussi de la demande des entreprises.

Stéphanie Lotz s'intéresse plus particulièrement aux friches urbaines. En s'appuyant sur les exemples de Mulhouse et de Langres, elle montre en quoi reconvertir d'anciens sites militaires peut constituer une opportunité pour les territoires.

Thierry Petit invite quant à lui à penser la localisation de l'industrie du futur comme nécessairement urbaine. Plus qu'une question d'aménagement, il en va de l'attractivité des métiers industriels et de la compétitivité de l'industrie de pointe.

Corinne Ropital s'intéresse de son côté aux évolutions de la logistique, pensée comme « une aménité en devenir ». En s'appuyant sur le cas de l'Île-de-France, elle montre que le rapprochement des activités logistiques avec les villes est autant nécessaire que complexe tant les modèles urbains sont diversifiés et se densifient.

Pascal Madry revient ensuite sur les évolutions successives qui ont marqué le secteur du commerce depuis le milieu du XX^{e} siècle, jusqu'à la « nouvelle révolution commerciale » qui appelle, selon l'auteur, à une refondation des politiques de développement et de planification urbaine du commerce.

Jean-Yves Pineau, Sylvie Le Calvez et **Lucille Vilboux** se penchent par ailleurs sur le regain d'attractivité et la croissance démographique que connaissent les campagnes françaises depuis plus de trente ans, en parlant de « renaissance rurale ».

Louise Haran s'intéresse également à la mobilité résidentielle, en apportant un éclairage sur les principales dynamiques démographiques à l'œuvre en France depuis la fin des années 1960.

Didier Galet, Vincent Gollain et **Dominique Valentin** interrogent le rôle des tiers-lieux dans l'aménagement et le développement économique des territoires. Ils proposent de mieux connaître ces nouveaux lieux, à mi-chemin entre lieu de résidence et lieu de travail, afin de mieux accompagner leur développement, notamment dans les territoires ruraux et périphériques.

Fabien Guégan revient sur les critères de localisation des sièges sociaux et sur les outils à disposition des territoires – et en particulier des villes moyennes – pour les attirer et faciliter leur implantation.

Laurent Terral et **Joséphine Chevalier** étudient la richesse du maillage aéroportuaire français et interrogent la place des aéroports – de la quinzaine de plateformes atteignant le million de passagers annuels aux plateformes dites secondaires – dans l'aménagement et le développement économique des territoires.

Franck Vallérugo, Patrice Noisette et **Edouard Dequeker** s'intéressent enfin aux différents moteurs du dynamisme des villes. Autour de la notion de responsabilité territoriale de l'entreprise (RTE), les auteurs appellent de leurs vœux un urbanisme au service de la compétitivité des territoires.

DES GRANDS TÉMOINS POUR PASSER DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

La deuxième partie de l'ouvrage s'appuie sur des entretiens avec plusieurs grands témoins pour faire le lien entre la théorie et la pratique.

L'entretien avec **Ludovic Halbert**, chercheur au CNRS, apporte tout d'abord un éclairage sur les processus de la financiarisation de la ville et de la production urbaine, dont les effets permettent de comprendre les spécificités des villes petites et moyennes mais aussi les dynamiques urbaines dans les plus grandes agglomérations.

L'entretien avec **Isabelle Laudier**, directrice de l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts, permet ensuite d'illustrer les liens qui peuvent exister entre recherche et expériences de terrain.

L'entretien avec **Juliette Pernel**, fondatrice et dirigeante de La Relationnelle, apporte par ailleurs l'éclairage d'une experte de l'accompagnement du changement dans le secteur public sur le décloisonnement des différents acteurs territoriaux.

L'entretien avec **Fouad Awada**, directeur général de L'Institut Paris Region, permet en outre d'aborder la question de l'avenir des lieux dédiés à l'accueil d'activités économiques à travers le regard d'un expert de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

L'entretien avec **Frédéric Cuvillier**, président du CNER, et **Jean Rottner**, président de la FNAU, permet enfin de croiser les analyses des têtes de réseaux d'acteurs respectivement du développement économique et de l'urbanisme.

L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES EN PRATIQUE

La troisième partie de l'ouvrage propose une mise en perspective territoriale des grands enjeux présentés dans la première partie, mais aussi une illustration des réponses concrètes qui leur sont apportées, en particulier par des changements de pratiques. Elle distingue, en premier lieu, des actions déjà mises en œuvre par certains acteurs territoriaux et, en second lieu, les nouvelles réponses que d'autres territoires imaginent pour répondre à l'évolution des attentes. L'objectif de cette partie est ainsi d'offrir un panorama des formes que peuvent prendre, selon les contextes, les relations renouvelées entre développement économique et aménagement des territoires.

Ils ont déjà changé leurs pratiques

Vincent Gollain et **Clémence Binet** s'intéressent tout d'abord aux agences de développement économique et d'urbanisme, structures originales qui portent en elles les forces contradictoires des territoires. Les auteurs tentent de brosser le portrait-type de ces agences mixtes, au cœur de nombreux enjeux actuels de l'aménagement économique territorial.

Six actions portées par des agences de développement économique et/ou d'urbanisme sont ensuite présentées afin d'illustrer certains de ces enjeux :

1. L'agence **Dev'Up Centre-Val de Loire** a développé une offre de services pour accompagner les entreprises exogènes dans leurs projets d'implantation sur le territoire, en lien avec l'ensemble des acteurs économiques régionaux. L'exemple de l'implantation de l'entreprise canadienne TDG en 2019 – en partie permise par la mobilisation de l'agence pour trouver un bâtiment adéquat dans une des intercommunalités de la région – illustre les bénéfices d'un tel accompagnement pour l'entreprise et pour le territoire.

2. Guichet unique de services dédié à l'entrepreneuriat sur le territoire de Brive-la-Gaillarde et de son agglomération, **Brive Entreprendre** accompagne notamment les entreprises endogènes dans leurs projets de développement. L'exemple de la réalisation d'un bâtiment tertiaire pour la SAS Le Club en 2018-2019, en lien avec la société d'économie mixte d'aménagement et d'équipement de la Corrèze, met en avant les apports d'une collaboration efficace entre acteurs du développement économique et acteurs de l'urbanisme, au service d'une entreprise installée depuis plus de vingt-cinq ans sur le territoire.

3. Depuis soixante-dix ans, l'Agence de développement d'Alsace (**ADIRA**) accompagne les entreprises dans leur implantation et leur développement sur le territoire alsacien, ainsi que les collectivités territoriales dans l'aménagement du territoire au service du développement économique. À Chalampé, dans le Haut-Rhin, l'agence s'est positionnée comme un quasi-assistant maître d'ouvrage pour permettre la création de la plateforme industrielle « WEurope by Alsachimie ».

4. La communauté d'agglomération Caux Seine Agglo, en Normandie, a fait de l'économie circulaire l'un des fers de lance de sa stratégie de développement économique. Son agence **Caux Seine Développement** met notamment en œuvre de nombreuses actions en faveur de l'écologie industrielle et territoriale, devenue un levier majeur pour attirer de nouvelles entreprises.
5. Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et susceptible de répondre à la demande des entreprises, l'agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient (**AudéLor**) a engagé une démarche d'optimisation du foncier économique existant, par la densification des dents creuses et la reconversion des friches.
6. Le projet de requalification de friches sidérurgiques « Les Portes de l'Orne », en Moselle, est l'exemple d'un rapprochement vertueux entre aménagement et développement économique : inscrit dans le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération messine, le site a vocation à accueillir de nouvelles activités innovantes et créatrices d'emplois fondées sur un modèle économique, social et sociétal novateur, solidaire et durable. L'agence d'attractivité du département, **Moselle Attractivité**, a été pleinement associée à l'élaboration du projet et œuvre désormais à la promotion du site.

Ils imaginent de nouvelles réponses à l'évolution des attentes

Gilles Crague s'appuie tout d'abord sur l'analyse de quatre opérations d'aménagement urbain fondées sur des projets économiques pour repenser l'articulation entre aménagement et développement économique. Il insiste notamment sur la nécessité pour l'aménagement économique d'être co-construit par la sphère publique et la sphère privée.

Emmanuel de La Masselière revient ensuite sur les relations parfois difficiles entre entreprises et territoires, jusqu'à la recherche d'une symbiose salvatrice dans la définition d'une économie territoriale performante et innovante.

Pascale Leroi aborde l'importance de la prise en compte par les aménageurs des nouveaux usages de l'espace urbain, pour des villes plus conviviales. En s'appuyant sur plusieurs exemples franciliens, elle montre en quoi les projets de requalification des espaces publics peuvent avoir des enjeux éminemment économiques.

Amandine Toussaint et **Faustine Vidberg** reviennent sur l'expérience de production d'un objet 100 % local menée à Arles par le designer Andrea de Chirico, et en font le point de départ d'une réflexion sur les outils d'aménagement économique des territoires. Elles interrogent notamment la pertinence des zones d'activités traditionnelles au regard des nouvelles façons de produire et de consommer localement.

Michel Saloff-Coste, **Olivier Réaud**, **Odile Soulard** et **Vincent Gollain** consacrent leur article aux écosystèmes, concept favorisant la rencontre entre acteurs territoriaux autour notamment de la question de l'innovation. Les auteurs couplent cette notion d'écosystème territorial innovant avec la capacité des acteurs locaux à fournir une offre immobilière et foncière diversifiée et adaptée à la demande de l'économie.

Nadia Arab et **Yoan Miot** abordent les problèmes opérationnels posés par la vacance de l'immobilier économique dans les centralités urbaines. Dans ces espaces où la démolition-reconstruction est peu praticable, la revalorisation de cet immobilier économique, nécessaire à sa réoccupation, appelle des modes de faire novateurs.

Marie Delaplace s'intéresse à l'avenir des gares dans les villes petites et moyennes. Elle propose de penser ces lieux non plus comme des « hubs de transport » essentiellement tournés vers leur fonction transport, mais comme des « hubs urbains » tournés vers leurs fonctions servicielles.

Xavier Baumont revient sur l'histoire de l'aménagement touristique en France et sur les évolutions récentes du secteur, en lien avec des préoccupations écologiques de plus en plus importantes. En s'appuyant sur quatre expériences réussies, il montre comment le marketing territorial peut aider à penser un tourisme plus respectueux de l'environnement.

Paul Cueva Gamard, Alexandre Mot et **Yohann Marchaut** s'intéressent à la notion d'économie circulaire, pensée comme une réponse au nouveau mode de développement appelé, entre autres, par la crise de la Covid-19. Les auteurs identifient plusieurs clés de succès pour la réussite des projets d'économie circulaire dans les territoires.

Julien Fosse alerte enfin sur les risques liés à l'artificialisation des sols, qui ne cesse de progresser France. Il revient sur l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), présenté comme étant atteignable par la réduction de l'artificialisation brute et la renaturation des sols artificialisés.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Arab N. et **Dang Vu H.**, 2019, « Acteurs et systèmes d'acteurs de la production de la ville, quoi de neuf ? », *Revue internationale d'urbanisme*, n° 8

Desjardins X., 2020, *Planification urbaine. La ville en devenir,* Paris, Armand Colin, 234 p.

Gollain V., 2015, « Compétitivité territoriale 2.0 : quels apports pour les politiques publiques de développement économique ? », *in* Bourdeau-Lepage L. et Gollain V., *Attractivité et compétitivité des territoires*, Paris, CNER, p. 102-122

Haëntjens J., 2018, *Comment les géants du numérique veulent gouverner nos villes. La cité face aux algorithmes,* Paris, Editions Rue de l'Echiquier, 155 p.

1re PARTIE

THÉORIES

TRANSFORMATIONS NUMÉRIQUES, DONNÉES ET TERRITOIRES

PAR Nicolas Douay, Professeur des Universités, Université Grenoble Alpes, Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, Laboratoire PACTE (UMR 5194)

Au cœur de cette relation entre ville et numérique se trouvent les données qui sont produites par ces nouvelles technologies, ces données qui font le lien entre territoires et habitants ou entre territoires et objets. Ces informations transforment notre rapport au territoire et notre façon de l'habiter. L'intelligence de la ville vient alors de ses capteurs, qui accompagnent habitants et objets dans leurs activités quotidiennes en temps réel.

LES DATA CENTERS AU CŒUR DE LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE ET DES TERRITOIRES

PAR Daniel Thépin, Économiste, L'Institut Paris Region

Les critères d'implantation des data centers (hébergeurs) sont clairs : être situé à proximité de nombreux clients potentiels, disposer d'un foncier abordable, en dehors des zones à risques (en particulier d'inondation et sismique), pouvoir accéder à des réseaux de télécommunications performants et surtout bénéficier d'une alimentation électrique de forte puissance, sécurisée et à un tarif compétitif.

LE FONCIER ÉCONOMIQUE, PIERRE ANGULAIRE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

PAR Nicolas Gillio, Directeur de projet Appui socio-économique aux territoires au Cerema et chercheur associé au laboratoire PACTE (UMR 5194)

Le foncier économique doit être davantage considéré comme une ressource territoriale plutôt qu'un support pour le rendement financier des actifs immobiliers. L'approche permet de regarder le foncier autrement : les ressorts du développement économique territorial sont notamment fondés sur un usage durable du foncier. Le foncier permet de révéler les ressources du territoire et de les agencer en fonction des activités nécessaires et non en fonction de l'acteur qui en offre le meilleur prix. Avec le démembrement de la propriété foncière de l'occupation immobilière par les collectivités, les logiques d'investissement de long terme (plus de dix ans) se trouvent renforcées car elles permettent de renouveler l'usage de foncier pour accueillir de nouvelles activités à la fin d'un cycle économique.

RECONVERTIR UNE FRICHE MILITAIRE : QUELLES PERSPECTIVES POUR LES AMÉNAGEURS ?

PAR Stéphanie Lotz-Coll, Chercheur associé, Lab'Urba, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est Créteil

La ville durable s'intéresse aux friches urbaines dont la reconversion participe au dynamisme urbain et au développement territorial. Lors de mutations brutales (Piron, 2002), un secteur urbain organisé autour d'une activité principale perd sa cohérence, imposant un rapide changement d'affectation. Les friches militaires urbaines sont illustratives de cette problématique : ainsi, pour un site militaire avec beaucoup de personnel, la cessation d'activité a d'importantes conséquences socio-économiques qu'il faut compenser au plus vite.

L'INDUSTRIE DU FUTUR SERA URBAINE

PAR Thierry Petit, Économiste, L'Institut Paris Region

A l'heure où l'on parle de ré-industrialisation, la place de l'industrie en ville n'est pas seulement un enjeu pour les pouvoirs publics en matière d'aménagement, de mixité ou sociale. C'est aussi et surtout un enjeu pour l'industrie de pointe de demain, si elle veut rester compétitive et donc à terme continuer à exister et à créer de la valeur et des emplois.

LES ÉVOLUTIONS DE LA LOGISTIQUE URBAINE : L'EXEMPLE DE L'ÎLE-DE-FRANCE

PAR Corinne Ropital, Chargée d'études Logistique, L'Institut Paris Region

La logistique incarne un véritable enjeu en matière de services aux territoires. Après s'être progressivement éloignée du cœur des métropoles, elle tente aujourd'hui de les réinvestir. Les modèles urbains émergents se pensent autrement, se diversifient, se densifient. Le décloisonnement des approches transparaît dans la mixité et la verticalisation des bâtiments. Si cette évolution s'accélère avec les mutations de la société, la généralisation de ces nouveaux objets relève d'un horizon plus lointain, qu'il faut anticiper.

DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE ET URBANISME COMMERCIAL : NOUVEAUX ENJEUX ET PERSPECTIVES À L'HEURE DU E-COMMERCE

PAR Pascal Madry, Urbaniste, chercheur associé au LADYSS (UMR 7533) et directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce

L'essor du commerce moderne intervenu dans la seconde moitié du XX^{e} siècle, sous la forme de grandes surfaces de vente en discount, est indissociable de son entrée dans un mode de développement industriel, intensif en consommation de capital et extensif en consommation d'espace. En France, cet essor a été accompagné par l'État et les collectivités territoriales qui, à travers leurs politiques de développement économique et de planification urbaine, ont en pratique largement contribué à la diffusion spatiale de ce commerce moderne. Désormais ce secteur d'activité est engagé dans une « nouvelle révolution commerciale », nourrie des innovations en informatique et en logistique. Cette mutation structurelle du commerce appelle à une refondation des politiques de développement et de planification urbaine du commerce, dans la mesure où la plupart des nouvelles interfaces marchandes (plateformes, consignes, magasins robots, etc.) échappent à leurs radars.

L'ENVIE DE CAMPAGNE DES URBAINS : UNE RENAISSANCE RURALE ?

PAR Jean-Yves Pineau, Directeur, Les Localos
Sylvie Le Calvez, Fondatrice et directrice de publication, *Village Magazine*
Lucile Vilboux, Journaliste, *Village Magazine*

Loin d'être condamnés à l'exode de leur population, les territoires ruraux connaissent en France depuis plus de trois décennies un regain démographique remarquable, fondé pour l'essentiel sur un solde migratoire largement positif. Si cette tendance reste à nuancer selon les régions, le choix des échelles géographiques, voire les définitions de ce qui fait « rural », elle incite à reconsidérer sous un angle nouveau son ressort essentiel : les migrations et les mobilités.

LES CRITÈRES DE LOCALISATION DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE[1]

PAR Louise Haran, Référente territoriale Hauts-de-France et Normandie, Agence nationale de la cohésion territoriale (ANCT)

Depuis un demi-siècle, les mobilités résidentielles ont profondément reconfiguré les dynamiques territoriales françaises et ont structuré les contrastes actuels du territoire. Il y a cinquante ans, la géographie des gains et pertes de population par le jeu des déménagements traduisait surtout un exode rural qui touchait à sa fin : entre 1968 et 1975, la quasi-totalité des espaces peu denses étaient en déficit migratoire, quand les agglomérations – et plus particulièrement leur petite couronne – étaient pour la plupart très attractives, notamment en Île-de-France. Cinq décennies plus tard, le contraste urbain/rural est beaucoup moins prononcé, du fait d'une dynamique de périurbanisation qui s'étend à des espaces ruraux en passe de devenir les espaces affichant la plus forte croissance migratoire. La France est désormais principalement marquée par l'opposition entre des régions attractives au Sud et à l'Ouest, et des régions du quart Nord-Est qui perdent plus d'habitants qu'elles n'en gagnent au jeu des mobilités résidentielles.

LES TIERS-LIEUX : QUELLES CONDITIONS DE SUCCÈS POUR LES TRANSFORMER EN LEVIERS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES RURAUX OU PÉRIPHÉRIQUES ?[1]

PAR Didier Galet, Cofondateur et président du living lab Brie'Nov et secrétaire général adjoint d'Apivia Mutuelle, groupe MACIF
Vincent Gollain, Directeur du département Économie de L'Institut Paris Region
Dominique Valentin, Fondateur et président de Relais d'Entreprises et de VivrOVert

Aujourd'hui, les tiers-lieux sont devenus de véritables outils d'aménagement du territoire, y compris pour dynamiser les territoires ruraux et périphériques, mais leur pérennité est souvent conditionnée par la robustesse du modèle économique retenu. Les retours d'expérience se multipliant, y compris chez les auteurs de cet article, nous proposons dans les lignes suivantes quelques éléments clés à garder à l'esprit pour le développement de tiers-lieux dans les espaces ruraux et périurbains.

ATTIRER LES SIÈGES SOCIAUX DANS LES VILLES MOYENNES

PAR Fabien Guégan, Responsable adjoint du département Immobilier et Développement économique, Fédération des EPL

La première stratégie pour les villes moyennes est de fidéliser les sièges sociaux présents d'entreprises régionales et nationales. Pour cela, il est nécessaire d'analyser les besoins et de capitaliser sur les activités des entreprises déjà installées sur leur territoire en développant des services et des équipements spécifiques qui permettront de renforcer les synergies entre les acteurs économiques. Il s'agit aussi de se donner les moyens d'attirer d'autres sièges sociaux exerçant dans les domaines d'activité déjà existants ou dans des secteurs complémentaires.

L'AÉROPORT ET SON TERRITOIRE : UN COUPLE EN QUÊTE DE LÉGITIMITÉ[1]

PAR Laurent Terral, Chercheur, Laboratoire Ville Mobilité Transport (UMR T 9403), Université Gustave Eiffel
Joséphine Chevalier, Doctorante, Laboratoire Ville Mobilité Transport (UMR T 9403), Université Gustave Eiffel

Les débats actuels à propos de la place et du rôle des aéroports dans les territoires font néanmoins apparaître des changements dans la manière de penser l'infrastructure. D'un côté, les témoignages se multiplient pour défendre le caractère quasi-sacré de l'équipement et sa valeur de bien commun, comme l'illustre l'opposition inédite au projet de privatisation d'Aéroports de Paris. D'un autre, l'infrastructure semble ne plus avoir la même légitimité que par le passé. L'abandon du projet de nouvel aéroport à Notre-Dame-des-Landes, les interpellations répétées à propos du trop-plein d'aéroports dans le pays, attestent une réalité nouvelle : le crédit dont bénéficiaient les aéroports pour accompagner le développement des territoires est doublement entamé.

PROPOSITIONS POUR UN URBANISME AU SERVICE DE LA COMPÉTITIVITÉ DES TERRITOIRES

PAR Franck Vallerugo, Professeur à l'ESSEC et titulaire de la Chaire d'Économie urbaine de l'ESSEC
Patrice Noisette, Professeur à l'ESSEC et responsable pédagogique du Mastère Spécialisé Management urbain et immobilier de l'ESSEC
Edouard Dequeker, Ingénieur de recherche pour la Chaire d'Économie urbaine de l'ESSEC

Pour un urbanisme et un aménagement tournés vers des impératifs de compétitivité territoriale au sens où nous l'avons définie, ces résultats plaident en faveur de pratiques souples, mutualistes et partenariales, allant de l'élaboration d'une stratégie de développement et d'aménagement durables de l'aire urbaine à la conception et la mise en œuvre de projets locaux intégrant chacun à son échelle et dans son contexte propre les enjeux écologiques, économiques et sociaux pertinents. Ils plaident aussi pour des approches pragmatiques, différenciées et susceptibles d'être adaptées à tout moment dans le temps et dans l'espace, ce qui n'est pas précisément la vertu des grandes opérations traditionnelles d'aménagement encore si fréquentes.

2e PARTIE

ENTRETIENS

LA FINANCIARISATION DE LA PRODUCTION URBAINE

Entretien avec Ludovic Halbert

COMMENT LE PROCESSUS DE FINANCIARISATION DE LA PRODUCTION URBAINE SE TRADUIT-IL CONCRÈTEMENT ?

Ce qui distingue les processus actuels de ceux du XIX[e] siècle est l'apparition de marchés financiers plus mondiaux dans leur portée, mais aussi fortement professionnalisés. Les sociétés de gestion d'actifs mobilisent des fonds qui proviennent de Chine, des pays moyen-orientaux, des États-Unis ou du reste de l'Europe. Et le marché s'est largement unifié comme se sont unifiées les pratiques et les attentes sur ce qu'est une ville accueillante pour les investissements, un bon immeuble ou encore un locataire attractif. Sans gommer entièrement des différences d'appréciation selon les pays par exemple, il y a néanmoins une standardisation des critères d'investissements.

QUELS LIENS ENTRE RECHERCHE ET EXPÉRIENCES CONCRÈTES DANS LES TERRITOIRES ?

Entretien avec Isabelle Laudier

Au sein de l'Institut pour la Recherche, nous essayons de faire dialoguer les différents métiers des territoires, dans un objectif de transversalité. Si l'on recherche une forme d'efficacité dans les territoires, cette transversalité est aujourd'hui essentielle. Mais elle constitue également une difficulté, car il n'est pas évident de faire travailler ensemble différents services d'une même collectivité territoriale par exemple. Nous avions été confrontés à cette problématique il y a déjà plusieurs années dans le cadre de travaux sur la *smart city*, avec notamment les questions liées à la gestion des données urbaines et aux liens entre les services d'aménagement et les services informatiques (recherches sous la direction de Gilles Jeannot). Cela avance doucement. Aujourd'hui, cette nécessaire transversalité apparaît dans plusieurs de nos grandes thématiques de recherche comme le développement durable, la transition énergétique, les co-productions territoriales ou encore les moteurs du développement local.

L'INTELLIGENCE COLLECTIVE AU CŒUR DU FUTUR DE L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

Entretien avec Juliette Pernel

Une approche transversale, associant le développement économique et l'aménagement, articulant vision prospective et mise en œuvre opérationnelle, est essentielle à la définition et la bonne application des stratégies territoriales. Avec la complexité croissante des sujets, il est indispensable de mettre autour de la table les « bonnes personnes » pour co-construire un projet partagé sur des objectifs, des jalons et des critères d'évaluation.

QUEL AVENIR POUR LES LIEUX DÉDIÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?

Entretien avec Fouad Awada

VERS DE NOUVELLES RÈGLES DE L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ?

Du fait des transformations en cours, l'aménagement économique des trente prochaines années obéira à des règles très différentes : prise en compte des enjeux ZEN et ZAN dans l'évolution des espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques ; accroissement des emplois mobiles liés aux flux économiques (logistique urbaine, pluriactivité, etc.) et cherchant des sites pour s'installer temporairement ; transition écologique des espaces économiques situés en périphérie tant par leur densification que par leurs modes d'accès facilitant les modes de transport décarbonés ; nécessité d'améliorer la convivialité et l'attractivité des sites immobiliers mais aussi des quartiers qui les accueillent.

ÉCONOMIE ET URBANISME : REGARDS CROISÉS

Entretien avec Frédéric Cuvillier et Jean Rottner

LE PRÉSENT OUVRAGE TRAITE DES LIENS CROISSANTS ENTRE LES MÉTIERS DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'AMÉNAGEMENT. QU'EN PENSEZ-VOUS ?

Jean Rottner : Les métiers du développement économique et de l'aménagement sont de plus en plus interconnectés. Pour construire des systèmes territoriaux résilients et durables, en tant qu'élus locaux, nous devons stimuler en même temps l'ensemble des leviers du développement économique et de l'aménagement, mais je pense aussi les leviers écologiques et culturels.

Frédéric Cuvillier : Les enjeux écologiques vont renforcer les liens entre aménageurs et développeurs économiques. La question de la non-artificialisation des sols est d'ailleurs emblématique. Les contraintes sur le foncier disponible se renforçant, le dialogue entre professionnels de l'économie et de l'aménagement va devenir crucial pour assurer la cohabitation, sur des espaces densifiés, des différents usages du territoire – production, habitation, culture, sport, tourisme, etc., – et surtout permettre le développement harmonieux de ces usages.

3e PARTIE

PRATIQUES

LES AGENCES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'URBANISME, DES VIGIES AU CŒUR DES GRANDES TRANSFORMATIONS TERRITORIALES

PAR Vincent Gollain, Directeur du département Économie, L'Institut Paris Region
Clémence Binet, Responsable des Études, CNER

Plusieurs exemples illustrent cet apport original de compétences au développement des territoires. À Lorient, par exemple, un schéma des zones d'activités du territoire a été réalisé par les chargés d'études de l'agence d'urbanisme, sur la base notamment d'informations issues de rencontres avec les chefs d'entreprises effectuées par les chargés de mission de l'agence de développement économique. À Quimper, les missions d'observation, de gestion des données et de cartographie sont assurées par des collaborateurs du pôle Marketing territorial et aménagement du territoire, mais concernent également les activités de développement économique, d'accompagnement des filières ou encore d'urbanisme. À Nancy, Scalen mêle ses compétences économiques et urbanistiques pour agir, entre autres, sur la coordination de plans de déplacement inter-entreprises.

ACCOMPAGNER LES ENTREPRISES DANS LEURS PROBLÉMATIQUES IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES : L'EXEMPLE DE DEV'UP CENTRE-VAL DE LOIRE ET DE TRANSIT DESIGN GROUP

Le futur directeur de site français de TDG a d'abord contacté une communauté de communes d'Indre-et-Loire qui n'était pas en mesure de répondre à la demande immobilière et foncière du groupe. Son contact, membre du réseau des développeurs économiques de la région Centre-Val de Loire, a alors remonté le projet à Dev'Up *via* son antenne départementale.

L'agence a ensuite pu trouver une offre répondant à la demande de TDG au sein d'une autre communauté de communes du département, à Sainte-Maure-de-Touraine, et organiser une intervention ciblée et coordonnée auprès de l'entreprise dans différents domaines ·

LE PETIT IMMOBILIER TERTIAIRE : L'EXEMPLE DE LA RÉALISATION D'UN BÂTIMENT POUR LA SAS LE CLUB A BRIVE-LA-GAILLARDE

Cette réalisation illustre l'efficacité de Brive Entreprendre, qui a su accompagner la SAS Le Club en lui proposant un terrain adapté à son besoin sur le bassin de Brive et en lui présentant un partenaire, TERRITOIRES.

À son tour, TERRITOIRES a su accompagner la SAS Le Club en construisant rapidement et en portant un bâtiment moderne, fonctionnel, optimisé et évolutif pour le développement de son activité.

LES PLATEFORMES INDUSTRIELLES : L'EXEMPLE DE « WEUROPE BY ALSACHIMIE » À CHALAMPÉ (HAUT-RHIN)

En 2013, Alsachimie élabore un projet d'attraction et d'accueil de nouvelles entreprises sur le site, dans un objectif de mutualisation des moyens et de création de synergies. Cette même année, le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie fait du site l'une des dix-sept « plateformes économiques » françaises. Depuis le 1er janvier 2020, le site peut bénéficier du statut de « plateforme industrielle » introduit par la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises (dite loi PACTE).

ATTIRER LES ENTREPRISES GRÂCE À L'ÉCOLOGIE INDUSTRIELLE ET TERRITORIALE : L'EXEMPLE DE CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT

De nombreuses démarches d'économie circulaire, et notamment d'écologie industrielle et territoriale, ont d'ores et déjà été concrétisées sur le territoire, à l'instar de l'échange de chaleur entre le syndicat d'élimination et de valorisation énergétique des déchets ménagers de l'estuaire (SEVEDE) et une usine du groupe Tereos, *via* l'unité de valorisation énergétique ECOSTU'AIR.

OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EXISTANT : L'EXEMPLE DU PAYS DE LORIENT

Face aux difficultés croissantes rencontrées par le volet « agence de développement économique » d'AudéLor pour répondre à la demande des porteurs de projets d'implantation, le volet « agence d'urbanisme » a inscrit en 2014 dans son programme de travail partenarial une démarche spécifique d'études sur les possibilités d'optimisation des ZAE existantes.

RECONVERTIR LES FRICHES INDUSTRIELLES : L'EXEMPLE DU PROJET DE REQUALIFICATION DE FRICHES SIDÉRURGIQUES « LES PORTES DE L'ORNE » (MOSELLE)

Depuis plus de trois ans, Moselle Attractivité est confrontée dans ses actions de promotion et de valorisation du territoire à un nouvel enjeu : la pénurie de foncier de qualité. La tendance actuelle, en lien avec la volonté des pouvoirs publics de lutter contre l'artificialisation des sols, conduit l'agence à amplifier ses réflexions sur la reconversion et la requalification de friches industrielles.

L'agence travaille sur ce sujet avec l'ensemble des partenaires publics (État, région, EPCI, maîtres d'ouvrage, etc.) ainsi qu'avec les bureaux d'études et aménageurs qualifiés pour lui permettre de faire de nouvelles propositions de sites adaptés aux besoins des entreprises. Actuellement, l'agence travaille à la requalification d'une dizaine d'anciennes friches industrielles en Moselle.

AMÉNAGER POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : UNE CO-PRODUCTION PUBLIQUE-PRIVÉE CONTRAINTE À INNOVER

PAR Gilles Crague, Professeur à l'École des Ponts ParisTech et directeur de recherche au CIRED (UMR 8568)

Les quatre opérations d'aménagement analysées sont toutes caractérisées par le fait qu'un problème économique les a initiées et qu'un projet économique s'y incarne. Comme l'affirment les économistes, l'intervention publique se justifie en cas de « défaillances de marché ». On peut s'inspirer de cette ligne problématique, non pas de façon abstraite et décontextualisée, mais pour signaler que dans chacun des territoires étudiés, une action publique d'aménagement a été mise en œuvre pour remédier à un problème économique local et situé, identifié par les acteurs publics locaux eux-mêmes. L'interventionnisme économique local ainsi conçu se positionne par rapport à un fonctionnement économique spontané dont il souhaite modifier le cours. Ceci a deux implications importantes. Les dynamiques économiques spontanées, et donc les acteurs privés mais aussi publics qui les incarnent, sont la cible et l'objet de l'interventionnisme économique local. Seconde implication : puisqu'il s'agit d'intervenir pour déplacer une dynamique économique spontanée, l'interventionnisme public suppose d'engager un processus d'innovation.

LA SYMBIOSE ENTREPRISES ET TERRITOIRES, CLÉ DU SUCCÈS

PAR Emmanuel de la Masselière, Consultant, e.Co

Un territoire est un système dont les composantes sont en interactions. Pour qu'il se développe, il faut une vision partagée, une stratégie commune et un pilotage collectif du développement. Car si une part des sujets n'est pas traitée ou une part des acteurs n'est pas associée, le système sera bancal. Par exemple, il y aura concurrence pour le foncier entre activités économiques, agriculture et habitat, ce qui entraînera des tensions financières ou fiscales. Le projet de territoire doit ainsi être conçu et monitoré par une communauté agissante, composée des principaux acteurs locaux – collectivités, opérateurs, entreprises.

L'ENJEU ÉCONOMIQUE DE LA CONVIVIALITÉ DES ESPACES PUBLICS

PAR Pascale Leroi, Économiste-urbaniste, L'Institut Paris Région

Des espaces publics agréables participent de la qualité de vie d'un territoire et, à ce titre, ont un effet positif sur la captation des flux d'actifs, de visiteurs, d'étudiants, d'habitants ; un levier essentiel pour le développement économique des territoires. Proposer des espaces publics accueillants, notamment dans les quartiers d'affaires et les zones économiques pour les actifs, dans les campus pour les étudiants et chercheurs ou encore dans les lieux touristiques pour les visiteurs, est l'une des composantes importantes de la dynamique d'attractivité territoriale. Le réaménagement de la place Paul Langevin à Montreuil en est un exemple.

EXPÉRIENCE D'UNE PRODUCTION LOCALE À ARLES, POINT DE DÉPART D'UNE RÉFLEXION SUR LES OUTILS D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DES TERRITOIRES

PAR Amandine Toussaint, Économiste-urbaniste, Collectif Point-Virgule
Faustine Vidberg, Architecte-urbaniste, Collectif Point-Virgule

La résidence SUPERLOCAL à Arles a permis de mettre à l'épreuve du réel les outils et pratiques d'aménagement économique au vu de l'évolution des activités économiques et des choix des individus. L'environnement économique du territoire est toujours guidé par les outils d'aménagement des collectivités (schémas d'aménagement régionaux, schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme communaux ou intercommunaux) qui s'assurent du maintien et du développement des activités sur le territoire. Dans ce sens, les ZAE, existantes ou en projet, sont identifiées et jouent un rôle important dans une logique d'offre de foncier disponible pour accueillir des entreprises. Cependant, elles ne permettent pas d'approfondir les réels bénéfices que ces entreprises apportent au territoire. Les retombées positives ou négatives d'une activité en termes d'impacts économiques, environnementaux et sociaux sont difficilement appréhendables. Il n'y a pas en soi de baromètre de l'empreinte locale d'une activité ou même de sa contribution à la résilience de son territoire d'accueil. Les activités sont la plupart du temps considérées à parts égales comme des sources de rentrées fiscales.

LES ÉCOSYSTÈMES INNOVANTS, LEVIERS DE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

PAR Michel Saloff-Coste, Directeur de la Prospective, Université Catholique de Lille
Olivier Réaud, Consultant fondateur, In Principo
Odile Soulard, Économiste urbaniste, L'Institut Paris Region
Vincent Gollain, Directeur du département Économie, L'Institut Paris Region

La capacité des acteurs locaux à manager localement un écosystème territorial, plus ou moins complexe selon la taille économique du territoire, est un véritable levier d'innovation et de développement. La capacité à mettre en place des politiques proactives en matière d'offre immobilière et foncière, construites avec les acteurs locaux, est un véritable levier de réussite. Depuis plusieurs années, cette politique s'est élargie tant dans la nature des solutions immobilières et foncières proposées (de la pépinière d'entreprises ou la zone d'activités à de véritables quartiers d'innovation ou parc d'activités spécialisés) que dans le spectre de l'offre avec la mise à disposition des espaces publics pour y mener des expérimentations.

AGIR SUR L'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE VACANT DANS LES CENTRALITÉS URBAINES

PAR Nadia Arab, Professeure des Universités, Université Paris-Est Créteil, Lab'Urba
Yoan Miot, Maître de conférences, Université Gustave Eiffel, LATTS (UMR 8134)

L'immobilier vacant, compris comme les espaces bâtis ayant fait l'objet d'une activité avant d'être non utilisés ou sous-utilisés, voire n'ayant jamais été occupés, transcende les diversités territoriales. Le phénomène, en effet, est visible aussi bien en centre urbain dense métropolitain que dans des villes petites et moyennes, et cela que les marchés immobiliers y soient tendus ou détendus.

Cette vacance se manifeste diversement, par la présence d'immeubles partiellement ou entièrement vacants et/ou de linéaires commerciaux mités, selon des formes concentrées ou diffuses. Ces bureaux, commerces, locaux d'activité inoccupés, peuvent être petits ou grands ; bien conservés ou dégradés ; sans usage depuis une durée plus ou moins longue ; et appartenir à des propriétaires diversifiés : collectivités locales ou intercommunalités, établissements publics fonciers, entreprises publiques locales, État, grands propriétaires privés comme des foncières, des entreprises autrefois occupantes et toujours propriétaires ou de petits propriétaires privés bailleurs d'un local.

DE LA GARE HUB DE TRANSPORT À LA GARE HUB URBAIN : QUELLES PERSPECTIVES POUR LES VILLES PETITES ET MOYENNES EN FRANCE ?

PAR Marie Delaplace, Professeure d'Aménagement et d'Urbanisme, Université Gustave Eiffel, Lab'Urba, École d'urbanisme de Paris

Pendant longtemps la fonction transport des gares a été mise en avant pour développer une offre de services hors transport et devenir des places au sens de lieux dans la ville (Bertolini et Spit, 1998). On faisait alors la supposition que le développement territorial était porté par une fonction transport qui autorisait un développement serviciel hors transport. Nous proposons d'inverser la logique et de passer de l'analyse transport-services-développement territorial à celle de l'enchaînement développement territorial-services-transport. Ce n'est plus la gare qui est une porte d'entrée sur la ville mais la ville qui peut investir la gare. Selon notre approche, le développement territorial, et l'offre de services qu'il comporte, permettrait sous certaines conditions territorialisées de compenser les difficultés des gares, notamment dans les villes moyennes.

TOURISME : LE PUZZLE, LE CASSE-TÊTE ET LE KRIEGSPIEL

PAR Xavier Baumont, Directeur du pôle Projets de territoires, SCET

Les territoires français ont donc tout intérêt à questionner les valeurs communes à leurs habitants et les facteurs culturels et sociaux qui font leur identité. Ce travail est nécessaire dans l'optique de définir un projet de territoire résilient négocié avec les services déconcentrés de l'État et tous les acteurs de la société civile qui ne soit pas un pacte politico-administratif.

De nouvelles formes de tourisme peuvent aider à définir ce projet de territoire et le rendre plus attractif dès lors qu'elles sont moins consommatrices d'espaces, proposent une offre en cohérence avec les enjeux de la transition globale (sanitaire, démographique, environnementale, numérique, etc.) et répondent donc aux attentes des citoyens. Ainsi, les professionnels de l'aménagement ont une grande responsabilité car ils doivent être en mesure de croiser les enjeux à l'œuvre sur leur territoire, les attentes de ses habitants et les facteurs qui en font l'attractivité.

L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE, UN CONCEPT RÉCENT AU CŒUR DES ATTENTIONS

PAR Paul Cueva Gamard, Directeur du Pôle « Développement des territoires », CEIS (groupe Avisa Partners)[1]
Alexandre Mot, Manager du Pôle « Développement des territoires », CEIS (groupe Avisa Partners)
Yohann Marchaut, Consultant du Pôle « Développement des territoires », CEIS (groupe Avisa Partners)

La dimension territoriale de l'économie circulaire est essentielle. Les zones d'activités économiques (ZAE) sont souvent une échelle plébiscitée pour mener à bien des démarches d'écologie industrielle et territoriale, à l'exemple de celles menées par la Communauté urbaine Creusot Montceau, Metz Métropole, ou encore Bordeaux Métropole. Ces initiatives visent à identifier localement des synergies inter-entreprises sur des thématiques comme la mutualisation d'achats, la collecte et le recyclage de déchets, où le déchet de l'un peut devenir la matière de l'autre ; associant souvent étroitement et de manière vertueuse des structures de l'insertion par l'activité économique.

OBJECTIF « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » : QUELS LEVIERS POUR PROTÉGER LES SOLS ?

PAR Julien Fosse, Adjoint à la directrice du département Développement durable et Numérique, France Stratégie

Il est donc urgent de freiner l'artificialisation. Et ce d'autant plus que, si aucune mesure n'est prise, ce sont 28 0000 hectares d'espaces naturels supplémentaires qui seront artificialisés d'ici 2030, soit un peu plus que la superficie du Luxembourg pour comparaison. Un scénario tendanciel catastrophique, élaboré à partir d'un modèle économétrique développé par le Commissariat général au développement durable (CGDD). Ce modèle fait dépendre la consommation d'espaces naturels de trois variables : la surface construite, le taux de renouvellement urbain et la densité de l'habitat (qui correspond à peu près au coefficient d'occupation des sols). Avantage : il permet de projeter des scénarios alternatifs (hors infrastructures de transport non recensées au cadastre).

REMERCIEMENTS

Les directeurs d'ouvrage et le CNER tiennent à remercier les personnes suivantes :

Nadia Arab, Fouad Awada, Xavier Baumont, Clémence Binet, Joséphine Chevalier, Gilles Crague, Paul Cueva Gamard, Marie Delaplace, Edouard Dequeker, Nicolas Douay, Julien Fosse, Didier Galet, Nicolas Gillio, Fabien Guégan, Ludovic Halbert, Louise Haran, Karine Hurel, Isabelle Laudier, Sylvie Le Calvez, Céline Lécuyer, Pascale Leroi, Armelle Livory-Moser, Stéphanie Lotz-Coll, Pascal Madry, Yohann Marchaut, Emmanuel de la Masselière, Yoan Miot, Alexandre Mot, Patrice Noisette, Juliette Pernel, Thierry Petit, Florence Peyron, Jean-Yves Pineau, Frédéric Pinna, Olivier Pughe, Olivier Réaud, Lucie Renou, Alexandre Rigaut, Corinne Ropital, Jean Rottner, Michel Saloff-Coste, Odile Soulard, Daniel Thépin, Laurent Théral, Eric Thoumelin, Amandine Toussaint, Dominique Valentin, Franck Vallerugo, Faustine Vidberg et Lucile Vilboux.

Ainsi que les organismes suivants :

Agence de développement d'Alsace (ADIRA), Agence de développement des territoires Nancy Sud Lorraine (Scalen), Agence d'urbanisme, de développement économique et technopole du Pays de Lorient (AudéLor), Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale, Brive Entreprendre, Caux Seine Développement, Dev'Up Centre-Val de Loire, Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), Quimper Cornouaille Développement et Moselle Attractivité.

Le CNER remercie tout particulièrement ses partenaires :