

## Economie de l'aménagement

PUCA

Pourquoi les économistes ne se font-ils pas plus entendre sur les questions d'aménagement ? Combien coûtent globalement les opérations d'aménagement ? Quelle valeur produisent-elles ? Comment intégrer des analyses économiques et financières dans les choix de politiques d'urbanisation ?

Confronté à ces questions directes, et mal à l'aise pour y répondre, tant ces thématiques sont peu intégrées aux programmes de travail des équipes de recherche, le PUCA s'est engagé depuis 2006, en partenariat avec le laboratoire CRETEIL de l'Université Paris XII, dans une triple démarche. Tout d'abord, dresser un état des lieux des travaux disponibles sur trois grands axes thématiques. Ensuite, organiser un séminaire réunissant des chercheurs et des praticiens pour mettre en débat questions, méthodes et résultats. Et enfin, mener une démarche active de mobilisation d'enseignants et d'étudiants pour prendre en compte les approches économiques dans les formations en aménagement, urbanisme et développement local.

# Economie de l'aménagement

Les responsables de la politique nationale d'aménagement au MEEDDAT soulignent la difficulté de disposer d'éléments qui permettraient d'analyser le montage et les effets des grandes opérations d'aménagement (OIN, opérations de rénovation urbaine...), pour optimiser l'usage des fonds publics. Les questions sont nombreuses :

- Comment quantifier le retour sur investissement d'une opération à l'échelle de son quartier, mais aussi à celle de la métropole concernée ?
- Comment distinguer ce qui relève de la mobilisation des ressources locales de ce qui est imputable à la solidarité régionale et nationale ?
- Comment faire la part des choses entre financement public et financement privé, entre les coûts financés par la fiscalité et les charges induites par les opérations qui doivent être supportées par d'autres moyens ?
- Sur quelles analyses fonder la péréquation des charges foncières, dans les opérations d'aménagement (entre le logement, le commerce, les autres activités économiques ..., et a fortiori entre les différents types de logements) ?

Pascal Lelarge, directeur à la DGUHC, en introduction au séminaire le 15.12.2006

Si ces questions sont aussi légitimes que récurrentes, il faut bien reconnaître que les analyses économiques demeurent autant sources d'intérêt que de suspicion. Rechercher, comme le revendiquent les théoriciens, la voie de la maximisation du bien-être collectif et social (celui des propriétaires fonciers, des aménageurs, et même celui des habitants) ne peut qu'emporter

l'adhésion. Mais, en fait, les recherches mettent en évidence le poids des intérêts divergents, l'existence de gagnants et des perdants au jeu du développement urbain. Apprécier les gains et les pertes sous-entend leur monétarisation qui, à être systématique et incertaine, prête aisément le flanc à la critique. Et la formalisation économétrique ne facilite pas le dialogue avec les décideurs !

Pourtant les engagements en faveur de la durabilité, tout comme la pression accrue des contraintes budgétaires, favorisent un regain d'intérêt pour le calcul économique. Cependant la complexification croissante des processus d'aménagement et la montée des incertitudes accroissent les difficultés. Préciser les concepts employés (qu'entend-on par coûts du développement urbain par exemple ?) devient une tâche prioritaire.

Pour repérer les enjeux de connaissance et d'action, trois thèmes ont été identifiés, à partir des interrogations de responsables nationaux et locaux de politiques d'aménagement et des travaux menés par des chercheurs (dans le cadre du club Ville Aménagement ou du PUCA). La vision s'élargit de l'aménageur à la société civile, du territoire de l'opération à celui de l'agglomération, des équilibres économiques instantanés à leur évolution dans le temps :

- L'économie interne des opérations d'aménagement
- L'économie des processus d'urbanisation
- La contribution de l'aménagement au développement économique local.

Un premier résultat : l'économie de l'aménagement n'est pas un champ scientifique ou professionnel constitué et référencé. En revanche, les travaux qui parlent d'économie et d'aménagement au sens large sont nombreux, diversifiés, riches d'enseignements, réflexions conceptuelles ou études de cas qui méritent qu'on s'y intéresse...

# L'économie interne des opérations d'aménagement

**Sonia Guelton** - CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, université Paris XII

Les opérations d'aménagement s'inscrivent certes dans le système urbain, mais on privilégie ici l'analyse micro économique des interventions à l'échelle d'un quartier.

On peut distinguer deux approches :

- **L'approche financière** qui a essentiellement pour objectif de mesurer un équilibre entre les besoins et les ressources sur la durée d'un projet. Elle propose et questionne des techniques et des outils pour le réaliser.
- **L'approche économique** qui s'interroge sur les facteurs déterminant l'offre et la demande d'une opération, et leur articulation. C'est ainsi qu'une attention particulière est portée aux effets retro-actifs, tels que les effets des valeurs d'usages futurs sur les coûts d'aménagement.

Pour sa part, l'analyse de la demande s'intéresse :

- aux comportements des investisseurs ou promoteurs privés, pour lesquels l'aménagement de certains quartiers en difficulté, par exemple, peut offrir des opportunités de valorisation à court terme,
- à la valeur attribuée, par les usagers, au contexte dans lequel s'inscrivent logements ou bureaux, telles les caractéristiques socio-professionnelles du voisinage ou les qualités environnementales de site (à travers l'analyse des prix hédoniques),
- à l'objectif d'optimisation des financements d'opérations par les institutions locales grâce à l'obtention de subventions d'Etat.

L'analyse de l'offre se concentre sur la propriété foncière et les conditions de sa mise à disposition (arbitrages des propriétaires, requalification de terrains publics, influence des réglementations, modes d'évaluation par les services fiscaux). Est, cependant, peu explorée la contribution de l'ensemble des facteurs qui font la valeur d'offre du terrain. Notons, toutefois, que plusieurs études étrangères ont démontré l'existence d'une forte corrélation entre politique de réglementation de l'usage des sols et hausse des prix fonciers.

Les nouveaux dispositifs de financement sont caractérisés par les partenariats et la montée des risques. Il faut alors penser l'articulation temporelle des différents modes de financement : annualité budgétaire, cycle électoral, alea de la ressource fiscale et des subventions versus évaluation du retour sur investissement des financements privés. La diversification des sources de financement (participations, emprunts, subventions) peut être à l'origine d'une inefficacité de la décision publique : elle oblige pour le moins à s'interroger sur les motifs de partage et de redistribution entre institutions et territoires, et à analyser les surcoûts de l'intercommunalité ou de la concurrence entre communes dans la production de biens et services publics. Et ce, d'autant plus que le rendement fiscal est bien souvent surestimé alors que les dépenses de gestion sont systématiquement négligées.

L'équilibre économique est posé en termes d'équité entre les différents contributeurs : quel partage de la plus-value de l'aménagement entre propriétaires fonciers, aménageurs, promoteurs, pouvoirs publics, propriétaires immobiliers ? Aux Pays-Bas par exemple, les municipalités doivent publier toutes les conventions public/privé conclues pour les opérations d'aménagement. Elles peuvent, en outre, y inclure des participations pour le financement d'équipements en dehors du périmètre du projet. La recherche d'une vision globale des coûts et des avantages tend vers l'élaboration d'un bilan global d'aménagement. C'est cette démarche qui est suivie pour les projets d'investissement transports et les questions environnementales. L'ambition de dépasser les bilans strictement financiers des opérateurs ou les études monographiques qui essaient d'élaborer une méthodologie d'analyse économique globale des opérations d'aménagement se heurtent à des difficultés importantes. Ces difficultés d'évaluation portent d'une part, sur les effets des modes de financement (privé ou par l'impôt) sur les prix immobiliers et, d'autre part, sur la création de valeur réalisée par l'aménagement qui dépend pour partie de la coordination des opérateurs.

# L'économie de l'aménagement et les processus d'urbanisation

**Françoise Navarre** - CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, université Paris XII

Au cours des années 60-70, marquées par une intervention massive de la puissance publique tant en termes de planification, de coordination, que sur le plan financier, les économistes s'interrogent sur l'utilisation des fonds publics à des fins d'aménagement : combien coûte le développement urbain, essentiellement envisagé sous la forme de réalisation d'équipements ? L'approche retenue est avant tout financière, comptable. Elle glisse progressivement de l'évaluation des coûts à celles des dépenses monétarisées. Mais elle ne retient que les dépenses de la sphère publique réduite aux collectivités locales. En fait, l'évaluation des coûts d'urbanisation se circonscrit à l'évaluation des dépenses moyennes globales engagées par des collectivités locales pour la réalisation des infrastructures primaires !

Dans les années 80-90, les opérations de renouvellement urbain suscitent de nouvelles études. Les économistes sont alors sommés d'apporter leur contribution au débat politique engagé pour comparer les différentes formes d'urbanisation. Dans cette perspective, il est demandé aux économistes d'évaluer les coûts de la densification par rapport à ceux de l'étalement urbain. Les recherches posent la question des échelles spatiales auxquelles sont menées les analyses des processus d'urbanisation. Ce qui est bénéfique pour certains territoires ne l'est pas nécessairement pour les autres. La montée en charge progressive des regroupements intercommunaux contraint à considérer les coûts/bénéfices des aménagements dans une logique d'inter-dépendance nouvelle au sein de territoires "élargis", y compris en termes d'effets sur la ségrégation sociale. Et l'intégration croissante de préoccupations environnementales oblige à repenser les densités urbaines, l'étalement, et les coûts afférents, en les associant à leurs effets, c'est à dire les mobilités, les atteintes aux milieux naturels...et leurs coûts.

De l'ensemble des travaux réalisés, on peut retenir des interrogations récurrentes et des réponses qui demeurent partielles.

## • Peut-on établir une relation entre le montant des coûts et la taille des villes ?

Les résultats les plus robustes concernent la relation entre les dépenses engagées par les services municipaux et la taille des communes. Cette relation est, non pas

continue et uniforme, mais marquée par une succession d'effets de seuil. Il faut toutefois être attentif au niveau de qualité des services rendus. En effet, celui-ci augmente avec la taille des communes ce qui rend les comparaisons difficiles.

## • Peut-on établir une relation entre le montant des coûts et la densité ?

Les résultats sont contrastés. Les travaux, privilégiant une approche technique, mettent certes en évidence une croissance des coûts d'installation des linéaires de réseaux au fur et à mesure de l'augmentation de la taille des parcelles. Mais la plupart des recherches montrent que la densité (quel instrument de mesure ?) n'est guère une variable déterminante pour expliquer le nombre et la qualité des services urbains proposés. De fait, le niveau de densité est, de toutes façons, une variable moins importante que la variation de densités ou que les caractéristiques socio-économiques des espaces urbains concernés.

D'une manière générale, les analyses menées pour cerner les coûts d'urbanisation distinguent les coûts pour les ménages (coûts de logement et de mobilité) et les coûts pour les collectivités locales. En ce qui concerne les collectivités locales, la dissociation entre investissement et fonctionnement, caractéristique de la comptabilité publique, oblige à tenir compte, dans une approche globale et sur le long terme, des dépenses d'investissement, mais aussi des charges d'entretien et de renouvellement. Notons que ces dernières sont toujours sous-estimées.

Si les questions posées par les responsables politiques aux économistes portent sur les coûts directs des dynamiques d'urbanisation (soit opérations nouvelles, soit opérations de renouvellement urbain), les recherches soulignent l'importance des coûts indirects. Parmi ceux-ci il conviendrait d'analyser les répercussions de la multiplication des localisations résidentielles en périurbain sur la gestion des équipements préexistants qui deviennent moins utilisés dans les zones centrales, et plus généralement sur les coûts du renouvellement urbain. Tout dépend en fait de ce qu'on veut mesurer : le coût de la construction du logement ou le coût du mode de vie dans tel ou tel type d'espace urbain.

# La contribution de l'aménagement au développement économique local

**Marie-Paule Rousseau** - CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, université Paris XII

S'intéresser aux répercussions des choix d'aménagement sur le développement économique local ou s'interroger sur l'instrumentalisation de l'aménagement par la politique économique locale mérite attention.

Plusieurs thématiques illustrent cette analyse des rapports entre développement économique et aménagement.

- Les **zones d'aménagement à vocation économique** répondent à la fois à des objectifs d'organisation spatiale des activités économiques dans l'espace urbain et à des objectifs de développement économique. Mais elles apparaissent comme un facteur très secondaire de localisation des entreprises, et ne permettent guère aux agglomérations d'obtenir un effet d'attractivité des entreprises. Les parcs d'activités périphériques offrent essentiellement des avantages en termes d'accessibilité externe pour les activités de production industrielle et les services aux entreprises et souffrent donc d'une faible insertion urbaine. Les zones d'activités économiques sont faiblement connectées au tissu économique local environnant.
- Le débat sur les **configurations urbaines** prend également en compte des considérations de **développement économique**. L'aménagement de centres secondaires permet de coordonner des décisions d'implantation d'entreprises en périurbain. Ces implantations, justifiées par des coûts plus faibles, peuvent contribuer à recréer des économies de proximité, quand elles sont opérées ainsi simultanément. Cependant, avec l'étalement urbain, la question est posée d'un « spatial mismatch », c'est-à-dire d'une distorsion croissante entre les espaces résidentiels et d'emploi, rendant difficiles certains appariements entre offres et demandes de travail.

Des travaux menés sur l'Ile-de-France révèlent une diminution de l'accessibilité potentielle aux emplois des actifs les moins qualifiés, et peut-être un affaiblissement de l'avantage assurantiel donné sur le marché du travail par les grandes agglomérations. Enfin, certains chercheurs regrettent que les objectifs de limitation de l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation, entre autres des espaces dédiés aux activités économiques, ne prennent pas en compte leurs effets sur le développement économique.

- L'aménagement et le développement économique local sont de plus en plus fréquemment mis en relation, à propos des **activités culturelles**. Celles-ci sont désormais reconnues comme des facteurs d'attractivité, d'innovation et de revalorisation foncière. L'aménagement, au sens de l'agencement spatial de la ville, ne semble guère pourtant avoir d'effets sur le développement des activités créatives. De fait, tout dépend des stratégies locales de développement économique et de l'importance donnée à l'art et la culture comme levier du développement économique : politique de développement touristique et marketing territorial par la visibilité des districts culturels ou politique de soutien à la créativité par les effets de proximité liés à la concentration d'activités ou à la consommation locale des productions artistiques...

Il n'est toutefois pas inutile de rappeler que les réalisations les plus remarquables (musée Guggenheim de Bilbao) le sont parce qu'elles sont uniques !

D'un point de vue général, l'aménagement ne peut être qu'un élément, parmi d'autres, du développement économique. A part l'accessibilité et les disponibilités foncières ou immobilières, les facteurs économiques de localisation (qualité de la main d'œuvre, accès au marché et aux fournisseurs) sont prépondérants pour le développement des entreprises. Cependant, il est essentiel que la planification spatiale tienne compte des objectifs de développement économique et du fonctionnement des entreprises. Les documents de planification doivent donc être suffisamment fermes afin d'être facteurs de réduction d'incertitude pour les entreprises (en ce qui concerne les infrastructures de transport ou les grands projets urbains), mais non rigides dans l'affectation de l'usage des sols afin de permettre des évolutions économiques de plus en plus rapides. Dans ce contexte, les chercheurs britanniques plaident pour une plus forte coordination entre les plans de développement économique et d'aménagement. Ils reconnaissent, cependant, que le premier est orienté vers l'amélioration de la compétitivité, dans un contexte de globalisation de l'économie, alors que l'autre est attentif au caractère soutenable de la croissance et à une distribution équitable du développement.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, la question est posée de l'évaluation de la marge de manœuvre de la puissance publique face aux investisseurs privés. Qu'il s'agisse de spécialisation des espaces liée à la spécialisation des opérateurs, d'attention aux nouveaux entrants sur le marché immobilier, de modes de sélection des espaces urbains..., dans certains cas, c'est le développeur privé qui est aux commandes.

Cette différence de culture entre les aménageurs et les développeurs au sein des administrations ou entre les aménageurs et les entreprises dans le cadre de la mise en œuvre des opérations d'aménagement est sans doute un réel obstacle à une meilleure conciliation entre aménagement et développement économique. Il conviendrait de mieux identifier cet obstacle pour tenter de l'atténuer.

---

Pour en savoir plus :  
Marie-Paule Rousseau  
rousseau@univ-paris12.fr



# Pour aller plus loin...

## Cinq grandes questions traversent ces états des lieux thématiques

### • **Quelle valeur produite par l'aménagement ?**

L'aménagement est-il créateur de richesse ? La réponse, souvent positive, mérite toutefois d'être modulée suivant les contextes opérationnels (reconquête de friches, nouvelles constructions...). Elle doit être déclinée suivant les logiques d'opérateurs privés ou d'intérêt général et selon les contextes territoriaux (spécificités franciliennes, préoccupations contrastées des communes périphériques et des centres-villes).

Quand on parle de valeur, c'est toute la question de l'évaluation des externalités qui est posée, vaste champ de l'analyse économique renouvelé par la prise en compte des externalités environnementales. On peut citer l'exemple des nuisances provoquées sur le très long terme par les aménagements industriels, telle la pollution des sols par Metaleurop dans le Pas de Calais. La conscience du risque, nouvelle préoccupation dans l'aménagement, implique la coordination des différents intervenants, pour optimiser la création de valeur et la réduction des externalités négatives, si difficiles à intégrer.

### • **Qui fait l'aménagement ?**

Les modes de faire propres à l'aménagement se caractérisent aujourd'hui par le passage d'une intervention globale sous maîtrise des collectivités locales à une mise en œuvre segmentée entre différents intervenants publics et privés (investisseurs, promoteurs, géomètres, lotisseurs, agents immobiliers...). Cette segmentation entre agents économiques soulève deux séries de questions. En premier lieu, que savons-nous du raisonnement économique propre à chaque agent et comment pouvons-nous appréhender les effets du type de raisonnement adopté sur l'opération ? Ensuite, comment rechercher l'information qui permettra de saisir le processus économique dans sa globalité ?

### • **Qui bénéficie de la plus value de l'aménagement ?**

Le nombre de parties prenantes ainsi que la pluralité des régulations à l'œuvre brouillent les schémas connus de la chaîne de valeurs (comme par exemple, le calcul du compte à rebours de la valeur foncière à partir du prix de marché de l'immobilier) et de la répartition « équitable » entre opérateurs de la valeur créée. Les études de cas étrangers permettent d'ouvrir d'autres possibilités que celles du prélèvement de la plus-value par les propriétaires privés. Pourquoi en effet, la valeur produite

par l'aménagement et capitalisée dans les prix des logements serait-elle appropriée par les propriétaires immobiliers en fin de période ? L'intervention publique doit prendre en compte également les effets socio-économiques, les déséquilibres spatiaux et sociaux provoqués par les opérations d'aménagement et les processus d'urbanisation.

### • **Quelle(s) temporalité(s) prendre en compte dans le calcul économique de l'aménagement ?**

La prise de conscience de l'importance de l'inscription temporelle de l'aménagement est récente. Elle l'est encore plus dans les analyses économiques. Focalisées sur les cycles de la décision publique, les analyses articulent mal les temps courts (de la décision d'investissement et de l'annualité budgétaire) et les temps longs (de la gestion, du patrimoine, de la ville...). Elles ont du mal à intégrer les temporalités des investisseurs privés dont la rentabilité tient à leur capacité d'anticipation. Au-delà du temps des opérations, comment intégrer la gestion des aléas dans les prévisions et prendre en compte le processus de développement urbain suscité par les opérations, tout en reconnaissant la faible maîtrise de l'obsolescence économique des bâtiments construits et occupés. L'enjeu du développement économique repose bien, pourtant, sur un mécanisme cumulatif. Ne peut-on caractériser un « cycle de vie » d'une opération, qui comprendrait les cycles des retombées économiques pour son environnement ? Quelle temporalité prendre en compte pour évaluer les politiques publiques ?

### • **La diffusion des savoirs**

Les chercheurs sont souvent découragés par les difficultés qu'ils rencontrent pour mobiliser les sources d'information qui leur seraient nécessaires pour mener à bien leurs travaux. Les difficultés d'accès effectif aux données, la variété des sources et l'hétérogénéité des informations, ne favorisent guère l'analyse des dimensions spatiales ou temporelles des opérations et l'évaluation des actions d'aménagement. Les efforts des chercheurs ne peuvent suffire à faire évoluer les choses. Le manque de conviction des acteurs mobilisés, les réticences à partager les informations, sont autant de facteurs qui militent pour qu'un soutien actif soit apporté par les administrations concernées pour débloquer les situations de rétention de données, et s'engager dans une dynamique d'échanges entre professionnels et chercheurs.

Les décisions d'aménagement résultent de décisions multiples, enserrées dans un jeu complexe d'acteurs pour lesquels les préoccupations économiques d'efficacité, d'équité... dans l'allocation des fonds, sont très secondaires. Les raisonnements et calculs des économistes interviennent souvent a posteriori, servant à formuler des constats, à établir des bilans, bien davantage qu'à guider les choix. Si les demandes d'analyses financières et économiques des opérations d'aménagement et des processus d'urbanisation sont nombreuses, elles font partie de ce jeu complexe d'acteurs économiques et politiques qui prennent les décisions d'aménagement. Ces décisions sont en fait confirmées ou sanctionnées par les pratiques d'usage des habitants. Ni démiurges, ni absents des débats, les économistes de l'aménagement doivent trouver leur place pour alerter, contribuer à guider les choix alternatifs, et évaluer globalement et sur temps long les décisions prises.

Les questions évoquées ci-dessus ont fait l'objet de trois séances d'un séminaire organisé par le PUCA les 15 décembre 2006, 26 janvier 2007 et 30 mars 2007 pour susciter des échanges, sur la base des états des lieux des travaux de recherche, et de communications présentées par des chercheurs français ou étrangers et des professionnels de l'aménagement.

Le CD qui rend compte de l'ensemble de ces travaux est disponible sur demande auprès de Tiana Ramaroson, CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII : [ramaroson@univ-paris12.fr](mailto:ramaroson@univ-paris12.fr)

Le rapport complet, rédigé par Sonia Guelton, Françoise Navarre et Marie-Paule Rousseau, CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, est disponible auprès du PUCA : [patrice.aubertel@developpement-durable.gouv.fr](mailto:patrice.aubertel@developpement-durable.gouv.fr)  
[nicole.rousier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:nicole.rousier@developpement-durable.gouv.fr)



# Les ateliers d'étudiants en Economie de l'aménagement

Le débat sur les apports des approches économiques et financières dans les recherches en aménagement, urbanisme et développement local doit s'accompagner d'une réflexion sur l'intégration de ces travaux dans les programmes de formation des futurs professionnels. Or, le constat est partagé d'une faiblesse des enseignements d'économie dans les formations à l'aménagement, du petit nombre de formations en économie spécialisées dans l'aménagement et le développement local, et de l'absence d'économistes dans les équipes de projets urbains.

Conscients de la réticence des milieux professionnels et des responsables publics à l'égard de toute évaluation, alors même que les impératifs de maîtrise des dépenses publiques deviennent prégnants, et motivés par les enjeux d'insertion professionnelle de leurs étudiants dans toutes les activités qui font le cadre bâti et la ville de demain, des enseignants ont répondu positivement à l'appel du PUCA.

Le PUCA a lancé dès 2006 une proposition de travail en réseau aux responsables de masters professionnels en aménagement, urbanisme et développement économique local.

L'initiative vise à capitaliser les questions, méthodes et résultats des « ateliers d'étudiants », ateliers intégrés dans la scolarité des masters professionnels, selon des

modalités très diverses. A titre expérimental, 5 responsables de formations et leurs étudiants ont participé à des rencontres en 2006-2007. Durant l'année 2007-2008, ce sont 17 groupes d'étudiants qui ont été impliqués par leurs enseignants dans le dispositif soutenu par le PUCA et coordonné par Sonia Guelton et Françoise Navarre, CRETEIL, Institut d'Urbanisme de Paris. Malgré la grande diversité des thèmes d'ateliers, correspondant souvent à des demandes de commanditaires locaux, et répondant à des objectifs pédagogiques différents selon les formations (formations en économie ou en urbanisme), les étudiants ont accepté de présenter et de débattre les questions économiques suscitées par leur travail. Trois réunions ont été organisées, les 20 mars, 10 avril et 26 juin. Elles ont permis aux étudiants de prendre conscience des exigences de réflexion économique et financière dans leur future activité professionnelle et aux enseignants d'échanger sur les évolutions souhaitables de leur programme pédagogique.



# Les ateliers d'étudiants en 2008

- **Comment gérer la mutation d'un secteur urbain en déshérence dans le temps long ? Problématique de la mixité fonctionnelle en phases intermédiaires d'aménagement**

Sous la direction de Jacques Pernelle,  
Economie, Université Paris I Panthéon Sorbonne

- **Etude de faisabilité d'un programme d'habitat dans un parc d'activités privé, le Parc St Christophe à Cergy (diagnostic et pré-programme d'aménagement)**

Sous la direction de Nadia Arab et Eric Charmes  
Institut Français d'Urbanisme, Université Paris VIII

- **Impact de deux pépinières d'entreprises en péri-urbain bordelais, une spécialisée dans les biotechnologies et une à vocation polyvalente**

Sous la direction de Marilynne Peyrefitte  
Economie, Université Montesquieu Bordeaux IV

- **A la croisée de dynamiques économiques et foncières : le pôle Orly-Rungis-Massy**

Sous la direction de Daniel Béhar,  
Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII Créteil

- **Stratégie d'implantation de l'immobilier tertiaire à Lorient**

Sous la direction de Lionel Prigent  
Institut de Géoarchitecture de Brest, Université de Bretagne Occidentale

- **« Le parc tertiaire du futur » : étude des concentrations de bureaux dans l'agglomération lilloise et enquête auprès d'entreprises sur leur localisation et leurs besoins en bureaux**

Sous la direction de Christine Liefoghe,  
Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de Lille,  
Université des Sciences et technologies de Lille

- **Diagnostic du territoire d'Ivry à travers la représentation qu'en ont les entreprises**

Sous la direction de Jean-Marie Funel,  
Economie, Université Paris I Panthéon Sorbonne

- **Habiter le Val de Loire - Quelle articulation entre stratégies territoriales et logiques immobilières ?**

Sous la direction de Christophe Demazière  
Département Aménagement, Ecole Polytechnique  
de l'Université de Tours

- **Comment mobiliser le foncier pour le logement social dans le contexte actuel du marché lyonnais**

Sous la direction de Roelof Verhage  
Institut d'Urbanisme de Lyon, Université Lumière Lyon II

- **Etude méthodologique pour la constitution d'une grille opératoire d'évaluation du service rendu, dans le cadre du conventionnement global d'un patrimoine de logement (HLM)**

Sous la direction de Jean-Claude Driant  
et Sylvaine Le Garrec  
Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII Créteil

- **Etude d'émergence de nouvelles polarités commerciales et constitution de "coeurs de quartier" à Rezé**

Sous la direction de Jacques Fache, Patrick Kermarrec, Pierre Legal

Institut de Géographie et d'Aménagement Régional, Faculté de Droit et de Sciences Po. de l'Université de Nantes, ENS d'Architecture de Nantes

- **Etude d'opportunité pour la densification d'une zone commerciale à Grenoble**

Sous la direction de Marcus Zepf

Institut d'Urbanisme de Grenoble, Université Mendès France, Grenoble II

- **Etude d'un secteur de renouvellement urbain : une entrée de ville dans l'agglomération nantaise**

Sous la direction de Alexandre Graboy-Grobescio, Françoise Chaillou, Yannick Le Corre

Institut de Géographie et d'Aménagement Régional, Faculté de Droit et de Sciences Po. de l'Université de Nantes, ENS d'Architecture de Nantes

- **Programmation urbaine et architecturale d'un projet d'équipement sur un site libéré à Clermont sur Oise**

Sous la direction de Jodelle Zetlaoui

Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII Créteil

- **Etude des facteurs structurels de la non attractivité du quartier Bellevue (quartier sensible) à Nantes et propositions d'aménagement du quartier**

Sous la direction de Pierre- Arnaud Barthel, Laurent Devisme, Antoinette Hastings-Marchadier

Institut de Géographie et d'Aménagement Régional, Faculté de Droit et de Sciences Po. de l'Université de Nantes, ENS d'Architecture de Nantes

- **Dimensions économiques de la périurbanisation : foncier, développement économique, coûts de la périurbanisation dans 7 aires urbaines de Champagne Ardenne**

Sous la direction de Marcel Bazin, Nathalie Brevet et Hubert Wattiez

Institut d'Aménagement du territoire et d'Environnement de l'Université de Reims

- **Evaluation de l'utilisation des fonds structurels européens pour la reconversion des friches industrielles, sur Nantes-St Nazaire 1994-2006 : effet levier ou effet d'aubaine ?**

Sous la direction de Bernard Fritsch, Antoinette Hastings-Marchadier, Patrick Kermarrec

Institut de Géographie et d'Aménagement Régional, Faculté de Droit et de Sciences Po. de l'Université de Nantes, ENS d'Architecture de Nantes

---

Ce dossier a été réalisé au PUCA par

Nicole Rousier

[nicole.rousier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:nicole.rousier@developpement-durable.gouv.fr)

Patrice Aubertel

[patrice.aubertel@developpement-durable.gouv.fr](mailto:patrice.aubertel@developpement-durable.gouv.fr)

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

## plan urbanisme construction architecture

### ► Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun

Planification sociale de l'urbain et services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

### ► Le renouveau urbain

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

### ► L'avenir des périphéries urbaines

Territoires urbains et sûreté  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

### ► Comportements résidentiels et défis démographiques

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

### ► Accès au logement

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

### ► L'innovation dans l'architecture et la construction

Le futur de l'habitat  
Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Observatoire des bâtiments durables  
Palmarès de l'innovation  
Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)

### ► Territoires et acteurs économiques

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

### ► Vers des villes viables et acceptables

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

#### PUCA - plan urbanisme construction architecture

Grande Arche de la Défense - Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30 - fax 01 40 81 63 78  
www.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca