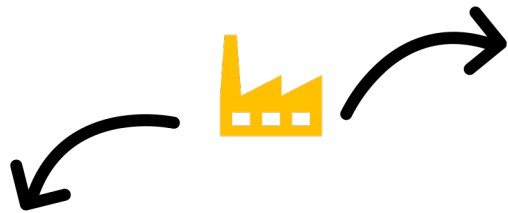


## Activités productives en centres urbains : de l'éviction à la régulation

Analyse comparative et prospective des dispositifs pour l'émergence, le maintien ou le retour des activités productives menacées par la pression foncière.

Projet porté par le Lab'urba en partenariat avec Alphaville et Sens de la ville  
Financé par le PUCA et l'Institut pour la recherche de la CdC

# Constats à l'origine de la recherche



- **Forces centrifuges de la pression foncière**
- Inadaptation de l'offre et de la demande
- Vacance des rez-de-chaussée
- Evolution de l'appareil productif
- Crise environnementale



## Mise à l'agenda politique

- Des dispositifs mis en oeuvre
- Mais peu d'explicitation des activités visées

# Questions



## De quoi parle-t-on ?

- Comment expliquer le flou dans l'identification des activités productives ciblées par les dispositifs d'action ?
- De quelles activités productives observe-t-on effectivement l'implantation, le maintien ou le retour dans les espaces urbains centraux ?



## Comment faire ?

- Comment favoriser les activités productives dans les centres urbains et comment faire correspondre les besoins de ces activités avec les dispositifs déjà identifiés ?
- Faut-il réfléchir à de nouveaux dispositifs ?

## Quels sont les dispositifs identifiés ?

Proposition d'une typologie des dispositifs d'action publique pour maintenir les activités productives à faible valeur ajoutée dans les centres urbains

# Retrouver des marges de manoeuvre

1. Par densification (ZAE)
2. En diminuant la variable foncière (dissociations foncières)
3. En limitant la concurrence de programmes à plus forte valeur ajoutée (via le PLU)
4. En explorant les interstices spatio-temporels de la transformation urbaine (transitoire)
5. Par la création d'un "parc public d'activités économiques"
6. Par des incitations du secteur privé

SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

# Une zone d'activités new-look pour le quartier de la gare

Il était temps. Voilà quelques mois, la CCVBA a engagé un plan de réhabilitation sur l'ensemble des zones d'activités de son territoire. Des parcs souvent nés dans les années 80 et 90 et forcément vieillissants. C'est le cas du secteur de la gare, qui a accueilli les premières entreprises voilà plus de 30 ans, la plupart du temps des TPE (très petites entreprises). Au fil des ans, la zone s'est développée avec l'arrivée de commerces de proximité (restaurants, boulangerie, magasins de chaussures). La zone de la gare est alors devenue le deuxième centre de gravité de Saint-Rémy, après le centre-ville, davantage tourné vers les Saint-Rémois et les touristes.

La zone de la gare, c'est 102 entreprises pour 400 emplois



La zone d'activités de la gare abrite plus d'une centaine d'entreprises pour un chiffre d'affaires estimé à 135 millions d'euros.

/PHOTO A.P.

# En diminuant la variable foncière

- Vente de foncières à prix décotés
- Dissociations foncières (baux emphytéotiques et baux à construction)
- Ouverture des OFS aux locaux d'activités (rapport Lagleize et loi 4D)



Cap 18, rue d'Aubervilliers (Paris 18e) : propriété de la Ville de Paris : signature d'un bail à construction de 70 ans, en 1981







4/6

# En explorant les interstices spatio-temporels de la transformation urbaine (transitoire)



Halle Papin à Pantin

Source : <http://www.soukmachines.com>



L'Orfèvrerie à Saint-Denis



# 5/6 Par la création d'un "parc public d'activités économiques"



Source : <https://www.amc-archi.com/photos/equerre-d-argent-1990-dominique-perrault-hotel-industriel-paris-xiii,3033/hotel-industriel-dominique-p.1>

Hôtel industriel (13<sup>ème</sup> arr., Paris)



Source : *Entreprendre à Montpellier*

Village d'activités artisanales (Montpellier)



Etude de la Banque des territoires sur les structures de portage d'immobiliers d'activités économiques  
*Septembre 2020*

# Par des incitations auprès du secteur privé

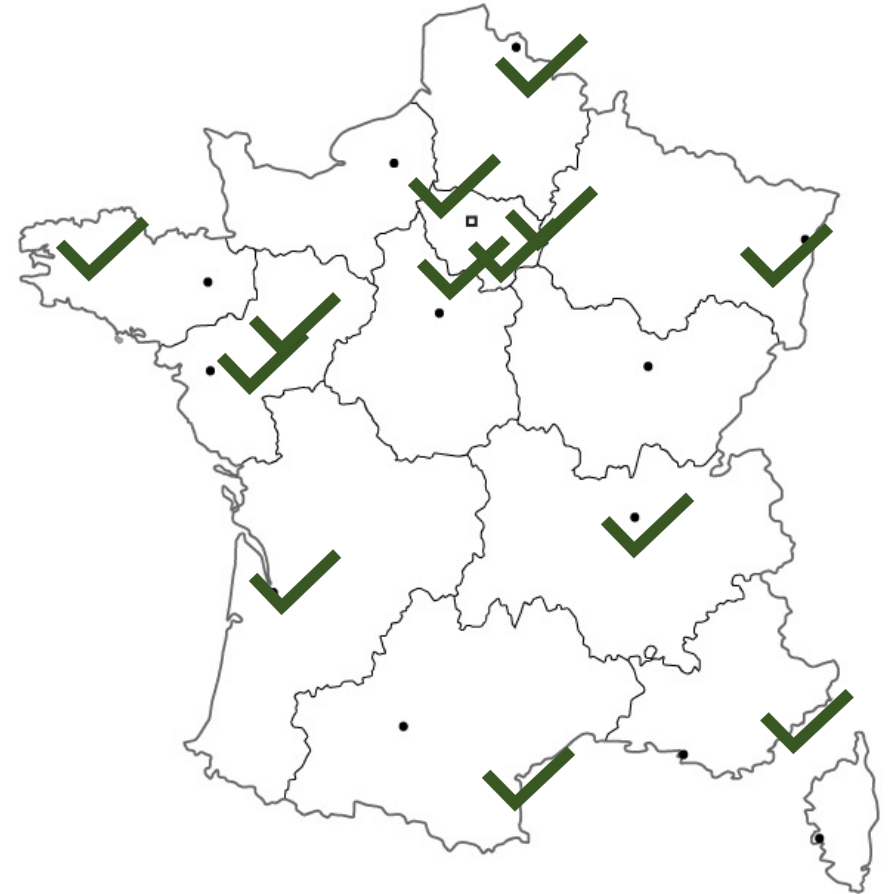


Source : <https://www.bordeaux-metropole.fr/Travailler-entreprendre/Accompagner-votre-projet-d-entreprise/AIRE>

AMI AIRE (Bordeaux Métropole)

# Une enquête exploratoire à l'échelle nationale

- Questionnaire adressé à une vingtaine de collectivités
- 13 réponses à ce jour
- Des répondants évoluant au sein de directions « économique » ou du « développement économique »





# Définition hétérogène des activités productives

« Activités relatives aux entreprises artisanales, petites productions, PME/PMI faisant l'usage de locaux d'activités »

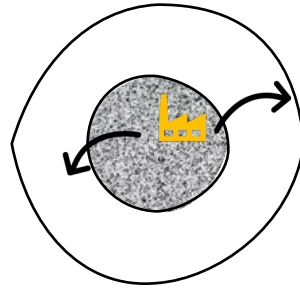
« L'ensemble des activités impliquées dans le cycle de vie d'un produit »

« *Fourniture de biens et de services principalement destinés à des clientèles extérieures à la métropole* »

« L'ensemble des activités qui participent directement ou indirectement à la production de l'amont à l'aval : de la conception (ingénierie / R&D) au prototypage, fabrication... jusqu'au ré-emploi »

...

# Eviction



Activités industrielles

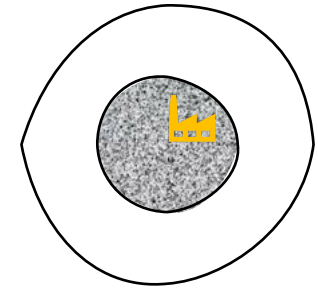
Industrie lourde

Petite industrie

**Activités artisanales, dont BTP**

+ logistique, commerce de gros,  
activités de recyclage et de  
récupération de matériaux,  
maintenance...

# Maintien



Activités avec peu de nuisances

Secteur du **BTP**

+ **artisanat** d'art, du luxe...

Spécificités locales



# Trois principaux leviers activés...

- La requalification des ZAE, l'utilisation des documents réglementaires ou la disposition d'un parc public ou semi-public

- Aménagement de l'espace
- Action foncière
- Dialogue avec les entreprises

- OAP
- Zonages spécifiques

- Parc d'activités
- Pépinières
- Hôtel d'entreprises, ruches...
- Villages d'entreprises artisanales
- Activités de R&D et transfert

## ...deux questionnements partagés

- Structure de portage pour l'immobilier productif et dissociation foncière

# Ce qui nous interpelle à ce stade

- Les OAP → Quel niveau de prescription ?
- Parc public → Fonctionnement, coût de gestion... Accès ?
- Comités d'agrément → Quels critères, quels secteurs ?  
Quel fonctionnement ?
- Dissociation foncière → Question mal formulée et mal comprise ou faible appropriation de ce levier ?

# Programme à venir



- Analyse du questionnaire
- Cartographie des dynamiques de localisation des activités productives à Rennes et Bordeaux

En cours

## - **A Rennes et Bordeaux**

Enquête par entretiens auprès des acteurs publics et privés

Enquête au sein de lieux dédiés à l'accueil d'activités productives

Entretiens auprès d'entrepreneurs

Fin 2021-2022

## - **A l'échelle européenne**

Mise en perspective auprès d'une dizaine de villes européennes

Entretiens auprès des acteurs publics et privés dans trois villes

En cours

2022

Des ateliers pour partager et échanger autour de la recherche

# Merci pour votre attention !

- Flavie Ferchaud

[Flavie.ferchaud@univ-eiffel.fr](mailto:Flavie.ferchaud@univ-eiffel.fr)

- Flore Trautmann

[flore@lesensdelaville.com](mailto:flore@lesensdelaville.com)

Vous travaillez au sein d'une collectivité et souhaitez répondre à notre questionnaire ? MERCI !



>> [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdd-9ASm-Oh2SR9aYjF-6nK2bdQvpFVX64jml\\_3YpZI37gMQ/viewform?usp=sf\\_link](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdd-9ASm-Oh2SR9aYjF-6nK2bdQvpFVX64jml_3YpZI37gMQ/viewform?usp=sf_link)