



GOVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# « VILLE PRODUCTIVE »

Synthèse et perspectives d'un programme de recherche



**PUCA**

plan  
urbanisme  
construction  
architecture



Institut pour  
la recherche

ActionLogement

Plan Urbanisme Construction Architecture  
Ministères Aménagement du territoire et Transition écologique  
Arche Sud - 92055 La Défense cedex  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)

**Directeur de la publication**

Sylvain Rotillon

**Responsable de l'action**

Dorine Laville

**Maquette et mise en page**

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

Un document conçu, élaboré et rédigé par Elise Legrand, étudiante en master 2 Stratégies territoriales et urbaines de Sciences Po avec l'appui de François Ménard

Cette synthèse est produite par le PUCA, elle n'engage pas les auteurs des recherches

Février 2026

Couverture : © unsplash - Intérieur : © unsplash, Terra/Arnaud Bouissou, © Arnaud Deckmyn

# SOMMAIRE

---

<b>Retour sur la naissance du programme</b>	7
<b>Synthèse des recherches</b>	13
<b>BESOIN DES ENTREPRISES, OUTILS ET GOUVERNANCE</b>	14
Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite	15
Aménager la ville productive	18
La requalification durable des zones d'activités économiques	26
<b>LA MÉTROPOLÉ : ÉCHELLE PRIVILÉGIÉE POUR LA RÉINTRODUCTION DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES ?</b>	30
Concilier développement productif et transition écologique. L'aménagement de la Métropole Fabricante à Lyon	31
Lille, Bruxelles, Villes productives : expériences croisées	35
<b>LES POURTOURS DE L'INDUSTRIE : L'ARTISANAT ET LE COMMERCE RÉVÉLATEURS DE L'ORGANISATION SPATIALE DE L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE</b>	44
« La ville du « fait main ». Ce que la fabrique parisienne du luxe dit de la ville productive »	45
Les formes physiques du e-commerce dans le territoire du SCoT du bassin de vie d'Avignon	49
<b>AU-DELÀ DE LA VILLE PRODUCTIVE : LES RECOMPOSITIONS SPATIALES, POLITIQUES ET FONCTIONNELLES DU TRAVAIL</b>	54
Projet Subwork	55
Le logement des travailleurs essentiels, témoin des nouvelles articulations entre travail et logement dans les territoires métropolitains	65

<b>Quelques grands enseignements du programme</b>	71
<b>UNE INVESTIGATION INÉGALE DES AXES THÉMATIQUES PROPOSÉS DANS L'APPEL À PROPOSITION DE RECHERCHE</b>	72
<b>QUELQUES GRANDS ENSEIGNEMENTS TRANSVERSAUX</b>	80
Penser la “ville productive : un jeu de définitions, une affaire de conception. Ville productive, ville fabricante, activités productives, emplois productifs ... de quoi parle-t-on ?	80
Foncier industriel : de l'exclusion à la régulation, de la régulation au risque de verrouillage foncier	86
Les zones d'activités économiques : “commun négatif” ou potentiel à réinvestir ?	87
Gouvernance et instruments : une palette fournie mais encore dépendante du volontarisme politique ?	91
L'accès au logement, un levier essentiel à activer pour soutenir les activités productives	98
<b>Des angles morts, des pistes de travail</b>	101
Au-delà de la métropole	102
L'économie circulaire, une question spatiale	103
Le besoin d'une lecture environnementale et écologique plus approfondie et outillée pour prendre en compte et mesurer les impacts des activités productives	103
Comment composer avec l'incertitude ?	103
Innover ou entretenir : un système productif réparateur est-il possible ?	104





## Les partenaires du programme Ville productive



# RETOUR SUR LA NAISSANCE DU PROGRAMME

---



**VILLE**

**PRODUCTIVE**



En 2020, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) publie un appel à projets de recherche intitulé “Quelle place pour quel travail en ville ? Les conditions économiques, sociales et environnementales de la ville productive”, en partenariat avec le think tank La Fabrique de l’industrie, Action Logement et l’Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts. Ce dernier est issu du constat du succès croissant de la notion de ville productive dans les milieux professionnels de l’architecture et de l’urbanisme. En témoigne, par exemple *les Ateliers de Cergy* sur la question de l’avenir des zones d’activités (2016), les thèmes E14 et E15 des concours European consacrés à la ville productive (2017), ou encore les ateliers menés à Bruxelles dans le cadre du Plan Canal (2011-2014) sous l’influence de l’architecte londonien Mark Brearley. Le Club Ville et Aménagement s’est également saisi du sujet, à travers la constitution d’un groupe de travail « La ville travaillée par le travail » de 2017 à 2019 faisant l’observation de formes urbaines dédiées à l’activité de moins en moins adaptées au souhait des entreprises et des travailleurs.

Parallèlement la réindustrialisation est, depuis une quinzaine d’années, un nouvel objet de politiques publiques laissant entrevoir un retour du “made in France”. Dès 2013, François Hollande et Arnaud Montebourg, qui s’est vu confier le ministère du redressement productif, lancent les “34 plans de bataille pour la France industrielle”. En 2018 naît le dispositif Territoires d’Industrie, dispositif de soutien à la réindustrialisation en France qui se veut une réponse à la crise des « gilets jaunes » et une manifestation de la prise en compte étatique du sentiment d’abandon des territoires. Il est porté par l’Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) sur proposition du Conseil national de l’Industrie. Ses implications sont multiples : il redonne une existence symbolique aux territoires industriels, passés ou à venir, le label contribuant à la reconnaissance de l’industrie sur un territoire massivement désindustrialisé. Il donne aussi un rôle aux territoires en leur confiant le pilotage et le choix des projets locaux. Les territoires sont donc identifiés comme sachants, l’Etat n’intervenant que comme soutien en surplomb par l’intermédiaire de plusieurs de ses opérateurs (l’Agence de l’environnement et de la maîtrise de l’énergie (Ademe), la Banque publique d’investissement (Bpifrance) ou encore la Caisse de dépôts). Enfin, le double pilotage, assuré par un binôme élu régional et représentant industriel permet de regrouper le politique et l’opérationnel pour une inscription renforcée dans les territoires.

L'appel à proposition de recherche "Ville productive" fait suite à ces étapes charnières et est publié seulement quelques mois avant la crise de la Covid 19 qui accélère la mise à l'agenda de la réindustrialisation en permettant la prise de conscience de la fragilité des chaînes de production mondialisées. En témoigne notamment la déclaration d'Emmanuel Macron le 31 mars 2020 : « Le jour d'après ne ressemblera pas aux jours d'avant. Nous devons rebâtir notre souveraineté nationale et européenne » durant une visite de l'usine du fabricant de masques chirurgicaux Kolmi-Hopen à Saint-Barthélémy-d'Anjou dans le Maine et Loire. Revenir à une production industrielle française, certes. Mais comment ? Où réimplanter l'industrie ? Grâce à quels outils ? Comment concilier cet impératif avec celui de la transition écologique ? Autant de questions qui méritent un éclairage par la recherche urbaine.

34 projets de recherche ont été discutés par un jury présidé par Hélène Peskine (PUCA) et Pierre Veltz (sociologue et ingénieur) à la suite duquel 9 projets ont été retenus qui viennent alimenter les connaissances autour de la ville productive. A la fois nouveau mot d'ordre de l'action publique urbaine et notion émergente de l'aménagement et de l'architecture, la question de la ville productive se pose avec une actualité neuve après cinq ans de programmes de recherche. Ces dernières années l'intérêt pour la question se confirme, en témoigne l'appel à manifestation d'intérêt d'une session de l'Atelier des Territoires intitulé "Aménager les territoires productifs, sobres et créateurs de valeur" porté par la Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature, ou encore le groupe de travail de France Ville et Territoires Durables "(Re)penser la ville productive autour des compétences et ressources territoriales".

A l'issue du programme, trois séminaires de discussion entre octobre 2023 et avril 2025 autour de la notion de "Ville productive" mobilisant le PUCA, les chercheur.euses du programme et L'Institut Paris Region ont permis de travailler à nouveau la matière du programme et ont donné lieu à un ouvrage collectif intitulé *Les sentiers de la ville productive. Lectures transversales d'un défi contemporain*. Entre synthèse des enseignements, dialogue entre chercheur.euses et acteur.ices de terrain et approfondissement de sujets non abordés dans le programme (énergie, foncières solidaires, métabolisme urbain), ces discussions ont permis d'offrir de nouvelles pistes de réflexion.

Alors que la crise de la Covid met un cran d'arrêt au programme tout en le justifiant a posteriori, généralisant le télétravail et imposant de porter un regard renouvelé sur les travailleurs essentiels ; alors que la guerre en Ukraine et l'élection de Donald Trump nourrissent une mise à l'agenda politique de la réindustrialisation à l'échelle européenne et française afin de réduire notre dépendance à une chaîne de production mondialisée, alors que la question de la réinscription des activités productives se pose avec toujours plus d'acuité, quels sont les grands enseignements du programme "Ville productive" ?

### Les 9 recherches lauréates

- *La demande foncière et immobilière des activités productives : quelle prise en compte par les territoires urbains ?*  
*Nicolas Gillio et alii*
- *Aménager la ville productive*  
*Flavie Ferchaud et alii*
- *La requalification durable des zones et parcs d'activités existants : une contribution au développement de la ville productive ?*  
*Gilles Novarina et Sybille Thirion*
- *Lyon, métropole fabricante de demain ?*  
*Patricia Lejoux et alii*
- *Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Revisiter la chaîne de production de la fabrique de la ville pour une plus grande mutabilité économique*  
*Annette Groux et alii. (3 sur 5 cahiers publiés)*
- *La ville du « fait main ». Ce que la fabrique parisienne du luxe dit de la ville productive*  
*Martin Vanier et Sacha Czertok*
- *Les formes physiques du e-commerce dans le SCOT du bassin de vie d'Avignon*  
*Cyrille Genre-Grandpierre et Alain Richaud*
- *Subwork : Les espaces suburbains de production : quels emplois populaires ?*  
*Nicolas Raimbault et Adeline Heitz*
- *Le logement des « travailleurs essentiels »*  
*Jules-Mathieu Meunier (en cours de publication)*

### *Les publications complémentaires associées*

- *Analyse de la politique de la ville de Bruxelles en matière d'implantation de l'activité productive en ville*

*Hugo D'Assenza-David*

- *Récit du sauvetage de la papeterie Chapelle Darblay*

*Magali Castex*

- *Faire la ville productive*

*Flore Bringand*

- *Les sentiers de la ville productive. Lectures transversales d'un défi contemporain.*

*Publication née de discussions entre le PUCA, les chercheur.euses du programme "Ville productive" et L'Institut Paris Region.*

*Sous la direction de Isabel Diaz et Brigitte Guigou*





# SYNTHÈSE DES 9 RECHERCHES

---



**VILLE**  
**PRODUCTIVE**

# BESOIN DES ENTREPRISES OUTILS ET GOUVERNANCE

---



# FONCIER INDUSTRIEL ET STRATÉGIES PUBLIQUES LOCALES : UNE ARTICULATION IMPARFAITE

---

Paulette Duarte, Sylvie Duvillard, Nicolas Gillio et Thierry Petit<sup>1</sup>

Axe 1 : Condition et stratégie du maintien et du retour de l'activité productive en ville

## OBJETS DE LA RECHERCHE

---

En juillet 2023, le préfet Rollon Mouchel-Blaisot remet un rapport sur la mobilisation pour le foncier industriel faisant le diagnostic suivant : l'impératif de réindustrialisation suppose de déployer 22 000 hectares de foncier à vocation industrielle à horizon 2030. La forte demande des entreprises se heurte cependant aux contraintes réglementaires et aux objectifs de mixité fonctionnelle des collectivités. C'est tout l'objet de cette recherche qui aborde la **problématique du foncier industriel et de l'interaction entre la demande des entreprises et les stratégies publiques locales**.

L'étude porte sur deux territoires contrastés : l'Ile-de-France (Établissements publics territoriaux d'Est Ensemble et de Boucle Nord de Seine), un territoire métropolitain avec des enjeux de pression foncière élevée, et l'agglomération de Valence Romans (Drôme), une ville moyenne cherchant à préserver ses espaces agricoles et naturels tout en développant des activités productives.

La recherche analyse l'articulation entre les stratégies publiques locales et le foncier industriel, mettant en lumière les difficultés d'accès au foncier pour les entreprises et les réponses des collectivités territoriales.

L'enjeu central réside dans la définition de la « charge foncière admissible », notion clé qui désigne le prix du foncier en rapport avec le projet final. La charge foncière résulte du processus d'interaction entre propriétaire foncier, promoteur et acquéreur.

---

<sup>1</sup> Gillio, N. et al. *Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite*. (2024). La Fabrique de l'industrie. <https://www.la-fabrique.fr/fr/publication/foncier-industriel-et-strategies-publiques-locales-une-articulation-imparfaite/>

## MÉTHODE

---

La recherche adoptée est de nature empirique, fondée sur l'observation et l'analyse des données locales ainsi que sur les stratégies des acteurs publics et privés. L'approche méthodologique repose sur une collecte de données via des questionnaires adressés aux entreprises, des entretiens avec des acteurs publics et privés, et l'analyse de projets d'aménagement dans les deux territoires étudiés. Elle s'articule autour de trois axes principaux :

- **Qualification de la demande des entreprises** : il s'agit d'analyser la diversité des besoins en foncier et immobilier selon les types d'entreprises (industrie, artisanat, logistique, etc.) et leurs critères d'implantation (proximité des clients, accessibilité, qualité des flux, etc.).
- **Prise en compte de la demande par les collectivités locales** : ce volet examine comment les collectivités locales intègrent cette demande dans leurs stratégies foncières et urbaines, notamment en termes de gouvernance et de régulation.
- **Construction de la charge foncière admissible** : cet axe s'intéresse à la manière dont la charge foncière est déterminée à travers des processus de négociation entre les différents acteurs (propriétaires fonciers, promoteurs, entreprises, etc.). La recherche met en lumière les défis liés à l'intégration des exigences économiques, écologiques et sociales dans les processus d'aménagement.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### Une demande foncière et immobilière sous contrainte

---

Les entreprises industrielles expriment un besoin significatif en foncier et en immobilier : besoin de proximité (clients et sources d'approvisionnement), nécessaire qualité des flux logistiques (stationnement, circulation des poids lourds), disponibilité d'une qualité d'accueil adaptée, accès au très haut débit, disponibilité d'aides financières et recherche de biens intermédiaires disponibles. Globalement, les besoins sont également guidés par une perspective de développement.

Pendant, ces besoins se heurtent à plusieurs contraintes :

- **La raréfaction du foncier disponible** dans un contexte de so-

briété foncière (ZAN et préservation des ressources naturelles) et de pression exercée par d'autres usages (tertiaire et logements). Cela s'accompagne d'une réglementation stricte et d'une injonction à la mixité fonctionnelle qui génèrent des tensions entre acteurs : rigidité des plans d'urbanisme, dynamiques de sélection des entreprises animées par une volonté politique de spécificité productive territoriale entraînant de possibles recours à l'expropriation. La nécessité de l'équilibre financier des opérations d'aménagement pousse à la mixité fonctionnelle parfois incompatible avec la réalité de terrain des entreprises.

- Un **marché dominé par des intérêts divergents** dans le domaine de la production de la ville dans laquelle s'inscrit la demande des industriels. Dans la chaîne de valeur, les promoteurs et les investisseurs sont animés par la recherche d'une rentabilité immédiate. Par exemple, en Ile-de-France, il existe une tendance à la financiarisation du marché des terrains et des locaux d'activités depuis la crise sanitaire. Cela s'explique par l'incertitude nouvelle du marché immobilier tertiaire et commercial qui entraîne un report des investissements sur le marché financier des locaux d'activité.

## **Des stratégies publiques locales balbutiantes**

---

Parmi les trois territoires étudiés, aucun ne dispose d'un dispositif éprouvé de gouvernance des activités productives. Des initiatives existent, telles que les Schémas d'Accueil des Entreprises (SAE), mais elles sont non contraignantes et dépendent de la bonne volonté des acteurs privés.

## **Vers un nouveau modèle de développement économique local**

---

Pour améliorer l'articulation entre offre et demande foncière, plusieurs solutions sont proposées par les auteurs :

- Un urbanisme transitoire permanent qui suppose une moindre rigidité du zonage, permettant de tester des activités productives avant leur implantation définitive.
- Une meilleure collaboration entre services économiques et d'urbanisme pour anticiper les besoins industriels.

- Vers un nouveau modèle d'aménagement du territoire : objectif de développer la compacité des sites d'activité après des décennies de pratique extensive des ZAE.

Trois solutions sont identifiées :

- 1) la requalification des friches
- 2) le développement de villages d'entreprises avec des espaces mutualisés et des formes plus compactes
- 3) le développement de SEM *in situ* pour servir l'aménagement de terrains d'activité et la valorisation d'immobilier d'entreprise

## AMÉNAGER LA VILLE PRODUCTIVE

---

Flavie Ferchaud, Alexandre Blein, Joël Idt, Daphné Lecointre,  
Florence Trautmann, Hélène Beraud<sup>2</sup>

Axe 1 : Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville

### OBJETS DE LA RECHERCHE

---

Le maintien et le développement des activités productives en milieu urbain posent des défis majeurs liés à la pression foncière, aux conflits d'usage et aux réglementations croissantes suscitant un « effet de verrouillage spatial » (N. Portier).

Cette recherche vise à **identifier les instruments de l'aménagement** permettant de favoriser le retour de l'activité productive en ville et à **analyser leur mobilisation par les acteurs locaux**, à l'heure d'un regain d'intérêt concernant le retour de l'industrie en France et le « faire en France ».

La recherche vise ainsi à répondre aux questions suivantes : Quels sont les instruments de l'aménagement pouvant soutenir le retour de l'activité productive en ville et comment sont-ils mobilisés par les acteurs locaux ?

---

<sup>2</sup> Ferchaud, F. et al. *Aménager la ville productive* (2024), La Fabrique de l'Industrie



## MÉTHODE

---

L'étude repose sur un travail exploratoire à l'échelle nationale et une analyse comparative de la localisation des activités productives à **Rennes** et **Bordeaux** entre 1995 et 2019, basée sur un double travail quantitatif et qualitatif. Cette analyse spatiale a mobilisé la méthode de la centrographie afin d'observer l'évolution de la dispersion et de la densification des activités productives, soumises aux forces centrifuges de la pression foncière dans les métropoles françaises les reléguant en périphérie.

Elle s'appuie également sur une revue des politiques publiques locales en matière d'accueil des activités productives, complétée par des études de cas en Europe (Berlin, Vienne, Turin), qui permettent de mettre en lumière les conditions du maintien d'usines et d'ateliers artisanaux dans les villes européennes au XXI<sup>ème</sup> siècle. Des entretiens avec les acteur.rices locaux et l'examen des instruments réglementaires et financiers existants ont permis d'évaluer les leviers d'action publique.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### Une action publique encore insuffisamment structurée

---

Hormis pour l'économie circulaire et l'économie sociale et solidaire (ESS) dont les lois Hamon (2014), NOTRe (2015) et AGECE (2020) ont formalisé la place structurante dans le développement régional, il n'existe pas de politique formalisée de soutien aux activités productives en ville. Depuis les années 2010, la préoccupation émerge chez les acteur.ices bordelais et rennais mais l'action publique en faveur de la ville productive ne bénéficie pas de véritable feuille de route.

### Des leviers fonciers et réglementaires à activer

---

Les collectivités ont à leur disposition un certain nombre d'outils, notamment fonciers, afin de gérer la concurrence entre différentes activités : la mise en place de zonages spécifiques dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'utilisation du droit de préemption, ou encore la création de foncières publiques permettent de sanctuariser des espaces pour l'industrie et l'artisanat. (CF Annexe 1)

### **Favoriser des modèles d'implantation innovants**

---

La densification des zones d'activité, la mutualisation des espaces, la verticalisation de l'activité productive et l'urbanisme transitoire (occupation temporaire) sont des solutions permettant d'expérimenter le retour d'activités productives en ville en limitant l'emprise au sol dans le contexte Zéro Artificialisation Nette. (CF Annexe 1)

### **S'inspirer des modèles européens**

---

À Berlin, Vienne et Turin, des stratégies ambitieuses de préservation du foncier productif et de coordination entre urbanisme et développement économique ont été mises en place dans un contexte de forte concurrence avec la production de logement, impliquant étroitement les collectivités et les acteurs économiques.

## Annexe 1 – Les leviers de l'aménagement de la ville productive

Objectifs	Leviers
Réserver du foncier aux activités productives	<p>Utiliser le <b>zonage</b> du plan local d'urbanisme (UE) &amp; les <b>OAP</b> (orientations d'aménagement et de programmation), afin de protéger les activités productives menacées par les programmes immobiliers plus lucratifs.</p> <p>Mettre en place une <b>boîte à outils réglementaire</b> pour les activités localisées en <b>diffus</b>, un angle mort réglementaire en raison de l'impossibilité de faire des zonages à la parcelle.</p>
<p>Retrouver des marges de manœuvre en réduisant, voire en annulant la variable foncière</p> <p>Lutter contre l'augmentation des valeurs foncières</p>	<p>Constituer des <b>réserves foncières à vocation économique</b> (ZAE, ZA, ZI).</p> <p>Mettre à disposition des entreprises du <b>foncier dans des conditions plus favorables</b> que celles du marché.</p> <p>Mobiliser le <b>droit de préemption</b>, levier de négociation avec les propriétaires qui auraient tendance à pousser les valeurs de cession à la hausse. Le droit de préemption désigne le fait que « le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité » (Service-Public.fr).</p> <p>Mobiliser la <b>décote foncière</b>, qui consiste à céder le foncier communautaire à vocation économique en stock à un prix inférieur à la valeur domaniale dès lors qu'il s'agit d'activités artisanales / industrielles.</p> <p>Mettre en place la <b>dissociation foncière</b> : la collectivité ou l'office foncier solidaire (OFS) reste propriétaire du foncier et le met à disposition pour des activités productives sur une longue durée contre redevance. La collectivité maîtrise l'usage via les clauses du bail. La dissociation foncière se traduit par différents types de baux, dont le <b>bail emphytéotique</b>, le <b>bail à construction</b>, ou <b>encore bail réel solidaire d'activité (BRSA)</b>.</p> <p>Mettre en place des <b>conventions d'occupation temporaire (COT)</b> et des <b>autorisations d'occupation temporaire (AOT)</b>.</p> <p>Activer des <b>leviers de contrôle</b> sur l'activité hébergée et sur le prix de revente face à l'absence de droit de regard des collectivités, grâce aux clauses anti-spéculatives, aux clauses d'affectation et l'intervention de la métropole via structure de portage.</p>

Optimiser l'espace dans le contexte ZAN : retrouver les marges de manœuvre ou limiter la consommation foncière par optimisation spatiale	<p>A l'échelle de la zone d'activité, travailler à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>densification</b> horizontale et verticale</li> <li>- la <b>requalification des ZAE</b> (voir le travail de Flore Bringand)</li> <li>- l'<b>identification de gisements fonciers optimisables</b></li> <li>- l'<b>acquisition ciblée de certains fonciers stratégiques</b></li> </ul> <p>- l'acquisition de lots à bâtir par des industriels pour leur compte propre dans des secteurs plus urbains grâce à incitation de la collectivité : cela permet de produire de l'activité économique « pour soi-même » sans mobiliser trop d'argent public.</p> <p>Proposer un accompagnement adapté aux propriétaires fonciers via l'outillage de la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- levier réglementaire</li> <li>- accompagnement en ingénierie : demandes d'autorisations administratives, actions de remembrement foncier, portage d'un projet commun via une association foncière urbaine de projet (AFUP), c'est-à-dire un regroupement de propriétaires fonciers ayant pour but de faciliter l'aménagement et la valorisation de terrains.</li> </ul> <p>A l'échelle du produit immobilier, travailler à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <b>mutualisation</b> (espaces de stationnement, espaces logistiques) et la <b>verticalisation</b> des activités</li> <li>- de <b>nouvelles formes architecturales</b></li> <li>- l'accompagnement des propriétaires fonciers pour les convaincre de transformer et densifier les parcelles</li> </ul>
Favoriser l'implantation des activités de l'ESS, de l'économie circulaire et activités de taille modeste. Retrouver des marges de manœuvre en exploitant les interstices spatio-temporels de la transformation urbaine	<p>Soutenir les <b>occupations transitoires</b> grâce à l'immobilier temporaire et urbanisme transitoire, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain</p> <p><b>Pépinières</b></p>

Constituer un parc public ou semi-public.	<p>Foncières publiques et création de <b>foncières solidaires</b> (cf <i>Murs solidaires</i>, Vincent Josso et Flore Trautmann). Dissocier bâti et foncier pour un accès facilité à la propriété pour les activités productives.</p> <p><b>Villages artisanaux</b>, Hôtels d'entreprise.</p> <p>« <b>Centre d'affaire des quartiers</b> » à destination des quartiers prioritaires (Rennes).</p>
Inciter les <b>acteurs privés</b> à dédier une partie de leurs programmes de construction aux activités productives.	<p><b>Appels à projets urbains innovants</b> (APUI) appliqué à l'immobilier d'entreprise : céder du foncier détenu par les collectivités et autres acteurs publics à l'opérateur qui propose le projet immobilier le plus en phase avec l'objectif de la collectivité, plutôt qu'au plus offrant.</p> <p><b>Appel à manifestation d'intérêt</b> (AMI) appliqué à l'immobilier d'entreprise : émergence de nouveaux acteurs, nouvelles façons de faire, autres maîtres d'ouvrage.</p> <p>→ APUI et AMI s'adressent à plusieurs acteurs privés de la chaîne de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, maître d'oeuvre, utilisateurs) et incitent à la constitution de groupements.</p> <p>→ Ont l'avantage de déterminer des critères de sélection ou des formats de réponse ad hoc. Permet d'encourager de nouvelles façons de faire et de s'organiser parmi les acteurs de l'immobilier.</p> <p><b>Conventions de partenariats et chartes.</b></p>

## Annexe 2 – Exemples européens

Ville	Contexte et enjeux	Acteurs	Leviers déployés pour maintenir les activités productives par les acteurs de la fabrique urbaine
<b>BERLIN</b> (Allemagne)	<p>Contexte historique : La crise du logement à la suite de la chute du mur de Berlin (1989) entraîne une importante vente du foncier au privé fortement mobilisé pour production de logement. La pression politique depuis 2010 pour produire du logement entraîne le changement de secteurs industriels changeant de zonage.</p> <p>Malgré cela les problématiques de localisation des activités productives sont prises en compte par les acteurs publics.</p> <p>Réserve foncière limitée pour industrie de pointe.</p>	<p>Gestion du rare foncier public par la BIM (Berliner Immobilien management)</p> <p>Sénat de Berlin</p>	<p>Cartographie de préservation des sites industriels. Changement d'affectation dans le document de cadrage relatif au développement urbain et économique ; déclinaison en pistes d'action.</p> <p>1992 premier plan de sauvegarde des surfaces industrielles menacées par le prix du foncier.</p> <p>2000 : stratégie de développement de nouvelles zones de construction.</p> <p>2011 Stratégies dédiées aux zones industrielles.</p> <p>Trois piliers du système de planification berlinois</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) document de cadrage général</li> <li>2) document de cadrage thématique</li> <li>3) document à l'échelle de l'îlot (B-plan)</li> </ol>

<b>VIENNE</b> (Autriche)	<p>Malgré une forte production de logement, les problématiques de localisation des activités productives sont prises en compte par les acteurs publics.</p>	<p>Direction du développement urbain de la ville de Vienne. Direction économique.</p> <p>Groupe de travail chargé de l'élaboration d'un document cadre (non prescriptif) stratégique « ville productive ».</p> <p>Managers de quartier : interlocuteur central entre les entreprises, la direction de l'urbanisme, la direction du développement économique, l'agence économique de Vienne.</p>	<p>Élaboration d'une stratégie ambitieuse en faveur des activités productives : inventaire et évaluation du foncier.</p> <p>Etude sur l'avenir du travail par un centre de recherche.</p> <p>Document cadre élaborant le zonage (zone industrielle et économique, zone mixte, site unique intégré).</p> <p>Verticalisation de l'activité productive (ex du quartier Seestadt).</p> <p>« Management de quartier » : créer de la coopération entre les entreprises, envisager des scénarii de développement et de densification sur du foncier identifié.</p>
<b>TURIN</b> (Italie)	<p>Contexte historique : développement urbain fortement lié à l'industrialisation puis la désindustrialisation ayant laissé de nombreuses friches vacantes.</p>	<p>Citta metropolitana di Torino : échelon administratif sur lequel la plupart des politiques économiques &amp; industrielles.</p>	<p>Stratégie économique à une échelle supracommunale : PTGM (piano territoriale generale metropolitano), équivalent du SCoT français.</p> <p>Action publique négociation avec les acteurs industriels privés.</p> <p>Appel à projet Trentametro pour la reconversion de foncier industriel.</p> <p>Système de subventions pour favoriser l'optimisation des zones d'activité.</p>

# LA REQUALIFICATION DURABLE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

---

Gilles Novarina<sup>3</sup>

Axe 1 : Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville

## OBJETS DE LA RECHERCHE

---

Cette recherche vise à explorer les conditions de requalification durable des zones d'activités économiques (ZAE) anciennes dans une perspective de ville productive compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

## MÉTHODE

---

Deux ZAE emblématiques ont été sélectionnées pour leur ancienneté (création dans les années 1960) et leur diversité d'activités :

- La zone d'activité des Aigais dans la Vallée du Garon, localisée dans l'Ouest lyonnais (hors métropole de Lyon mais dans une grande agglomération) dans un territoire industriel en mutation, avec un enjeu de requalification du site qui est fortement occupé mais peu structuré.
- La zone de Pringy-Argonay dans le Grand Annecy, dans une agglomération moyenne et ancrée dans un tissu industriel et résidentiel, avec un enjeu de renouvellement urbain et d'intégration dans un projet de PLUi bioclimatique.

La recherche propose dans une première partie un diagnostic de terrain de chaque ZAE (chapitres I et II) à travers une analyse économique et fonctionnelle, une analyse morphologique (cartographie des zones, étude de la structure parcellaire, de la desserte interne, du bâti) avant de proposer dans une deuxième partie une approche par projet et scénarios de requalification pour chaque ZAE.

---

3 Novarina, G. et al. *La requalification durable des zones et parcs d'activités existants : une contribution au développement de la ville productive*. PUCA.

## **GRANDS ENSEIGNEMENTS**

---

### **Les zones d'activités économiques (ZAE) redeviennent stratégiques**

---

Longtemps marginalisées, les ZAE anciennes sont aujourd'hui remises au cœur des politiques territoriales, en réponse à la crise industrielle, à la transition écologique et à la nécessité de sobriété foncière (ZAN). Elles ne sont plus vues comme de simples réserves foncières ou espaces résiduels, mais comme des leviers de résilience économique locale.

### **Une requalification nécessaire face à des modèles urbains obsolètes**

---

Les ZAE issues des années 1960-1970 souffrent d'un manque d'intégration urbaine, d'un aménagement sommaire qui se traduit majoritairement par des voiries inadaptées, un bâti peu dense, et la très faible présence de services qui participent à une image dans l'imaginaire collectif dégradée. Pour être adaptées aux usages contemporains (industrie propre, mixité, logistique urbaine, sobriété foncière...), elles doivent faire l'objet d'interventions ciblées : d'abord, optimiser le foncier existant (requalification des friches, densification du bâti, meilleure gestion des espaces publics), mais aussi diversifier les usages en passage de la mono-fonctionnalité industrielle à des zones mixtes intégrant artisanat, TPE, logistique urbaine, recherche, services aux salariés... Enfin, l'amélioration de l'image des ZAE est indissociable d'un gain de qualité urbaine, qui doit en passer entre autre par le design urbain, les infrastructures, les services, les trames vertes et bleues.

La requalification des ZAE offrirait ainsi la possibilité de réduire l'étalement urbain en mobilisant le foncier déjà artificialisé, de rééquilibrer les territoires en créant des écosystèmes productifs locaux et de réconcilier l'économie productive avec les objectifs environnementaux.

### **Des outils d'analyse croisés pour penser la transformation**

---

Le rapport démontre l'intérêt de combiner analyse économique (emploi, typologie des entreprises, dynamiques sectorielles) et analyse morphologique (trame viaire, parcellaire, bâti). Cette approche permet de produire un diagnostic fin et localisé des zones, préalable in-

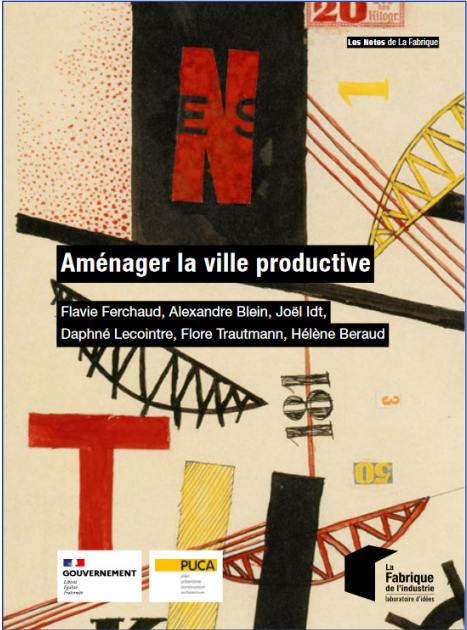
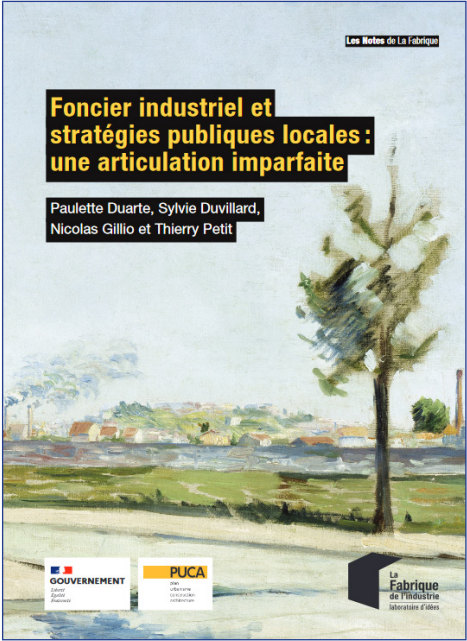


dispensable à la production de scénarios de requalification : la diversité des acteurs et des formes d'organisation économique (PME, TPE, ETI, services, artisans) exige des réponses adaptées localement. Le dessin de projet y est utilisé comme outil de connaissance pour élaborer des scénarios opérationnels réalistes.

### **La ville productive appelle une gouvernance territoriale renouvelée**

---

La réussite de la requalification des ZAE suppose une coordination active entre les politiques économiques, d'urbanisme et de transition écologique, à l'échelle intercommunale. En effet, certaines zones restent très productives et dynamiques, mais souffrent d'un déficit d'accompagnement sur des thématiques transversales qui n'ont pas directement trait au développement économique (urbanisme, mobilité, services). Les collectivités ont un rôle clé à jouer dans la coordination, l'animation, l'acquisition et la planification intercommunale (voir *Lille, Bruxelles : Villes productives* - Atelier 3 et *Aménager la ville productive*). Cela implique aussi de dépasser les approches standardisées (parcs d'activités « clés en main ») au profit de solutions adaptées aux contextes locaux et aux besoins réels des entreprises, qu'elles soient grandes ou très petites.



# LA MÉTROPOLE : ÉCHELLE PRIVILÉGIÉE POUR LA RÉINTRODUCTION DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES ?

---



# CONCILIER DÉVELOPPEMENT PRODUCTIF ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE. L'AMÉNAGEMENT DE LA MÉTROPOLE FABRICANTE À LYON

---

Patricia Lejoux, Rachel Linossier, Ori Abihssira, Thibault Nugue,  
Arnaud Bouyssi  re, Gregory Richa<sup>4</sup>

Axes 1 et 3 : Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville, la ville productive comme projet environnemental

## OBJETS DE LA RECHERCHE

---

L'étude vise à analyser les conditions permettant le maintien et le développement des activités productives dans la métropole de Lyon. L'usage du terme « **activités fabricantes** » plutôt que « activités productives » naît tout d'abord d'une volonté politique de la Métropole, qui a nommé son programme de développement économique 2016-2021 « Lyon métropole fabricante, apprenante, attirante et entraînante ». Ce terme met en lumière le nouveau modèle productif apparu dans un contexte de transitions écologique, énergétique et numérique. Il est caractérisé par un raccourcissement des cycles R&D, la numérisation, l'automatisation, l'écoconception, mais aussi une remise au goût du jour du « faire » et un retour réflexif sur la transformation de la matière : Comment ? Pourquoi ? Pour qui produire ?

De plus, la recherche a fait le choix de parler de **métropole** plutôt que de ville en raison de sa capacité à reformuler le lien entre activités fabricantes et espaces urbains dans un contexte de transitions. En effet, la métropole possède à la fois une taille critique suffisamment importante pour être considérée comme un gisement de ressources, ouvrant ainsi la voie à une fabrication plus locale et circulaire, tout en présentant de fortes contraintes en termes de conciliation des activités, de composition avec le prix élevé et la rareté du foncier, mais aussi de maintien d'une offre d'emploi diversifiée et adaptée aux qualifications et profils des habitant.es.

---

4 Lejoux, P. et al., (2025) *Concilier développement productif et transition écologique - L'aménagement de la métropole fabricante à Lyon*, PUCA

## MÉTHODE

---

L'étude repose sur :

- **Trois terrains d'études ayant fait l'objet de monographies** : le centre métropolitain (Villeurbanne et la ZAC Grandclément), la première couronne industrielle (Vénissieux, Saint-Priest) et la deuxième couronne supra-métropolitaine (Givors, Rive-de-Gier).
- **La réalisation d'entretiens semi-directifs** avec des acteurs locaux pour comprendre les dynamiques économiques et urbaines.
- **L'organisation d'ateliers prospectifs** visant à identifier des leviers d'action pour pérenniser les activités manufacturières.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### 1) Les activités manufacturières et leurs spécificités

---

Les activités manufacturières se distinguent tout d'abord par la **dimension matérielle** que leur confère le processus de transformation de la matière, mais aussi par leurs **besoins fonciers** spécifiques en termes de dimension et de configuration (espaces de stockage, parkings) qui s'accompagnent d'une **exigence de flexibilité**. Enfin, les activités manufacturières sont dépendantes du **transport de marchandises** puisqu'elles génèrent des flux entrants et sortants qui impliquent des besoins spécifiques en accessibilité routière, en stationnement, en quais de chargement et de déchargement ainsi qu'en lieux de stockage.

Les activités manufacturières font face à des dynamiques tendant à les évincer des espaces métropolitains. En effet, elles connaissent des **contraintes d'implantation croissantes** face à la pression foncière en raison de leur moindre rentabilité face aux fonctions tertiaires et résidentielles.

### Le projet de Métropole Manufacturière : un modèle en construction

---

Le projet de Métropole Manufacturière s'appuie sur des outils d'urbanisme et d'aménagement :

- La **planification réglementaire**, par l'activation du droit du sol pour protéger la vocation fabricante des terrains. Le Plan Local d'urbanisme, les Orientations d'Aménagement Programmées et les Servitudes de Mixité Fonctionnelle sont des outils essentiels.
- L'**action foncière**, à travers l'intervention volontaire de la collectivité dans le portage foncier
- L'**urbanisme négocié** entre acteurs publics et privés, dans un contexte de désengagement des acteurs publics, de raréfaction des gisements fonciers et d'exacerbation de la concurrence entre fonctions urbaines en contexte métropolitain. Le Projet Urbain Partenarial (PUP), par exemple, est un outil permettant de faire collaborer collectivités et promoteurs privés.

Les matières produites au sein de l'espace métropolitain constituent une nouvelle ressource à valoriser, permettant de constituer une nouvelle filière autour de l'**économie circulaire** qui reste à construire.

### Les défis à relever

---

- **Mieux loger les activités fabricantes** en déployant une véritable stratégie foncière s'appuyant sur une connaissance fine du foncier disponible sur le territoire, et en protégeant les ressources foncières destinées aux activités fabricantes. Pour cela, les outils d'acquisition foncière de la collectivité peuvent être mobilisés : veille foncière, délimitation de périmètres de préemption instaurant une déclaration d'attention d'aliéner pour les propriétaires de fonciers destinés aux activités fabricantes, négociation d'achat à l'amiable avec les propriétaires de tenements stratégiques.
- **Dépasser les contradictions entre les politiques publiques de développement économique, de mobilité et d'aménagement urbain** : le modèle productif fabricant exige une transversalité des politiques urbaines. Par exemple, les politiques de mobilité douce ou les ZFE ne sont pas pensées pour les PME-TPE dépendants de l'accessibilité routière et parfois dans l'incapacité de décarboner leurs flottes de véhicule ; le coefficient de pleine terre et la désimperméabilisation peuvent constituer des freins aux entreprises ayant besoin de grandes surfaces d'un seul tenant (quais de chargement, de déchargement, parkings, espaces logistiques ...).



- **Repenser la typologie des surfaces dédiées** en mettant en avant la **logique d'usages**, ce qui implique de changer de paradigme : il s'agit d'abandonner la logique où une surface correspond à une seule activité et un seul occupant, pour proposer une nouvelle équation où une surface correspond à différents statuts de propriété, différents modes d'occupation et plusieurs activités dans l'espace et / ou le temps. Pour développer une offre de surface plus flexible, réinvestir les friches industrielles, développer les opérations d'urbanisme transitoire et inventer de nouveaux modèles économiques de production et de gestion (par exemple grâce au Bail Réel Solidaire d'Activité) sont des pistes pertinentes.
- **Mettre en place une régulation publique forte** pour garantir l'accès au foncier et soutenir les entreprises fabricantes face aux acteurs immobiliers et tertiaires, tout en **repensant les modes de gouvernance**. Pour cela, les auteur.ices soulignent l'importance de développer le modèle des « tiers-lieux fabricants » permettant l'expérimentation, l'intermédiation, la mutualisation et la flexibilité, ainsi que d'investir plus fortement la scène **interterritoriale**.





## LILLE, BRUXELLES, VILLES PRODUCTIVES : EXPÉRIENCES CROISÉES

---

Annette Groux, Didier Paris, Christine Lieffogues, Ana Scutari,  
Geoffrey Grulois, Jean-Michel Decroly, Christian Dessouroux,  
Mathieu Strale, Corentin Sanchez Trenado<sup>5</sup>

Axe 1 : Condition et stratégies du maintien et du retour des activités  
productives en ville

### OBJETS DE LA RECHERCHE

---

Ces cahiers visent à comprendre comment les acteurs de la fabrique de l'urbain appréhendent les changements économiques en cours, dans leurs dimensions technologiques et organisationnelles, tout en analysant les modèles économiques élaborés face à ces transformations. Ils visent également à saisir les imaginaires, les représentations, mais aussi les outils et l'appropriation des modèles économiques et urbanistiques qui circulent dans les sphères des acteurs de l'urbain de deux territoires différents : la région Bruxelles-Capitale et la Métropole Européenne de Lille.

### MÉTHODE

---

Les Cahiers "Lille, Bruxelles, Ville productive" restituent des échanges ayant eu lieu lors d'ateliers faisant dialoguer la Métropole européenne de Lille (MEL) et la Région Bruxelles-Capitale à l'initiative de l'Université de Lille et de l'Université libre de Bruxelles. Les ateliers ont eu lieu à la suite de la signature d'un accord de coopération visant à développer les synergies et les bonnes pratiques entre les deux territoires, dans un contexte où la désindustrialisation ayant engendré une bifurcation de l'économie vers les services, puis une économie de la connaissance et de la créativité, ces territoires sont fragilisés.

---

5 Groux, A. et al. Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées. Atelier 1, Qu'entendent les acteurs institutionnels par « activités productives » ? Atelier 2, Complémentarités ou concurrences et expériences croisées entre territoires voisins. Atelier 3, Planifier la ville productive. (2023). PUCA.

**Une analyse à trois échelles des territoires est proposée afin de mieux saisir les enjeux : l'échelle du grand territoire, celle du projet d'aménagement urbain et celle du projet immobilier.**

## **GRANDS ENSEIGNEMENTS**

---

**Atelier 1 : Qu'entendent les acteurs institutionnels par « activités productives » ? Représentations croisées des acteurs de l'urbanisme et de l'économie urbaine à Lille et à Bruxelles**

### **Redéfinition des activités productives en ville : paradoxes et changement de référentiels**

---

Le modèle urbain de la ville productive soulève plusieurs paradoxes :

- Il entre en confrontation avec la question de la densification, censée répondre aux externalités négatives de l'étalement urbain et à la réduction des mobilités, mais qui ne prend pas en compte deux tendances récentes : l'augmentation du télétravail réduisant les migrations pendulaires vers la métropole, et l'augmentation des mobilités quotidiennes entre lieu de vie et lieux de travail multiples.
- Il remet en question le modèle de la ville du quart d'heure (Carlos Moreno), qui ne prend pas en compte la croissance des flux logistiques du dernier kilomètre engendré par le e-commerce.
- Il remet en cause la mondialisation et la métropolisation, puis la notion de "ville productive" inclut une réflexion sur l'articulation entre économie hyper-industrielle (Pierre Veltz) et petites productions locales, sur la relocalisation des activités et la mise en place de circuits courts.
- Il questionne l'urbanisme fonctionnel puisqu'il implique de repenser les conflits d'usage et la mixité fonctionnelle.

Il subsiste un flou autour de la définition des activités productives. En effet, les nomenclatures sont héritées de modèles de développement issues de la révolution industrielle et fondées sur la nature de la production, et permettent de moins en moins de comprendre les implications territoriales de la dynamique systémique entre fabrication et services. Ils ne suffisent plus à comprendre la complexité des modèles

productifs actuels et sont des référentiels à “fort degré d’inertie”. La distinction entre sphère productive, sphère résidentielle et sphère péri-productive permet une lecture plus fine de l’économie urbaine.

## **Des enjeux de gouvernance et d’observation territoriale**

---

Différents outils d’observation émergent visant à anticiper les impacts économiques des mutations industrielles et à mieux articuler production et urbanisme. Ils peuvent offrir des pistes aux territoires souhaitant soutenir l’activité productive :

- L’Observatoire des activités productives porté par le département Stratégie territoriale de la région Bruxelles Capitale.
- La Toile industrielle de Dunkerque dont l’objectif est d’anticiper l’impact socio-économique de la fermeture de grandes entreprises exogènes sur une ville industrialo-portuaire régulièrement fragilisée par les aléas de l’économie mondiale.
- Les observatoires du foncier économique (Bretagne, La Réunion, observatoire SUDECO de la région PACA).
- Une inspiration bruxelloise : Citydev Brussels a mis en place des outils intégrant les questions foncières, immobilières et de développement territorial, là où il n’existe pas en France d’outils croisant à la fois le logement et les activités économiques.

## **Le rôle clé de l’artisanat et des nouvelles formes de production**

---

L’artisanat urbain se transforme sous l’effet de la pression foncière exacerbant la concurrence fonctionnelle et des nouvelles technologies. Les politiques publiques doivent accompagner l’artisanat par des dispositifs de soutien : CityDev travaille à réimaginer les parcs de PME dans les zones monofonctionnelles, ainsi qu’à la mixité fonctionnelle verticale (échelle du bâtiment) et horizontale (échelle du quartier nécessitant une réflexion sur les différents types de flux)

## **Faire émerger de nouveaux modèles pour une ville productive**

---

Trois référentiels qui nourrissent les réflexions de la région Bruxelles-Capitale et influencent directement l’action sur la ville :

- L'économie urbaine de production circulaire.
- La *Maker City* : la ville des *makers* associant savoirs artisanaux et nouvelles technologies.
- La “foundational economy”, qui vise à limiter la dualisation socio-économique importante dans les métropoles. Elle repose sur l'approche néo-keynésienne selon laquelle les pouvoirs publics doivent concevoir et financer des stratégies de sécurisation de l'approvisionnement des citoyens en biens et services de base. Dans le cas de la ville productive, les politiques publiques doivent donc soutenir les activités productives nécessaires au fonctionnement de la ville au quotidien.

Lille développe une approche basée sur l'« économie des proximités » pour favoriser les circuits courts et les dynamiques locales. Ce concept remonte au début des années 1990 et vise à créer de la coordination entre acteurs pour créer de la valeur économique à l'échelle d'un territoire.

## **Atelier 2 : Complémentarités ou concurrences et expériences croisées entre territoires voisins**

**Cet atelier vise à questionner l'influence des découpages politiques et administratifs sur la ville productive et la compétition territoriale engendrée à l'échelle métropolitaine, ainsi que les outils de coopération existants et leur efficacité.**

## **Un morcellement institutionnel et une faible gouvernance métropolitaine**

---

Les aires métropolitaines de Lille et Bruxelles sont marquées par une fragmentation politique et administrative importante, qui freine la coopération en matière de développement économique. À Lille, le morcellement transfrontalier (France/Belgique, trois régions et deux départements) limite les initiatives collectives, en témoigne l'échec de l'Aire Métropolitaine de Lille ou les difficultés à fédérer les PLUi. À Bruxelles, le fédéralisme belge, les tensions linguistiques et la complexité institutionnelle freinent également la mise en œuvre d'un véritable projet métropolitain.

## **Des tentatives de coopération qui peinent à se concrétiser**

---

Des outils existent (comme les Groupements Européens de Coopération Territoriale Lille-Kortrijk-Tournai, la communauté métropolitaine de Bruxelles, ou des chartes de développement économique dans le Nord), mais ils restent souvent symboliques ou sectoriels (environnement, transport, culture) et sans véritable portée économique. Leurs limites tiennent à l'absence de volonté politique forte et à une culture de la concurrence intercommunale encore très présente.

## **Des politiques foncières confrontées aux enjeux de frugalité et de requalification**

---

Face à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les territoires adaptent leurs stratégies foncières. À Lille, la priorité est au redéveloppement des friches et à la densification dans le tissu urbain. En Flandre, une task force "stop béton" a été mise en place avec pour objectif de d'atteindre le zéro artificialisation en 2040, alors qu'aujourd'hui la Flandre a encore un taux de 5,1 ha d'artificialisation par jour. La stratégie consiste notamment à neutraliser toutes les zones qui sont déjà en affectation urbaine mais qui ne sont pas encore construites. Pour les activités économiques, la Flandre propose une politique régionale dans laquelle le territoire est divisé en 14 régions, afin de travailler à une échelle plus large que la commune. Cela permet de favoriser les noeuds de mobilité, la concentration et la mixité quand c'est possible.

## **Des modèles économiques différenciés selon les territoires**

---

Le cœur métropolitain (Lille, Bruxelles) privilégie des formes d'industrialisation légère et durable, intégrée à l'urbain (ex : rôle du port de Bruxelles ou de Citydev). Les périphéries telles que le bassin minier de l'Artois ou la Wallonie picarde misent encore beaucoup sur l'attractivité foncière et la logistique, parfois au détriment d'une stratégie commune.

Les espaces ruraux périurbains (ex : Pévèle-Carembault) s'opposent à une logique de réservoir foncier, mettant en avant l'acceptabilité sociale et la qualité du cadre de vie.

Le cœur métropolitain (Lille, Bruxelles) privilégie des formes d'industrialisation légère et durable, intégrée à l'urbain (ex : rôle du port de Bruxelles ou de Citydev). Les périphéries telles que le bassin minier de

l'Artois ou la Wallonie picarde misent encore beaucoup sur l'attractivité foncière et la logistique, parfois au détriment d'une stratégie commune.

Les espaces ruraux périurbains (ex : Pévèle-Carembault) s'opposent à une logique de réservoir foncier, mettant en avant l'acceptabilité sociale et la qualité du cadre de vie.

### **Atelier 3 : Planifier la ville productive**

**Comment les institutions locales lilloises et bruxelloises inscrivent-elles les activités productives dans leurs projets de territoire et *in fine* dans leurs documents de planification urbaine, avec en creux la problématique de la mise en oeuvre du multifonctionnalisme ?**

#### **Un retour stratégique de la ville productive face aux défis de sobriété foncière et de résilience**

---

La réintroduction des activités productives en ville s'impose aujourd'hui comme une réponse aux enjeux contemporains : transition écologique, relocalisation, sobriété foncière, ZAN (zéro artificialisation nette), etc. Dans les deux territoires, la fabrique de la ville est appelée à mixer les fonctions (logement, services, production) dans un tissu urbain existant. Cela implique de dépasser la logique du zoning hérité du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### **Deux trajectoires historiques marquées par la désindustrialisation et la reconversion**

---

Tant Lille que Bruxelles ont été profondément transformées par la désindustrialisation des années 1970-1990, suivie par une montée en puissance du tertiaire et la mise en oeuvre par les politiques urbaines de projets emblématiques (Euralille, Tour & Taxis, Plaine Images, etc.).

A Lille, la tradition industrielle est forte. Jusqu'aux années 1980, la Métropole Européenne de Lille (issue de la Communauté Urbaine de Lille créée en 1968) connaît un essor industriel fondé sur les filatures, l'industrie textile et les manufactures. Des zones industrielles majeures sont créées dans les années 1970, avant que les premières friches apparaissent dès les années 1980-1990 avec le déclin du textile et l'apparition des premières friches. Alors que la compétence en



urbanisme est confiée aux communes, l'émergence de projets urbains majeurs tels que Euralille impulsé par Pierre Mauroy positionnent Lille comme métropole tertiaire, à mesure que les anciens sites industriels sont transformés (logements, bureaux, universités, équipements culturels). Les années 2000 sont marquées par le déploiement de pôles thématiques d'excellence dans les anciens sites industriels, portés par le Schéma Directeur. Ils mélangent activités tertiaires, recherche, start-up et industries légères (tels que Plaine Images dans l'industrie créative ou Euratechnologies dans le numérique, dans une ancienne filature). Cela permet de faire des anciens sites industriels des moteurs d'une économie urbaine renouvelée et mixte.

A Bruxelles, la ville industrielle est concentrée le long du canal Bruxelles-Charleroi (ouest de la ville), qui présente une forte cohabitation entre activités industrielles et tissus denses. Dans les années 1970, les activités les plus polluantes sont progressivement évacuées du centre-ville. La désindustrialisation s'accompagne d'une baisse de l'emploi industriel, mais d'une hausse de la valeur produite. Les sites industriels sont reconvertis en logement et en bureaux dans les quartiers centraux à mesure que le foncier devient de plus en plus rare et cher : l'immobilier prend le dessus sur les usages productifs. Une stratégie ciblée est alors mise en place pour maintenir une production urbaine, où le Port de Bruxelles joue un rôle clé en concentrant 300 entreprises. Citydev, opérateur public, agit sur la production de foncier économique et le logement des PME en espaces mixtes et denses.

### **Des documents de planification plus intégrateurs mais confrontés à des limites structurelles**

---

En France et en Région Bruxelles-Capitale, les législations en matière d'urbanisme et d'environnement donnent de nombreuses ambitions aux documents de planification. Si ces derniers sont régulièrement décriés, on observe une recrudescence des dispositifs plus ou moins formels (plans de déplacement ou de mobilités, plans de développement, plan de qualité paysagère) alors même que le contexte d'incertitude tend à faire se multiplier les exercices de prospective. De plus, en France la montée en puissance des EPCI acte des compétences élargies notamment en matière de planification pour les communes, s'insérant dans une démarche de "résolution territoriale des problèmes" (Demazière, Desjardins, 2016, p.4).

À Lille, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT, fixe les orientations et objectifs du projet de territoire à l'échelle du bassin de vie), le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi, définit la vocation des sols et réglemente l'aménagement et la construction) et la Stratégie d'accueil des entreprises (SAE, stratégie de mise en oeuvre de la politique économique métropolitaine avec une vision programmatique) intègrent des objectifs clairs de renouvellement urbain, de modération foncière et de mixité fonctionnelle, avec une approche territorialisée des pôles économiques. Une limite inhérente à la planification est les délais d'élaboration des documents (jusqu'à 12 ans pour le SCoT lillois) qui révèlent une inertie administrative incompatible avec les urgences économiques et écologiques actuelles

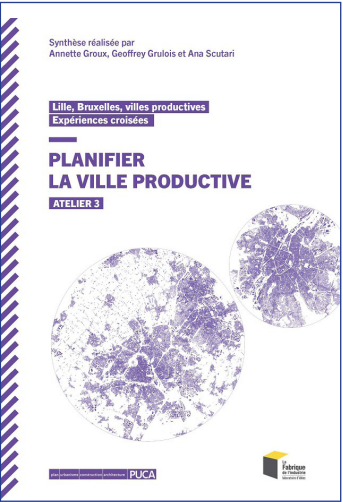
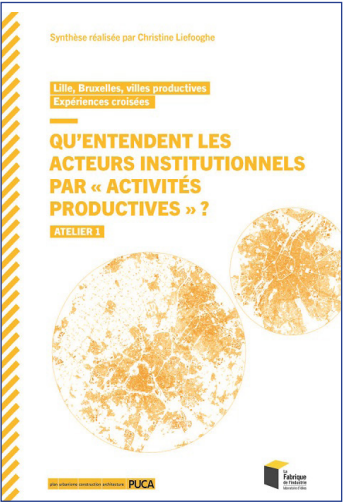
À Bruxelles, le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le PRD (Plan Régional de Développement; instrument stratégique de développement de la région) introduisent aussi des leviers pour soutenir une économie urbaine mixte. De plus, Bruxelles se dote d'acteurs spécialisés de la planification avec la création en 2015 de Perspective.brussels centrée sur les compétences de planification, Urban.brussels orienté sur les questions d'urbanisme ainsi que que d'une Société d'Aménagement Urbain (SAU) pour l'aménagement des pôles prioritaires de développement. Cependant, le contexte politique fédéral (et les tensions linguistiques) freine une gouvernance métropolitaine efficace.

### **Un besoin renforcé de coordination multi-échelles et de gouvernance souple**

---

La coopération entre deux territoires voisins reste théorique ou sectorielle, malgré des outils comme le GECT Lille-Kortrijk-Tournai, premier groupement européen de coopération internationale, ou les dialogues entre Bruxelles et ses régions voisines.

Le document insiste sur la nécessité d'une programmation interterritoriale plus souple, nourrie par une observation fine des besoins (foncier, emploi, logistique) et la nécessité d'un travail sur l'acceptabilité sociale essentielle à l'accueil d'activités productives en tissu dense impliquant pédagogie, débats et négociations. Par exemple, le site du port de Lille propose plusieurs secteurs d'activités (entreprises de recyclage de matériaux de construction, logistique urbaine de proximité, service de nettoyage) dont de l'insertion sociale avec des entrepôts de banque alimentaire afin de renforcer l'acceptabilité sociale des activités du port pouvant être porteuses de nuisances.



# LES POURTOURS DE L'INDUSTRIE : L'ARTISANAT ET LE COMMERCE RÉVÉLATEURS DE L'ORGANISATION SPATIALE DE L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE

---



## « LA VILLE DU « FAIT MAIN ». CE QUE LA FABRIQUE PARISIENNE DU LUXE DIT DE LA VILLE PRODUCTIVE »

Sacha Czertok, Martin Vanier<sup>6</sup>

Axe 1 : Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville

### OBJETS DE LA RECHERCHE

L'étude a pour objet les activités de **fabrique du luxe dans la zone dense parisienne**, appréhendées dans ce travail de recherche à la fois comme process et comme secteur. En effet, il s'agit à la fois de les envisager comme un travail d'élaboration d'objets à partir d'une matière première par un travail manuel, artisanal, mais aussi d'analyser la manière dont ces activités de fabrique s'incarnent dans des systèmes productifs à la fois industriels (par leur production et leur marché) et **artisansaux** (par leur mode de faire où le travail à la main reste essentiel et par leur organisation), constitués de petites et très petites entreprises.

Depuis les années 1950, le passage d'une économie industrielle à une économie servicielle puis créative engendre une diminution des emplois ouvriers, voire leur quasi disparition en territoire métropolitain. L'industrie du luxe ne fait pas exception : dans cette seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, elle organise progressivement sa production en dehors de Paris. Au XXI<sup>ème</sup> siècle, la croissance mondiale rapide dans l'industrie du luxe a pour conséquence l'ouverture de sites de production à l'étranger, dont découle une « banalisation » des maisons du luxe. Puis, à la fin des années 2010 s'opère un changement de stratégie : la **production à l'étranger est réduite** et les **moyens de production sont relocalisés** à proximité des grands sites de conception. Ainsi, les activités de fabrique du luxe sont un secteur dans lequel se déploient de nouveau aujourd'hui des emplois ouvriers et des activités de fabrication en zone dense de la métropole parisienne. En effet, on décompte aujourd'hui dans Paris intra-muros 30 000 emplois de fabrique, eux-mêmes articulés à **30 000 emplois de fabrique** en région

---

6 Vanier M., & Czertok S. *La ville du « fait main ». Ce que la fabrique parisienne du luxe dit de la ville productive.* (2023). PUCA.

parisienne hors Paris. Ce chiffre paraît certes faible dans la mesure où il ne représente que 2% de l'emploi total parisien, mais il permet de souligner la pertinence d'interroger l'adaptation et la relocalisation de ces micro-systèmes productifs locaux urbains, à l'heure où la France est en recherche d'un avenir industriel.

D'où l'hypothèse globale de recherche des auteurs : « lorsque **la ville maintient ou développe sa place dans le système productif**, et s'affirme de ce fait comme une ville productive, c'est aussi **parce qu'elle offre les conditions avant tout sociales** pour capter une ressource qui devient rare : les métiers d'ouvrage ».

## MÉTHODE

---

L'approche développée dans cette étude est **qualitative et empirique**, fondée sur l'observation directe de situations concrètes dans une demi-douzaine d'entreprises de la zone dense parisienne (Paris et sa première couronne). Ces entreprises se distinguent par l'importance du travail à la main ou délicat réalisé par des ouvriers et ouvrières de métier. Le secteur principal étudié est celui du cuir, choisi en raison de la facilité d'accès et de l'intérêt du réseau fournisseur-donneur d'ordre-producteur.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

**Le territoire productif du luxe est davantage un espace social qu'un espace urbain**

---

**« L'artisanat parisien du luxe (...) se cache pour mieux cultiver les réseaux qui l'animent ».**

Faite d'une multiplicité de petits espaces à l'occupation parfois fort ancienne, la ville productive du luxe est un espace discret et plastique, en témoigne son aptitude à s'inscrire de façon quasi invisible dans une dynamique urbaine qui pourtant cherche à l'expulser, notamment en raison du prix de l'immobilier et de la valeur croissante du foncier parisien. Si l'activité n'a pas besoin d'espaces techniquement dédiés, la densité est en revanche une caractéristique urbaine qui favorise la



proximité des relations et des personnes : le **réseau de relations** que vient construire ou chercher l'entreprise du luxe dans la zone urbaine dense prime sur l'offre urbaine matérielle que représente la ville. La métropole est perçue également comme un espace où s'expose un certain goût et savoir-faire parisiens. L'hyper-proximité de l'atelier parisien avec les grandes maisons de luxe et la densité d'acteurs permet la création d'écosystèmes. Selon les auteurs, on peut alors parler de **société productive** plutôt que de ville productive dans le cas de la fabrique du luxe.

### **Quel lieu et quel savoir-faire de la fabrique du luxe ? La matière et l'atelier**

---

« C'est le propre de l'industrie que de transformer la matière première, mais la relation à la matière dans l'artisanat et l'industrie du luxe est le point de départ de son exceptionnalité ».

La ville productive du luxe est aujourd'hui caractérisée par une mise à distance de la matière que se proposent de reconquérir les acteurs et actrices de la fabrique du luxe. Dans le « micro-monde productif » de l'atelier (dans les 2/3 des ateliers d'Ile de France, l'artisan est seul dans son local)<sup>7</sup> se déploie un rapport spécifique à la matière, mobilisant les sens et dont l'ouvrière fait une véritable expérience. En effet, l'industrie du luxe a avant tout besoin d'une main d'œuvre ouvrière au sens propre du terme, c'est-à-dire de professionnel.les qui travaillent une matière donnée à la main, qui exige un haut degré de maîtrise technique dans un environnement technologique peu sophistiqué au cœur d'un univers métropolitain d'activités tertiaires par définition non fabricantes et non transformatrices.

### **Penser la ville productive à plusieurs échelles : la condition du maintien de la ville de fabriques ?**

---

« Penser la ville productive à plusieurs échelles est la seule voie pour qu'elle le demeure ».

Les auteurs insistent sur la nécessité de penser les systèmes productifs du luxe en articulant conception et production à plusieurs échelles. En effet, la production ne peut être assumée seulement dans Paris in-

---

7 MOHRT F. (2019). *Fabriquer à Paris. Lieux, emplois et perspectives*. APUR.

tra-muros. Les auteurs préconisent ainsi de conserver des « **systèmes productifs d'appui** » en région, bien articulés à la capitale. Paris intra-muros n'est pas la réponse pertinente à la question de l'articulation création / production, comme en témoigne déjà aujourd'hui un écosystème qui dépasse les limites de la ville (ateliers Chanel à Aubervilliers, ceux d'Hermès à Pantin, etc.).

De plus, ils en appellent au dépassement du cloisonnement artisanat / industrie : la caractéristique hyper-urbaine de l'artisanat interstitiel ne peut garder sa place dans la division mondiale du travail qu'en s'inscrivant dans un continuum d'organisations productives.

## Perspectives

---

- En termes de connaissances
  - **Sociologiquement**, l'étude confirme la permanence d'un espace social productif dynamique, porté par une politique volontariste de la ville de Paris.
  - **Culturellement**, un désir du « faire » naît chez les jeunes générations après l'ère culturelle du jetable.
- En termes d'aménagement urbain, de politiques industrielles et d'emplois
  - Penser la **bonne échelle d'entreprise**, notamment en envisageant un échelon aujourd'hui très peu répandu en France, celui du tissu d'établissements de taille intermédiaire (ETI 50 à 500 salariés), pensé comme "l'échelon du faire, de la réactivité, de la productivité, où on peut faire les choses et où on peut croître" (paroles d'un entrepreneur interrogé dans le cadre de l'étude, p.26). Cette taille d'entreprise est indispensable selon les auteurs pour que l'ensemble des filières du luxe puissent industrialiser la production dans une relative proximité des centres de commandement.
  - **Économiquement**, les modèles industriels dominants semblent avoir évolué vers une re-spécialisation de la chaîne de production composée d'intermédiaires ultra spécialisés, évolution compatible avec le maintien d'activités disséminées dans un tissu métropolitain.
  - Réadapter **l'offre de formation parisienne** et nationale à des métiers de fabrique qui semblaient voués à disparaître dans nos

sociétés dites « avancées ». En effet, aujourd'hui, de nombreux dispositifs de formation ont quasiment disparu (chaussure, fourrure, ganterie), certains existent encore mais forment trop peu d'apprentis (maroquinerie, horlogerie, lunetterie, couture), quand elles ne sont pas obsolètes au regard des pratiques de filières ou d'entreprises.

## LES FORMES PHYSIQUES DU E-COMMERCE DANS LE TERRITOIRE DU SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

---

Cyrille Genre-Grandpierre, Alain Richaud<sup>8</sup>

Axe 4 : La logistique urbaine et l'évolution des pratiques commerciales

### OBJETS DE LA RECHERCHE

---

Le point de départ de l'étude est le constat d'une révolution du commerce et de la distribution liée au commerce électronique ou "e-commerce". En France, en 2020, le e-commerce représente 13,4 % du commerce de détail. Cette observation soulève de nombreux enjeux, puisqu'au-delà des conséquences sur le commerce, le e-commerce a un impact considérable sur le fonctionnement des territoires et l'environnement.

Le e-commerce est inscrit dans une impressionnante chaîne logistique mondiale, depuis de clic de la commande jusqu'au consommateur. Une question essentielle est notamment celle du dernier kilomètre. C'est en effet le secteur le plus cher, le moins efficient et le plus polluant de la chaîne. Il souligne les limites des livraisons à domicile : difficultés de stationnement, densité du trafic en milieu urbain, absence du consommateur au domicile qui multiplie les aller-retours, nombre important de kilomètres parcourus en milieu peu dense ...

Face à ce constat, une des solutions identifiées sont les points relais (PR), définis comme des points de collecte (ou de dépôt) où les consommateurs récupèrent (ou renvoient) les produits com-

---

8 Genre-Grandpierre C., & et Richaud, A. *Les formes physiques du e-commerce dans le SCOT du bassin de vie d'Avignon*. (2021) PUCA.

mandés par Internet, téléphone ou courrier (Augereau et al., 2009). Ces lieux, incarnant la matérialisation du e-commerce dans l'espace, sont cependant peu connus. Or une meilleure connaissance des PR et de leur logistique est stratégique à la fois pour définir les politiques d'aménagement commercial, et les politiques de transport.

## MÉTHODE

---

### Constitution d'une base de données recensant les 218 PR du SCoT Bassin de vie d'Avignon

---

#### Deux enquêtes de terrain

---

- La première auprès des 218 PR du SCoT (199 questionnaires collectés) pour savoir comment ils le sont devenus, connaître leurs motivations et organiser la logistique.
- La deuxième auprès de 167 utilisateurs de PR.

#### Simulation SIG (Systèmes d'information géographique)

---

Elle permet de visualiser différentes hypothèses, concernant la taille des camions utilisés, la localisation de potentielles plateformes logistiques de groupage-découpage permettant d'estimer les marges d'optimisation de l'exemple.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### Portrait des points relais (PR) du SCOT du Bassin de vie d'Avignon

---

- Outre les Postes, les PR dans le Scot d'Avignon sont principalement des **commerces de recours fréquent** (34%), en particulier des épiceries et bureaux de tabac presse.
- Les PR sont majoritairement des **commerces déjà anciens** (¼ d'entre eux ont moins de 5 ans et la moitié plus de 10).

- Pour devenir PR, soit les **commerces sont démarchés par une enseigne (66%)**, soit ils font une démarche proactive en contactant eux-mêmes les enseignes (34 % des cas).
- **L'accessibilité aux PR, majoritairement situés en milieu urbain, est très bonne** avec un habitant sur deux à moins de 500 mètres d'un PR et 9 sur 10 à moins de 1500 mètres.
- Les **commerces deviennent PR pour se faire connaître** (63 % des cas et même 89% en milieu périurbain), par intérêt financier (9%) ou pour une combinaison des deux motivations. La stratégie semble payante puisque **87% des PR estiment avoir effectivement gagné des nouveaux clients**, même si 17 % des usagers seulement affirment effectuer des achats imprévus à l'occasion de leur venue dans le PR.
- Le gain par colis traité est relativement faible (30 centimes en moyenne), **mais le gain total de l'activité PR peut atteindre plus de 1000 € mensuel**. Ce gain est déclaré indispensable au maintien du commerce par un commerçant sur 5, et cette proportion atteint même 50 % pour ceux qui ont déclaré l'intérêt financier comme motivation principale pour exercer l'activité PR.
- **L'activité PR est chronophage** (1/3 des enquêtés) et peut provoquer une affluence gênante pour la clientèle liée à l'activité principale du commerce. La balance intérêts- contraintes semble toutefois positive, puisque 96% des commerces enquêtés pensent poursuivre l'activité PR dans les deux années à venir.
- **Les clients choisissent leur PR parce qu'il est proche de leur domicile** (1/3 des cas), pour l'amplitude des horaires du commerce (31%) ou pour sa localisation sur la navette domicile - travail (18%) et 6 fois sur 10 ils récupèrent les colis en voiture très majoritairement le jour même de leur arrivée (72% des cas).

### **Les colis liés au e-commerce et leur traitement logistique**

---

- Le nombre de colis liés aux e-commerce est très important : **chaque point relais traite de 10 à plus de 100 colis par jour** (sept sur 10 traitent moins de 50 colis), pour un total de près de 10000 colis en période pleine pour le Scot d'Avignon (5300 en période creuse).
- Les colis sont pris en charge par plus de 12 opérateurs et **les tournées sont des livraisons spécifiques pour le e-commerce** (90% des cas), qui se font tous les jours ou presque.

**A partir des données collectées par l'enquête PR, des simulations ont été réalisées visant à établir l'opportunité de la création d'une ou plusieurs plateformes de logistiques de groupage-dégroupage des colis du e-commerce de façon à en améliorer la livraison**

---

Il existe un très grand potentiel d'optimisation de la logistique urbaine liée au e-commerce en créant une (des) plateforme(s) de groupage-dégroupage. Même si les tournées actuelles des transporteurs ne sont pas connues, on estime qu'**il est possible de diviser par 3 ou 4 le nombre de kilomètres parcourus actuellement pour livrer les colis, en organisant optimalement ces livraisons au départ d'une ou plusieurs plateforme(s) plutôt que d'en laisser l'organisation aux seuls transporteurs privés.**





# AU-DELÀ DE LA VILLE PRODUCTIVE : LES RECOMPOSITIONS SPATIALES, POLITIQUES ET FONCTIONNELLES DU TRAVAIL

---



## PROJET SUBWORK

---

Nicolas Raimbault, Adeline Heitz, Thibault Le Corre, Aliette Roux et  
Lucas Tranchant, Laetitia Dablanc, Oriane Pillet, Jean Rivière<sup>9</sup>

### **Cahier 1 - Le travail des classes populaires et les emplois des activités productives matérielles en France. Approche méthodologique et premières explorations quantitatives**

Axe 5 : la ville des travailleurs et des travailleuses

## OBJETS DE LA RECHERCHE

---

Si les métropoles sont perçues comme les territoires des emplois hautement qualifiés et rémunérés et des classes créatives, il n'en demeure pas moins que les ouvrier.ères et les employé.es représentent plus de 15 millions d'actif.ves en 2020 en France, soit la moitié de la population active, y compris dans les espaces urbains. Dans un contexte de mutation des emplois face à la désindustrialisation et la tertiarisation des économies des Nords, le projet Subwork cherche à saisir les transformations du travail et des emplois des classes non plus dites "ouvrières" mais "populaires" en lien avec les mutations des activités productives.

## MÉTHODE

---

Une première contribution majeure du projet est la construction d'une base de données en accès libre sur les emplois et actif.ves en France aux différentes échelles géographiques.

Cette dernière est basée sur une relecture des nomenclatures des secteurs d'activités et celle des professions et catégories socio-professionnelles (PCS). Deux nouvelles nomenclatures sont ainsi proposées à partir d'un dialogue établi par les auteur.ices entre les nomenclatures traditionnelles des activités et de l'emploi et trois générations de travaux de géographie économique :

---

9 RAIMBAULT N., HEITZ A., LE CORRE T., ROUX A., TRANCHANT L., DABLANC L., PILLET O., RIVIERE J. (2025). *Subwork. Les espaces suburbains de production : quels emplois populaires ?* PUCA.

- **Typologie des secteurs d'activités** : utile à l'analyse des établissements économiques, cette nomenclature permet de mettre en exergue la catégorie des entrepreneur.euses individuel.les et de comprendre leur contribution à la notion de ville productive. Ceux-ci révèlent d'autres espaces de travail, imbriqués dans le tissu résidentiel et associatif des territoires. Le Cahier 2 du projet Subwork revient plus en détail sur cette catégorie de travailleur.euses.

- **Fonctions économiques** : cette nomenclature permet d'analyser la structure globale de l'emploi, en proposant une analyse complémentaire par rapport à la TSA qui qualifie des établissements et non les emplois qui s'y trouvent. Mobilisée pour saisir et analyser les lieux de travail, a fortiori les bâtiments, elle est utilisée ici pour une première description des emplois de fonctions productives à l'échelle nationale et des aires d'attraction des villes de plus de 700 000 et 200 000 habitants et au sein de l'AAV de Paris. 4 fonctions : fonctions de la production matérielle, fonctions métropolitaines, vente et services de proximité, administration, services publics et parapublics .

C'est à l'issue de ce travail que les auteur.ices proposent une nouvelle catégorie, celle des "fonctions productives matérielles", qui fait suite à un constat de la littérature plaçant pour préciser les distinctions au sein des activités productives, entre fonctions métropolitaines et économie ordinaire (Talandier). Les fonctions productives matérielles regroupent ainsi l'industrie, les entrepôts, le transport des marchandises, le transport des voyageurs, le bâtiment et travaux publics, la construction et la fabrication artisanale, l'entretien et l'agriculture.

## MÉTHODE

---

Le projet repose sur une approche quantitative et territoriale fondée sur trois sources de la statistique publique :

- Le recensement de la population de 2008, 2013 et 2018 dont les exploitations complémentaires documentent un large échantillon d'individus actifs ayant un emploi.
- Les enquêtes Emploi de 2013 et 2018.
- La Base Tous Salariés 2018 qui est issue des déclarations sociales

imposées aux employeurs situés sur le territoire français (privés, publics et particuliers).

Cette approche est complétée par un état de l'art des travaux de géographie économique.

## **GRANDS ENSEIGNEMENTS**

---

### **Une redéfinition de la ville productive**

---

En s'intéressant aux emplois populaires, ce premier cahier participe à remettre en question les visions centrées sur l'emploi qualifié en rappelant l'importance des activités productives ordinaires de la logistique, de la maintenance, de l'artisanat, de la réparation, de la construction, de la distribution ou encore des services du care.

### **Les fonctions productives matérielles : majeures et invisibles**

---

Malgré l'invisibilisation des emplois productifs, ces derniers occupent toujours une place majeure au sein des économies et des marchés du travail urbain. Les fonctions productives matérielles reposent à 64% sur le travail des ouvrières et employés non qualifiés, alors que les classes populaires restent largement invisibilisées dans les politiques publiques et les stratégies urbaines. Ils sont aussi marqués par une forte précarisation, avec des conditions de travail difficiles (horaires atypiques, forte pénibilité) et une rémunération souvent inférieure à celle des secteurs plus qualifiés.

### **Une géographie des emplois productifs métropolitaine entre concentration et marginalisation**

---

Si les fonctions productives matérielles sont fortement concentrées dans les grandes métropoles, elles y sont aussi marginalisées spatialement. Ces localisations périphériques participent à la relégation symbolique. La répartition géographique des emplois productifs suit une double dynamique :

- Une concentration accrue dans les grandes métropoles, où ces activités sont indispensables à la logistique urbaine et à l'approvisionnement des centres urbains.

- Une marginalisation spatiale avec une relégation en périphérie, notamment dans des zones industrielles et logistiques souvent éloignées des lieux de vie des travailleurs.

Cette dynamique entraîne des tensions sur les mobilités et pose la question de l'accessibilité de ces emplois pour les classes populaires, souvent contraintes d'effectuer de longs trajets quotidiens pour rejoindre leur lieu de travail.

### **Mutations économiques et modification des emplois productifs**

---

L'étude souligne comment la désindustrialisation et la tertiarisation ont profondément modifié la structure des emplois productifs. On observe une substitution progressive des emplois industriels par des emplois de services peu qualifiés, souvent plus précaires et moins bien rémunérés. La croissance de la logistique et du commerce en ligne a ainsi engendré un déplacement des emplois de production vers des fonctions d'entrepôt et de livraison, modifiant en profondeur la nature du travail populaire. De plus, un clivage apparaît entre les deux grands fonctions qui concernent le travail populaire : les fonctions productives matérielles, dont les  $\frac{3}{4}$  des emplois sont occupés par des hommes. Les femmes des classes populaires quant à elles sont particulièrement nombreuses au sein du Care (95%) et de la vente (67%).

Par ailleurs, la transition numérique et l'automatisation transforment ces secteurs, posant des défis majeurs en matière de qualification et d'adaptation des travailleurs. Alors que certaines tâches deviennent plus mécanisées, d'autres persistent sous des formes intensifiées, comme dans la logistique où la cadence de travail s'est accélérée avec l'essor du e-commerce.



## **Cahier 2 - L'ubérisation des activités productives : un nouveau défi pour les politiques publiques d'aménagement - Le cas du transport de marchandise et du BTP**

Adeline Heitz

### **OBJET DE LA RECHERCHE**

---

Dans ce deuxième cahier du projet Subwork, les mutations des activités productives sont interrogées au prisme d'un autre phénomène : celui de l'ubérisation des activités productives, définies par l'autrice Adeline Heitz comme "les activités de production, de distribution, de réparation ou encore d'entretien de biens et services concrets et ordinaires, en complément ou au service des services avancés aux entreprises et de l'économie présentielle".

L'ubérisation des activités productives est liée à la fois au développement massif des plateformes numériques et à la hausse de l'autoentrepreneuriat. Agissant comme des intermédiaires, elles n'emploient pas de salarié.es mais travaillent avec des micro-entrepreneur.euses. En mettant en lien des travailleur.euses indépendant.es et les client.es, les plateformes participent au développement d'une nouvelle forme de travail, entre le travail indépendant et le salariat. Émerge alors la "gig economy" ou "économie des petits boulots", caractérisée par une forte autonomie au travail, la prévalence de la sous-traitance, l'absence de droits sociaux (assurance chômage, couverture santé) et des conditions de travail précaires. Le développement de l'autoentrepreneuriat et des plateformes numériques participe à un brouillage entre lieu de travail et domicile. Une partie de l'activité économique se déploie ainsi dans de nouveaux lieux, difficilement saisissables par les politiques publiques.

Les politiques publiques, habituées à aborder la question du développement économique par le prisme du zoning, peine à saisir cette nouvelle catégorie de travailleurs et travailleuses.

L'objectif de la recherche est d'estimer le volume que représentent ces autoentrepreneur.euses, et leur répartition par secteur. L'étude se penche plus spécifiquement sur les deux secteurs les plus représentés, ceux du BTP et du transport de marchandises.

## MÉTHODE

---

Cette étude propose une analyse des autoentrepreneur.euses du secteur productif en Ile de France, identifiés à partir de la catégorie juridique “entrepreneurs individuels” du fichier SIRENE recensant l’ensemble des activités économiques. Les filtres “état administratif de l’établissement” et “Type de Secteurs d’Activités” (TSA, cf Cahier Subwork 1) ont ensuite permis l’identification des établissements relevant du secteur productif. Puis, le croisement des données de géolocalisation des autoentrepreneur.euses du fichier SIRENE et du Mode d’Occupation des Sols (MOS) permettant d’identifier les activités occupant les espaces (activités en tissu urbain mixte, grandes emprises d’activités, zones ou lotissements affectés aux activités, entrepôts, commerces, etc.) a permis d’analyser les lieux d’activités de ces travailleurs. Cette étude quantitative est complétée par une analyse qualitative à partir de 14 entretiens.

Enfin, une étude de cas des autoentrepreneur.euses du transport de marchandise et du BTP dans l’Établissement Public Territorial de Plaine Commune exemplifie ce travail.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### Un phénomène d’ubérisation du secteur productif

---

Le phénomène d’ubérisation touche le secteur productif, en particulier dans le secteur du BTP et du transport de marchandises. L’explosion du e-commerce et du *quick commerce* a en effet reposé sur les adaptations du secteur des transports de marchandises et sur la croissance des autoentrepreneur.euses de livraison. Le profil de ces dernières a de plus rapidement évolué, passant d’un profil étudiant à une main-d’œuvre plus précaire (notamment sans titre de séjour). Dans le secteur du BTP, les plateformes numériques ont complètement ébranlé le secteur en mettant en relation des petites entreprises ou des entrepreneur.euses individuel.les avec des client.es, leur offrant ainsi un accès au marché beaucoup plus vaste, alors même que ce sont des secteurs où les contrats sont habituellement conclus grâce des réseaux informels et des recommandations de bouche à oreille.

## Une géographie populaire

---

L'étude des autoentrepreneur.euses fait apparaître une géographie populaire. La banlieue populaire a une place prépondérante dans la géographie de ces travailleur.euses. En Ile-de-France, ces travailleur.euses sont surreprésentés en banlieue de première couronne. Le département de la Seine-Saint-Denis représente ainsi à lui seul plus de un cinquième des travailleur.euses du secteur de la livraison d'Ile-de-France. Une part importante d'auto-entrepreneur.euses se situent également dans les espaces périurbains, correspondant à des espaces plutôt ruraux des franges de la région francilienne.

## Résidentialisation des autoentrepreneur.euses

---

Le développement de l'autoentrepreneuriat participe à un brouillage des frontières entre l'espace de travail et l'espace résidentiel. Le domicile privé peut donc devenir un espace de production ou un espace auquel est rattaché une activité productive, participant à la dissémination des travailleur.euses au sein de l'espace urbain populaire. Le travail à domicile n'est pas nouveau, mais les nouvelles technologies – comme les plateformes numériques – ont considérablement facilité et généralisé ce phénomène au point que les politiques publiques doivent réinterroger leur paradigme en matière de développement économique territorial (Shearmur, 2018).

## Ubérisation et auto-entrepreneur.euses : un angle mort des politiques publiques de l'aménagement économique

---

La résidentialisation des autoentrepreneur.euses témoigne des limites du zonage. Le développement économique était jusqu'alors abordé spatialement par les zones d'activités économiques, concentrant dans des espaces dédiés les activités productives sources de nuisance et de pollution et nécessitant une bonne desserte en transports. L'étude de cas de Plaine Commune en témoigne : le territoire témoigne d'une politique relativement favorable au développement d'activités productives sur le temps long, afin de limiter l'accueil d'activités tertiaires et des bureaux. Cette politique "s'est traduite pendant longtemps par stratégie de zonage ces activités en les circonscrivant dans des zones ou des parcs d'activités tentant de limiter leur empreinte spatiale sur le reste de la ville." Cette approche fonctionnaliste ne prend pas en compte les autoentrepreneur.euses, également exclus des documents de planification et des diagnostics.

### **Cahier 3 : Les livreurs nantais des plateformes numériques - Bassin d'emploi précaire, main d'oeuvre racialisée et travail populaire dans les mondes urbains centraux**

Claire Burban et Nicolas Raimbault

#### **Axe 5 : La ville des travailleurs et des travailleuses**

## **OBJETS DE LA RECHERCHE**

---

A la suite des deux premiers cahiers du projet Subwork, cette troisième recherche s'intéresse aux livreurs nantais des plateformes numériques mettant en relation restaurateurs et clients, type *Uber Eats* et *Deliveroo*, en forte croissance ces 15 dernières années. Non pas salariés des plateformes mais auto-entrepreneurs, les livreurs sont un visage contemporain du travail populaire urbain et périurbain, contribuant à l'Economie Métropolitaine Ordinaire (Talandier). Si au début des plateformes numériques la livraison était majoritairement une activité complémentaire notamment dans le cadre de jobs étudiants, aujourd'hui ces travailleurs représentent une main d'oeuvre majoritairement masculine, racialisée<sup>10</sup> et précaire. L'aspect spatial du métier de livreur est essentielle : la ville est leur bureau (Charrin, 2014) ou leur usine (slogan du Collectif des Livreurs Autonomes de Paris), entre déplacements et sédentarisation dans l'espace public. L'objectif de la recherche est ainsi d'interroger "les modalités de production et la reproduction de ce bassin de main d'oeuvre populaire extrêmement précarisé au sein des mondes urbains centraux et périurbains".

## **MÉTHODE**

---

Cette recherche mêle étude quantitative, entretiens sociologiques semi-directifs et enquête ethnographique. Elle témoigne d'une approche "par le bas" (Chapuis et al, 2023) de la géographie des espaces

---

10 La racialisation désigne les processus de domination et / ou de discrimination liées à une appartenance raciale perçue par d'autres groupes sociaux ou institutions que subissent des individus ou un groupe. La racialisation "produit une condition sociale (Mazouz, 2020) forgée par le privilège blanc ou l'expérience de formes diverses de domination, d'exploitation en raison de l'assignation raciale d'un individu ou d'un groupe". (Brun, Cosquer, 2022 : 28).

du travail de livraison de repas. En ce sens, la dernière partie propose une approche micro-géographique des lieux d'attente; en proposant une perspective intersectionnelle de la dimension spatiale des rapports sociaux au travail.

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### **Les plateformes dépendent largement de leur capacité à mobiliser des travailleurs primo-arrivants concentrant les vulnérabilités sociales**

---

Ces travailleurs ont peu d'alternative professionnelle du fait de l'absence de papiers. Ils n'ont pas de protection sociale (accident du travail, arrêt maladie, chômage). Parmi la typologie de livreurs établie selon un gradient de précarité (les primo-arrivants, les multi-actifs installés et les emplois étudiants), ils sont les plus précaires, représentent la part la plus importante d'étrangers, et sont ceux qui travaillent le plus de jours par semaine et le plus important nombre d'heures par jour. Le recrutement se fait majoritairement par réseau personnel.

Leurs trajectoires résidentielles les ancrent à proximité relative des principales aires d'attente des commandes, c'est-à-dire dans les quartiers populaires (logements sociaux) et dans l'hyper-centre nantais (en hébergement d'urgence ou dans des refuges précaires), les rendant ainsi très visibles dans l'espace public nantais.

### **Le fonctionnement des plateformes de livraison détermine un espace et des modalités de travail contraints pour les livreurs**

---

Les plateformes établissent un "contrôle e-panoptique" de la main d'œuvre (C. Burban), aussi invisible qu'omniprésent. Les dispositifs de contrôle de la main d'œuvre déterminent plusieurs éléments clés de l'espace de travail des livreurs : en transmettant en temps réel une carte des "zones de chaleur", c'est-à-dire d'affluence de la demande, les plateformes orientent les trajets et les lieux d'attente.

Les plateformes génèrent une **peur de la déconnexion** du compte qui signifierait une perte du travail. L'absence de réponse en cas de problème administratif est vécue par les livreurs comme déshumanisante.

Les plateformes sont également à l'origine d'une **intensification du travail** du fait d'un paiement au kilomètre très faible (tarification en baisse en raison d'une raréfaction des courses) générant un **épuisement des corps** mais aussi une **comparaison** entre les livreurs.

### **Une approche micro-géographique des aires d'attente révélatrice de mécanisme de domination sociale, économique et symbolique**

---

Les livreurs s'organisent en sous-groupes liés aux origines nationales durant les moments d'attente des commandes. Ce lieu d'attente est généralement le parking, à la fois espace de travail, de ressource et de cooptation, mais aussi "seuil" entre l'espace public et les restaurants.

Les sous-groupes s'organisent aussi autour d'individus clés, appelés par les livreurs les "**patrons**" qui assoient un rôle dominant à la fois économique, social et symbolique du fait de trois éléments : leur rôle central dans le recrutement des livreurs précarisés par la sous-location de comptes, mais aussi dans la gestion des moyens de locomotion, puisqu'ils vendent et assurent la maintenance des scooters, les rendent indispensables au bon déroulement de l'activité. Cette dynamique participe d'une économie du don et de la dette. Ils sont de plus centraux dans l'espace public, du fait de leur sédentarisation dans les lieux d'attente des livreurs.

# LE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS ESSENTIELS, TÉMOIN DES NOUVELLES ARTICULATIONS ENTRE TRAVAIL ET LOGEMENT DANS LES TERRITOIRES MÉTROPOLITAINS

---

Jules-Mathieu Meunier<sup>11</sup>

Axe 5 : La ville des travailleurs et des travailleuses

## OBJETS DE LA RECHERCHE

---

À la faveur de la crise sanitaire de 2020, la question du logement des « travailleurs essentiels » – ces salariés indispensables au bon fonctionnement de la société mais souvent peu rémunérés – a émergé dans le débat public. Cette attention nouvelle a conduit à l'adoption d'une disposition dans la loi 3DS (2022), imposant aux intercommunalités (EPCI) de définir des objectifs d'attribution de logements sociaux pour ces publics et affirmant donc l'échelon intercommunal comme chef de file des politiques d'attribution de logement social.

La recherche, commandée par le PUCA dans le cadre du programme « Ville productive », vise à explorer cette problématique encore peu documentée, en s'interrogeant sur les besoins spécifiques de ces travailleurs, les politiques existantes pour y répondre, et les pistes d'action publique adaptées à la réalité française, notamment en Ile-de-France.

## MÉTHODE ET TERRAINS

---

L'étude s'est déroulée en deux séquences complémentaires :

- La réalisation d'une revue de littérature à partir de travaux de nombreux registres (travaux universitaires, rapports d'institutions publiques, d'acteurs économiques ou encore de *think tank* ...). Ce travail bibliographique centré sur les expériences internationales, notamment britanniques, en matière de politiques de logement pour les

---

11 Mathieu-Meunier, J. *Le logement des « travailleurs essentiels »* (en cours de parution). PUCA



« key workers », permet d'apporter un éclairage aux décideurs français sur la forme susceptible d'être prise par les politiques mises en oeuvre sur le logement des travailleurs essentiels, ainsi que d'identifier les difficultés et les leviers d'intervention.

- Une enquête de terrain : une série d'entretiens semi-directifs menés auprès d'acteurs du logement, d'employeurs publics et privés, de collectivités et de l'État. Ce volet visait à documenter les pratiques existantes, les innovations locales, et les freins et leviers à une politique structurée du logement pour travailleurs essentiels.

Les investigations ont porté principalement sur des territoires franciliens, en lien avec la tension du marché du logement et la concentration de métiers dits « essentiels » (santé, éducation, transports, sécurité, ...).

## GRANDS ENSEIGNEMENTS

---

### La reconnaissance tardive d'un problème ancien et une définition en évolution

---

Le mal-logement des travailleurs clés n'est pas nouveau. Déjà documenté depuis les années 2000, il résulte d'un triple décalage : précarisation de l'emploi, stagnation des salaires et inflation des prix du logement, particulièrement en zones tendues. La crise sanitaire a servi de catalyseur politique, rendant visible un public longtemps resté dans l'angle mort des politiques de logement, débouchant in fine à un atterrissage dans la loi 3DS actant une inflexion vers une mise en oeuvre décentralisée de la gestion de l'accès au logement des travailleurs essentiels.

La notion de « travailleurs essentiels » reste floue et a évolué au fil de travaux sur le sujet. D'abord, ce sont les « travailleurs de première ligne » (travaux de l'APUR menés en 2013-2014) particulièrement exposés au virus pendant le Covid. La définition s'est ensuite élargie hors contexte sanitaire, opérant un glissement vers la notion de « travailleurs essentiels du quotidien » (réflexion conjointe de l'INSEE Ile-de-France, Observatoire régional de santé Ile-de-France, Institut Paris-Région, APUR) comme catégorie de l'action publique puis, plus singulièrement, de la politique du logement). Les principaux critères

retenus sont les suivants : rôle indispensable au fonctionnement des territoires et activité non télétravaillable, postes caractérisés par des niveaux de rémunération moyens voire peu élevés, et difficultés d'accès financières au logement. Ce flou peut entraver la mise en œuvre concrète des politiques ciblées.

### **Le cas des politiques du logement pour key workers au Royaume-Uni : une expérience étrangère éclairante**

---

Le cas du Royaume-Uni illustre une action volontariste, avec des programmes de logements pour “key workers” (2000-2010) combinant accélération de la construction de logements neufs (politique de l'offre), aides à l'accession par la délivrance de subventions (politique de la demande), loyers intermédiaires et mobilisation des employeurs. Le retour des “key workers” comme catégorie de l'action publique illustre à la fois les difficultés de recrutement en zones centrales métropolitaines de travailleurs à bas salaire sur certains postes clés dans le secteur public et les difficultés d'accessibilité financière au logement pour les travailleurs à faible revenus dans les territoires. Ces expériences montrent l'importance d'un pilotage articulé entre l'État, les collectivités et les bailleurs.

### **Un foisonnement d'initiatives locales mais peu coordonnées, des obstacles structurels à surmonter**

---

La recherche recense de nombreuses actions locales (réservations de logements, aides à l'installation, partenariats avec Action Logement, foncier mis à disposition par les employeurs, ...), mais souligne l'absence de structuration cohérente à l'échelle nationale. Ces actions relèvent d'opportunités locales plus que d'une stratégie partagée.

Plusieurs freins persistent : manque de foncier abordable, rigidité des dispositifs d'attribution du logement social, priorisation d'autres publics, faibles incitations pour les employeurs à s'impliquer, et tensions entre objectifs sociaux et économiques dans les politiques d'habitat.

### **Vers une action publique renouvelée**

---

Le rapport propose d'élargir la réflexion à l'ensemble du « lien emploi-logement », en intégrant les logiques de mobilité résidentielle, de qualité de service, d'attractivité territoriale et de justice sociale. Il in-

vite à expérimenter des outils territorialisés (quotas, cotation, conventions tripartites), à mieux associer les employeurs, et à reconnaître les travailleurs essentiels comme une catégorie légitime de la politique du logement. Des risques à éviter sont soulignés, notamment ceux d'un renforcement des inégalités entre les travailleurs en matière d'accès au logement social, et de mise en concurrence des travailleurs essentiels avec les publics prioritaires.





# QUELQUES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU PROGRAMME

---



**VILLE**  
**PRODUCTIVE**

## UNE INVESTIGATION INÉGALE DES AXES THÉMATIQUES PROPOSÉS DANS L'APPEL À PROPOSITION DE RECHERCHE

Le programme “Ville productive” est décliné dans l'appel à projets de recherche en cinq axes thématiques de travail :

1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour des activités productives en ville ;
2. Les lieux du “travail à distance” de l'entreprise ;
3. La ville productive comme projet environnemental ;
4. La logistique urbaine et l'évolution des pratiques commerciales ;
5. La ville des travailleurs et des travailleuses.

Axes investigués par les recherches lauréates de l'appel à proposition de recherche “Ville productive”

Légende : Axes de recherche identifiés par l'appel à proposition de recherche du PUCA

- 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville : un axe transversal largement investigué par les recherches
- 2. Les lieux du “travail à distance” de l'entreprise : un axe absent des recherches
- 3. La ville productive comme projet environnemental : une interrogation en filigrane
- 4. La logistique urbaine et l'évolution des pratiques commerciales : fruit d'une recherche
- 5. La ville des travailleurs et des travailleuses

Les parenthèses indiquent un axe présent, mais non dominant dans la recherche.



Recherche	Axes investigués
<i>Les formes physiques du e-commerce dans le SCOT du bassin de vie d'Avignon</i> C. Genre-Grandpierre et A. Richaud	■ 4. La logistique urbaine et l'évolution des pratiques commerciales
<i>La ville du « fait main ». Ce que la fabrique Parisienne du luxe dit de la ville productive</i> M. Vanier et S. Czertok	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville ■ 5. La ville des travailleurs et des travailleuses
<i>Le logement des « travailleurs essentiels »</i> Jules-Mathieu Meunier	■ 5. La ville des travailleurs et des travailleuses ■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville
<i>Concilier développement productif et transition écologique. L'aménagement de la métropole fabricante à Lyon</i> P. Lejoux et alii	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville ■ 3. La ville productive comme projet environnemental
<i>La requalification durable des zones et parcs d'activités existants : une contribution au développement de la ville productive ?</i> G. Novarina & S. Thirion	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville (■) 3. La ville productive comme projet environnemental
<i>Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite</i> P. Duarte et alii	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville
<i>Aménager la ville productive</i> F. Ferchaud et alii	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville
<i>Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées</i> A. Groux et alii	■ 1. Les conditions et stratégies du maintien et du retour de l'activité productive en ville
<i>Subwork : Les espaces suburbains de production : quels emplois populaires ?</i> N. Raimbault & A. Heitz	■ 5. La ville des travailleurs et des travailleuses

## Axe “Les conditions et stratégies du maintien et du retour des activités productives en ville” largement mobilisé par les recherches lauréates

---

Ces axes thématiques ont été investis de manière inégale par les recherches lauréates. **Le premier axe sur “les conditions et stratégies du maintien et du retour des activités productives en ville”** est largement investigué voire est une thématique transversale de la quasi-totalité des recherches. Il est notamment au centre de deux recherches publiées à La Fabrique de l’industrie : *Aménager la ville productive*, de Flavie Ferchaud, Alexandre Blein, Joël Idt, Daphné Lecointre, Flore Trautmann et Hélène Beraud et *Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite* de Paulette Duarte, Sylvie Duvillard, Nicolas Gillio et Thierry Petit. Ces deux ouvrages éclairent en particulier la question foncière, en interrogeant les outils et les tensions autour de cette question dans le nouveau paradigme de la sobriété foncière instauré depuis 2021 par la Loi Climat et Résilience, puis par la loi ZAN du 20 juillet 2023. Le dialogue entre ces deux recherches révèle l’existence d’un certain nombre d’outils permettant le maintien des activités productives en ville (voir cartographie), mais l’absence de portage politique fort et d’ingénierie qui freinent la mise en place effective de ces outils.

Les recherches ont majoritairement investigué l’échelle métropolitaine : **Bordeaux et Rennes** pour *Aménager la ville productive*, **Lille et Bruxelles** (*Lille, Bruxelles : ville productive*), **Lyon** (*Concilier développement productif et transition écologique. L’aménagement de la métropole fabricante à Lyon*), **Paris** (*La ville du “fait main.” Ce que la fabrique parisienne du luxe dit de la ville productive*). Comme le soulignent Patricia Lejoux et Rachel Linossier, elles s’inscrivent dans la lignée de travaux récents visant à étudier la place accordée à l’industrie par les villes moyennes et les métropoles (Crague, 2019). Si la ville apparaît rarement comme le lieu privilégié de réintroduction des activités productives, malgré l’ampleur que prend le discours politique et médiatique de retour de la production (Ferchaud et al.), l’intérêt renouvelé pour la question est manifeste. En témoigne notamment le fait que Bordeaux, Clermont-Ferrand et Nantes, trois métropoles, soient lauréates du programme Territoires d’Industrie. Ces territoires métropolitains ont la spécificité d’être les seuls à ne pas recouper la typologie des deux autres programmes de l’Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, Action Coeur de Ville (222 villes moyennes)

et Petites Villes de Demain (1000 communes et intercommunalités bénéficiaires) qui se concentrent sur les villes petites et moyennes. Cela s'explique par le fait que les activités innovantes sont largement concentrées autour des métropoles<sup>12</sup>. Sur quatre zones d'emplois concentrant les plus hautes technologies qui participent à la structuration d'une filière à forte valeur ajoutée, trois se structurent autour de grandes métropoles : Paris (vallée de la Seine), Lyon (vallée du Rhône) et Bordeaux (vallée de la Garonne). A l'échelle européenne, les métropoles témoignent d'un certain degré d'avancement dans le processus d'élaboration et de conduite de politiques de développement économique et d'urbanisme favorable à la réintroduction d'activités productives en ville, comme l'illustre le projet de recherche européen sur Bruxelles, Londres et Rotterdam intitulé *Cities of making. Cities report* (Hille A.V., Warden H. 2018). Au-delà de la ville, l'échelle métropolitaine est une revendication de certaines recherches. Patricia Lejoux et Rachel Linossier dans leur recherche sur Lyon indiquent ainsi privilégier "une entrée par la ville plutôt que par la métropole" (p.19), du fait de sa capacité à "analyser la reformulation du lien entre activités fabricantes et espaces urbains dans un contexte de transition". On peut notamment penser aux activités circulaires qui profitent de la taille critique suffisante de la métropole pour être considérée comme un gisement de ressources (de déchets, de matériaux à valoriser), alors que la crise écologique impose de repenser nos modes de production et nos modes de faire (Ferchaud et al). S'y ajoutent les progrès technologiques et le développement d'une conscience et d'une réglementation environnementales ouvrant la voie à une fabrication plus locale et circulaire. Autant de facteurs qui contribuent à faire des métropoles le terrain d'investigation privilégié des recherches du programme "Ville productive".

L'axe, "la ville des travailleurs et des travailleuses" est le deuxième axe ayant suscité le plus de propositions. Un certain nombre d'éclairages importants sont nés des recherches. Le projet Subwork "Les espaces suburbains de production : quels emplois populaires ?", porté par Adeline Heitz de Conservatoire National des Arts et Métiers et Nicolas Raimbault de l'université de Nantes offre un apport significatif en proposant une nouvelle base de données en libre accès. Le premier cahier, "Le travail des classes populaires et les emplois des activités

---

12 *L'industrie dans les territoires français : après l'érosion, quel rebond ?*, Fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires, 2018

productives matérielles en France”, repart des grandes nomenclatures de l’activité et de l’emploi, les recombine pour en proposer une lecture actualisée dévoilant la répartition, les dynamiques et la visibilité des emplois ouvriers et employés dans les territoires urbains et périurbains. La base de données qu’ils ont constituée à cette fin est désormais disponible en libre accès<sup>13</sup>. Cette dernière est basée sur une relecture des nomenclatures des secteurs d’activités et celle des professions et catégories socio-professionnelles (PCS). Deux nouvelles nomenclatures, la typologie des secteurs d’activités et les fonctions économiques sont ainsi proposées à partir d’un dialogue établi par les auteur.ices entre les nomenclatures traditionnelles des activités et de l’emploi et trois générations de travaux de géographie économique. À l’issue de ce travail, les auteur.ices proposent une nouvelle catégorie, celle des “fonctions productives matérielles”, qui fait suite à un constat de la littérature plaçant pour préciser les distinctions au sein des activités productives, entre fonctions métropolitaines et économie ordinaire (Talandier). Les fonctions productives matérielles regroupent ainsi l’industrie, les entrepôts, le transport des marchandises, le transport des voyageurs, le bâtiment et travaux publics, la construction et la fabrication artisanale, l’entretien et l’agriculture.

### **Une interrogation en filigrane du lien entre les activités productives et la question environnementale**

---

L’axe “la ville productive comme projet environnemental” a été peu investi et évoqué majoritairement de manière périphérique. La question de la sobriété foncière est transversale à la majorité des recherches (tension exercée sur le foncier dans le tournant vers la sobriété foncière), mais est généralement un élément de contexte ou de perspective, évoqué en arrière-plan. L’économie circulaire est notamment une thématique absente du programme, alors même que l’appel à proposition de recherche souligne bien que “la question de la ville productive est un moyen d’opérationnaliser les réflexions en termes de circuits courts et de métabolisme urbain”<sup>14</sup>. Ce manquement est d’autant plus saillant que les infrastructures (plateformes de recyclage, déchetterie, ressourceries), la mise en concurrence avec d’autres activités pour

---

13 La base de données en libre accès est accessible ici : <https://nakala.fr/10.34847/nkl>

14 PUCA. (2020). *Appel à projet de recherche. Quelle place pour quel travail en ville ? Les conditions économiques, sociales et environnementales de la ville productive. Un programme de recherche au service de l’action*. p. 7

l'accès au foncier (car les activités circulaires sont peu rentables) et le rapport de ses activités entretenues avec la transformation matérielle font des activités de l'économie circulaire des activités éminemment productives, qui oeuvrent à la mise en place d'une ville plus sobre en passant d'un modèle linéaire à un modèle circulaire. L'économie circulaire est cependant mise en discussion dans l'ouvrage collectif *Les sentiers de la ville productive*, à travers les thématiques de l'empreinte spatiale du métabolisme urbain et du rôle de la planification (réglementaire et volontaire) dans le maintien des activités circulaires. Sa mise en discussion avec l'Institut Paris Région entre octobre 2023 et avril 2025 au travers de trois séminaires (novembre 2023, mars 2024, juin 2024) est en ce sens un apport important. Ces échanges ont été une manière d'approfondir le programme en remettant l'ouvrage sur le métier après la réception des recherches. L'ouvrage qui y fait suite intitulé *Les sentiers de la ville productive* permet de croiser les points de vue des deux institutions, l'IPR et le PUCA, et de formaliser ce qu'apportent ces échanges qui ne sont ni un travail de recherche ou d'expertise. Ainsi, la discussion entre Martial Vialleix, Patricia Lejoux et Rachel Linossier permet d'ouvrir des pistes sur les freins que constituent la planification et l'urbanisme réglementaire à la ville productive. L'article de Martial Vialleix sur l'empreinte spatiale du métabolisme urbain permet d'opérationnaliser des réflexions à l'échelle de l'Ile-de-France sur les enjeux fonciers de ces activités qui, par de nombreux aspects, sont des activités productives. Celui de Léo Maria-sine permet d'informer sur le cadre politique particulier dans lequel s'inscrivent les activités circulaires, celui de la planification volontaire.



## CONTREPOINT - La papeterie de la Chapelle Darblay : activités productives circulaires et volontarisme politique

### ***L'industrie à l'heure de la bifurcation écologique ? Récit du sauvetage de la Chapelle Darblay. Magali Castex***

*Si la question de l'économie circulaire n'a pas été directement investie par les recherches lauréates, la publication complémentaire « L'industrie à l'heure de la bifurcation écologique ? Récit du sauvetage de la Chapelle Darblay » fait exception. En effet, l'objectif de l'ouvrage est bien de partir de la question écologique en lien avec les fonctions productives et d'analyser la manière dont le territoire de Rouen Métropole s'en saisit, à travers l'exemple de la Chapelle Darblay, entreprise phare du territoire produisant du papier uniquement à partir de carton recyclé, s'inscrivant ainsi dans la catégorie des activités circulaires. Ce récit permet d'offrir une illustration de l'implication forte du politique, qui semble être une condition nécessaire au maintien ou au retour des activités productives sur un territoire, en particulier lorsqu'elles ont une vocation écologique (activités circulaires en particulier) et sont souvent peu concurrentielles. La Chapelle Darblay est en ce sens un exemple industriel éclairant puisque c'est le premier cas français d'utilisation du droit de préemption à des fins de préservation de l'outil industriel et de l'emploi associé.*



## CONTREPOINT - Le métabolisme urbain des terres excavées

### **Gouverner le métabolisme : les terres excavées franciliennes, Agnès Bastin**

*Cet ouvrage tiré de la thèse d'Agnès Bastin sur la gouvernance des terres excavées franciliennes apporte un éclairage sur les questions de métabolisme urbain intrinsèquement liées à la question de l'économie circulaire. Le métabolisme urbain désigne "l'ensemble des flux d'énergie et de matières mis en jeu par le fonctionnement d'un territoire donné" (Barles, 2017) et son étude par les collectivités est nécessaire pour passer d'un modèle linéaire (flux massifs entrant et sortant du territoire) à un modèle circulaire (moins de flux entrant et sortant du territoire).*

*Agnès Bastin s'attache à analyser le régime de gestion des terres excavées en Ile de France, son évolution en lien avec l'apparition de la surproduction de déblais, tout en s'intéressant à l'émergence des nouvelles filières de valorisation à travers l'étude de cas de la Fabrique Cycle Terre à Sevrans, usine de production de matériaux de terres crues à partir des terres excavées du Grand Paris Express.*

*L'ouvrage suit ainsi deux axes de questionnement principaux : comprendre le métabolisme existant des terres excavées métropolitaines à travers le cas de l'Ile-de-France, et identifier les facteurs et les formes de recomposition des modes existants de gestion des terres excavées.*





## QUELQUES GRANDS ENSEIGNEMENTS TRANSVERSAUX

---

**Penser la “ville productive : un jeu de définitions, une affaire de conception. Ville productive, ville fabricante, activités productives, emplois productifs ... de quoi parle-t-on ?**

---

Le contexte actuel de la ville productive participe d'une mutation du vocabulaire. Aujourd'hui, 2 emplois industriels sur 3 sont implantés dans l'une des 13 700 zones d'activité recensées par l'INSEE, souvent situé aux franges des agglomérations. 27 % de ces emplois relèvent à ce jour des activités manufacturières, soit le double de leur poids relatif dans l'économie générale. Il reste donc 1 emploi industriel sur 3 qui échappe au zoning du fait de leur localisation dans le diffus, devenant donc insaisissables par les politiques économiques qui abordent encore l'activité productive par le prisme du zoning. Or, différents modèles du développement ou du maintien des activités en ville coexistent, mais le flou entretenu dans les définitions participe de l'éviction ou de l'invisibilisation de certains types d'activités, d'où le besoin d'un travail de définition et de périmétrage. Dans le premier cahier de la série *Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées*, la vision du Metrolab de Bruxelles synthétise bien cet enjeu, les amenant à qualifier les activités productives de “casse-tête”. Selon eux, quatre points sont à prendre en compte concernant l'enjeu de définition des activités productives : tout d'abord, le terme d'industrie écope d'une image négative, là où la notion “d'activités productives” est beaucoup plus valorisée. De plus, la “ville productive” fait l'objet de grands écarts entre les conceptions ce qui n'est pas sans conséquence sur l'action publique : le manque de clarté de la définition entretient un flou dans l'action publique. Enfin, les entreprises de la sphère productive sont caractérisées à la fois par un processus de transformation matérielle et une dimension servicielle complémentaire, une articulation qui n'est pas prise en compte par les codes NACE. Ces enjeux soulevés permettent de saisir l'enjeu résidant dans l'éclairage d'abord de ce que sont les activités productives, et par extension de ce qu'est la ville productive. La mise en regard des différentes définitions de l'activité productive permet un premier éclairage de la notion.

### *Une approche matérielle et urbanistique*

Une première approche proposée dans les recherches est l'approche matérielle et urbanistique, développée notamment par Patricia Lejoux et al. dans la recherche *Concilier développement productif et transition écologique : l'aménagement de la métropole fabricante à Lyon*. La recherche souligne le caractère matériel des activités productives, qui sont des activités de transformation aux besoins spécifiques en termes de surface (quais de chargement et de déchargement, parkings) et de connexion aux flux (bonne accessibilité routière). Le terme d'"activité fabricante" est ainsi proposé, issu du programme de développement économique de la Métropole de Lyon sur la période 2016-2021 : « Lyon métropole fabricante, apprenante, attirante et entraînant ». La dimension urbanistique est ici essentielle, puisque l'approche des activités fabricantes est indissociable de la question de leur maintien difficile en milieu urbain dense et valorisé et de leurs besoins d'intervention de la puissance publique, sous peine d'éviction. Dans le cas présent, c'est la Métropole lyonnaise qui se positionne comme actrice principale du maintien des activités productives, depuis les mandats de G. Collomb (2001-2017) et D. Kimelfeld (2017-2020) qui ont été marqués par le développement d'une politique volontaire en faveur du maintien et du développement des activités productives.

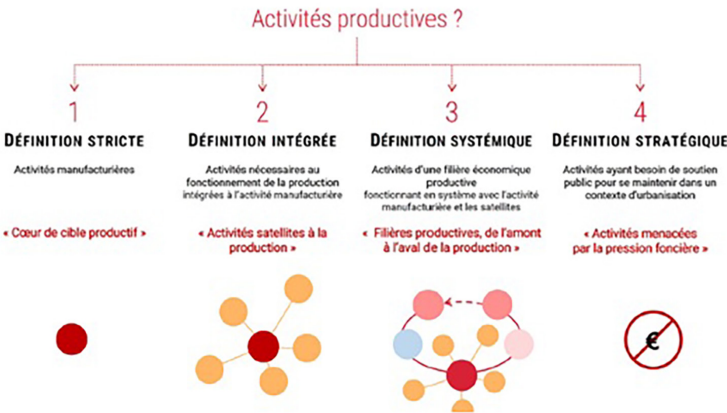
### *Une approche graduée*

L'approche graduée, proposée par Flavie Ferchaud et al. dans l'ouvrage *Aménager la ville productive*, permet d'appréhender les différentes activités à l'intersection de la production, depuis le cœur de cible de l'activité jusqu'à la prise en compte de l'ensemble de la filière amont et aval. Elle souligne le nombre important d'activités comprises dans le terme générique d'"activités productives". L'approche graduée se décline en quatre définitions :

- Une définition stricte qui comprend le cœur de cible de l'activité de transformation physique ou chimique, de matériaux, de substances ou de composants en nouveaux produits. Ce premier niveau désigne strictement les activités manufacturières, en excluant le secteur primaire d'extraction de ressources brutes, qui fait souvent l'objet d'infrastructures très spécifiques et se situe rarement en milieu métropolitain. A cette définition s'ajoute l'artisanat (activité manufacturière de moins de 10 salariés) de transformation production ou réparation.
- Une définition intégrée comprend les activités nécessaires à la production : le transport, l'entreposage, la réparation, la production

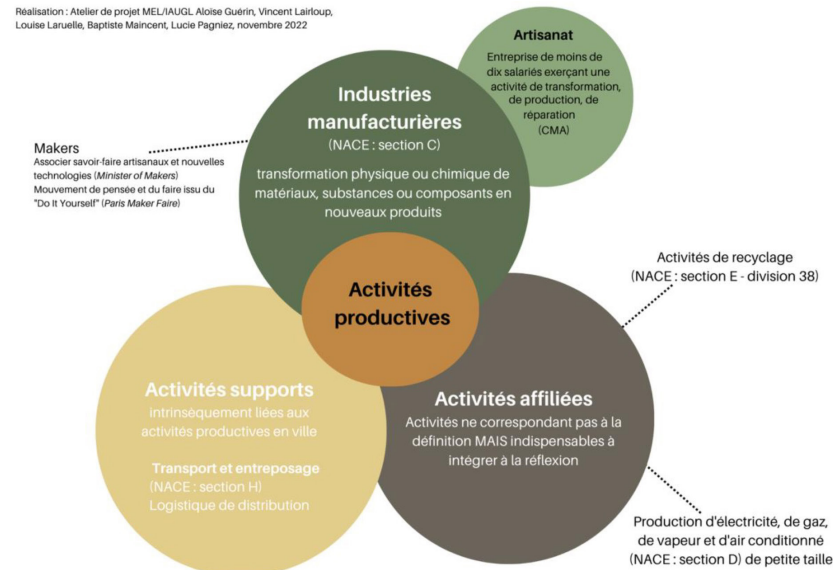
d'énergie, le recyclage. En somme, toutes les activités indispensables à la production mais hors définition stricte.

- Une définition systémique privilégie une approche par la chaîne de valeur, comprenant les activités qui se placent en amont et en aval de la production (par exemple, ce qui relève de la R&D). Flavie Ferchaud souligne que "[ce troisième niveau] est souvent difficile à distinguer statistiquement (intégration dans les activités de l'établissement principal par exemple) et constitue moins, en première approche, une activité à risque en milieu urbain.
- Enfin, une définition stratégique est celle que les acteur.ices des territoires considèrent comme stratégique dans leur contexte.



Une approche concentrique

Ces quatre définitions sont un écho à celle proposée par les recherches *Lille, Bruxelles, villes productives : expériences croisées* (Annette Groux et al.), caractérisée par une approche que l'on pourrait qualifier de concentrique. Au centre, les activités productives deviennent un terme générique auquel est affilié un certain nombre d'activités, au premier plan duquel l'industrie manufacturière. L'artisanat y est rattaché tout en étant distinct, devenant ainsi un domaine à part entière. Les activités comprises dans la définition intégrée de Flavie Ferchaud sont ici scindées, avec d'un côté les activités supports intrinsèquement liées aux activités productives en ville (transport et entreposage), de l'autre les activités affiliées qu'il est indispensable d'intégrer à la réflexion (recyclage notamment).



CONTREPOINT - Périmètres de l'industrie. Tableau réalisé à partir d'un travail de la catégorisation d'Olivier Lluansi dans l'ouvrage « Réindustrialiser, le défi d'une génération ». 2024

Nom de la catégorie	Définition	Part dans la création de valeur ajoutée	Auteur.ices / instituts statistiques et économiques à l'origine de la catégorie	Activités et secteurs compris dans la catégorie
Industrie manufacturière	Industries de transformation des biens, c'est-à-dire principalement des industries de fabrication pour compte propre mais elles concernent aussi la réparation et l'installation d'équipements industriels ainsi que des opérations en sous-traitance pour un tiers donneur d'ordres	10%	INSEE	Entre autres, industries alimentaire, chimique, automobile, pharmaceutique, du papier et du carton ; fabrication de boissons, de textiles, de produits en plastique, de produits informatiques ... Cette définition inclut la réparation
Production industrielle	La production des entités industrielles	13%	OCDE	Extraction minière, activités manufacturières, électricité, gaz, eau, climatisation
Industrie et construction	Ajout à la définition des activités de construction	16,8 %	Banque Mondiale	BTP
Industrie étendue « amont »	Industrie étendue aux services intrants du processus de production		Olivier Lluansi	Ingénierie, une partie du conseil, le design

Industrie étendue « aval »	Mesurer l'activité industrielle en y intégrant les services « inféodés » aux produits manufacturés : des activités créatrices de richesse dépendantes d'un bien manufacturé-support		Olivier Lluansi	Modèles économiques de la fonctionnalité (acquisition de l'usage d'un bien), services de portages financiers, certains services numériques associés à des équipements manufacturés
Industrie étendue « contiguë » incluant les services à caractère industriel	Prendre en compte les « services à caractère industriel »	11%	Définition issue des travaux de Pierre Veltz	Services informatiques, conseil en gestion et recherche industrielle, fret ferroviaire, maritime, aérien et la logistique, les infrastructures numériques et les télécommunications, l'ingénierie de construction et de grands projets

## Foncier industriel : de l'exclusion à la régulation, de la régulation au risque de verrouillage Foncier

---

### *Le foncier, un aspect central des recherches sur le maintien des activités productives ...*

Un thème récurrent des recherches est celui du foncier, frein principal du maintien des activités productives en ville. Alors même que tout porte à croire que l'exclusion de l'activité productive en ville est dépassée, depuis les discours de critique du zoning jusqu'à ceux prônant la mise en place des circuits courts, en passant par la promotion du rapprochement de l'habitat et de l'emploi (réactivant l'ancienne notion de *spatial mismatch*), la concurrence sur l'accès au foncier en zone tendue contrarie fortement l'actualisation de la ville productive. Cela est tout d'abord dû à la mise à l'agenda de la sobriété foncière par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 suivie de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) du 20 juillet 2023 qui en opérationnalise les grands principes. Cette pression foncière renforce les conflits d'usages au profit des activités les plus rentables pour les promoteurs, en l'occurrence les bureaux et le logement.

### *... dont la protection peine à être mise en oeuvre opérationnellement*

A ce contexte législatif s'ajoute un certain nombre de difficultés réglementaires, largement investiguées dans la recherche de Patricia Lejoux et Rachel Linossier *Concilier développement productif et transition écologique. L'aménagement de la métropole fabricante de Lyon* (PUCA, 2025). Les Plans Locaux d'Urbanisme peinent à proposer un zonage réellement efficient concernant le maintien des activités productives : les servitudes de mixité fonctionnelle, outil visant à faciliter l'implantation des activités productives en zone tendue s'apparentent plus à "un dispositif défensif qu'à un véritable outillage offensif"<sup>15</sup>, qui sécurise les activités productives déjà-là plus qu'il participe activement à leur retour. De plus, la prescription de destinations ou sous-destinations dans les servitudes de mixité fonctionnelle n'est parfois pas exprimée, ce qui implique de manière assez systématique une implantation d'activités tertiaires au détriment d'activités fabriques, du fait des conflits d'usage évoqués précédemment. Les quatre facteurs de concurrence sur l'accès au foncier en zone tendue, de pression foncière (ZAN), de conflits d'usage et de difficultés réglementaires entraînent le risque de

---

15 LEJOUX, P., LINOSSIER, R. (2025), *Concilier développement productif et transition écologique. L'aménagement de la métropole fabricante à Lyon*. PUCA.

ce que Nicolas Portier nomme un “effet de verrouillage spatial”<sup>16</sup>, impliquant l’impossibilité pour les activités productives de se maintenir.

### **Les zones d’activités économiques : “commun négatif”<sup>17</sup> ou potentiel à réinvestir ?**

---

**Ressources :** Novarina, G. et al. *La requalification durable des zones et parcs d’activités existants : une contribution au développement de la ville productive*. PUCA ; Bringand. F. *Faire la ville productive. 30 propositions inventives pour repenser les zones d’activités économiques*. (2024) PUCA.

#### *Les Zones d’Activités Economiques, objets urbains anciens et décriés*

A partir des années 1960 se développent les zones d’activités économiques (ZAE) à la suite des zones industrielles, “objets urbains”<sup>18</sup> directement issus de la pratique du zoning héritée du premier Plan national d’Aménagement au sortir de la Seconde Guerre mondiale. Elles diffèrent des Zones Industrielles par leur plus grande mixité fonctionnelle. Les ZAE recouvrent ainsi une typologie plus large qui se divise en une dizaine de catégorie selon le type d’entreprises qu’elles réunissent et la nature des activités dominantes : les zones artisanales, les zones industrielles, les zones logistiques, les zones mixtes, les zones portuaires et aéroportuaires, les zones d’activités technologiques, les zones spécialisées, plus tard les technopoles et les parcs d’activités économique<sup>19</sup>. Certaines sont à dominante commerciale, d’autres accueillent plus particulièrement des activités industrielles, d’autres des PME et TPE du secteur tertiaire et de l’artisanat, d’autres encore sont caractérisées par la présence de grandes enseignes et de grands

---

16 FERCHAUD F. et al. (2024) Aménager la ville productive, La Fabrique de l’Industrie.

17 Le terme fait notamment l’objet des travaux d’Alexandre Monnin. Voir : MONNIN A. . Les « communs négatifs ». Entre déchets et ruines. *Études*, Septembre(9), 59-68. <https://doi.org/10.3917/etu.4285.0059> ; BONNET, EL., LANDIVAR, D., MONNIN, A. (2021). *Héritage et fermeture. Une écologie du démantèlement*, Divergences.

18 Le terme d’objet urbain est emprunté à Patricia Lejoux et Corentin Charieau, « La zone d’activités économiques : objet urbain non identifié ? », *Territoire en mouvement. Revue de Géographie et d’Aménagement*, (2019), [en ligne] <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-02491442>. Il doit être entendu dans un double sens : une acception abstraite, qui définit la zone d’activité économique comme objet de recherche, et une acception concrète, désignant la matérialité de l’espace urbain.

19 MERLIN P., CHOAY F. (2010) *Dictionnaire de l’urbanisme et de l’aménagement*. Presses Universitaires de France.



groupes internationaux. Si les ZAE recouvrent une large typologie, elles présentent toutes la caractéristique d'être localisées en entrée de ville, à proximité des échangeurs autoroutiers : les fameuses « boîte à chaussures » des ZAE faites de tôle sur du foncier à faible valeur économique deviennent le signal spatial des entrées de ville. Aujourd'hui, l'imaginaire collectif en a fait le symbole de la « France moche », selon l'expression d'un article de Telerama paru en 2010 qui a fait date. Leur monofonctionnalité, leur enclavement due à une situation périphérique et l'isolement des quartiers environnants, leur faible attractivité urbaine et leur faible valeur foncière et immobilière<sup>20</sup>, sont décriés comme participant à réduire leur « urbanité ». L'urbanité, popularisée par les travaux de Jacques Lévy et Michel Lussault, est définie comme procédant du « couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace »<sup>21</sup>. Cette notion développe l'idée d'un gradient d'urbanité, selon laquelle le caractère plus ou moins viable et vivable d'une situation urbaine dépend de la configuration spatiale de cette dernière. Par exemple, la présence importante d'espaces publics, d'espaces de récréation pour les enfants ou de repos pour les personnes âgées participerait à élever le degré d'urbanité d'une entité urbaine<sup>22</sup>. La critique du manque d'urbanité des ZAE est ainsi directement corrélée à leur spécialisation dont le principe est hérité des principes d'aménagement du territoire post Seconde Guerre mondiale.

### *Les Zones d'Activités Economiques, une réserve foncière à mobiliser*

Les Zones d'Activité Économique sont un objet urbain central de la ville productive, mais leur statut est particulier. En effet, alors que le mot d'ordre de l'action publique urbaine à la « ville productive » charrie l'idée de la mixité fonctionnelle, les ZAE sont un héritage du zoning, à l'opposé d'une vision de la ville mixte. Elles sont cependant une réserve foncière essentielle, d'autant plus dans un contexte de sobriété foncière.

20 BRINGAND F. (2024) *Faire la ville productive : 30 propositions inventives pour repenser les zones d'activités économiques*, PUCA.[en ligne] (consulté le 29 avril 2025).

21 LUSSAULT M. (2003) « Urbanité », in Jacques Lévy et Michel Lussault, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin éditeur

22 Géoconfluences, *Urbanité*, s. d., ENS de Lyon, [en ligne] <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanite>

## CONTREPOINT - Une proposition d'analyse à partir des concours EUROPAN

*Flore Bringand, architecte urbaniste, propose une réflexion à partir des projets des concours d'architecture European E14 et E15 dans une publication complémentaire intitulée « Faire la ville productive. 30 propositions inventives pour repenser les zones d'activités économiques ». Elle identifie notamment les grands enjeux de mutation de ces espaces, tout en soulignant les tropismes à éviter.*

*Deux tropismes de la requalification des ZAE desquels se prémunir sont mis en lumière : d'abord le verdissement, dans le cadre de projets de renaturation, coûteux et parfois peu stratégique. Une mixité inféconde ensuite, du fait des nuisances générées par les activités productives (flux de camions, chargement et déchargement matinaux, pollution ...), impliquant souvent des enjeux d'acceptabilité sociale.*

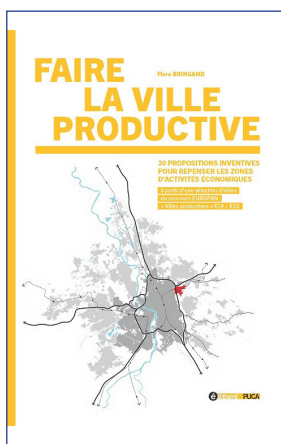
*“L'analyse des projets rendus en France aux deux sessions European « Villes productives » a mis en évidence deux tropismes principaux lorsqu'il s'agit de requalifier une ZAE existante : la mixité avec l'introduction de logements et d'équipements et le verdissement avec le déploiement de l'agriculture urbaine et plus radicalement avec le réensauvagement d'une partie des sols. Deux orientations souvent traduites par des substitutions partielles ou totales qui témoignent, en creux, d'un déficit de compréhension urbaine des spécificités et du potentiel des ZAE existantes mais aussi d'un déficit de prise en compte des ressources économiques en place (filières existantes et historiques, savoir-faire, synergies inter-entreprises, bassin d'emploi...) et du besoin des entreprises en général. En effet, dans la période actuelle fondée sur les notions de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, si l'on souhaite réduire les créations de ZAE par extension urbaine (qui sont encore d'actualité), il semble indispensable de penser la requalification des ZAE, non pour y introduire des logements ou des espaces naturels mais, en premier lieu, pour recycler le foncier et permettre son réemploi pour l'implantation de nouvelles activités économiques. Même des défenseurs du réensauvagement des territoires prônent ce postulat de base (Porcheron 2022).”*

*Flore Bringand impute l'existence de ces deux tropismes d'abord à l'éloignement de la société du monde de l'industrie (Veltz, 2017) du fait d'une méconnaissance des besoins intrinsèques de l'industrie pour son développement et de la persistance dans l'imaginaire collectif d'une industrie sale, et au cloisonnage et saupoudrage par dé-*

*fauts des opérations d'urbanisme ensuite, qui s'inscrivent dans une territorialisation à la parcelle, véritable "contrainte périmétrale". En témoigne, par exemple, les mesures de compensation de la biodiversité qui doivent se faire à proximité du site endommagé, ce qui génère un émiettement des espaces naturels ne prenant pas en compte les spécificités des milieux.*

*"C'est dans la conception d'ensemble de l'interaction entre ces zones que l'on peut penser le redéploiement de l'activité industrielle avec le développement de l'habitat, avec la reprise des zones commerciales, avec les relations aux centralités et aux grands espaces naturels, avec le renouvellement urbain des grands ensembles, avec le projet d'une mobilité alternative au tout-voiture, etc. La vision transversale inter-zones, inter-programme d'action, inter-financement est sans doute la seule voie pour agir de manière cohérente pour une transformation profonde des tissus périurbains et sans créer d'effets de frange."*

« Faire la ville productive », Flore Bringand. pp. 144-145



Le travail de Flore Bringand d'analyse des concours EUROPAN permet d'offrir un regard d'architecte-urbaniste sur les enjeux transversaux de la requalification des ZAE, que vient enrichir la recherche plus territorialisée de Gilles Novarina *La requalification des zones d'activités économiques*. Si l'objet des deux recherches sont similaires, celle de Gilles Novarina est beaucoup plus territorialisée du fait de l'objectif de proposer des scénarios de requalification de deux ZAE à l'issue de ce travail. Les ZAE étudiées, la zone des Aigais située sur le territoire de Brignais dans l'Ouest Lyonnais (communauté de commune de la Vallée du Garon) et la zone de Pringy-Argonay (communauté d'agglomération du Grand Annecy) ont été choisies en raison de leur date de création ancienne (années 1960) et de leur localisation dans des territoires où l'industrie a eu une place prépondérante avant le mouvement de tertiarisation de l'économie dans les années 1980. L'industrie conserve cependant un certain poids au sein de ces ZAE.

### *Gouvernance et instruments : une palette fournie mais encore dépendante du volontarisme politique ?*

**Ressources :** Ferchaud, F. et al. *Aménager la ville productive*. (2024). La Fabrique de l'Industrie ; Gillio, N. et al. *Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite*. (2024). La Fabrique de l'industrie.

Les recherches permettent d'identifier un grand nombre d'outils existants pour maintenir les activités productives en ville, de l'urbanisme réglementaire jusqu'à la mobilisation du droit de préemption, en passant par des modes d'implantation plus innovants. La difficulté de maintien des activités productives en ville ne semble donc pas tant tenir à l'absence d'outils, qu'à l'absence de volontarisme politique.

### *L'urbanisme réglementaire et l'usage renouvelé du zonage pour réserver du foncier aux activités productives*

Le zonage du plan local d'urbanisme est un outil essentiel pour le maintien des activités productives, puisqu'il permet de réserver dans les PLU du foncier aux activités productives grâce au zonage UE. Au-delà du zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être mobilisées afin de protéger des activités menacées par les programmes immobiliers plus lucratifs. C'est le cas par exemple de la Plaine de l'Ourcq sur le territoire de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble qui dédie une OAP au soutien de l'économie circulaire en appelant à "utiliser des matériaux biosourcés, recyclés voire réemployés". Un autre outil essentiel à mettre en place est la boîte à

outils réglementaire pour les activités localisées en diffus. Cet aspect est encore un angle mort réglementaire en raison de l'impossibilité de faire des zonages à la parcelle. Cependant, la planification présente un certain nombre de limites du fait de sa rigidité et de sa temporalité longue parfois incompatible avec les trajectoires plus brèves des entreprises. L'ouvrage *Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite* propose ainsi d'envisager la mise en place d'un "urbanisme transitoire permanent" permettant de tester les activités avant leur implantation définitive.

### *L'action foncière et ses promesses*

Le foncier industriel est en forte concurrence avec le foncier dédié aux logements et aux bureaux, plus rentables pour les promoteurs. Dans le contexte de la désindustrialisation, les collectivités ont largement cédé leur foncier industriel et n'en ont donc plus la gestion. A ces conflits d'usages s'ajoute le contexte de pression foncière, renforcé par la réglementation croissante (ZAN) entraînant un "effet de verrouillage spatial" (Nicolas Portier). Si des outils existent pour les collectivités, tels que la sanctuarisation et le portage du foncier industriel sur le long terme par les collectivités, ils nécessitent une certaine ingénierie et un volontarisme politique fort.

Voici quelques outils fonciers repérés au fil des recherches et pouvant être mobilisés par les collectivités :

- **Constituer des réserves foncières à vocation économique (ZAE, ZA, ZI)**
- **Mettre à disposition des entreprises du foncier dans des conditions plus favorables au marché**
- **Mobiliser le droit de préemption**

Le droit de préemption est un levier de négociation avec les propriétaires qui auraient tendance à pousser les valeurs de cession à la hausse. Le droit de préemption désigne le fait que « le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une collectivité (commune ou établissement public de coopération intercommunale) en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité » (Service-Public.fr).

- **Mobiliser la décote foncière**

La décote foncière consiste à céder le foncier communautaire à vocation économique en stock à un prix inférieur à la valeur domaniale dès lors qu'il s'agit d'activités artisanales / industrielles.

### • Mettre en place la dissociation foncière

La collectivité ou l'office foncier solidaire (OFS) reste propriétaire du foncier et le met à disposition pour des activités productives sur une longue durée contre redevance. La collectivité maîtrise l'usage via les clauses du bail. La dissociation foncière se traduit par différents types de baux, dont le bail emphytéotique, le bail à construction, ou encore bail réel solidaire d'activité (BRSA).

#### *Activer des leviers de contrôle*

Les clauses anti-spéculatives, aux clauses d'affectation et l'intervention de la métropole via une structure de portage sont des leviers permettant de contrôler l'activité hébergée et le prix de revente face à l'absence de droit de regard des collectivités.

#### *Favoriser les modèles d'implantation innovants (densification, mutualisation, verticalisation, occupation temporaire) : controversé et contextuel ?*

#### **Ressource :** *Faire la ville productive*

Les modèles d'implantation innovants sont l'une des manières de répondre au contexte de tension foncière. Ces pistes sont particulièrement explorées par Flore Bringand dans l'ouvrage *Faire la ville productive*. À l'issue de l'analyse des réponses au concours European sessions E14 et E15 sur le sujet, l'autrice propose une synthèse des outils mobilisables en architecture, des "alternatives prometteuses"<sup>23</sup> adaptées aux enjeux des Zones d'Activités Économiques et offrir un cadre souhaitable aux activités productives.

#### *L'ESS, un acteur hors du scope ?*

Ressource : *Les sentiers de la ville productive*. "Des foncières d'intérêt général dans la fabrique urbaine : diversité des acteurs et des modèles"

---

23 Les sept "alternatives prometteuses" sont les suivantes : dynamiser l'industrie existante en l'inscrivant dans une économie circulaire du recyclage et du réemploi ; créer de nouvelles formes urbaines et de nouvelles typologies d'édifices hybrides connectant l'habitat aux espaces de travail ; édifier des "structures capables" aux espaces neutres pouvant accueillir tout type de fonctions ; transformer profondément par densification douce ; "co-produire" pour une ville plus inclusive, plus accessible pour les habitants comme les entreprises ; "anticiper avant d'agir" ou l'importance de la phase amont du projet : "territorialiser" pour ancrer les ZAE dans une dynamique économique, écologique et sociale vertueuse.

Les acteurs de l'économie sociale et solidaire (ESS) sont peu envisagés comme des acteurs de la ville productive, puisque la majorité de leurs activités n'a pas trait directement à la transformation matérielle. Or, certains de leurs besoins concordent avec ceux des activités productives. Les activités de l'ESS réclament souvent un accès à un immobilier accessible, à des prix en dessous de ceux du marché pour pouvoir maintenir son activité. Des opérateurs tiers agissent alors sur le foncier pour permettre à des activités à vocation sociale mais peu rentables d'exister : les foncières solidaires. Ces opérateurs tiers, incubateurs qui s'inscrivent dans un régime entrepreneurial et solidaire participent d'un maintien d'un certain type d'activités productives, généralement caractérisées par une faible génération de nuisances. Par exemple, la foncière solidaire *Bellevilles* a permis de pérenniser l'association *Envie de recyclage d'électroménager* à Trappes ; la foncière *Base Commune* réserve des espaces à des ateliers de réparation de vélo dans des rez-de-chaussée. Il apparaît que faire droit à ce type d'acteurs dans les projets urbains dédiés à l'activité productive peut faire sens.

Dans son article intitulé "Des foncières d'intérêt général dans la fabrique urbaine : diversité des acteurs et des modèles", Aliénor Heil identifie les différents acteurs impliqués dans l'acquisition, la gestion et la transformation du foncier spécialisés dans des montages complexes, ayant pour objectif de maintenir des activités menacées d'éviction.

- Le portage longue durée (18 à 99 ans) permet de conserver le foncier public après sa transformation et de le mettre à disposition des entreprises grâce aux baux longue durée : les baux à construction et les baux emphytéotiques. Ce type de portage permet de maîtriser les valeurs foncières. Exemple : la Fondation pour les Terrains Industriels (Genève).
- Le portage longue durée peut également être accompagné d'un montage dit complexe, le Bail Réel Solidaire Activité (BRSA), qui permet l'accession à la propriété dans le neuf à des prix inférieurs au marché. A l'origine, le BRS était réservé au logement, mais l'ordonnance du 8 février 2023 l'étant aux activités économiques. Il est destiné uniquement aux micro-entreprises. Le foncier reste la propriété d'un Office de foncier solidaire.
- Les foncières de redynamisation : un opérateur de transformation acquiert des locaux dont l'usage ne correspond pas au souhait de la collectivité et les met sur le marché. L'opérateur peut être dé-

tenteur des droits de préemption ou acquérir les biens à l'amiable. Les trois baux mobilisables si l'opérateur veut conserver le bien sont le bail commercial, le bail longue durée et le bail dérogatoire. Ces opérateurs sont dits "foncières", et peuvent prendre la forme d'un bailleur, d'un aménageur ou d'une SEM patrimoniale. Dans le cadre de la réinstallation de locaux d'activités, le portage est dit de moyenne durée (maximum 12 ans), temps qui permet à l'activité réintroduite de se stabiliser. Exemple : RIVP (bailleurs), Foncière Paris Commerce (SEM).

- Les foncières solidaires, structure de droit privé mais d'intérêt collectif et donc hors cadre de l'action publique, permettent de lutter contre la spéculation. Les foncières solidaires proposent des loyers adaptés aux structures ayant de faibles capacités financières. Exemple : La foncière solidaire de rez-de-chaussée *Base Commune*.

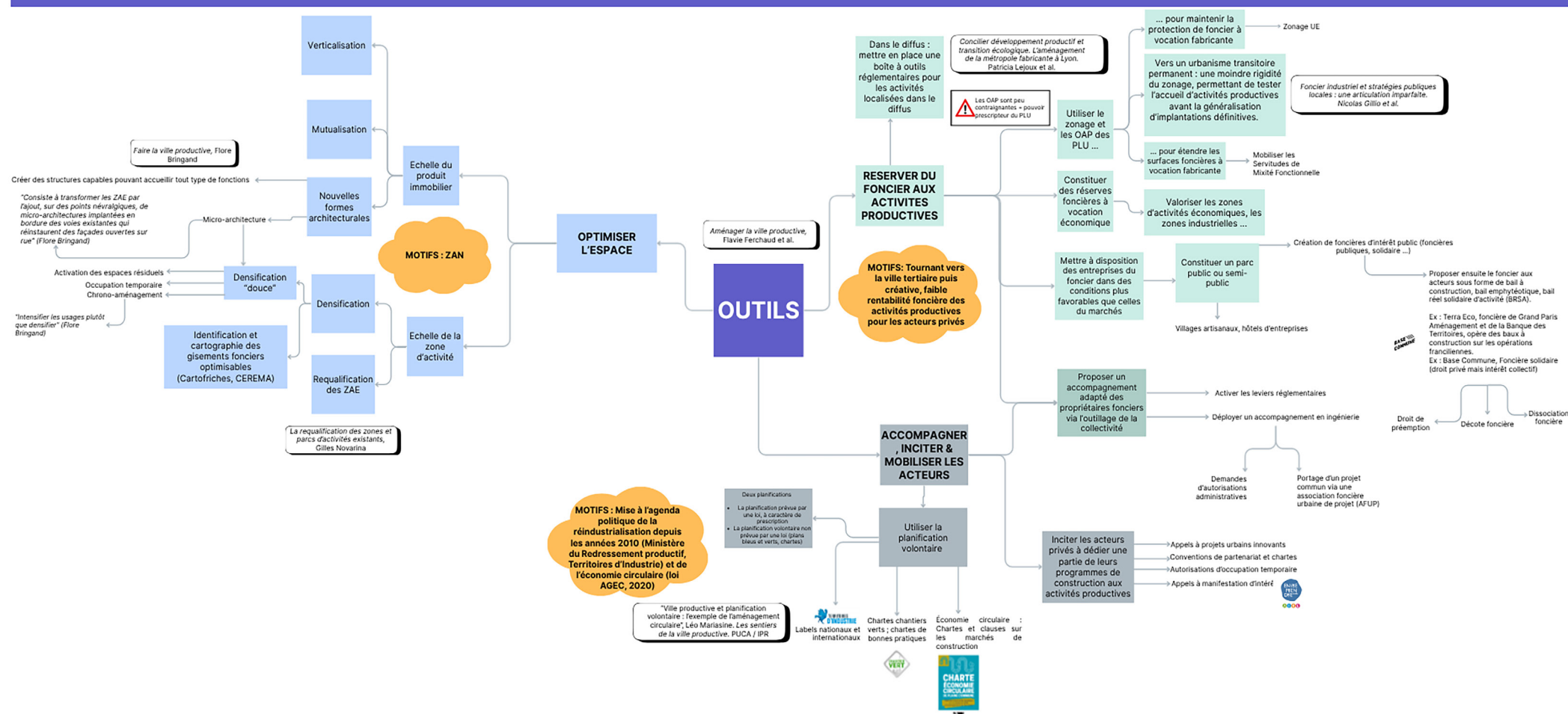
### ***Des appels à projets dans le domaine des activités productives à la recherche de politiques publiques formalisées***

Ressource : Ferchaud, F. et al. *Aménager la ville productive*. (2024). La Fabrique de l'Industrie.

La recherche menée sur l'aménagement de la ville productive à Rennes et Bordeaux met en lumière que l'action publique concernant le maintien des activités productives en ville est encore insuffisamment structurée. L'économie circulaire et l'économie sociale et solidaire (ESS) font l'objet d'une action publique ancienne (Defalvard et Deniard, 2016). Les lois Hamon (2014), NOTRe (2015) et AGECE (2020) ont formalisé leur place structurante dans le développement régional. A l'inverse, il n'existe pas de politique formalisée de soutien aux activités productives en ville. Depuis les années 2010, la préoccupation émerge chez les acteurs bordelais.es et rennais.es mais l'action publique en faveur de la ville productive ne bénéficie pas de véritable feuille de route, là où, par exemple, l'économie circulaire à Rennes bénéficie d'un plan stratégique de gestion des déchets, le Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).



# Les outils du maintien des activités productives en ville



## **L'accès au logement, un levier essentiel à activer pour soutenir les activités productives**

---

La crise de la Covid-19 a participé à l'émergence d'une nouvelle catégorie de la politique du logement : celle des "travailleurs essentiels". Ils apparaissent comme essentiels d'abord pour les métropoles puisqu'ils sont indispensables au fonctionnement des territoires pour assurer les fonctions vitales, et dont l'activité n'est pas télétravaillable en temps de crise (ramassage des déchets, nettoyage, transports, soin aux personnes vulnérables). Ils sont également essentiels pour les entreprises, qui deviennent dépendantes des conditions d'accès de leurs employés à leurs sites d'activités. La mise à l'agenda du gouvernement des travailleurs essentiels s'est faite en trois étapes : d'abord comme catégorie de la crise sanitaire, puis comme catégorie de l'action publique, et singulièrement de la politique du logement. Cet intérêt nouveau s'est traduit par la réforme des attributions de logements sociaux inscrite dans la loi 3DS qui identifie les travailleurs essentiels comme un public cible.

Si les travailleurs essentiels ne sont généralement pas des travailleurs de la ville productive, leur émergence en tant que catégorie de la politique du logement permet d'alimenter le dernier axe de l'appel à proposition de recherche "la ville des travailleurs et des travailleuses" essentiellement à partir de la recherche de Jules-Mathieu Meunier. Elle pose notamment d'une manière renouvelée la question du spatial mismatch et de la difficulté d'accès des travailleurs souvent précaires au logement dans des territoires où ils sont pourtant essentiels.

Quelques leviers d'action :

- **Plutôt que penser accès au logement à travers les publics prioritaires, il conviendrait d'aborder le sujet sous un angle plus global : celui de l'offre et de l'abordabilité du logement.**
- **Plus spécifiquement, associer les acteurs économiques aux politiques du logement : à l'échelle des employeurs, réfléchir à l'inscription de la question du logement dans les champs de la qualité de vie au travail et de la responsabilité sociale de l'entreprise.**
- **Utiliser la catégorie des travailleurs essentiels comme un indicateur plus global de la qualité du marché de l'accès au logement.**





# DES ANGLES MORTS, DES PISTES DE TRAVAIL

---



**VILLE**

**PRODUCTIVE**

Ce travail de synthèse met en lumière certaines interrogations restées en suspens. Certaines points ayant déjà fait le fruit de recherches continuent à intéresser, comme c'est le cas de la question foncière et immobilière de l'industrie qui sont toujours d'actualité du côté des décideurs politiques comme de celui des industriels. D'autres axes sont bien plus des angles morts jusqu'ici non investigués, et qui parfois sont plus théoriques (nous pouvons penser par exemple au dernier angle mort évoqué ici, sur les différences entre un paradigme de l'innovation et un paradigme réparateur). Nous tentons ici d'exposer quelques angles morts qui pourraient constituer des pistes intéressantes pour poursuivre le programme Ville productive.

## LES ANGLES MORTS DU PROGRAMME

---

### Au-delà de la métropole

---

Les recherches du programme ont en grande majorité pour échelle la métropole (Lille, Bruxelles, Rennes, Bordeaux, Lyon ...). Il y aurait un intérêt à dépasser ces terrains en investiguant d'autres échelles et lieux de la ville productive, tout d'abord en renseignant les bonnes pratiques à l'international. Ce travail a été amorcé par un projet collectif du Master Stratégies Territoriales et Urbaines de l'Ecole urbaine de Science Po commandité par La Fabrique de l'Industrie, intitulé « Foncier industriel en Europe : les réponses des acteurs publics aux besoins des industriels »<sup>24</sup>.

Dans la perspective de dépasser l'échelle de la métropole, une lecture spatiale et systémique dans laquelle les systèmes productivo-résidentiels (Davezies, Talandier) seraient examinés dans une lecture plus matérielle que cela n'a été fait dans le programme "Ville productive" pourrait également être pertinente. Ce travail poursuivrait celui de Nicolas Raimbault et Adeline Heitz (projet Subwork) qui implique de considérer l'activité productive comme un process spécifique et non pas comme un modèle de production de la valeur.

---

24 DE BRYAS B., PERNOT - MASSON C., RUIVO C. SENAME T. (2024) *Foncier industriel en Europe : les réponses des acteurs publics aux besoins industriels*. SciencesPo Paris.

## **L'économie circulaire, une question spatiale**

---

Comme évoqué précédemment, l'**économie circulaire** reste un angle mort de ce programme. Or, les leviers de circularité identifiés par les études de métabolisme urbain, notamment dans le réemploi des déchets du bâtiment en lien avec les filières du BTP, mobilisent des activités éminemment productives. La spatialisation des activités circulaires est encore peu investiguée (malgré une publication prévue par l'Institut Paris Région sur le sujet), et des questionnements demeurent : Quelle gouvernance dans la mesure où une grande partie des infrastructures du métabolisme urbain génèrent des externalités négatives sur un territoire donné, mais bénéficient à plusieurs territoires ? Comment penser une gouvernance territoriale qui ne perpétue pas des rapports territoires servants / servis ? Comment spatialiser les grands principes de la loi Anti-Gaspillage et Économie Circulaire (AGEC) ?

## **Le besoin d'une lecture environnementale et écologique plus approfondie et outillée pour prendre en compte et mesurer les impacts des activités productives**

---

Si les grands principes d'économie spatiale que sont la sobriété foncière et la préservation des écosystèmes sont aujourd'hui bien identifiés comme des leviers de la transition écologique, le programme "Ville productive" manque encore d'une réflexion de fond sur l'impact de l'activité productive sur l'ensemble des limites planétaires, de l'amont à l'aval de la chaîne de production. Il y aurait ainsi à intérêt à sortir d'une approche par les modèles et les principes de la ville productive, pour aller s'intéresser à son impact écologique à l'épreuve des faits.

## **Comment composer avec l'incertitude ?**

---

La "ville productive", à la fois en tant qu'objectif et en tant que programme, est soumise aux incertitudes propres à l'industrie. Comment intégrer l'incertitude dans la gestion foncière dans un monde incertain et mouvementé ? Comment appréhender la réserve de grandes emprises spatiales à l'industrie, en particulier aux gigafactories, alors que le contexte est incertain et peut rendre caduque ces activités ? Ces questions se posent avec d'autant plus d'acuité que l'écosystème de l'aménagement semble peu outillé pour faire face aux mutations de l'activité.

Ce contexte incertain amène à repenser la planification stratégique et réglementaire et la question de l'aménagement via l'idée du transitoire. L'urbanisme transitoire accueille aujourd'hui majoritairement des activités de l'Economie Sociale et Solidaire et quelques activités productives, mais cette démarche intégrant la possibilité de l'évolutivité des sites et réinvestissant l'idée de réversibilité est une manière d'envisager l'implantation d'activités productives malgré les incertitudes économiques et géostratégiques. Cela est d'autant plus vrai aujourd'hui alors que des grands projets sont en cours (*gigafactories*, industrie de l'armement ...) mais que subsistent des incertitudes sur leur modèle économique. Injecter une perspective transitoire à la mise en place de ces grands projets productifs est donc une manière de se placer dans une bulle temporelle et spatiale hors marché permettant de s'ajuster aux variables économiques.

### **Innover ou entretenir : un système productif réparateur est-il possible ?**

---

« La crise climatique oblige à se demander quelle réindustrialisation on veut promouvoir, [...] pour quoi faire et au service de quelle société ». Ces mots de la géographe Anaïs Voy-Gillis<sup>25</sup> amènent à nous interroger sur le récit souhaitable portant les activités productives dans un contexte de crise écologique, remettant en cause l'innovation, notamment l'innovation de rupture, qui sous-tend largement le discours national autour de la réindustrialisation ces quinze dernières années. En témoignent la promotion de l'industrie du futur, ou la rhétorique de l'innovation déployée par Emmanuel Macron lors de la présentation du plan France 2030. Les travaux de Gilles Crague offrent de premières pistes de réflexion, proposant le terme de "care of things" pour désigner l'ensemble des activités qui assurent les conditions matérielles de la vie urbaine quotidienne : gestion et transformation de la matière (production d'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets, construction et génie civil), conception, maintenance, renouvellement de tous les équipements de la ville servante. Autant d'activités qui ne sont ni innovantes, ni productives dans la mesure où elles ne transforment pas la matière pour aboutir à un nouveau produit, mais qui par leur statut de soutien à la production méritent d'être intégrées à la ré-

---

25 Article du Monde, 18/02/2025 : [https://www.lemonde.fr/idees/article/2025/02/18/anaïs-voy-gillis-geographe-la-crise-climatique-oblige-a-se-demander-quelle-reindustrialisation-on-veut\\_6552078\\_3232.html](https://www.lemonde.fr/idees/article/2025/02/18/anaïs-voy-gillis-geographe-la-crise-climatique-oblige-a-se-demander-quelle-reindustrialisation-on-veut_6552078_3232.html)



flexion. Parallèlement, les travaux autour de la maintenance et du soin (Jérôme Denis, David Pontille<sup>26</sup>), du rapport à l'usure des matériaux (projet *Usus/ Usures. Etat des lieux / How things stand de Rotor*<sup>27</sup>) proposent un nouvel éclairage sur ces métiers qui ont en leur cœur le soin des choses matérielles (des matériaux, des transports, des espaces publics, des objets). Le *care* ne concerne donc plus seulement le soin des humain.es, mais aussi du monde matériel. La maintenance comme "art de faire durer les choses" (Jérôme Denis, David Pontille) prend notamment son sens dans un contexte de crise climatique, qui impose de limiter l'extraction de ressources et ses déchets. Quels en sont les espaces ? Comment visibiliser, favoriser, maintenir (notamment par l'aménagement) ces activités ? Comment passer du paradigme dominant de l'innovation à celui de la réparation ? Comment faire pour que cette référence au soin, à la réparation, à la maintenance sorte du domaine rhétorique pour structurer véritablement un système industrielo-artisanal territorial ?

---

26 Denis, J., & Pontille, D. (2022). *Le soin des choses. Politiques de la maintenance*. La Découverte.

27 Rotor. (2010). *Usus / usures. Etats des lieux / how things stand*. Communauté française Wallonie-Bruxelles, Cellule architecture.

Retrouvez toutes les infos  
sur le programme Ville  
productive, en flashant  
ce QR code.



*Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il 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.*

[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)