

# Maintenir et développer les activités productives en ville : le rôle de l'action publique et des acteurs privés

Webinaire 4 juin 2020



INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE



# « La ville productive » ?

## **Les enjeux récurrents :**

- La préservation de la mixité urbaine et du bien-être
- Le maintien de la diversité de l'emploi local et des activités économiques
- La réponse aux besoins fonciers et immobiliers des PME et TPE
- L'approvisionnement des villes et la limitation des importations
- La réduction de l'empreinte écologique des villes

## **Les questions abordées :**

- Analyse des comportements de mobilité des entreprises ⇔ éviction des activités productives
- Analyse approfondie des stratégies des collectivités et des réponses sur 7 territoires
- Prise en compte des stratégies et projets des acteurs privés

# Les axes de présentation de nos travaux

## Les effets d'éviction : une réalité à nuancer

- *Une évidence à l'échelle des métropoles*
- *L'éviction s'opère aux détriments des espaces centraux*
- *Mais des nuances selon les quartiers*

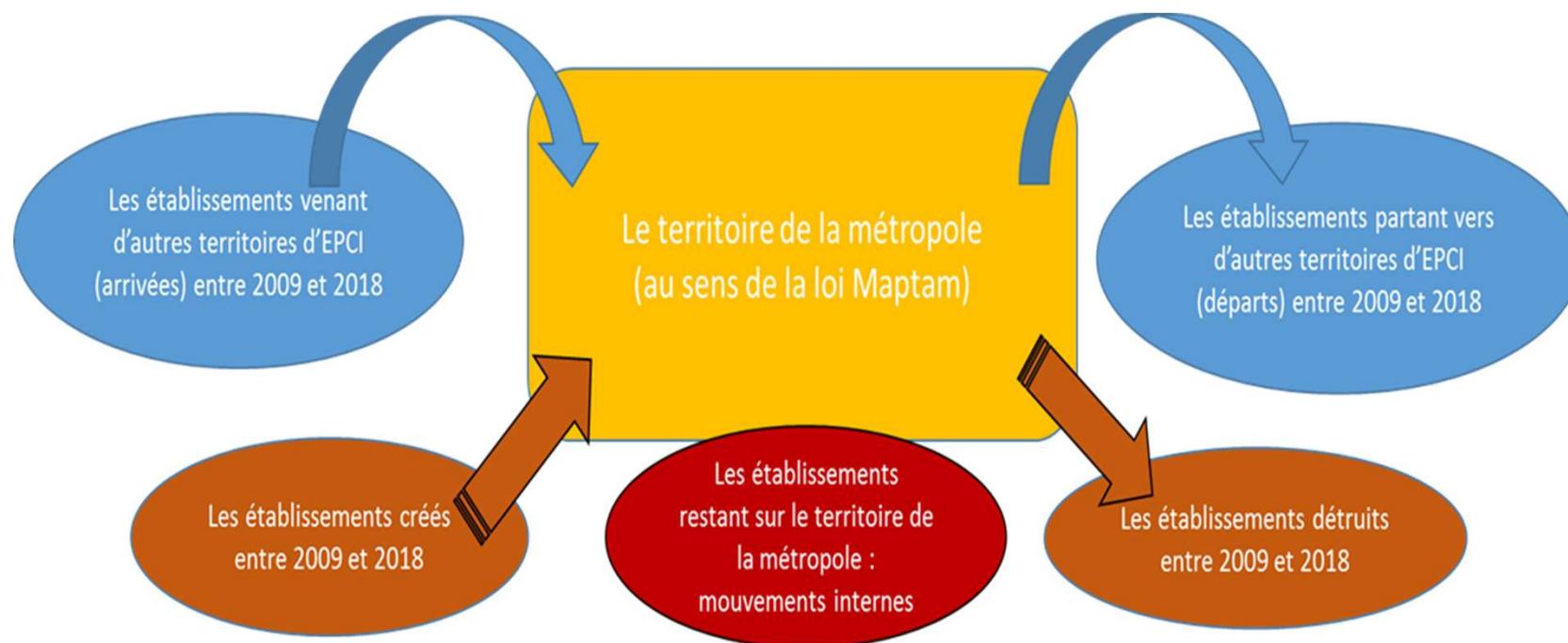
## Les conditions au maintien des activités productives

- *Réaliser un diagnostic local avec des indicateurs pertinents*
- *La nécessité d'un portage politique et d'une mise à l'agenda*
- *Diversifier les modes d'action foncière et les montages immobiliers*

## Points de vigilance et perspectives...

# 1/ les effets d'éviction une réalité à nuancer

## 1.1. Les mouvements d'établissements dans les métropoles :



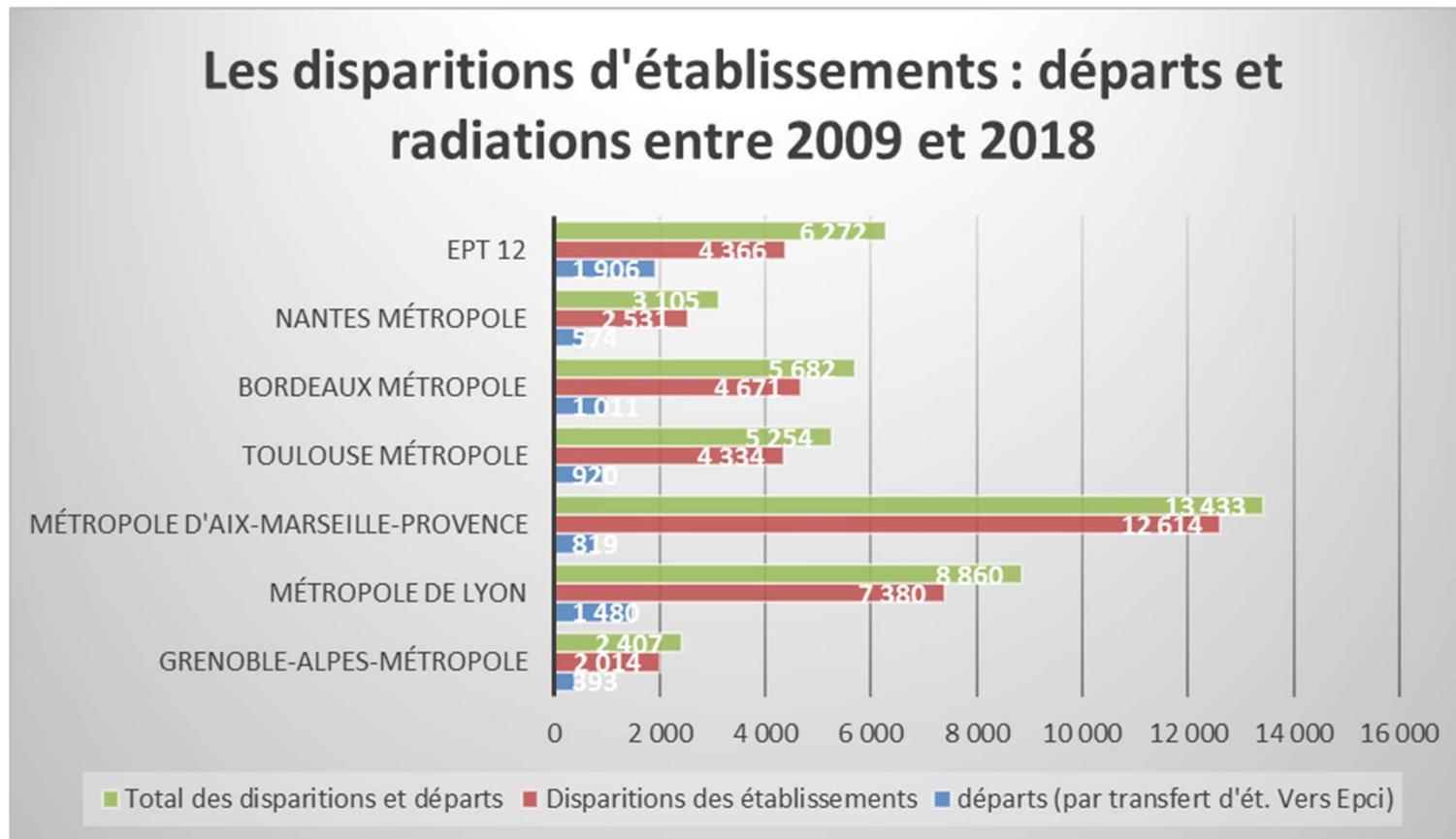
## 1.1. Les mouvements d'établissements dans les métropoles

Les activités productives en nombre d'établissements : une réalité homogène et comparable entre territoires

<b>Métropole</b>	établissements actifs	établissements actifs activités productives	<b>Poids des activités productives (en %)</b>
Grenoble-Alpes-Métropole	36 212	6 252	<b>17,3%</b>
Métropole de Lyon	122 417	19 982	<b>16,3%</b>
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	163 009	30 357	<b>18,6%</b>
Toulouse Métropole	61 546	10 437	<b>17,0%</b>
Bordeaux Métropole	67 004	10 860	<b>16,2%</b>
Nantes Métropole	48 241	7 855	<b>16,3%</b>
EPT Grand Orly Seine Bièvre	43 278	10 496	<b>24,3%</b>

# 1.1. Les mouvements d'établissements dans les métropoles

Les disparitions d'entreprises du périmètre des métropoles (nb d'établissements)



## 1.2. Une éviction est évidente à l'échelle de la métropole

métropoles	créations pures	radiations pures	dynamique endogène	transferts internes	arrivées	départs	dynamique exogène	Évolution 2009-2018
Grenoble-Alpes-Métropole	3 742	2 014	<b>1728</b>	1 426	232	393	<b>-161</b>	<b>-2,6%</b>
Métropole de Lyon	14 451	7 380	<b>7071</b>	4 909	999	1 480	<b>-481</b>	<b>-2,4%</b>
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	22 176	12 614	<b>9562</b>	7 770	629	819	<b>-190</b>	<b>-0,6%</b>
Toulouse Métropole	7 474	4 334	<b>3140</b>	2 582	680	920	<b>-240</b>	<b>-2,3%</b>
Bordeaux Métropole	8 424	4 671	<b>3753</b>	2 552	670	1 011	<b>-341</b>	<b>-3,1%</b>
Nantes Métropole	5 047	2 531	<b>2516</b>	1 827	458	574	<b>-116</b>	<b>-1,5%</b>
EPT Grand Orly Seine Bièvre	8 974	4 366	<b>4608</b>	1 295	1 573	1 906	<b>-333</b>	<b>-3,2%</b>

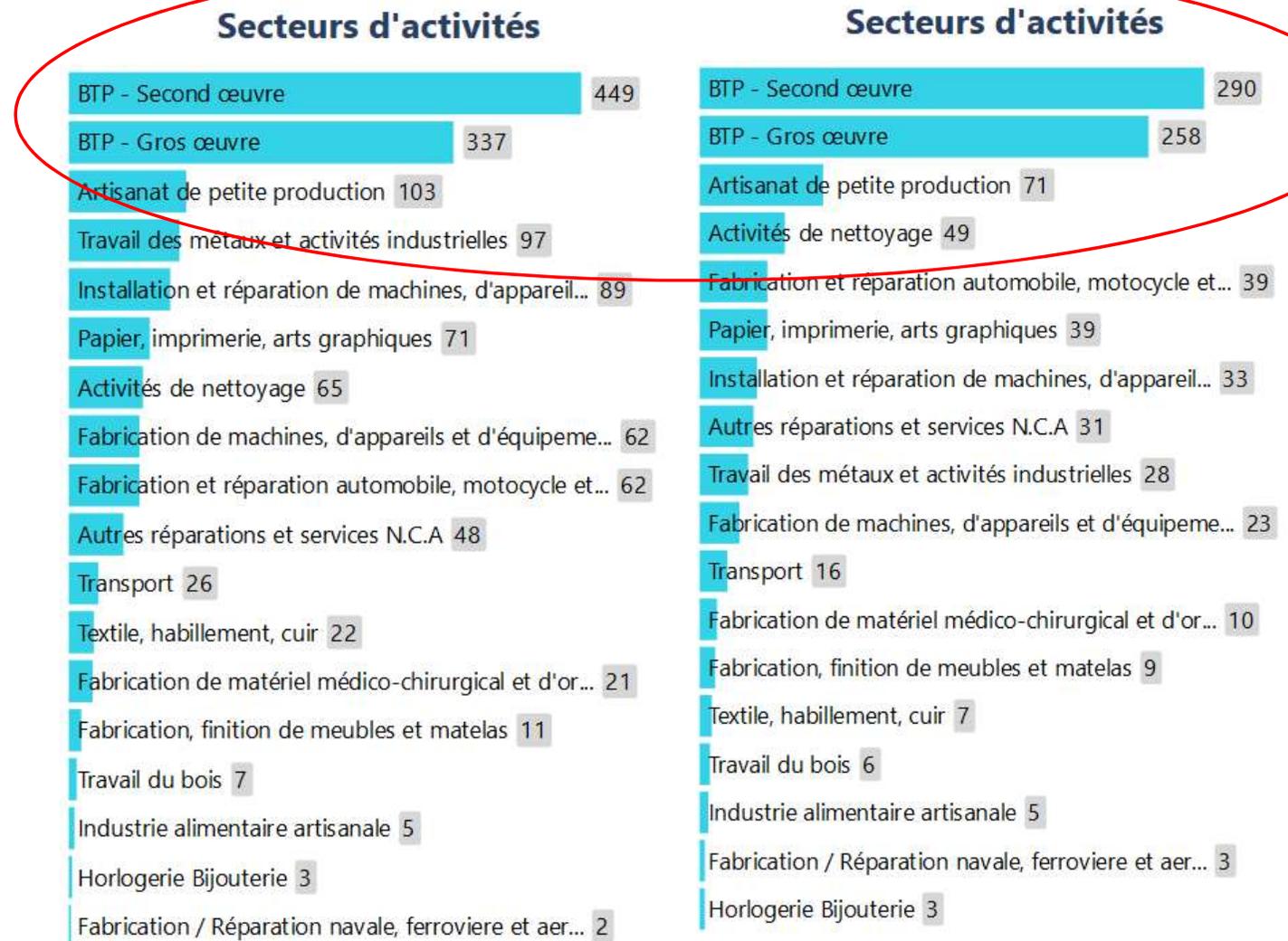
Source : Fichier Insee-Sirene, traitement Explore-Cerema-UGA

## 1.2. Une éviction évidente à l'échelle de la métropole

- **Les effets d'éviction**  
(suite)

Quels secteurs  
d'activités ?

Exemples ci-contre :  
Lyon et Toulouse



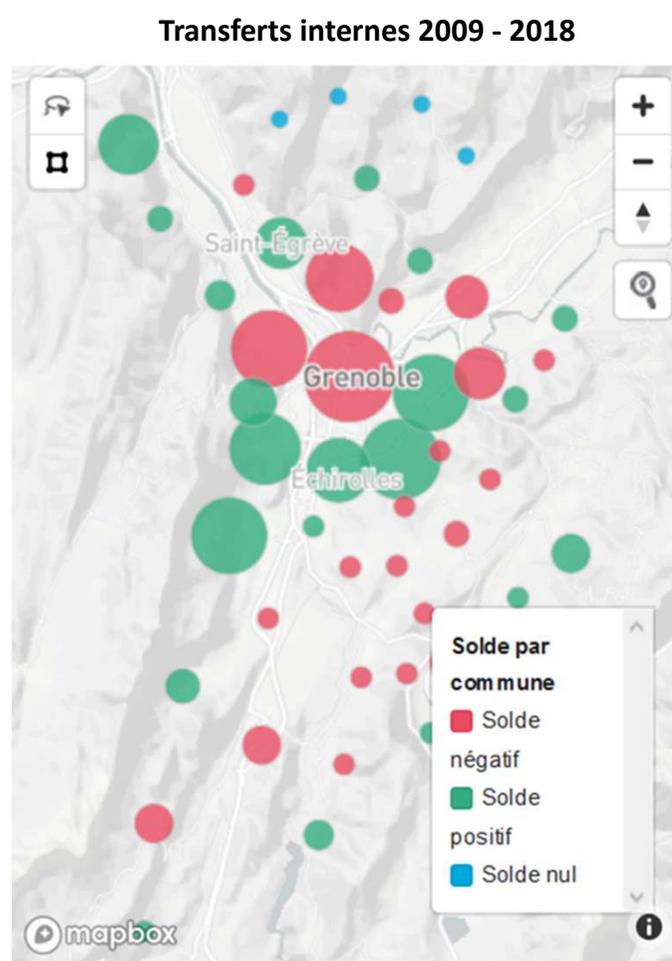
## 1.2. Une éviction évidente à l'échelle de la métropole

- **Les effets d'éviction :**

Quels sont les territoires bénéficiaires et déficitaires ?

- Une éviction vérifiée pour les espaces centraux de la métropole
- Les villes centres enregistrent des soldes négatifs au profit de certaines communes périphériques
- Les EPCI et communes alentours sont les principaux bénéficiaires

- **le cas de Grenoble**



Transferts externes (départs)  
EPCI destination (transferts)

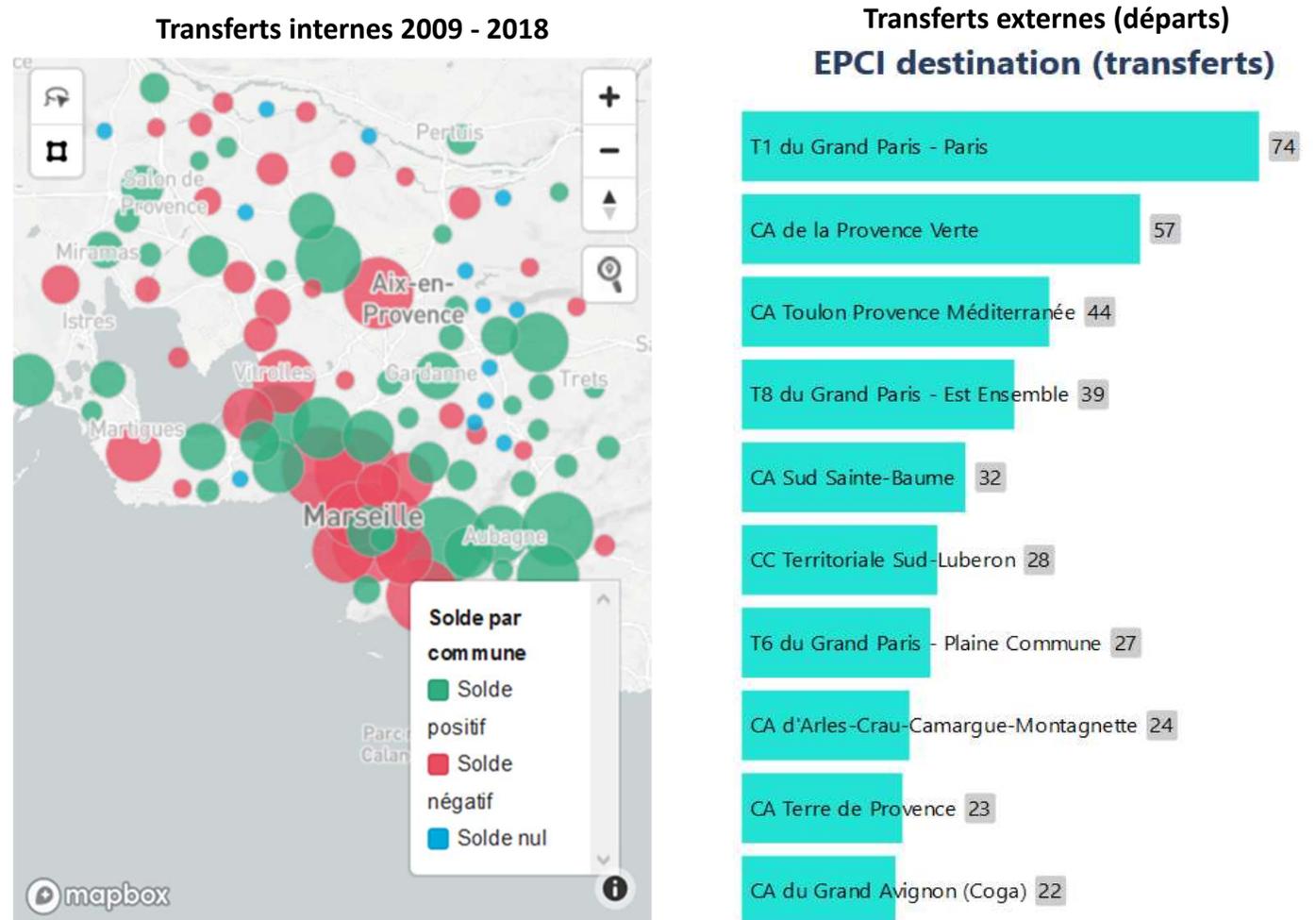


Source : Fichier Insee-Sirene, traitement Explore pour Cerema-UGA

## 1.2. Une éviction évidente à l'échelle de la métropole

- Les effets d'éviction :

(Suite) le Cas d'Aix-Marseille Métropole



Source : Fichier Insee-Sirene, traitement Explore pour Cerema-UGA

## 1.3. Des nuances à l'échelle des quartiers

➔ Des quartiers en mutation urbaine mais inégalement touchés par les effets d'éviction

=> d'autres facteurs à prendre en compte...

Métropole	créations pures	radiations pures	transferts internes	arrivées	départs	dynamique endogène	dynamique exogène	évolution 2009-2018
<b>Grenoble-Alpes-Métropole</b>	<b>3 742</b>	<b>2 014</b>	<b>1 426</b>	<b>232</b>	<b>393</b>	<b>1728</b>	<b>-161</b>	<b>-2,6%</b>
Rondeau	463	273		201	168	190	33	
Actipôle	18	29		21	7	-11	14	
<b>Métropole de Lyon</b>	<b>14 451</b>	<b>7 380</b>	<b>4 909</b>	<b>999</b>	<b>1 480</b>	<b>7071</b>	<b>-481</b>	<b>-2,4%</b>
Carré de Soie	281	156		113	137	125	-24	
Gerland	114	36		48	34	78	14	
<b>Métropole d'Aix-Marseille-Provence</b>	<b>22 176</b>	<b>12 614</b>	<b>7 770</b>	<b>629</b>	<b>819</b>	<b>9562</b>	<b>-190</b>	<b>-0,6%</b>
Euromed	754	488		206	253	266	-47	
Vitrolles	385	249		146	130	136	16	
<b>Toulouse Métropole</b>	<b>7 474</b>	<b>4 334</b>	<b>2 582</b>	<b>680</b>	<b>920</b>	<b>3140</b>	<b>-240</b>	<b>-2,3%</b>
Basso Cambo	328	220		145	131	108	14	
Borderouge	100	71		69	48	29	21	
<b>Bordeaux Métropole</b>	<b>8 424</b>	<b>4 671</b>	<b>2 552</b>	<b>670</b>	<b>1 011</b>	<b>3753</b>	<b>-341</b>	<b>-3,1%</b>
Rive Droite	25	42		10	15	-17	-5	
Brazza	95	83		46	71	12	-25	
<b>Nantes Métropole</b>	<b>5 047</b>	<b>2 531</b>	<b>1 827</b>	<b>458</b>	<b>574</b>	<b>2516</b>	<b>-116</b>	<b>-1,5%</b>
Bas Chantenay	99	34		49	55	65	-6	
Le Ranzay	3	0		1	2	3	-1	
<b>EPT 12</b>	<b>8 974</b>	<b>4 366</b>	<b>1 295</b>	<b>1 573</b>	<b>1 906</b>	<b>4608</b>	<b>-333</b>	<b>-3,2%</b>
Ivry Confluences	248	174		103	102	74	1	
Les Ardoines	47	42		14	33	5	-19	

# 1/ Ce qu'il faut retenir...

L'observation de la **mobilité des entreprises aux différentes échelles** (métropolitaine/ extra métropolitaine/ infra métropolitaine) nuance l'idée selon laquelle l'effet d'éviction est général.

Si c'est très net pour **les espaces centraux**, tous les quartiers ne sont pas touchés à l'identique ;

Avec la **recomposition permanente du tissu urbain**, une fonction en chasse une autre et la compétition entre usages est continue.

Dans ces conditions, comment construire une connaissance partagée au niveau local pour agir ?

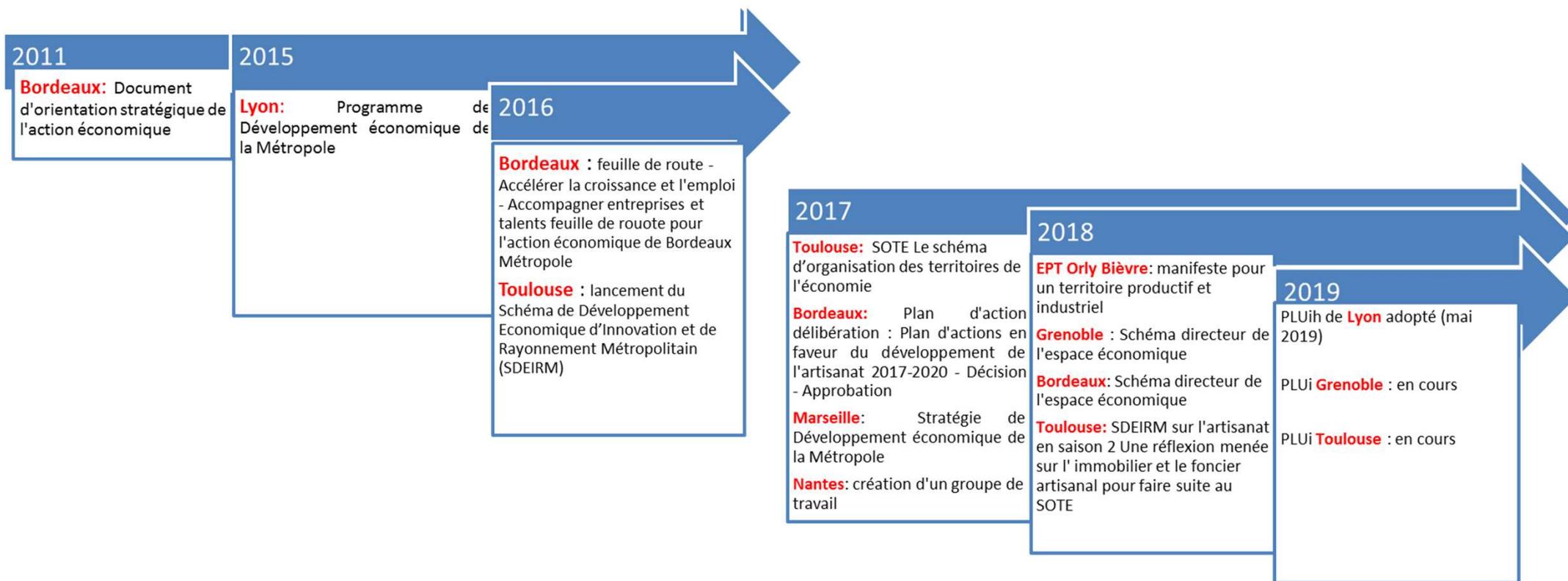
## 2/ Les **conditions** au maintien des activités productives

### 2.1 Réaliser un diagnostic local avec les outils d'une connaissance localisée du tissu productif

- **Des indicateurs pour caractériser l'occupation foncière** des activités productives
- Des indicateurs de **la demande immobilière des entreprises** pour déterminer le gisement foncier nécessaire afin de maintenir le volume d'emplois salariés
- **Les documents d'urbanisme PLU(i) , point d'ancrage fort pour ces diagnostics sur les activités productives en ville**

## 2.2 La nécessité d'un portage politique et d'une mise à l'agenda

- L'appropriation par les élus (délibérations, PLU(i)) est indispensable
- La gouvernance interne passe par l'élaboration de documents stratégiques



## 2.3 Diversifier les modes d'action foncière et les montages immobiliers

- ***Des outils pour lutter contre les effets d'éviction :***
  - Acquérir et porter le foncier sur court durée / longue durée
  - Décote foncière appliquée pour céder à prix réduit
  - DUP pour reconstituer des réserves foncières
- ***Développer des modes d'action public/privé pour maintenir les petites activités et développer l'industrie du futur :***
  - MODUE (maitrise d'œuvre de développement urbain et économique)
  - Création de sociétés foncières publiques
  - Association et partage des risques avec les investisseurs privés
  - Initiative privée pour développer des nouveaux produits immobiliers
  - Garantie locative apportée par un tiers financeur (Banque des territoires) à la commercialisation pendant les premiers mois

## 2/ Ce qu'il faut retenir ...

L'institution des Métropoles reconfigure les échelles de gouvernance

La dissociation entre la gestion de l'espace comprise comme un acte technique et opérationnel et les politiques dites sectorielles, au service du maintien de l'emploi, marque encore la **pensée aménagiste française**.

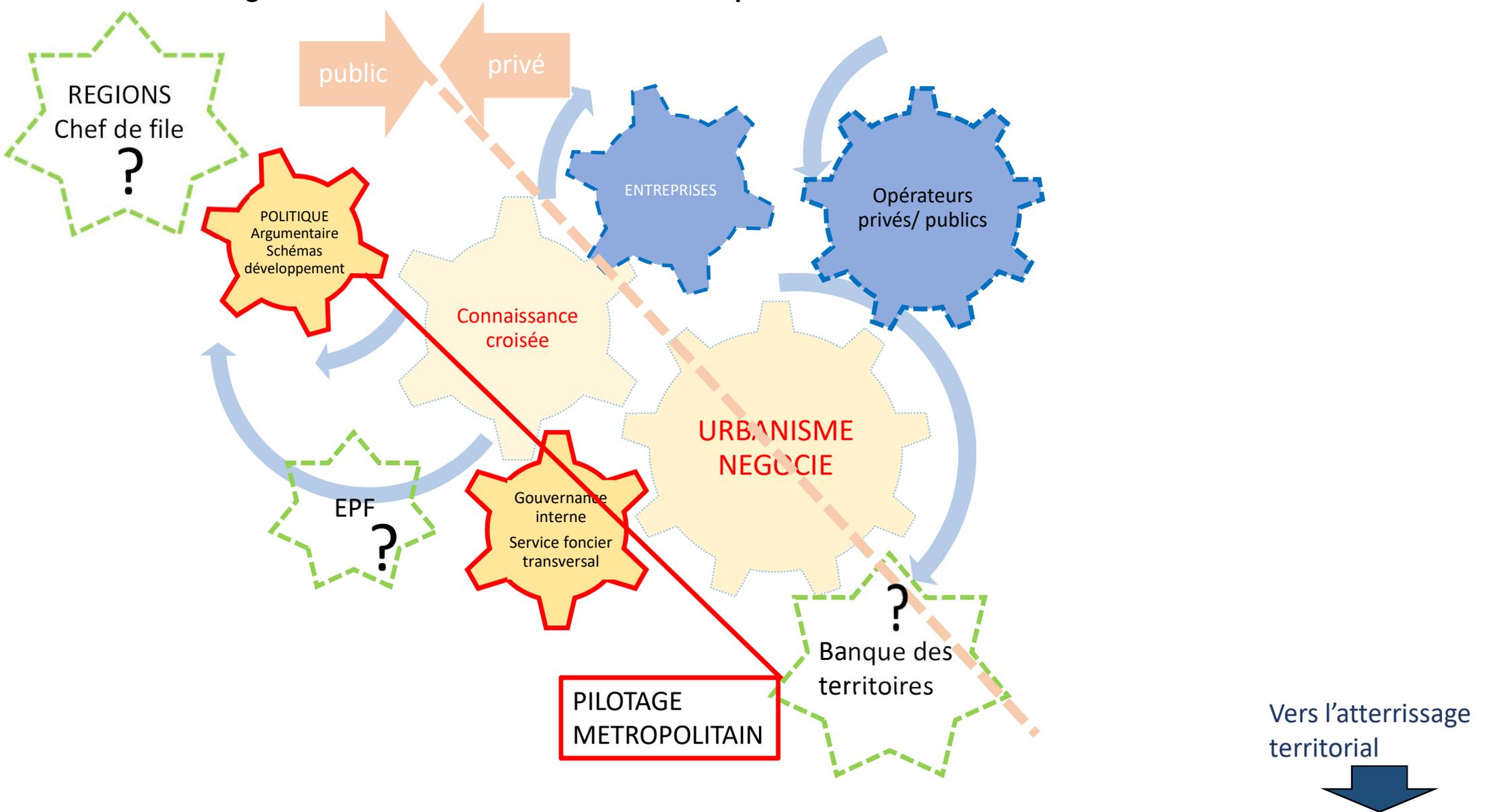
Pour autant, les documents d'urbanisme et les outils de l'action publique ancrent **l'action dans le temps long**.

**L'association des acteurs privés aux stratégies des collectivités** permet de réaliser les projets sur le temps court.

### 3/ Points de vigilance / perspectives ?

- La question clef de **l'organisation interne des services** : la balkanisation des pouvoirs comme facteur de fragilité des décisions et de leur concrétisation
- Les trajectoires des entreprises et leurs demandes (parcours résidentiels)
- La préservation de « **clusters industriels urbains** » offre un environnement économique plus favorable à tous (risque d'effet domino lorsqu'une « entreprise pivot » ferme ou se délocalise)
- Les chaînons manquant : la **charge foncière admissible** et la commercialisation des locaux pour les TPE-PME
- Des partenariats à renforcer : CDC, CCI, Régions et grands comptes.

# Urbanisme négocié au service du maintien des activités productives: **acteurs**



# Atterrissage territorial: 2 modèles / des appuis



## Réindustrialisation

par **Diffusion** et /ou

Insertion des activités  
productives dans le tissu  
urbain dense



## Agrégation

des activités productives

Concentration des  
activités productives en  
cluster urbain

**Des appuis: services aux entreprises/ animation / gestion des sites**

# Merci !

Pour en savoir plus :

- [nicolas.gillio@cerema.fr](mailto:nicolas.gillio@cerema.fr) ,
- [sylvie.duvillard@univ-grenoble-alpes.fr](mailto:sylvie.duvillard@univ-grenoble-alpes.fr)

# Nomenclature d'activités

Activités productives	Activités économiques NAF niv2 –	Exemples
Activités de nettoyage	SERVICES	Nettoyage courant des bâtiments - Désinfection, désinsectisation, dératissage
Artisanat de petite production	PRODUCTION (et SERVICES)	Fabrication d'articles de sport - Fabrication de coutellerie
Autres réparations et services N.C.A	PRODUCTION (et SERVICES)	Activités de conditionnement - Blanchisserie-teinturerie de gros
BTP - Gros œuvre	BATIMENT	Travaux de démolition - Travaux de menuiserie bois et PVC
BTP - Second œuvre	BATIMENT	Travaux d'isolation -
Fabrication / Réparation navale, ferroviaire et aéronautique	PRODUCTION (et SERVICES)	Construction aéronautique et spatiale
Fabrication de machines, d'appareils et d'équipements	PRODUCTION	Fabrication d'ordinateurs et d'équipements périphériques
Fabrication et réparation automobile, motocycle et cycle	PRODUCTION (et SERVICES)	
Fabrication, finition de meubles et matelas	PRODUCTION (et SERVICES)	
Horlogerie Bijouterie	PRODUCTION	
Industrie alimentaire artisanale	ALIMENTATION	
Installation et réparation de machines, d'appareils et d'équipements	PRODUCTION (et SERVICES)	
Papier, imprimerie, arts graphiques	PRODUCTION et SERVICES	
Textile, habillement, cuir	PRODUCTION (et SERVICES)	
Travail des métaux et activités industrielles	PRODUCTION	
Transports	SERVICES	
Travail du bois	PRODUCTION	