

# les ateliers

maîtrise d'œuvre urbaine

APPEL À CANDIDATURES  
INTERNATIONAL POUR  
ETUDIANTS ET JEUNES  
PROFESSIONNELS



## **DYNAMIQUES ECONOMIQUES, URBAINES ET EMPLOI : QUEL AVENIR POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ?**

LE QUADRANT NORD FRANCILIEN

34ÈME ATELIER INTERNATIONAL  
DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE  
DE CERGY-PONTOISE  
ILE-DE-FRANCE  
du 5 au 23 septembre 2016

## Les Ateliers internationaux de maîtrise d'oeuvre urbaine de Cergy-Pontoise

Le Verger, 1 rue de la Gare  
BP 90047  
95020 Cergy-Pontoise Cedex

Tél : +33 1 34 41 93 91  
mail: [contact@ateliers.org](mailto:contact@ateliers.org)

### *Pilotes :*

*Michel Calvino, économiste-urbaniste  
Lionel Huméry, délégué au renouvellement urbain  
à Grand Paris Aménagement*

### *Assistants :*

*Bastien Vernier - assistant- pilote  
Sarah Achaïchia - assistante développement économique  
Camille Josse - assistante benchmark*

### *Equipe permanente :*

*Christine Lepoittevin - directrice  
Morgan Bourgeois - assistant administratif  
Véronique Valenzuela - cheffe de projet*

[zae@ateliers.org](mailto:zae@ateliers.org)

*Les partenaires de la session 2016 des Ateliers :*

**grandparis**  
aménagement

**epf**  
Etablissement Public Foncier  
ILE DE FRANCE

**CERGY-  
PONTOISE**  
l'agglomération

**IAU**  
INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME  
île de France

GROUPE  
**Caisse  
des Dépôts**  
INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE

**val  
d'oise**  
le département

  
LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE  
DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'ÉNERGIE  
ET DE LA MER  
MINISTÈRE  
DU LOGEMENT  
ET DE L'HABITAT  
DURABLE

**île de France**

**Bouygues  
Immobilier**

**ESSEC**  
BUSINESS SCHOOL

**ENSAPC**

## **Sommaire**

**Présentation du sujet** p.4

**Le quadrant nord francilien** p.5

Un territoire attractif et diversifié

Un territoire soumis à une forte pression foncière

**Les dynamiques économiques et l'emploi** p.7

Une «digitalisation» qui impacte les comportements, les métiers et les stratégies d'implantation

Choix d'implantation des entreprises, critères d'attractivité

De l'opportunité d'implantation des entreprises à un schéma directeur de développement

Un décalage entre décideurs, dynamiques économiques et réalités territoriales

**Remettre les zones d'activités dans une dynamique urbaine recomposée** p.8

Réintégrer les zones d'activités à la ville

Relancer ou renouveler les zones d'activités en perte de vitesse ?

**Participer à l'atelier** p.12

## **APPEL À CANDIDATURES INTERNATIONAL**

# **DYNAMIQUES ECONOMIQUES, URBAINES ET EMPLOI : QUEL AVENIR POUR LES ZONES D'ACTIVITÉS ?**

LE QUADRANT NORD FRANCILIEN

34ÈME ATELIER INTERNATIONAL  
DE MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE  
DE CERGY-PONTOISE

du 5 au 23 septembre 2016

***Territoire stratégique du Grand Paris, le Nord Francilien est le laboratoire 2016 du 34ème Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise.***

***Corridor aéroportuaire Roissy/Le Bourget, musée de l'air et de l'espace, déploiement du nouveau métro Grand Paris Express, accueil de la COP 21 et de l'euro football au Stade de France, au cœur de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques 2024, développement des activités de la culture et de la création, cité du cinéma, accueil de grands projets de développement solidaire au service des habitants, déploiement du campus universitaire Condorcet Paris-Aubervilliers, une forte histoire industrielle, premier port fluvial d'Ile de France, pôle urbain de Cergy-Pontoise, plaine agricole du Pays de France, telles sont les composantes essentielles de ce secteur d'expertises.***

Dans un contexte de profonds changements dans la nature des échanges économiques, de critères d'attractivité des territoires et d'évolution ou progression des aménités urbaines, les zones d'activités sont appelées à « muter ». Les activités glissent d'un territoire à l'autre, vers des territoires plus éloignés ou plus dynamiques. Les territoires se spécialisent, la performance est recherchée à travers la concentration des acteurs.

De nouvelles formes d'organisation du travail émergent (télétravail, tiers lieux, fab-labs, flexibilité des lieux, bureaux nomades...), parallèlement à la multiplication des échanges immatériels (e-commerce, objets connectés, massification du digital...).

Le métabolisme de la métropole est activé par les partages et les flux quasi-immédiats. Ils constituent la base même des activités les plus créatrices de valeur aujourd'hui telles que la finance, la recherche et la création culturelle. Les emplois de la production industrielle, historiquement implantée en Ile-de-France, subissent à l'opposé un mouvement de contraction.

L'emploi change, l'ubérisation guette, le rapport de la ville avec son économie évolue.

Certaines zones d'activités couvrent de grandes emprises hermétiques et posent des questions d'urbanité, d'accessibilité, de connectivité et de sécurité.

Ces entités issues de la « ville fonctionnelle » peuvent autant être le signe d'un essor et d'une vitalité économique que d'un tissu économique et urbain en voie de déliquescence.

La dynamique territoriale installée depuis plusieurs décennies en Région Ile de France est marquée par une concurrence ouverte entre collectivités. Elle se manifeste en dépit des nombreux rapports publics prônant la nécessité de développer les solidarités territoriales au-delà des relations marchandes et le besoin de « faire travailler les acteurs ensemble ».

Dans ce champ sous tension, l'avenir des zones d'activités en île de France sous l'angle des dynamiques économiques, urbaines et d'emploi renvoie au métabolisme du territoire compris comme les productions et consommations locales, les flux des personnes et marchandises qui entrent et sortent de ce territoire.

La mutation de ce métabolisme doit s'opérer sous contrainte de réduction des émissions de CO2, de décarbonation de l'économie, de l'empreinte écologique en général. Les engagements pris pour le climat lors de la COP 21 vont considérablement changer le mode de développement économique en vigueur depuis 150 ans.

**La session de l'atelier francilien 2016 intitulée : «Dynamiques économiques, urbaines et emploi : Quel avenir pour les zones d'activités ?» se situe à la charnière entre aménagement du territoire, développement économique et revitalisation urbaine.**

**Cette session s'intéresse aux dynamiques de mutation et de transformation des zones d'activités économiques du nord francilien. Ceci dans un contexte de crise énergétique, de rareté et de cherté du foncier où la ville et ses activités sont appelées à se régénérer sur elles-mêmes.**

**> Quelles stratégies d'évolutions des territoires économiques et quels devenir possibles des zones d'activités en lien avec le renouvellement du tissu urbain et de l'emploi ?**

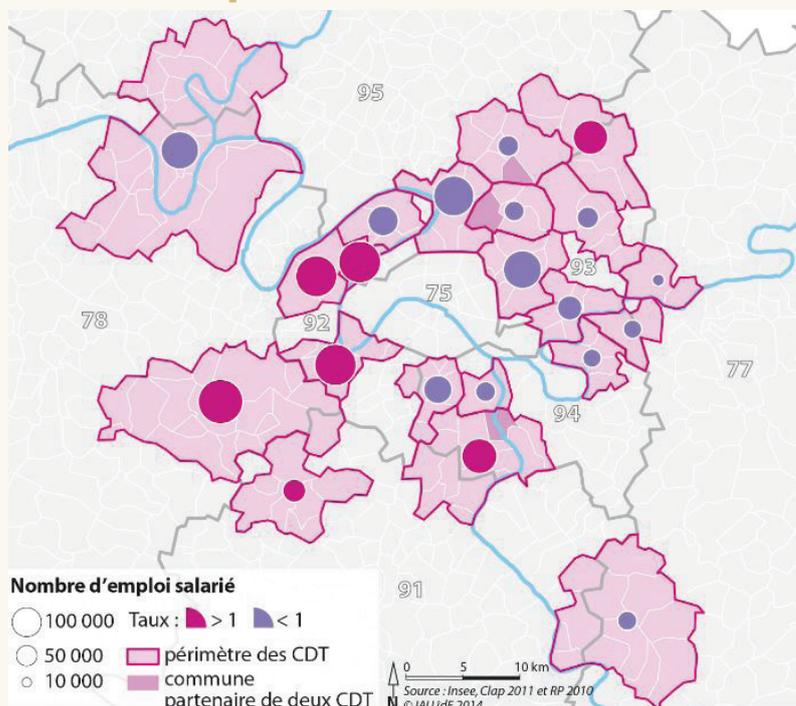
Dans un monde économique changeant, avec des répercussions sur l'emploi et sur la structuration de la ville, dans un environnement institutionnel évolutif, il est proposé aux participants de l'atelier de porter la réflexion sur le quadrant nord francilien, exemplaire, aussi bien par la mosaïque de configurations spatiales observées, qu'à travers la diversité des secteurs d'activités représentés.

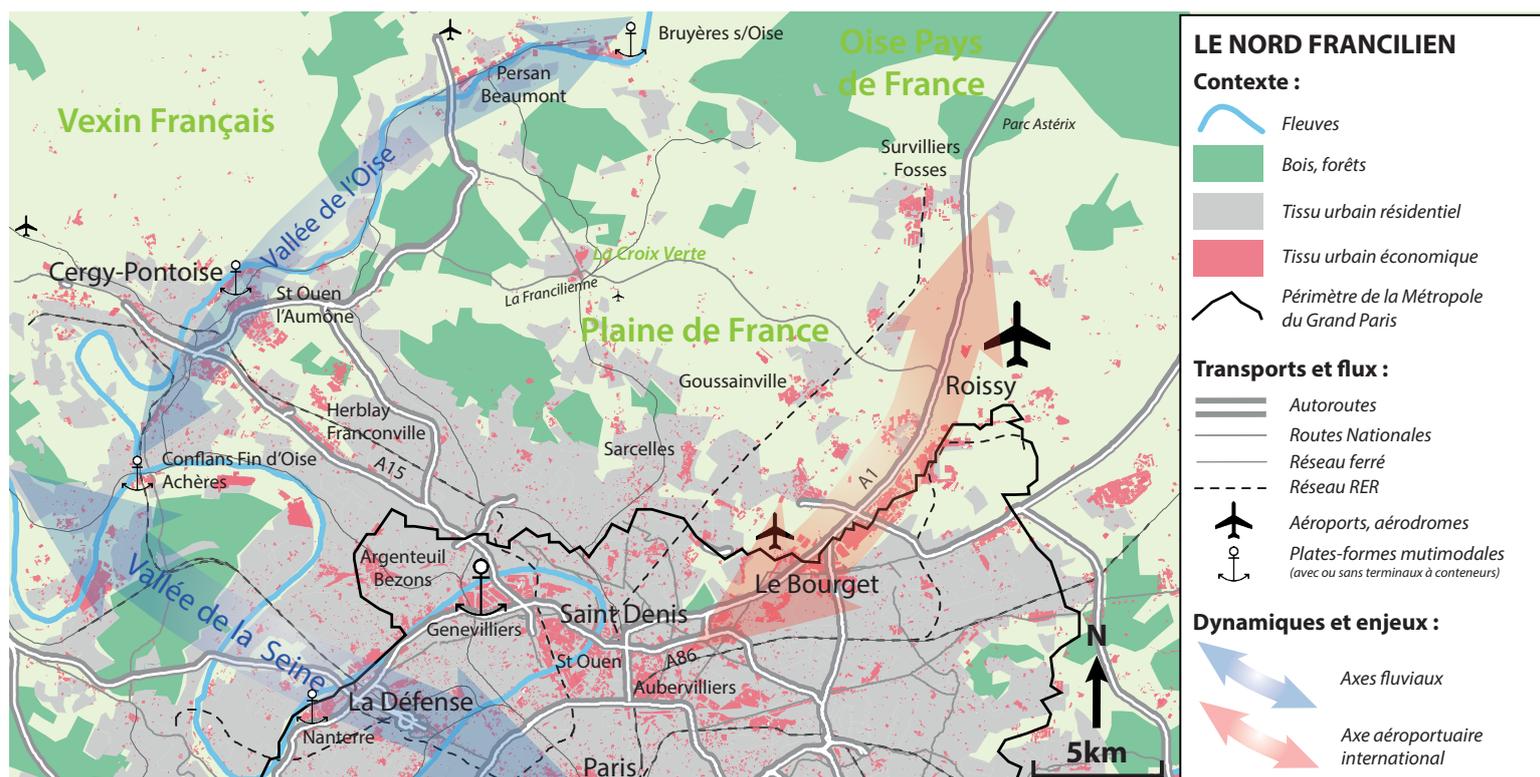
Au nord du périphérique parisien, il comprend le pôle économique en cours de consolidation de Plaine Commune en Seine-St Denis, et se structure, à l'Est, par les abords de l'A1 autour du pôle aéroportuaire international de Roissy-Le Bourget, à l'Ouest, par les abords de l'A15, la vallée de la Seine, les pôles de Gennevilliers et de Cergy-Pontoise, et au nord-ouest par la vallée de l'Oise. Ce territoire en forme de triangle inversé intègre aussi bien les abords de Paris, que la petite et grande couronne, voire au-delà.

### Le Grand Paris, une gouvernance métropolitaine en évolution : frein ou opportunité ?

Une recomposition des territoires est effective depuis le 01 janvier 2016 en Ile de France. Les nouveaux établissements territoriaux, EPT, se substituant aux communautés d'agglomération doivent définir avec la nouvelle Métropole du Grand Paris (MGP) l'intérêt métropolitain pour les zones d'activités et les actions de développement économique.

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France de 2013 précise que la mise en œuvre d'une politique industrielle renouvelée est indispensable. Au-delà d'établir des réflexions sur le long terme, celle-ci doit définir des emprises pour l'implantation d'unités de production, de services urbains, d'activités ou de fonctions support et doit être matérialisée dans un Schéma Régional de Développement de l'Economie, Innovation et Internationalisation (SDREII) à construire en 2016.





Les Ateliers

## Un territoire attractif et diversifié

Premier bassin d'emploi en Europe, la région Île-de-France pèse à elle seule 4% du produit intérieur brut européen, devant le Grand Londres et la Lombardie. Sur la période 2006-2010, la région tient sa place sur le podium mondial au regard des investissements internationaux, derrière Shanghai et Londres. Son hub aérien a vu se croiser en 2014 plus de 92 millions de passagers et représente à lui seul plus de 85.000 emplois. C'est le plus important en Europe.

La région est par ailleurs, la deuxième plate-forme fluviale du continent avec ses 70 ports et ses 500 km de voies fluviales.

Première destination touristique mondiale, le Grand Paris est la métropole européenne accueillant le plus d'exposants, attirés par des foires et salons professionnels : en 2013, près de 1.000 congrès se sont tenus en Île-de-France, générant 1,2 milliard d'euros de retombées économiques.

La région-capitale dispose d'une force industrielle, dotée de nombreux sièges sociaux et d'un tissu dense de petites et moyennes entreprises.

L'Île-de-France dénombre 7 pôles de compétitivité démontrant une diversité de ressources et de potentiel : les industries culturelles et le multimédia, les biotechnologies et la santé, les logiciels et les systèmes complexes, l'automobile et les transports collectifs, la ville, l'habitat et la mobilité des personnes, l'aéronautique et l'espace, et enfin l'innovation financière.

Puisant sa force dans son histoire et dans son rayonnement culturel, l'Île-de-France compte plus de 365.000 personnes employées dans les industries de la création qui regroupe aussi bien la mode que le numérique, l'architecture que le cinéma, le design que le jeu vidéo, l'artisanat d'art que la publicité. Comme d'autres métropoles

mondiales - Londres, New York, Tokyo, Los Angeles - le Grand Paris mise sur ces secteurs stratégiques fondés sur le savoir et la connaissance, faisant appel à une main-d'œuvre hautement qualifiée.

Elle occupe le 5e rang mondial pour les dépenses consacrées à la recherche et au développement et rassemble plus de 153.000 personnes travaillant pour la recherche publique et privée.

Cependant, elle traverse depuis les années 2000 une crise profonde. En 20 ans, l'emploi salarié dans l'industrie a été divisé par deux dans la région. Les industries liées au textile ont été lourdement frappées par cette érosion de l'emploi. Quant aux industries franciliennes de construction automobile, elles passent de, environ, 1 million de voitures, produites en 2000, à 500.000 en 2008.

## Un territoire soumis à une forte pression foncière

Plusieurs entités se distinguent sur ce grand territoire nord francilien :

- > Le territoire de la Plaine Saint Denis,
- > Le couloir aéroportuaire de Roissy le Bourget,
- > Le Port de Gennevilliers, la vallée de la Seine,
- > L'axe autoroute A15, Cergy Pontoise, la vallée de l'Oise,
- > La plaine agricole au centre du territoire soumise à la pression foncière de l'extension de la métropole.

## Le couloir aéroportuaire <

Il est le plus grand moteur économique de ce territoire nord francilien. Partant des portes nord de Paris, il atteint les confins du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne, et accueille les aéroports du Bourget et de Paris-CDG.

Secteur extrêmement dynamique en termes de création d'emplois, il affiche une croissance de 24% du nombre d'emploi entre 1999 et 2009, sur le Grand Roissy pour atteindre 225.000. avec un potentiel estimé à 130 000 nouveaux emplois directs à horizon 2030. Ce territoire présente près de 25 zones d'activité de tailles variées. Ces périmètres réservés exclusivement à l'activité économique vont de quelques hectares à 372 ha pour la plus grande ZAE de Paris Nord II.

De très grandes entreprises liées aux services aéroportuaires sont présentes sur la Plaine de France et notamment le long des axes routiers. Air France est la plus grande avec 15 000 emplois.



## > La Plaine St-Denis

Anciennement première zone industrielle d'Europe, elle représente désormais le troisième pôle tertiaire d'Ile-de-France, suite à une désindustrialisation accentuée dans les années 1980. Ce territoire a su se réinventer, mais au prix du transfert de certaines activités hors de son territoire afin d'accueillir des projets de bureaux et de logements mixtes.

Elle est devenue aujourd'hui un pôle d'industries culturelles en plein essor, identifié comme « Territoire de la culture et de la création » au sein de Grand Paris, à travers le nouveau contrat de développement territorial (CDT).

La superficie affectée aux activités et équipements industriels, et à l'entreposage logistique, régresse régulièrement depuis 1990, mais occupe encore 20% de la superficie du territoire (contre 10% en petite couronne et 2% en Ile-de-France).



## Le port de Gennevilliers <

Le port de Gennevilliers, premier port fluvial français, alimente 13 % de l'approvisionnement de la Région en marchandises. La livraison et le stockage de produits semi-finis, matériaux lourds et recyclage constitue son activité principale.

Ce secteur des Boucles Nord des Hauts de Seine prévoit qu'il devienne un carrefour des entreprises innovantes avec notamment la création d'une filière autour de la logistique urbaine durable.



## > L'agglomération de Cergy-Pontoise

Située au bord de l'Oise, il s'agit d'un grand pôle de développement du nord-ouest francilien. Avec plus de 200 000 habitants, 9 500 entreprises et 90 000 emplois, c'est une ville jeune et dynamique dotée d'un réseau de petites et moyennes entreprises très important.

Cette agglomération profite du déplacement des activités du cœur de métropole et reste un des territoires dynamiques de la région en termes de création d'emploi, notamment dans le secteur industriel (+9% contre -25% dans l'ensemble de la région en dix ans).



## La Plaine de France <

Le Pays de France est une région de plaine traditionnellement vouée à l'agriculture céréalière, l'une des plus productives au monde. Les cultures maraîchères autrefois très développées au nord de Paris ont été progressivement refoulées par l'extension des ensembles immobiliers, des zones industrielles et des entrepôts. Territoire rural et périurbain, le potentiel de développement pour une économie circulaire est à organiser: alimentation, éco-matériaux, éco-énergies...

## LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES ET L'EMPLOI

La Région Ile de France se distingue par une progression des activités de services à haute valeur ajoutée (activités de services, finances, conseil, informatique,...) et des emplois de cadres et de fonctions supérieures.

Néanmoins, ces derniers se sont réalisés au détriment des emplois moins qualifiés et des activités à moins forte valeur ajoutée dont le dynamisme a été repoussé sur les espaces périphériques.

La pression foncière accroît ce phénomène de spécialisation des espaces. Il est de plus en plus complexe de disposer de locaux adaptés à coûts maîtrisés en zone centrale. Cet état de fait pousse les entreprises présentes à s'éloigner et contribue à l'étalement urbain pourtant dénoncé par les pouvoirs publics plaçant la notion de « ville durable ».

Le bon fonctionnement des territoires dépend pourtant de leur capacité à maintenir à long terme, au plus près des besoins des utilisateurs les fonctions essentielles à son activité. La préservation des services de proximité et activités urbaines mais aussi rurale est indispensable au bon fonctionnement de la métropole et à la qualité de vie des habitants.

A l'échelle régionale, le transport optimisé de marchandises et de matériaux est indispensable au bon fonctionnement de celle-ci. L'enjeu est donc d'assurer l'essor économique local, l'efficacité du transport des marchandises et la cohabitation avec les transports des voyageurs.

### Une «digitalisation» qui impacte les comportements, les métiers et les stratégies d'implantation

La révolution du numérique entraîne de nouveaux comportements et les innovations actuelles et futures (connexions, NTIC, e-commerce, déterritorialisation, télétravail, tiers-lieux, start-ups, nouveaux besoins des entreprises, des habitants et salariés...) accélèrent la mutation des filières et des emplois ainsi que des modes de travailler.

La réduction des surfaces de bureaux s'accroît, les travailleurs nomades s'écartent de la routine domicile-travail et s'évadent du « Contrat à Durée Indéterminée », base de l'emploi en bureau fixe. Les nouveaux nœuds de communication incorporés à la ville que sont les pôles gares, deviennent alors propices à l'installation de locaux tertiaires et/ou de tiers lieux pour ces derniers.

L'évolution fulgurante de la vente en ligne initiée il y a maintenant quinze ans invite à accorder une place de plus en plus importante à la logistique du dernier kilomètre. Or cette logistique du dernier kilomètre coûte cher et le foncier disponible en zone dense est de plus en plus rare.

### Choix d'implantation des entreprises, critères d'attractivité

Jusqu'avant les années 2000, les stratégies d'implantation des activités économiques dépendaient essentiellement des opportunités foncières, voire financières, et de la qualité des infrastructures, souvent routières. Aujourd'hui de nouvelles composantes commencent à avoir un impact significatif sur les choix d'implantation.

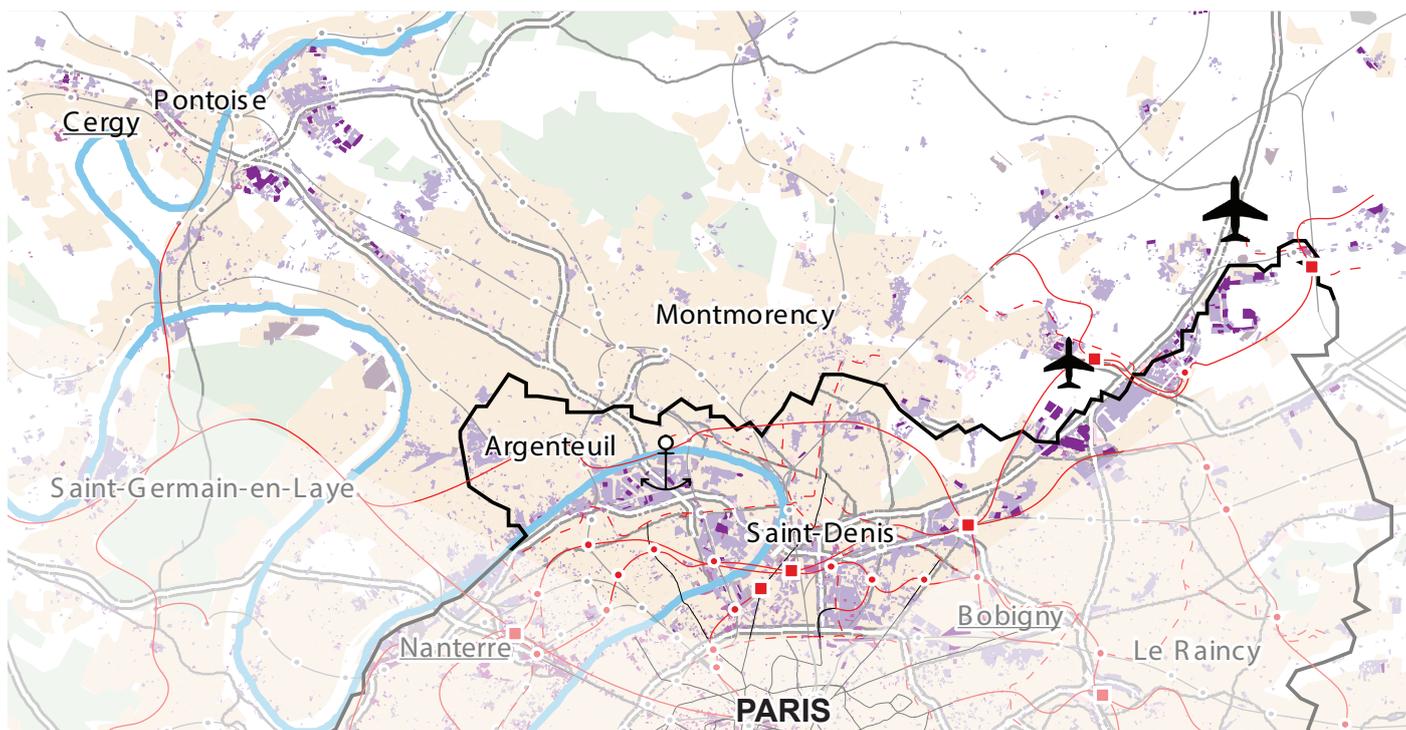
Les chefs d'entreprises ont intégré de plus en plus dans leurs décisions des préoccupations sur la qualité des dessertes en transport en commun, la disponibilité de services à destination des employés ou de l'entreprise, et la qualité de l'environnement au travail.

Pour répondre à ces nouvelles exigences des structures partenariales, associatives ou privées de gestion des zones d'activités ou de parcs d'entreprises sont parfois créées. Cependant seulement 5% des parcs d'activités sont gérés et disposent de structures internes (source : ARENE). Le transport des marchandises et des personnes, salariés et visiteurs, est également un critère d'attractivité.

L'Etat et les villes ont signé des CDT - *Contrat de développement territorial* qui s'engagent sur des programmes d'aménagement du territoire, développement économique, amélioration des transports, renforcement des structures de formations et campus, infrastructures de santé... qui participent à renforcer l'attractivité des territoires

### De nouvelles manifestations de l'économie :

- **L'économie du digital** : l'ubérisation et autres manifestations de cette économie soutiennent la prolifération d'espaces de coworking, de tiers-lieux, de télécentres, du télétravail,...
- **L'économie régionale ou résidentielle au sein du nouveau métabolisme francilien** : les enjeux liés à la transition écologique et énergétique suscitent un développement de nouveaux marchés et la création de nombreux emplois en perspective.
- **L'économie circulaire** : la logique du recyclage et des circuits courts invite à repenser les liens et les dynamiques entre les différentes zones d'activités, dans leurs territoires d'inscription et en fonction de leur nature.
- **L'économie collaborative, du partage et de la fonctionnalité** : face aux besoins de la société contemporaine et à la nécessité de réduire les externalités négatives, l'offre de solutions intégrées (en rupture avec la traditionnelle vente de biens, de services et de solutions associés) regroupe des acteurs issus de filières et de secteurs d'activité différents et appelle à de nouvelles formes de coopération entre ces acteurs (co-voiturage, colocation, monnaies alternatives, fablabs...).
- **L'économie de la production** : Dans une perspective de réappropriation des choix économiques, et sociaux par les citoyens et les salariés on ne se satisfait plus de laisser de côté ceux relatifs à la production : qui la décide, qui en fixe le volume, en quel lieu ?
- **L'économie de la transition énergétique** : La conversion énergétique de l'économie de l'Ile de France pourrait créer entre 22.000 et 164.000 emplois net en 2020 sur le territoire. Une étude du CIRED - Centre International de Recherches sur l'Environnement et le Développement, réalisée en 2010, analyse les emplois créés dans les transports, la rénovation thermique du parc de logement social et privé et dans le solaire et l'éolien. Elle calcule également l'impact du développement de l'agriculture biologique francilienne sur l'emploi.



MOS Activités, IAU

### Le réseau du Nouveau Grand Paris (horizon 2030) et les surfaces affectées aux activités (2008)



Enfin la concentration des ressources et des acteurs constitue un atout susceptible d'intéresser l'entreprise. Ces facteurs de densité favorisent à la fois les échanges, la circulation des informations, la diffusion des savoirs, contribuent ainsi à produire des richesses supplémentaires et réduiraient les coûts de transaction. On parle d'« effets d'agglomération ».

Les tendances décrites ci-avant et les nouveaux critères d'implantations des entreprises obligent les territoires et la métropole à revisiter leurs lieux d'implantations économiques souvent inadaptes. Au même titre que les parcs de bureaux, le devenir et la régénération des entrepôts devenus obsolètes posent question, il en va de même pour les zones commerciales, les immeubles d'entreprise.

## De l'opportunité d'implantation des entreprises à un schéma directeur de développement

Les chefs d'entreprises répondent en premier lieu à leur logique d'implantation propre, souvent à celui du groupe auquel ils appartiennent et à leurs marchés.

Cependant la mise en place d'une stratégie globale relative aux fonctions suivantes : commerces, tiers-lieux, productions industrielles, logistique urbaine, artisanat, data-centre, ... au niveau d'un territoire est posée.

De même l'attractivité d'un territoire pourra résider dans l'accompagnement offert à l'évolution de l'entreprise dans son parcours résidentiel (incubateur, pépinière, hôtels d'entreprises, lieux d'implantations...) et à son cycle de mutation.

L'impulsion d'une animation stratégique des territoires s'avère cruciale. Il s'agit non seulement de soutenir l'émergence de filières, pôles ou systèmes productifs locaux afin de les consolider, mais aussi de valoriser les relations de proximité.

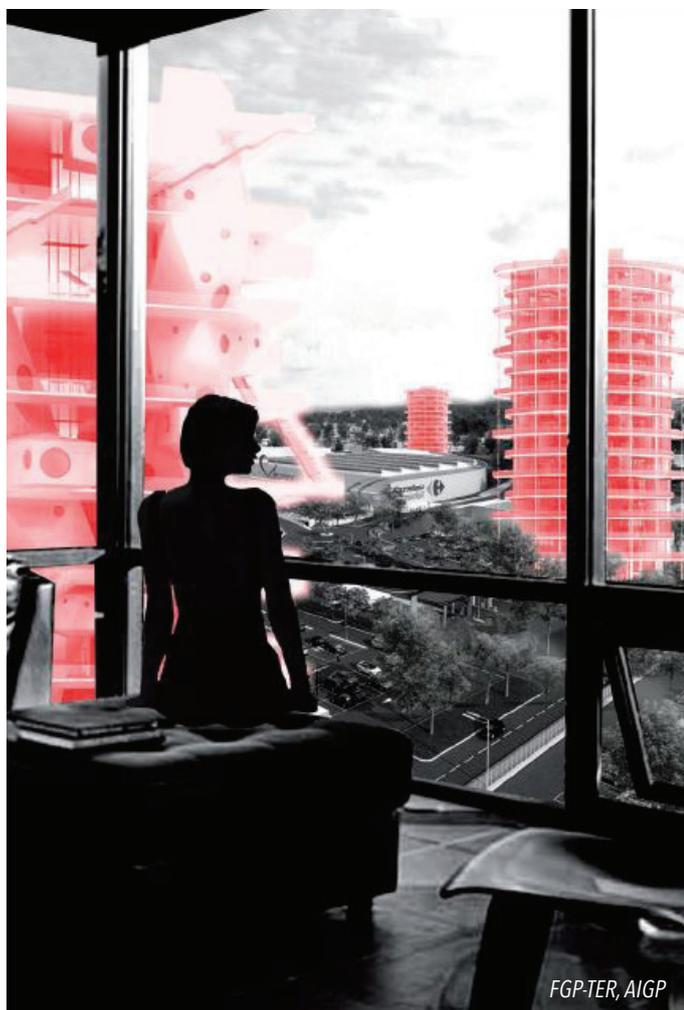
En définissant ces stratégies, les collectivités améliorent la lisibilité de leur territoire pour transformer ces ressources dormantes en facteurs d'attractivité. Elles cherchent à renforcer « l'écosystème de croissance » par une densification des relations entre ses composantes : entreprises, centres de formation, organismes de recherche, clients, fournisseurs, apporteurs de capitaux, etc. (Denis Carré, *Laboratoire Economix, Université Paris Ouest*)

## Un décalage entre décideurs, dynamiques économiques et réalités territoriales

Alors que les élus et promoteurs affichent volontiers une appétence pour l'immobilier de bureaux, il conviendrait d'avoir une stratégie métropolitaine adéquate et efficiente, notamment entre les différents territoires. En effet, la plupart des élus souhaitent accueillir des immeubles tertiaires au pied des gares du futur réseau de transport en commun (48% des programmations économiques dans les CDT sont des locaux tertiaires). Il faut par ailleurs permettre aux activités industrielles essentielles pour la métropole, de garder une place au cœur du système urbain afin de garantir l'emploi à proximité.

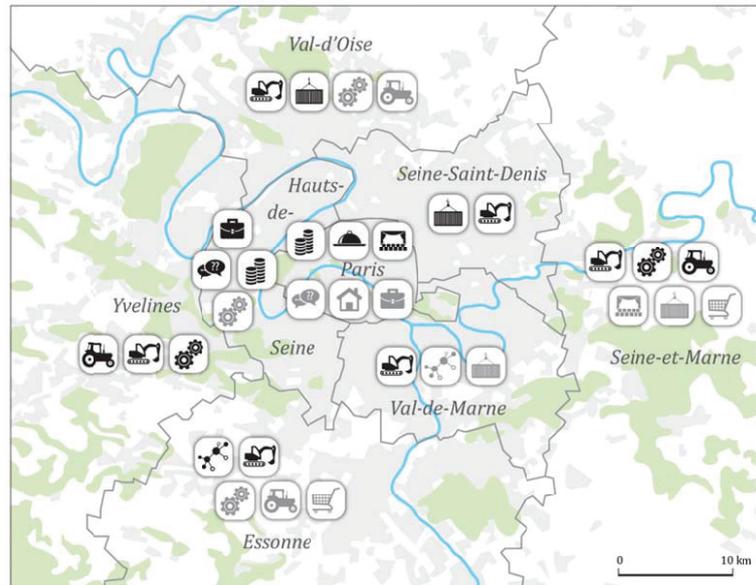
Actuellement, en Ile-de-France, la Boucle Nord des Hauts de Seine, le pôle de Roissy, le pôle Portes Nord de Paris regroupent les pôles qui concentrent le plus de surface de bureaux inoccupés (ou vacants, soit environ 50.000 m<sup>2</sup> pour chaque pôle - Etude ORIE). Ces bureaux inoccupés depuis plus de 4 ans représentent environ 50 % des locaux de seconde main vacants sur le secteur. La vacance de plus de 4 ans est le critère retenu pour qualifier des locaux d' inadaptés au marché. C'est-à-dire qu'ils n'ont sans doute plus vocation à être maintenus en bureaux (mutation en logements, hôtels, résidences, commerces,...).

En tout état de cause un facilitateur pour la requalification de zones d'activités ou de bureaux vacants serait la mise en place de leviers d'incitation fiscale - type ZFU, TVA réduite - comme on peut les observer sur les secteurs de renouvellement urbain de la géographie prioritaire de la ville. Les effets de ces incitations peuvent être déterminants en Île-de-France, mais à envisager seulement à partir d'une stratégie de développement bien établie à la bonne échelle d'un territoire.



FGP-TER, AIGP

### Activités économiques spécifiques



#### Activités spécifiques

Agriculture	Information - Communication	Arts, spectacles, loisirs
Industrie	Finances et assurances	Hébergement et restauration
Construction	Activités immobilières	Recherche - Développement
Logistique	Conseil soutien technique	Commerce

#### Spécificité

élevée (1,5 et +)
moyenne (1,2 à 1,4)

**Indice de spécificité :** part de l'activité économique dans le département rapportée à la part de cette activité en Ile-de-France. Activités spécifiques : indice supérieur ou égal à 1,2.

Source : Insee, clap 2011, emplois salariés © IAU idF

### Questionnements pour l'atelier :

- > Quelles sont les nouvelles formes de l'économie perceptibles ? Comment mener à bien la réinvention écologique, énergétique de la ville et de la campagne qui sont sous nos yeux selon un chemin économique et social acceptable ? dans quelles proximités ?
- > Pour quels objectifs ? Réduire les émissions de CO<sub>2</sub> ? Maîtriser la consommation de terres agricoles productrices de ressources renouvelables ? Simplifier la vie des franciliens, en particulier dans des transports domicile-travail saturés ? Réduire les flux de transport de marchandises ? Créer de l'emploi ?
- > Comment freiner le processus de « refoulement » du tissu économique en dehors des villes et contrecarrer l'affaiblissement des centralités et la consommation d'espace agricole ?
- > Quelles sont les conditions de maintien selon le type d'activité (logistique, industrie, artisanat, gestion des déchets...) en cœur de métropole ? pour répondre à quel besoin ? pour quel marché ? selon quelles conditions ? Comment favoriser le réaménagement des zones d'activités à des prix abordables ?
- > Les relations quotidiennes entre les lieux d'habitat, de travail, de culture et de loisirs s'opèrent au niveau des bassins de vie. En zone agglomérée sur notre territoire que veut dire cette échelle pour une recherche d'équilibre du corps social, des déplacements de personnes et de marchandises et l'efficacité du développement économique ?
- > Quels peuvent être les domaines d'actions et les outils en faveur de la performance économique, énergétique, du maintien de l'emploi et d'une meilleure coordination des acteurs publics et privés (exemple Clusters) ? Dans quelle mesure les pouvoirs locaux peuvent-ils favoriser ces démarches ? A quelles échelles ? Comment répondre aux nouveaux besoins des entreprises ?

## REMETTRE LES ZONES D'ACTIVITÉS DANS UNE DYNAMIQUE URBAINE RECOMPOSÉE

L'urbanisme monofonctionnel des années 1960 et 1970 a encouragé l'aménagement de zones d'activités dont le nombre n'a fait que croître et dont la qualité urbaine est souvent problématique.

L'Île de France et en particulier sa zone dense est confrontée au phénomène de vieillissement et de l'inadéquation de l'offre (accessibilité, sécurité, signalétique, environnement, gestion et animation, offre de services...)

Certains parcs d'activités en perte de vitesse, voire en friches, offrent l'opportunité d'importantes réserves foncières au cœur du Grand Paris, nouvellement desservis par l'extension du nouveau métro. Ils peuvent permettre d'aménager de nouveaux pôles d'emplois, de nouvelles densités, mais aussi de créer ou de rapprocher les lieux de logements, commerces de proximité, équipements publics et transports.

Longtemps la volonté des collectivités de conserver l'affectation économique coûte que coûte a prévalu. Les intercommunalités renforcées, la péréquation des ressources financières, les outils locaux de planification encouragent un raisonnement plus global à une échelle beaucoup plus large.

Dans la mouvance du Grenelle de l'Environnement, récemment de la COP 21, dans un objectif de « refaire la ville sur la ville » et face à une crise du logement sans précédent, la reconversion d'un secteur d'activités s'avère maintenant « politiquement acceptable », à partir du moment où la perte de vitesse de ce dernier ou sa situation et programmation non adéquates et obsolètes auront été actées.

### Réintégrer les zones d'activités à la ville

Retrouver une mixité de fonctions urbaines, diversifier les flux (emplois, logements, commerces, loisirs, culture, marchandises), faciliter les déplacements, réinvestir des sites en friche relève d'une démarche de développement durable.

Ces sites représentent autant d'hectares à reconverter afin de construire la ville de demain.

La prise en compte sociétale s'avère beaucoup plus acceptable afin de reconquérir une zone en déshérence « à côté de chez soi » plutôt que de consommer des espaces naturels ou agricoles.

Plusieurs types d'activités économiques sont particulièrement soumises à des pressions et repoussées en périphérie de la petite, voire de la grande couronne parisienne : logistique, industrie, artisanat, gestion des déchets.

Celles-ci peinent à se maintenir en tissu urbain dense avec un double enjeu foncier :

- les conditions d'un maintien en zone dense de certaines de ses activités économiques,
- le recyclage des disponibilités foncières générées.

Refaire de l'activité sur l'activité, bureaux sur bureaux coûte plus cher que de faire du neuf. Il faut acquérir de l'activité, défaire le site et refaire l'activité. La présence d'une valeur ajoutée suffisamment importante peut permettre cette requalification.

Ce n'est pas le cas en maintenant une programmation activité/activité, d'autant plus sans intervention financière publique. Un basculement activité/logement peut l'envisager.

L'identification et la valorisation du potentiel de densification sont le premier levier de la requalification ou de renouvellement urbain.

Les contraintes réglementaires (stationnement, plantations, implantation des bâtiments (milieu de parcelles) si elles sont maintenues, constituent des freins au potentiel théorique de densification.

L'extension du réseau de métro Grand Paris Express (GPE) va porter une forte dynamique de mutation des territoires de desserte. Ce réseau devrait ouvrir de nouvelles opportunités économiques et pourrait apporter plus de solidarité sociale et territoriale reconnectant certains quartiers et valorisant de nouveaux espaces. Il va dynamiser la métropole par ses flux de banlieue à banlieue, une révolution dans un système parisien tellement radial, et par l'impact urbain des nouveaux quartiers de gares.



La zone d'activité du Vert Galant aujourd'hui



La zone d'activité du Vert Galant demain ? - Bertrand Warnier



## Relancer ou renouveler les zones d'activités en perte de vitesse ?

Les restructurations de groupes, fusions-acquisitions, cessations d'activités des années 80/90 ont créé les premières friches industrielles.

Elles sont caractérisées par des emprises foncières souvent importantes laissées à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité économique qui s'y exerçait. Les deux dernières décennies ont connu un mouvement de reconquête dont certains sites emblématiques de la petite couronne parisienne, avec les abords du stade de France en Plaine St Denis ou les terrains Renault à Boulogne Billancourt.

De nouvelles causes se sont ajoutées aux facteurs classiques notamment les mouvements de délocalisation, l'obsolescence rapide de certains bâtiments activée par les évolutions réglementaires d'hygiène et de sécurité, ainsi que les exigences en performance énergétique.

Ainsi sont apparus les parcs d'activités économiques en perte de vitesse pouvant inclure des terrains en quasi-friches avec des locaux vides. Une abondance de panneaux de commercialisation, souvent plusieurs commercialisateurs sur des mêmes terrains, avec des espaces privés et bâtiments dégradés caractériseront visuellement assez rapidement un secteur d'activités en perte de vitesse.

Ces éléments générateurs d'une image négative, de peu de créations d'emplois et de ressources fiscales aléatoires ne poussent pas les collectivités à réinvestir le site et à gérer les espaces publics. Elles mêmes peuvent créer un nouveau parc d'activités entraînant un appel d'air ou privant une implantation valorisante qui aurait pu relancer l'image du parc ancien.

### Questionnements pour l'atelier :

- > Comment intégrer les Zones d'Activités Economiques actuelles et futures à la ville ? Quelles sont les formes urbaines (qualité, intensité...) et les usages générés par l'apparition des nouveaux lieux de production ? Quelles mixités urbaines ?
- > Comment habiter dans des territoires productifs et produire dans un environnement résidentiel ?
- > Quelle place donner à la culture dans l'attractivité des territoires et dans les aménités urbaines ?
- > Quelle intégration dans le paysage urbain dans son ensemble ? Comment faire de la dimension environnementale et paysagère un atout de l'attractivité ?
- > Quelle adaptabilité/ réversibilité des aménagements et espaces publics, pour favoriser la mutation et l'adaptation des sites dans le temps ? Quelle régénération des locaux d'entreprises ? quelles possibilités de reconversion des bureaux en logements ?
- > Comment redynamiser les îlots inadaptés des zones d'activités et faire évoluer leur potentiel de reconversion ?
- > Comment préserver et développer le potentiel de fonctionnement multimodal du transport de marchandises, de la logistique et de déplacement des personnes ?

### Les Ateliers, c'est quoi ?

Les Ateliers de Maîtrise d'oeuvre urbaine de Cergy-Pontoise (ou Ateliers de Cergy) sont une association à but non lucratif, qui organise depuis 1982 en France et ailleurs dans le monde des ateliers originaux de production collective sur des sujets de développement urbain et territorial, sur sollicitation des autorités locales. Les Ateliers de Cergy sont une petite structure mais représentent un très vaste réseau de professionnels, étudiants et chercheurs, universités, décideurs locaux et acteurs privés de par le monde.

Chaque année en septembre, l'association réunit en Ile-de-France une vingtaine d'étudiants et de jeunes professionnels de nationalités et de profils variés, qui travaillent sur site en équipes pluridisciplinaires (architecture, urbanisme, ingénierie, agronomie, paysage, économie, sociologie, arts...) et présentent en fin d'atelier leurs propositions à un jury international présidé par les autorités locales. Les projets des équipes associent visions de long terme pour le territoire et propositions d'actions opérationnelles et illustrées, composant ainsi un éventail de projets mis à disposition des décideurs locaux.

Depuis l'origine jusqu'à leur maturité actuelle avec un réseau de plus de 2 500 anciens participants, le parti pris des Ateliers est de traiter librement et à plusieurs échelles de sujets complexes, en s'autorisant à prendre du champ par rapport au contexte institutionnel. Le caractère jeune, international et pluridisciplinaire des équipes permet un regard neuf et suscite des manières originales de représenter le territoire, ses tensions et ses opportunités.

### Calendrier prévisionnel de la session

**Printemps-été 2015** - Prise de contact avec les acteurs locaux du territoire du nord francilien et discussion autour de la formulation du sujet et des enjeux de l'atelier - Constitution d'une équipe de pilotage composée de deux pilotes scientifiques, d'un représentant de l'équipe permanente de l'association et d'un assistant pilote pour monter le projet et animer l'atelier

**Automne 2015** - Mobilisation des acteurs clés/partenaires, formation du comité de suivi.

**Hiver 2016** - Entretiens avec les acteurs territoriaux et des personnes ressources sur les problématiques au coeur de l'atelier, rassemblement des données et du matériel qui permettront de présenter le territoire et les enjeux identifiés.

**Printemps 2016** - Diffusion mondiale de l'appel à candidatures pour recruter une vingtaine de participants de toutes disciplines/nationalités pour participer à l'atelier à Cergy-Pontoise en septembre 2016.

**14 Avril 2016** - Séminaire productif visant à préciser et approfondir les attentes auprès des futurs participants.

**Été 2016** - Edition du document de contexte ou « les clés du territoire », diffusé auprès des futurs participants et des partenaires de l'atelier et de l'association, présentant en détail le territoire et les enjeux de l'atelier.

**Septembre 2016** - Atelier international de maîtrise d'oeuvre urbaine à Cergy-Pontoise.

### Format de l'atelier 2016

3 semaines, dix-huit participants français et internationaux retenus sur appel à candidature mondial et répartis en 3 équipes de travail.

1/ L'atelier commence par plusieurs jours d'immersion et de découverte du territoire et des problématiques de travail : visites du territoire en compagnie de ses acteurs et organisation de conférences thématiques, rencontres avec des professionnels, des spécialistes des sujets traités au cours de l'atelier et des représentants de la population locale.

2/ L'atelier se poursuit avec 2 semaines de travail en équipes, ponctuées de moments d'échange. Les « forums d'échange » sont ouverts et permettent d'échanger avec les acteurs locaux et les partenaires de l'atelier sur les propositions des équipes à mi-parcours.

3/ L'atelier se conclue par la présentation des projets à un jury composé de représentants du territoire et d'experts français et internationaux.

### Comment postuler ?

**L'atelier est ouvert à toutes les formations ! Il s'adresse aux jeunes professionnels de toutes nationalités et disciplines, et aux étudiants de niveau master minimum. Urbanistes, designers, architectes, géographes, ingénieurs, photographes, paysagistes, artistes, journalistes,... la session 2016 sera également sensible aux candidatures ayant une spécialisation en économie, en sociologie et/ou en écologie.**

#### Lieu et Date

L'atelier se déroulera à Cergy-Pontoise du 5 au 23 septembre 2016

#### Seules restrictions

Bonne maîtrise de l'anglais pour pouvoir travailler au sein d'équipes internationales, disponibilité complète aux dates de l'atelier, limite d'âge 30 ans.

#### Demande d'information et/ou de documentation [zae@ateliers.org](mailto:zae@ateliers.org)

#### Préparer sa candidature

Sélection de dix-huit participants internationaux qui travailleront en 3 équipes encadrées par des professionnels, sur la base d'un dossier de candidature à envoyer au plus tard le 5 Juin 2016 sous forme d'un document unique sous format pdf (à intituler : VOTRE NOM\_Prenom), comprenant dans l'ordre :

- » 1. La fiche d'inscription disponible sur le site [www.ateliers.org](http://www.ateliers.org) complétée
- » 2. Votre CV en une ou deux pages maximum
- » 3. Un court travail personnel sur le sujet de l'atelier : ce dossier reprenant le sujet de l'atelier, appliqué à un autre site, de préférence dans le pays d'origine du candidat. Ce dossier a pour objectif d'accompagner les candidats dans une réflexion personnelle préalable à l'atelier sur les thématiques traitées. Ce travail est à réaliser seul (de 3 à 4 pages sous format A4 ou 2 pages sous format A3). Les travaux en binôme sont acceptés dans la mesure où le travail de chacun est clairement identifié.

Les candidatures se font à titre personnel et individuel, dans le cas d'un travail de groupe, il est possible qu'une seule des personnes du groupe soit retenue.

#### Dossier de candidature à envoyer à [zae@ateliers.org](mailto:zae@ateliers.org)

Les résultats de la sélection seront diffusés environ un mois après la date de clôture de réception des candidatures.

#### Conditions d'inscription

Les frais d'inscription s'élèvent à 300 euros, incluant l'hébergement sur Cergy-Pontoise à la résidence universitaire des Linandes, certains repas, visites, conférences, et matériel de dessin.