

les ateliers de Toulouse aire urbaine

Conférence Partenariale

Immobilier
d'entreprise Novembre 2009

les enjeux de la mixité dans les zones d'emploi

Comment concilier mixité des fonctions urbaines et pôles d'emploi denses ?

Cette problématique est aujourd'hui au cœur des réflexions engagées en urbanisme. Le diagnostic des territoires fait apparaître des zones économiques fortes et identifiées – issues justement du zonage – mais totalement déconnectées des zones résidentielles : quartiers d'affaires, zones tertiaires ou industrielles, plate-formes logistiques...

Ces enjeux de ré-équilibre nourrissent aujourd'hui les stratégies de développement car elles permettent une régulation sociale en misant sur la création de nouveaux liens, de nouvelles connexions et donc une intégration plus forte au sein même du quartier.

Cet atelier a été l'occasion d'aborder ces différents questionnements : comment la notion de mixité urbaine peut-elle être utilisée dans les opérations de planification et de renouvellement urbain ? Dans quelle mesure la mixité constitue-t-elle un levier de développement économique ? Enfin, comment fabriquer un environnement de qualité avec des formes urbaines innovantes ?

« Introduire une certaine mixité des fonctions nous oblige à changer notre regard et à transformer nos référentiels afin d'aller vers une plus grande connectivité ; il s'agit aussi d'éviter les antagonismes et les rivalités liés aux enjeux du territoire. Pour ce faire, il faut passer du statut de concurrent à celui d'associé à partir de la construction d'un projet commun. »

Joseph Carles

animateur de la Conférence partenariale d'immobilier d'entreprise.
administrateur de l'AUAT.

SOMMAIRE

Réconcilier
développement
économique et qualité
de vie 2/3

Le point de vue
des experts

Giuseppe Bettoni

Aménagement et reconversion
d'espaces en Italie : le cas de
Segrate. 4

Sylvie Caulet

Station Alexandre : un centre
d'affaires atypique dans les
quartiers nord de Marseille 5

**Bruno Saulière
et Jean-Jacques Ory**

Le Grand Hôtel : un immeuble
haussmannien en cours de
réhabilitation pour accueillir
de l'habitat, des commerces
et des bureaux 6

Stanislas Grassiens

L'intégration de la logistique
dans la ville : prendre en
compte les questions du
développement durable 7

Quel chemin
parcourir ? 8

Atelier du 25 juin 2009
à l'auditorium de la Mairie
de Blagnac

RÉCONCILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Vers de nouveaux référentiels

Développer la mixité en répartissant de manière équilibrée emploi, habitat, commerces et services implique une réflexion renouvelée quant à l'organisation et la gestion des territoires

Quels sont les enjeux de la mixité ?

La mixité dans les zones dédiées à l'activité économique doit permettre de répondre aux besoins des entreprises en organisant des conditions d'accueil optimales et diversifiées. Il s'agit de renforcer la qualité de l'offre urbaine afin de soutenir l'attractivité des territoires et de favoriser la création d'emplois pour tous (qualifiés et moins qualifiés). Les enjeux sont :

- ralentir l'étalement urbain en densifiant davantage
- ré-équilibrer les usages au sein du quartier
- révaloriser l'image des pôles périphériques.

Un référentiel porté par la loi SRU

Caractérisée par la densité, la continuité urbaine et la mixité fonctionnelle, "la ville compacte" est une réponse à la nécessité de réduire les déplacements entre les quartiers centraux et la périphérie. Cette ville compacte favorise de plus le développement des transports en commun et l'usage des modes de déplacements "doux" (vélo, marche à pied). Les exercices de planification – et notamment les SCOT – fixent ces nouvelles orientations dans le projet de territoire à différentes échelles : l'hyper-centre, les pôles d'équilibre et les pôles de proximité. L'objectif majeur étant de limiter l'étalement urbain en renforçant le maillage urbain.

Des nouveaux concepts d'urbanisation

Conscientes des limites du modèle urbain de l'après-guerre, les politiques urbaines intègrent désormais de façon plus explicite la promotion de la mixité urbaine. C'est pourquoi, lors de la réalisation de quartiers d'affaires ou la réhabilitation de grands sites industriels, les partis pris d'aménagement recherchent aujourd'hui la mixité des fonctions habitat, commerce, équipement, espace public, à l'image de la ville historique. Pour les zones d'activité, les documents de planification recommandent également de privilégier la mixité fonctionnelle.

Ces expériences, trop récentes, n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation. Des questions restent en suspens : toutes les activités sont-elles concernées ? quel "degré" de mixité ? comment répondre aux aspirations des communautés partageant un même espace ?

Thèmes de l'Atelier :

- Comment concilier développement économique et qualité de vie ?
- Concepts de renouvellement urbain : quelles propositions au regard de la localisation et des spécificités des territoires ?
- Construire des bâtiments aux fonctions multiples : quels usages et quelles perceptions par les utilisateurs ?

Densifier



Mixer



Structurer



ET QUALITÉ DE VIE

Des projets à différentes échelles

La mixité intervient aujourd'hui à différents échelons territoriaux mais également au sein même du bâtiment, les exemples restent encore marginaux et implantés dans des lieux emblématiques

A l'échelle du quartier

Des projets novateurs ont été menés sur des territoires nouvellement urbanisés ou dans des quartiers en réhabilitation. L'organisation proposée permet d'améliorer la fonctionnalité en agissant sur les voiries, l'offre de transport et les équipements. La mixité se développe ici autour de l'habitat, avec des bureaux, des commerces, des services et des équipements publics. Ces programmes sont généralement situés sur des sites stratégiques : en centre-ville, autour des gares ou dans les zones portuaires. La mixité fonctionnelle apparaît alors comme un élément de redynamisation déterminant pour renforcer l'attractivité et revaloriser l'image du secteur avec notamment la création d'espaces culturels de rayonnement métropolitain.

Dans une zone d'activité

Les expériences menées dans des quartiers périphériques moins emblématiques mettent l'accent sur le renforcement des services de proximité et des infrastructures de transport. Ces opérations privilégient le développement du tertiaire alors que la construction de locaux d'activités, artisanaux ou de stockage reste encore marginale. Dans les zones d'activité, la promotion de la mixité a pour objectif premier de limiter les effets du zonage et d'apporter des réponses aux besoins des salariés qui souffrent souvent du manque de services et d'équipements sur le lieu de travail.

Au sein même d'un immeuble

En France, les premiers immeubles de grande hauteur proposant une mixité des fonctions sont d'ores et déjà programmés. Situées dans les quartiers d'affaires, ces constructions réunissent à la fois des bureaux, du commerce et de l'hôtellerie. A la Défense, le projet de la Tour Signal, haute de 301 mètres et dessinée par l'architecte Jean Nouvel, s'inscrit dans cette logique. Cette tour se distingue également par ses installations "environnementales" : éoliennes, panneaux solaires et jardins suspendus...



Quartier d'affaires Euralille



3 800 logements environ dont 20% de logement social

200 000 m² de bureaux

Des commerces et des services de proximité

Équipements publics : lycée, groupes scolaire, centre de loisirs, équipements sportifs, etc.

Espaces verts et équipements sportifs : 70 ha

Blagnac : Zac Andromède, face à l'usine d'assemblage de l'A380



LE POINT DE VUE DES EXPERTS

Guiseppe Bettoni, universitaire et géographe.

Aménagement et reconversion des espaces en Italie : le cas de Segrate

Un équipement abandonné avant d'être utilisé, un site stratégique mal exploité... Plus que jamais, la coordination entre les différents acteurs publics s'avère indispensable ; (contre)exemple à Segrate, dans la proche banlieue de Milan...

Régions, provinces, communes : une coordination territoriale difficile...

En Italie, il appartient aux Régions de rédiger des Plans territoriaux régionaux ; les provinces rédigent ensuite leur Plan provincial de coordination territoriale, qui découle – théoriquement – du plan régional. Mais certaines régions, et notamment le Latium et la Lombardie, n'ont toujours pas adopté leur plan territorial, alors que leurs provinces s'en sont dotées, d'où un certain vide juridique quant à la coordination de ces plans et leur traduction au niveau communal : certaines communes semblent ainsi avoir été gérées « comme des îlots dans le Pacifique... ». Le nord de l'Italie se caractérise de plus par un *sprawl* urbain très important, une conurbation allant de Novara jusqu'à Padoue, c'est la "citta infinita", due à l'absence d'une réglementation rigoureuse et surtout à une décentralisation désordonnée.

"La douane" de Segrate, un site stratégique

La commune de Segrate est située au sud-est de l'agglomération milanaise, à côté de l'aéroport international de Milan-Linate, à l'arrivée du futur axe autoroutier "BreBeMi" : Brescia-Bergame-Milan. Situé en bordure d'un triage ferroviaire, le site, stratégique, accueille dès les années 70 les immenses bâtiments de la douane, mais ceux-ci ne seront jamais opérationnels et seront rapidement abandonnés. Après une éphémère reconversion en centre intermodal à la fin des années 90, le site est à nouveau désaffecté et abrite une forte criminalité.

Initiative privée

Un aménageur privé, le groupe Percassi, propose alors un projet de reconversion sur trois sites à proximité de l'aéroport, au sud des voies ferrées, mais se heurte à l'opposition des habitants des zones résidentielles voisines ; la Région suggère de tout regrouper sur le site de l'ex-douane, ce qui permettra de plus de dégager davantage de foncier habitat sur les sites initialement pressentis. Le projet prévoit un ambitieux pôle commercial et de loisirs ainsi que trois tours résidentielles, projet qui rencontre à son tour l'opposition des habitants des communes concernées, au nord de la voie ferrée cette fois...

De la nécessité des plans de coordination...

Le site de Segrate, pourtant éminemment stratégique au regard des enjeux économiques (notamment logistiques) de la métropole milanaise, ne faisait l'objet d'aucun projet depuis des années. L'absence de plan régional a donc eu des conséquences tangibles : pas de "vision" à long terme, pas de projet partagé par les acteurs territoriaux ; c'est donc au final le secteur privé qui déclenche l'aménagement, dans un contexte de concurrence infra-métropolitaine...

Projet Percassi aux portes de Milan : "un vaste projet commercial et de loisirs".



LE POINT DE VUE DES EXPERTS

Sylvie Caulet, directrice générale de *Station Alexandre*, à Marseille.



Station franche

Faire cohabiter bureaux, commerces, services et activités culturelles dans un superbe bâtiment patrimonial, le tout dans un environnement urbain particulièrement ingrat... C'est le pari lancé par Station Alexandre, centre d'affaires atypique situé au cœur d'une zone franche à Marseille.

Patrimoine emblématique

Sur le site d'une ancienne huilerie, Station Alexandre réunit sur 9 hectares une ancienne gare de triage datant de 1906 – et dotée d'une magnifique structure Eiffel – ainsi qu'un bâtiment industriel des années 50. Après réhabilitation, l'ensemble accueille aujourd'hui bureaux, commerces, salles de réunions, salons de détente, un restaurant et un café. Il abrite également un centre médical et une crèche, ainsi qu'une association culturelle qui propose spectacles et expositions sous la grande verrière. 95 entreprises occupent aujourd'hui des surfaces à louer allant de 13 à 500 m². Les espaces communs et parkings sont donc utilisés à d'autres horaires pour les activités culturelles.

L'aspect patrimonial constitue un facteur d'attractivité et de "respectabilité" dans un environnement urbain très dur : témoin de mémoire – pour le quartier comme pour la ville, le bâtiment est désormais un élément de fierté pour les habitants.

Un contexte urbain difficile

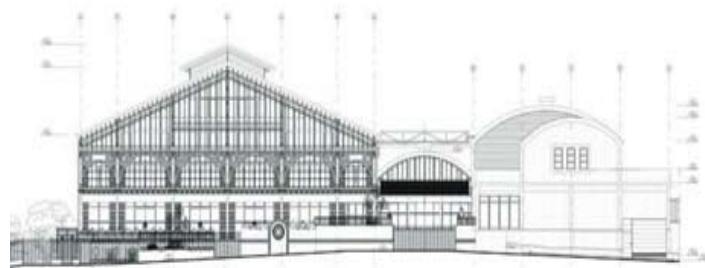
Ce projet original est situé dans la zone franche du Canet, l'ancien quartier des savonniers, au nord de Marseille, à proximité immédiate de cités d'habitat social très dévalorisées. La présence d'un centre médical est la clé de voûte du projet de mixité sociale voulu par le promoteur ; les professions libérales "défiscalisées" croisent ainsi des populations immigrées...

Le site demeure très enclavé ; si le permis de construire est arrivé rapidement, il n'en va pas de même pour les réseaux (électricité, téléphonie), l'assainissement reste quant à lui déficient et les infrastructures se font attendre : métro et tramway ne sont pas prévus avant dix ou quinze ans. Le temps du privé n'est pas le même que celui du public...

À terme, 70 000 m² de bureaux sont programmés autour de la station Alexandre, mais tardent à sortir de terre en raison de la crise.

Au final

Un projet hors norme, qui s'avère rentable : après 13 M€ d'investissement, le bâtiment est rempli, et un petit bénéfice a été dégagé en 2008. Pour Sylvie Caulet, la qualité paye, et peut permettre de



Station Alexandre : l'ancienne gare de triage a été reconvertie en centre d'affaires multifonctionnel

fidéliser les entreprises et d'éviter les effets d'aubaine : « *Dans de nombreuses zones franches, je reste persuadée que les bâtiments construits à la va-vite se videront du jour au lendemain dès la disparition du régime de défiscalisation...* »





LE POINT DE VUE DES EXPERTS

Bruno Saulières, directeur régional de Pitch Promotion.

Jean-Jacques Ory, architecte, en charge du projet Grand Hôtel à Toulouse



Grand Hôtel mixte

À Toulouse, l'ancien Grand Hôtel, en cours de réhabilitation, accueillera bientôt de l'habitat, des commerces et des bureaux. Une opération originale de mixité "verticale" au cœur de la ville.

Sa façade 1900 longe la grande percée haussmannienne de la rue de Metz, à Toulouse. Fermé en 1974, repris par les services du Conseil Général puis de la Préfecture, squatté par la suite... le Grand Hôtel fait aujourd'hui l'objet d'un projet ambitieux.

Racheté à l'État par la ville de Toulouse, ce bâtiment emblématique du centre-ville propose à la fois du logement privé haut de gamme, des logements sociaux – principalement étudiants –, des bureaux (alloués à la Ville de Toulouse) ainsi que deux commerces. Une

copropriété atypique.

Les deux entités de logements (publics et privés) ont des entrées séparées. L'immeuble ne dispose pas de stationnement propre, mais des places du parking Saint-Georges lui ont été concédées.

Les logements privés, mis en vente à des prix très élevés pour Toulouse (6300 € le m²) ont trouvé preneur rapidement ; des acquéreurs vraisemblablement séduits par la situation privilégiée et le caractère rare et prestigieux du bâtiment.

Reste cependant la question de l'espace public, dont l'étroitesse actuelle est aujourd'hui jugée "incompatible" avec l'ambition du projet. Élargissement partiel ou réaménagement global de la rue de Metz à plus long terme ?



Facade 1900 et percée haussmannienne



Mixité des usages :

- commerce : 3000 m², gérés par Pitch Promotion
- bureaux : 800 m² propriété Ville de Toulouse
- logement social : 2000 m², 38 logements (dont 20 étudiants) gérés par l'OPAC
- logements privé : 2000 m², 24 logements



LE POINT DE VUE DES EXPERTS

Stanislas GRASSIENS, responsable de la recherche et du développement chez GSE



L'intégration de la logistique dans la ville

Les réflexions sur la logistique doivent tenir compte des préoccupations environnementales tout en imaginant comment cette activité peut se transformer et s'adapter à la ville de demain.

Rapprocher la logistique des centres urbains

Différents facteurs, dont les coûts de l'énergie, et l'étalement urbain vont faire évoluer la place de la logistique dans notre société. L'immobilier logistique devra alors s'adapter à la ville de demain ; cette activité devra miser davantage sur l'intermodalité en s'appuyant sur le rail et le fluvial pour les longues distances. Elle devra aussi pouvoir accéder au cœur des villes, en utilisant par exemple des véhicules électriques. Les bâtiments devront être moins consommateurs d'espace : entrepôts à étages, ou encore programmes flexibles et transformables...

Un chemin encore long pour revaloriser l'image de cette activité

Ces nouveaux entrepôts devront de plus être compatibles avec les exigences du développement durable, qui impliquent de :

- maîtriser les nuisances : bruit, pollution, gestion des déchets
- maîtriser les ressources utilisées pour la construction : éco-construction et éco-gestion du bâtiment.

L'image de la fonction de stockage passe également par la créativité dans les formes, l'architecture, et l'insertion urbaine. Les évolutions sont lentes, mais visibles, et on constate ici ou là des panneaux photovoltaïques ou solaires, des éoliennes, des toitures végétalisées ou encore des récupérateurs d'eau de pluie...

Stimuler l'imagination pour une meilleure intégration de la logistique

En 2009, Le groupe GSE a lancé un concours original qui concerne la conception d'un site logistique, (stockage ou messagerie) ; situé en bordure du périphérique parisien à hauteur de la Villette. Ce site, particulièrement contraint au niveau urbanisme, dispose de connexions ferroviaires et fluviales qui en font un pôle stratégique aux portes de la capitale.

"Une vision transversale qui permettra une prise en compte globale de l'activité logistique dans son environnement".



L'entrepôt à étage projet GSE



Projet pour la création d'une zone logistique à la Porte de la Villette

QUEL CHEMIN PARCOURIR ?

Lors de cet Atelier de travail de la Conférence partenariale en immobilier d'entreprise, des pistes de réflexions voire d'actions ont été abordées sur les bonnes pratiques à mettre en place pour une meilleure prise en compte des zones économiques. Ces actions devraient permettre de :

produire des espaces différenciés

L'intervention des pouvoirs publics se fait à deux échelles : revaloriser le territoire central moteur de l'activité économique en créant un lieu emblématique pour attirer des nouvelles activités et ainsi doper l'économie locale. Lyon, Marseille, Nantes ou encore Bordeaux se sont toutes lancées dans la création de quartiers d'affaires. Il convient aussi de réinvestir les quartiers difficiles pour développer des activités créatrices d'emplois mais aussi des activités culturelles, ou à fort potentiel pour changer l'image même du territoire.

associer l'ensemble des acteurs à la démarche

Chaque projet est unique et chaque territoire a ses spécificités, aucune "recette" n'est donc reproductible. Le maître mot est concertation pour fédérer les acteurs autour du projet. La question de la gouvernance et du pilotage est un acte politique fort qui doit reposer sur des orientations partagées d'organisation des espaces économiques. La construction de ces projets oblige à une réflexion non plus linéaire mais systémique. Il faut également prendre en compte les différents rythmes et besoins des acteurs publics et privés.

renforcer le rôle de la planification

L'implantation des pôles d'activités économiques a un impact fort sur l'organisation du territoire. Les déplacements (domicile-travail, livraisons, ...) générés par ces pôles d'emplois ont des répercussions évidentes sur le fonctionnement des réseaux de transport.

Face aux incertitudes concernant le développement et les modes d'approvisionnements futurs, l'élaboration des Scot permet de faire des choix d'aménagement en concertation avec les acteurs locaux.

Bibliographie

- La prise en compte des activités économiques et des équipements commerciaux dans les Scot. DGUHC, AMF, FNAU, ETD, CERTU, CETE, Octobre 2006
- la stratégie d'aménagement de Berlin : planification et projets, Hilmar Von Lojewski, Sénat de Berlin
- la gestion durable des zones d'activité Ademe Ile-de-France, décembre 2007
- Le bâtiment industriel durable Ademe Ile-de-France, 2007
- la mobilisation des entreprises dans la politique de développement économique des zones urbaines sensibles, Crédoc, Cahier de recherche n°244, Isabelle Van de Walle et Marianne Britton
- Construire ou reconstruire la ville existante, Traits d'agences printemps 2009

Sites

- www.apim.fr
- www.montreuil.fr/Emergence
- www.grenoble.fr
- www.lognewq.info
- www.station-alexandre.org
- www.grandlyon.com
- www.2lions.fr
- www.gsechallenge.fr

Articles

- Le Moniteur
Un parc sur le périphérique parisien, 3 octobre 2008
Des immeubles de bureaux bien enveloppés, 22 août 2008
Construction responsable : tour d'Europe des bonnes pratiques, 4 juillet 2008
Des zones d'activités paysagères, 20 mars 2009
Les habits neufs de la plate-forme logistique, 2 janvier 2009
- La convention de gouvernance, L'Expansion management review, Joseph Carles
- Espaces urbains et dynamiques économiques : état, collectivités territoriales et entreprises face à la mixité fonctionnelle : l'exemple de l'agglomération nantaise Crédoc, juillet 2007
- La régénération des centres anciens : actions et dérives à partir de quelques cas français, Arnaud Gasnier, GREGUM-UMR Eso 6590, Université du Maine

Les ateliers de Toulouse aire urbaine

Séances de travail sur les pratiques urbaines, les ateliers de Toulouse aire urbaine ont pour objectif d'étudier les manières de faire dans d'autres agglomérations, afin de s'en inspirer pour améliorer nos pratiques locales.

Ils visent à rassembler élus et professionnels des différents métiers de la ville : constructeurs, représentants des milieux économiques, urbanistes, universitaires et traitent des sujets qui font la ville : l'habitat, les transports, l'environnement, l'économie, le commerce, l'immobilier d'entreprises...