



HAL
open science

Quel avenir pour les espaces de production économique dans la ville? La fin de l'extension, en direction d'un renouvellement-densification vers l'intérieur des zones d'activités économiques en Haute-Savoie

Amélie Boudart

► To cite this version:

Amélie Boudart. Quel avenir pour les espaces de production économique dans la ville? La fin de l'extension, en direction d'un renouvellement-densification vers l'intérieur des zones d'activités économiques en Haute-Savoie. Architecture, aménagement de l'espace. 2021. dumas-03358239

HAL Id: dumas-03358239

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03358239>

Submitted on 29 Sep 2021

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Quel avenir pour les espaces de production économique dans la ville ?

*La fin de l'extension, en direction d'un renouvellement-densification vers l'intérieur
des zones d'activités économiques en Haute-Savoie*



Crédits photo / © CAUE74

Mémoire de fin d'études réalisé par Amélie Boudart

MASTER URBANISME ET AMÉNAGEMENT

PARCOURS Urbanisme et Projet Urbain

Année 2020-2021

Soutenu le 8 juillet 2021

Sous la direction de M. Gilles Novarina

Directeur de mémoire

Et de Mme Sylvaine Corbin

Tutrice professionnelle

NOTICE ANALYTIQUE

Auteur	Amélie Boudart
Titre du mémoire	Quel avenir pour les espaces de production économique dans la ville ?
Date de soutenance	08/07/2021
Cadre de l'apprentissage – Tuteur professionnel	CAUE de Haute Savoie sous la direction de Sylvaine Corbin
Cadre de l'étude – Tuteur universitaire	Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine sous la direction de Gilles Novarina
Collation	86 pages
Mots clefs	Zone d'activités économiques, ressource foncière, optimisation, requalification

RÉSUMÉ

Nous évoluons dans un monde rapide qui change très vite : mondialisation, nouvelle révolution industrielle, prouesses technologiques. Notre modèle économique actuel se développe à la vitesse de l'éclair. Pourtant les zones d'activités économiques, espaces dédiés à l'implantation d'entreprises au sein des territoires semblent en rupture avec le modèle actuel. Cette recherche s'attache à questionner la place des ZAE dans la ville. Il s'agit de mettre en lumière les enjeux de requalification de ces espaces ainsi que leur position dans la fabrique urbaine de demain.

ABSTRACT

We live in a fast-paced world that is changing very quickly: globalization, the new industrial revolution, technological advances. Our current economic model is evolving at lightning speed. However, economic activity zones, spaces dedicated to the establishment of companies within territories, seem to be at odds with the current model. This research aims to question the place of ZAEs in the city. The aim is to shed light on the challenges of requalification of these spaces and their position in the urban fabric of tomorrow.

Je remercie tout d'abord monsieur Gilles Novarina, mon tuteur universitaire pour le temps qu'il m'a accordé et ses précieux conseils. Je le remercie plus particulièrement pour s'être investi dans mon projet de fin d'études et m'avoir ainsi permis d'assister à de nombreuses réunions et conférences.

J'aimerais remercier monsieur Arnaud Dutheil, directeur du CAUE de Haute-Savoie pour sa confiance et de m'avoir choisie en tant qu'apprentie au sein de sa structure, dans laquelle j'ai beaucoup appris. Je tiens particulièrement à remercier, pour leur soutien et leur bienveillance, Chloé Malié et Sylvaine Corbin, qui m'ont associée à leurs missions. Plus globalement, je remercie tous les membres de l'équipe du CAUE pour leur accueil et leur bonne humeur.

Je remercie Léa, Nolwenn et Paul, mes amis et camarades, qui m'ont toujours encouragée dans mes travaux universitaires. Je les remercie pour ces moments de convivialité, de rires mais aussi de dur labeur.

Enfin je remercie ma famille et mes amis pour m'avoir soutenue sans relâche durant mes années d'études.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	7
PARTIE 1 : MOBILISATION DES CONCEPTS	11
CHAPITRE 1 : DE LA ZONE INDUSTRIELLE AU TECHNOPÔLE	11
1.1. 1960 : naissance des zones d'activités économiques à l'âge d'or du zoning : comment la zone industrielle est née ?	11
1.2. De la zone industrielle à la zone mixte : corrélation avec l'évolution des modèles économiques ?	18
1.3. Années 2000 : L'éco-parc, une zone d'activité durable, émergence de l'écologie industrielle	22
Chapitre 2 : La ZAE, un modèle obsolète confronté à la vile productive : une industrie 4.0 en devenir	27
2.1. La ZAE : un objet urbain délaissé	27
2.2. La ZAE, un modèle obsolète face à l'industrie 4.0 en devenir	30
2.3. Les enjeux de la requalification des ZAE	34
PARTIE 2 : LE FONCIER, LEVIER DE REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EN HAUTE-SAVOIE.	39
Chapitre 1 : La Haute-Savoie, un territoire en proie à de nouvelles dynamiques	39
1.1. Présentation générale du territoire	40
1.2. Des territoires fracturés : démographie croissante, désindustrialisation et tourisme menacé	42
CHAPITRE 2 : LES ZAE EN HAUTE-SAVOIE	50
2.1. Un premier diagnostic : portrait global des ZAE du territoire	50
2.2. Le foncier, objet majeur de la concurrence entre acteurs économiques	54
2.3. Le foncier, un levier pour la requalification des zones d'activité du territoire	57
PARTIE 3 : L'EXPERIMENTATION MIX 'CITE, LE FONCIER COMME LEVIER DE REQUALIFICATION	61
CHAPITRE 1 : MIX'CITE, UNE EXPERIMENTATION QUI PROPOSE UN AUTRE REGARD SUR LA FABRIQUE URBAINE	61
1.1. La démarche Mix cité	61
1.2. Le foncier, un angle d'attaque pour Mix'Cité 3	63
CHAPITRE 2 : RÉSULTATS DE L'ETUDE ET TYPOLOGIES OBSERVEES	67
2.1. La zone d'activité redéfinie	67
2.2. Un panel de caractéristiques restreint pour mieux cibler les objectifs du projet	69
2.3. Apport de l'étude Mix'cité : un point de départ afin de changer la manière de produire des espaces économiques	71
CHAPITRE 3 : PASSER DE L'EXPÉRIMENTATION À LA MISE EN ŒUVRE, LEVIERS D'ACTION	74
3.1. L'analyse du système d'acteurs mis en place dans la requalification des ZAE	74
3.2. Le rôle primordial de la planification dans la gestion des ZAE	76
3.3. Retour analytique : la restructuration des zones d'activités, une vision idéalisée à nuancer	79
CONCLUSION	81

INTRODUCTION

Contexte et objet principal du sujet

« La zone d'activités économiques présente un paradoxe : alors qu'elle participe activement à la fabrique urbaine contemporaine, elle reste un objet faiblement investi par l'aménagement et l'urbanisme » Patricia Lejoux, chercheuse en aménagement et urbanisme. (2018)

Les Zones d'Activités Economiques (ZAE) sont des espaces singuliers. Caractérisées par une implantation étendue, un sol minéral et un bâti horizontal bordés de grillages, elles modèlent aujourd'hui la périphérie et les entrées de villes. Pourtant, peu semblent s'en préoccuper depuis leur création après-guerre. Aujourd'hui, les ZAE n'ont pas de définition légale existante, étant la plupart du temps assimilées à des espaces dédiés à l'implantation d'activités économiques. Produites en masse par les communes dans les années 60 pour participer au développement économique des territoires, elles ont, depuis, manqué d'entretien et de suivi. Selon le CEREMA, on compte entre 24 000 et 32 000 ZAE en France, réparties sur 450 000 hectares. Elles sont en grande majorité isolées, obsolètes, vieillissantes et manquent de nouveaux services.

En charge depuis 2017 de la création, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion des ZAE, les intercommunalités ont constaté leur inadéquation aux nouveaux besoins économiques. Les acteurs publics ont dû instaurer un dialogue avec les acteurs pour accompagner des évolutions plus durables.

Le secteur tertiaire a pris le pas sur l'industrie, on observe une modification des pratiques et les modes de production ne sont plus les mêmes. Parallèlement, les usagers exigent un meilleur cadre de travail. Ils souhaitent davantage se rapprocher de leur lieu de vie, portent plus d'attention aux services et recherchent plus de verdure. Le changement des pratiques en matière de mobilité a fait émerger de nouveaux besoins : une meilleure accessibilité aux transports en commun et aux cheminements doux. L'espace de travail constitue un lieu tout aussi important que le domicile et la crise sanitaire de la Covid 19 requestionne cet équilibre.

Dans un contexte de crise écologique majeure, la loi évolue pour freiner les atteintes à l'environnement. En 2018, le gouvernement élabore le « *Plan biodiversité* » dans lequel s'inscrit l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2030. Il vise à lutter contre la consommation croissante des espaces agricoles, naturels et forestiers au profit de l'urbanisation. Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, en France, sur la période 2009-2019, 25 % de l'artificialisation des sols était à destination de l'activité économique.

Pourtant, le fonctionnement des ZAE n'intègre pas encore ces préoccupations. Éloignées des centres urbains, parfois délaissées des politiques d'entretien, vieillissantes, obsolètes, évoluant sur un foncier inadapté, elles ne sont plus en phase avec la réalité. Ces espaces de productions économiques sont pour autant bel et bien intégrés à la ville et doivent être repensés sans que d'autres ne soient à nouveau créés.

Motivations et choix du sujet

Au cours de mon année d'apprentissage au CAUE, j'ai pu appréhender une manière spécifique de concevoir le projet urbain. En tant que Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le CAUE de Haute-Savoie œuvre pour le développement local. Au cœur de ses actions prennent racine la sensibilisation, la formation et l'information à destination des professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme.

Il s'assure, par le biais d'un accompagnement des collectivités, d'une meilleure prise en compte des enjeux architecturaux, urbains et environnementaux des projets d'aménagement du territoire.

Au poste d'apprentie chargée de mission, j'ai notamment eu l'opportunité de participer à la mise en projet du troisième volet de Mix'Cité. L'expérimentation Mix'Cité, lancée en 2013 par le CAUE de Haute-Savoie, cherche à répondre différemment aux questions de densification urbaine en testant de nouvelles méthodes urbanistiques et architecturales. La première édition portait sur la densification dans un quartier pavillonnaire et la deuxième, sur un immeuble de logement collectif. L'optimisation du foncier dans les zones d'activités est le cœur du sujet de ce troisième volet. Sujet peu abordé jusqu'à présent dans les recherches scientifiques et travaux universitaires, les ZAE et leur revitalisation sont pourtant un enjeu majeur. Cela a constitué le début de mes réflexions et consolider l'envie d'écrire mon projet de fin d'études sur cette thématique. Les missions qui m'ont été confiées ont confirmé mes souhaits : étant en charge de l'étude préalable des 556 zones d'activités du département, il m'a été demandé de procéder à des analyses, dresser des typologies existantes et dans une moindre mesure, comprendre comment fonctionnait une zone d'activité en Haute-Savoie.

Terrain d'études : la Haute-Savoie

La Haute-Savoie constitue le terrain d'études de ce mémoire. Territoire frontalier avec la Suisse, en proie à un dynamisme économique et une croissance démographique soutenue, la Haute-Savoie apparaît comme un exemple complexe, notamment dans la gestion du foncier. Fortement marqué par une pénurie de foncier, on observe d'autant plus des phénomènes de rétention foncière sur le territoire. Des propriétaires acquièrent plus de surface disponible en vue d'une possible extension, sans pour autant l'utiliser. Nous verrons que cette surface est

sous-utilisée et constitue une ressource foncière importante pour le territoire. Historiquement industrielle et porteuse d'une identité économique forte, le foncier constituant un levier majeur dans la requalification des ZAE, la Haute-Savoie apparaît comme un cas d'études pertinent.

Explication de la problématique et méthodologie

Il semble nécessaire que les acteurs publics locaux reprennent en main la gestion de leurs espaces économiques. Si la ressource foncière est un frein, étant rare et chère, cela constitue pourtant un point de départ dans les réflexions futures de la gestion des ZAE. En Haute-Savoie particulièrement, la question du foncier est au cœur des problématiques d'aménagement. La démographie du territoire explose mais le développement foncier est fortement restreint. La prospérité du territoire se conjugue désormais avec la volonté d'arrêter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui répond à l'objectif Zéro Artificialisation Nette d'ici 2030.

Le projet Mix'Cité 3 s'intéresse ainsi à l'optimisation du foncier dans les ZAE et nous le verrons, il a su décliner une méthodologie poussée, moyennant la ressource foncière, afin de donner un nouveau souffle aux ZAE du territoire. Ainsi, tout au long de ce mémoire, nous nous demanderons **dans quelles mesures la gestion du foncier économique constitue un élément contribuant à la requalification des zones d'activités économiques ?**

Cette recherche s'attache à questionner la place des ZAE dans la ville. Il s'agit de mettre en lumière les enjeux de requalification de ces espaces et ainsi de questionner leur position dans la fabrique urbaine de demain. Nous essaierons de comprendre comment la ressource foncière peut être un moyen de dégager de réelles solutions pour la revitalisation des ZAE. Si la requalification des espaces de production économique est aujourd'hui essentielle, elle comporte des limites que nous tâcherons de mettre en évidence.

Ce travail s'est appuyé sur des recherches théoriques et scientifiques. Les missions qui m'ont été confiées lors de mon apprentissage m'ont également permis de constituer une base de données efficiente sur les zones d'activités en Haute-Savoie. Une partie de ce mémoire s'est ainsi basée sur le maniement et l'analyse de données statistiques. Enfin, le déroulement de mon apprentissage, ainsi que la participation à de nombreuses réunions et conférences, m'ont permis de me forger un esprit critique et de développer un retour analytique quant à la gestion du foncier économique en Haute-Savoie.

La première partie de cette étude s'attache tout d'abord à retracer l'histoire de ces espaces, de leur naissance à leur évolution dans les modèles économiques succincts. Il s'agit notamment de mettre en lumière de quelle manière ces espaces implantés, sans réelle stratégie d'ensemble, ont finalement connu une logique de spécialisation dans la production

économique. Nous mobilisons par ailleurs les concepts théoriques relatifs aux zones d'activités économiques afin de comprendre la fracture que connaissent ces espaces avec le modèle souhaité. Pour cela nous détaillons les différentes révolutions industrielles et observons l'évolution économique et industrielle dans laquelle s'insère l'activité aujourd'hui, particulièrement l'industrie 4.0. Ce modèle économique présenté, nous tâchons ainsi de le confronter avec les problématiques auxquelles font face les zones d'activités.

La deuxième partie permet de s'insérer dans le contexte particulier du département de la Haute-Savoie. Les dynamiques territoriales sont analysées au moyen de données statistiques et permet de comprendre que ce département, en apparence attractif comporte des territoires aux dynamiques différentes les unes des autres. Ce contexte étant donné, cette deuxième partie s'attache notamment à comprendre le fonctionnement des zones d'activités économiques en son sein, et de quelle manière la ressource foncière constitue un levier fondamental dans leur évolution.

Enfin, la troisième partie a pour volonté d'illustrer les hypothèses sur le foncier économique mises en avant dans la partie précédente. L'application de ces questionnements se fera notamment par le biais de la présentation de l'expérimentation Mix'Cité 3 et s'attachera à montrer de quelle manière ce projet constitue un point de départ dans la production de nouvelles formes économiques. Pour finir, Il sera nécessaire d'effectuer un retour analytique sur les outils et leviers à mettre en œuvre pour un projet de requalification des ZAE.

PARTIE 1 : MOBILISATION DES CONCEPTS

L'objectif de cette partie est de comprendre l'évolution des zones d'activités économiques ainsi que l'origine de leur remise en cause. Pour ce faire, il semble nécessaire de questionner les modèles économiques passés et présents, et de comprendre de quelle manière la question des zones d'activités économiques est corrélée à ceux-ci.

CHAPITRE 1 : DE LA ZONE INDUSTRIELLE AU TECHNOPÔLE

Le but de ce premier chapitre est de retracer l'histoire de la zone d'activités. Comment cet objet urbain est-il né ? Quelle a été sa place et quelle est sa place aujourd'hui ? Où et comment a-t-il été localisé par rapport à la ville ? L'évolution et la succession des différents modèles économiques ont-ils eu un impact sur sa fabrication et sa gestion ?

Ainsi pour ce chapitre nous allons analyser comment est née la zone industrielle, « ancêtre » de la zone d'activités, dans quel contexte elle est apparue mais surtout comment elle s'est implantée sur le territoire. Il est nécessaire d'appréhender ici la relation entre ville et industrie et de quelle manière les espaces de production économique se sont implantés dans la ville depuis les premières révolutions industrielles jusqu'à aujourd'hui.

1.1. 1960 : naissance des zones d'activités économiques à l'âge d'or du zoning : comment la zone industrielle est-elle née ?

Pour comprendre la zone industrielle, il convient de s'interroger sur l'implantation des espaces économiques dans la ville depuis la fin du 18^e siècle et comment ceux-ci ont évolué jusqu'à la création des zones industrielles, en 1950. La proposition de définition de la zone industrielle, faite par P. Merlin et F. Choay dans leur ouvrage Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement semble un point de départ pertinent de cette réflexion. Elle reflète l'évolution des espaces économiques et explicite la naissance des zones industrielles.

Les auteurs considèrent ainsi que la zone industrielle est : « *un ensemble de terrains à destination industrielle. Il convient de distinguer : - les zones industrielles spontanées où se sont implantées, en ville, en banlieue ou parfois en zone rurale [...] de nombreuses installations industrielles [...] il n'y a dans ce cas, d'équipements spécifiques que ceux créés par les entreprises elles-mêmes.* » - les zones industrielles aménagées, où, à l'initiative d'un

maitre d'ouvrage, en général public [...] parfois privé, des aménagements et des équipements de ces zones industrielles s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. [...] » (Merlin, Choay, 1980, p.420).

Cette distinction faite entre des zones industrielles dites « *spontanées* » créées à l'initiative des industriels et des zones industrielles dites « *aménagées* » amorce le changement/le point de rupture qui a été opéré après la Seconde Guerre mondiale. Pour comprendre l'histoire des zones d'activités et le point de départ des zones industrielles, il est nécessaire de faire cette distinction.

Jusqu'à la création des zones industrielles et leur développement dans la seconde moitié du 20^e siècle, on observe trois types d'implantation des espaces de production économique : la période avant la révolution industrielle, de la révolution industrielle jusqu'à la Seconde Guerre mondiale et « *l'urbanisme industriel* » opéré dès les années 1950.

Pendant cette période, l'implantation des activités économiques sur le territoire se fait à l'intérieur de la ville, ou dans les faubourgs : quartiers industriels, artisanaux regroupés par secteurs d'activités certes mais l'on observe tout de même une « *mixité fonctionnelle d'ensemble* » (Linossier, Novarina, Trotta-Brambilla, Seigneuret, 2014, pp. 9) qui caractérisent l'implantation des activités économiques dans la ville.



Diffusion
(Natacha Seigneuret, 2014)

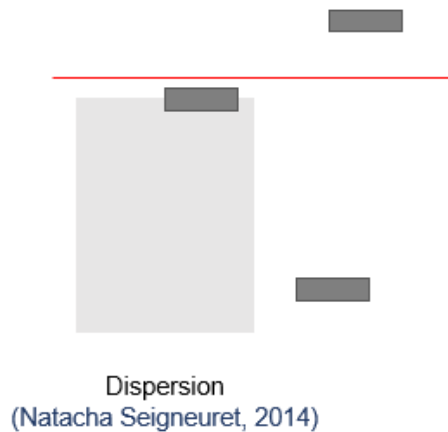
D'un point de vue morphologique, le schéma ci-dessus rend compte de la distribution spatiale des espaces d'activités économiques relevés par (Linossier, Novarina, Trotta-Brambilla, Seigneuret, 2014, pp. 12). Avant l'avènement de la première révolution industrielle fin 19^e, on recense ainsi un positionnement diffus des espaces économique et leur répartition dans l'ensemble de l'espace urbain.

Bouleversements économiques, croissance démographique, exode rural, concentration des populations dans les tissus urbains constituent un ensemble de facteurs qui caractérise le démarrage des révolutions industrielles à partir du 19^e siècle, et qui s'étend jusqu'à la production de masse et l'avènement du taylorisme et du fordisme début du 20^e siècle. L'accroissement des pollutions et nuisances industrielles commence à se faire ressentir. Il est alors nécessaire d'éloigner les industries nocives des centres urbains, qui sont, eux-mêmes, de plus en plus denses et peuplés.

En 1986, Ulrich Beck, sociologue allemand, dépeint la société du risque. Théoricien de la modernisation de la société, il dresse le constat de nouvelles formes de risques s'inscrivant dans une société qui évolue. Au travers de l'industrialisation, l'homme voulut maîtriser, par le progrès technique, la nature qui, jusque-là, représentait une matrice extérieure à l'humain.

Ainsi, avec l'industrialisation, des risques liés à l'action humaine s'ajoutent aux risques naturels. Il écrit : « *la production sociale de richesses est systématiquement corrélée à la production sociale de risques (...)* » (Beck, 1986, p.36). Le risque fait partie intégrante d'une société moderne, partiellement dû à l'industrialisation, créée de toute pièce par l'homme. On note ainsi une rupture entre ville et usine suite à l'apparition du risque technologique au début du vingtième siècle.

On observe une véritable dispersion des activités économiques dans le tissu urbain. L'implantation des industries se fait toujours à l'initiative des industriels et de manière spontanée : le facteur majeur d'implantation est la proximité avec les ressources énergétiques et matières premières, ainsi qu'un foncier bien moins cher car plus éloigné des villes. Un fait, qui, nous le verrons plus loin, est toujours d'actualité aujourd'hui.



Ci-dessus un schéma représentant l'implantation des espaces d'activités économiques : à cette époque, ceux-ci sont dispersés dans l'espace urbain, tels que relevés par (Linossier, Novarina, Trotta-Brambilla, Seigneuret, 2014, pp. 12).

Les nuisances générées par l'industrie, associées à la spécialisation des quartiers industriels, sont renforcées par l'apparition des théories du zoning et de la séparation des fonctions dans la ville, idéologie plus particulièrement avancée par Le Corbusier lors du quatrième Congrès International d'Architecture Moderne en 1933. L'approche fonctionnaliste sur laquelle se fonde la théorie du zoning énoncée dans la charte d'Athènes est liée à l'amélioration du cadre de vie. L'architecte décline quatre fonctions attenantes à la ville : habiter, travailler, se récréer et circuler. Ces quatre fonctions se voient attribuer des formes urbaines et architecturales spécifiques ainsi qu'une spatialisation bien définie. L'industrie, autrement dit la fonction travail, est éloignée des habitats et lieux de récréation dans un souci de santé et d'hygiène.

En Europe, les premières zones industrielles aménagées, à savoir des espaces aménagés par des professionnels de l'aménagement, dans le but d'accueillir de la production industrielle, sont apparues en Grande Bretagne, à Manchester, haut lieu de la révolution industrielle, au début du XX^e siècle (Lejoux, 2018, pp. 1). Trafford Park à Manchester, est un haut quartier de l'industrie britannique.

Quartier industriel de Trafford Park en 1977, Manchester



Source: The Guardian, *Manchester's Trafford Park, the world's first industrial estate – a history of cities in 50 buildings, day 26*, A.Herron, 2015

En France, les premières zones industrielles apparaissent en 1950. Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'affirmation de l'économie française, ainsi que la relance de l'emploi, est une priorité. L'industrie sera garante de cette affirmation et l'on compte sur ce secteur comme un outil de modernisation du pays. On assiste, pour la première fois, à une intervention de l'État dans l'aménagement des espaces de production économique. De plus, les industries génèrent des nuisances et pollutions. On juge préférable de les éloigner des zones d'habitat : commence alors une politique de zoning et la concentration des espaces dédiés à l'activité économique en périphérie des villes. Cependant, cette distanciation est, à partir de ce moment, explicitement établie dans les politiques publiques.

La période d'après-guerre, contexte des Trente Glorieuses, est caractérisée par un modèle économique en mutation, accompagné d'une évolution des préoccupations en urbanisme et en aménagement du territoire.

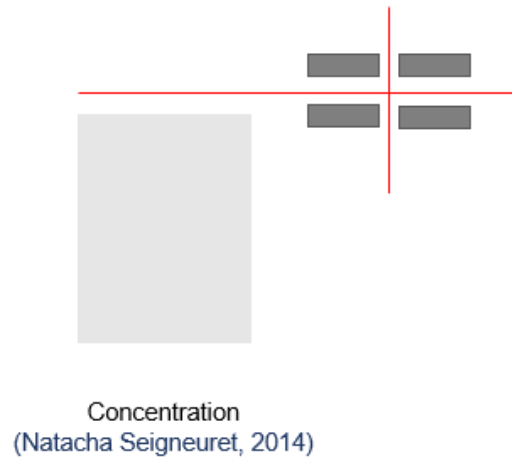
La zone industrielle est le produit de la politique de zoning opérée dès le début des années 60. La mixité fonctionnelle observée jusqu'alors s'efface petit à petit pour laisser place à une planification réfléchie et une séparation nette des fonctions dans le tissu urbain. Les théoriciens Laferrère introduit le terme d'un « *urbanisme industriel* » pour qualifier ce phénomène.

« *Nous proposons de définir l'urbanisme comme l'art de localiser et coordonner dans l'espace et dans le temps, les équipements nécessaires à la vie d'une cité.* » Michel Laferrère, 1963

L'urbanisme industriel, introduit par le géographe M. Laferrère, s'attache à comprendre les liens spatiaux entre ville, habitat et industrie à l'heure des grands programmes. A travers le plan directeur de l'urbanisme dans différentes villes de France et les grands programmes de modernisation et d'équipement, plans quadriennaux initiés après-guerre, est organisée une ville nouvelle dans le but de conjuguer vie quotidienne (habitat, commerces...) et dynamisme économique, autrement dit, la mise en place d'une industrie lourde. Ces grands projets sont alors déterminés spatialement et des investissements sont faits dans les infrastructures, supports de ces espaces. (Lafferère, 1963 pp.2).

On observe notamment l'émergence du modèle traditionnel de la planification-centralisée, initiée et décidée par l'État, basée sur des prospectives afin de réguler la croissance économique (Douay, 2013 pp 45-70). Cette volonté de contrôle et d'encadrement de l'État passe également par un desserrement urbain afin d'équilibrer les territoires entre eux : c'est la politique des métropoles d'équilibres engagée par la DATAR en 1965. Ce processus de desserrement consiste alors à pallier à la suprématie parisienne et doter les villes de province d'un développement économique.

Une politique industrielle, facilitée par une stabilité politique et une forte croissance, s'est appuyée sur des politiques de planification associées aux grands programmes. La puissance publique impose ainsi sa volonté de contrôler et d'encadrer l'implantation et l'accueil des activités industrielles sur son territoire, mais pas que. Cette croissance importante génère beaucoup de flux et d'activités dans la ville, il est donc nécessaire de mieux répartir les fonctions dans la ville mais également rééquilibrer les territoires. La zone industrielle des années 60 se situe en périphérie afin de minimiser les nuisances qu'elle génère, mais également dans un but de pouvoir s'articuler sur un espace selon ses besoins spécifiques (équipements, consommation de terrain).



Les zones industrielles sont concentrées en dehors des espaces urbains, à proximité d'infrastructures autoroutières et ferroviaires, supports qui ont facilité l'implantation de ces quartiers nouvellement aménagés.

L'État, ainsi que les collectivités locales, n'ont qu'un rôle d'aménageur primaire. Des lotissements industriels sont mis à disposition des entreprises : à la différence des opérations pour le logement, le public se contente d'acquérir le terrain, le lotir et le donner aux industriels. On retrouve alors très peu de réflexion sur les besoins des entreprises et on observe une action très classique d'aménagement. Les industriels connaissent leurs besoins, c'est à eux de construire un projet global. Ceci correspond au fait d'un système d'économie de marché ne nécessitant pas d'intervention alors que, parallèlement, le logement est considéré comme une question sociale. Une grande majorité de réflexions et de littératures se développent donc à ce sujet. Les zones industrielles sont de simples lotissements, alors que pour les ZUP il y a eu une véritable politique d'habitat.

La zone industrielle des années 60 se situe le long des axes routiers, autoroutiers et ferroviaires, en continuité urbaine dans le but de faciliter le transport de marchandises et matières premières. Elle est peu dense et étendue. Enclavée, coupée du reste de la ville elle fait en moyenne une cinquantaine d'hectares. Les zones industrielles sont des objets qui nécessitent beaucoup d'espace : stockage de matériaux, bâtiments très étendus, plateformes logistiques. Ce sont des espaces consommateurs de surface qui répondent à une logique d'usage, moins en termes de qualité esthétique. Au sein des milliers de zones industrielles construites en France, on retrouve beaucoup d'hétérogénéité du bâti et du tissu urbain car les besoins des entreprises ne sont pas les mêmes.

C'est en créant les zones industrielles que tout au long de la deuxième moitié du 20^e siècle, les collectivités territoriales et l'État souhaitent soutenir le développement économique des villes. L'industrie est considérée comme une activité qui doit rester à l'extérieur de la ville, générant une création de foncier et une production massive d'artificialisation des sols destinée à l'économie. Ce glissement progressif vers l'objet urbanistique qu'est la zone d'activités économique s'opère ainsi à partir des années 1970 (Linossier, Novarina, Trotta-Brambilla, Seigneuret, 2014, pp. 19).

La crise économique de 1973 et la désindustrialisation induisent un nouveau concept urbanistique de l'espace dédié à l'activité économique. Les zones d'activité économiques ne sont plus dès lors dédiés à l'industrie mais l'on va voir se décliner toutes sortes de zones d'activités, chacune avec sa spécialisation.

1.2. De la zone industrielle à la zone mixte : corrélation avec l'évolution des modèles économiques ?

Le choc pétrolier de 1974 fait basculer la dynamique économique observée durant les Trente Glorieuses. La croissance d'après-guerre, la reconstruction et la volonté de dominer le monde industriel laissent la place à une crise économique, à la montée du chômage et de l'inflation. De nouvelles priorités font surface et le discours politique change. Il est désormais question de rééquilibrer les comptes publics, modérer le coût du travail, inciter les entreprises à investir mais surtout, le désir d'une industrie forte disparaît (Lluansi, Voy-Gillis, 2020 pp 20).

Les élites politiques abordent alors un « *discours post-industriel* » et l'on rentre dans une société post-industrielle dépeinte par les sociologues Bell et Touraine dès les années 1970. Ces théories expliquent que la production de services prévaut sur la production de biens. Suite à la révolution industrielle, qui a vu les activités agricoles décliner face à l'avènement des machines, c'est une nouvelle ère qui caractérise la société post-industrielle. Désormais, les machines et le matériel sont rangés au placard, laissant place au capital intellectuel de l'homme et la dématérialisation du marché : on parle aussi de tertiairisation de l'économie.

La mondialisation et la tertiairisation de l'économie en France ont un impact sur les zones industrielles et terrains à vocation économique sur le territoire. La crise économique pousse les collectivités territoriales à soutenir d'autant plus le développement des villes et la création d'emplois pour pallier le chômage de masse, on parle alors du développement de l'immobilier locatif d'entreprises.

La taxe professionnelle, propre à chaque commune jusqu'à la mise en place de la taxe professionnelle unique en 1999 puis de la CET en 2010 (Poupard, 2013 pp 17-19), est la recette fiscale la plus importante pour les communes. Suite aux politiques de décentralisation

initiées au début des années 80, s'engage ainsi une concurrence accrue entre les collectivités qui veulent chacune leur propre zone d'activités et les retombées fiscales qui vont avec. On observe ainsi une recrudescence de production de foncier économique sur les territoires qui marque une réelle volonté des collectivités à cheminer vers une autonomie financière, espérant un développement accru de leur économie. Elles continuent, dès lors, à fournir aux entreprises des terrains à bâtir à vocation économique bon marché. Gilles Novarina, professeur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, le confirme : « À l'époque, on recense 40 francs du m² à destination d'activité économique alors que le terrain d'habitation est de 200 francs, une différence financière assumée par les collectivités locales ».

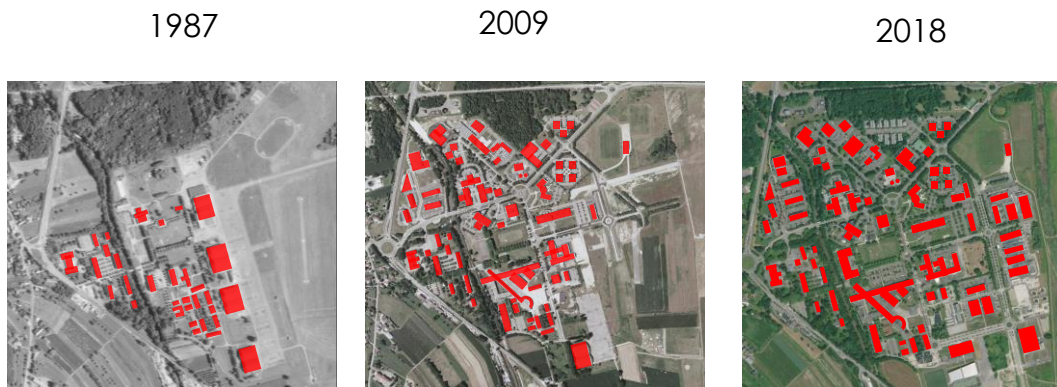
La façon d'aborder l'économie évolue : les grosses entreprises industrielles sont moins intéressantes car à partir de la désindustrialisation et de l'économie de la connaissance, on se penche plus vers les petites et moyennes entreprises, vectrices d'innovation, de savoir-faire technique et c'est le secteur de la recherche qui est plébiscité. L'idée étant qu'il faut soutenir les jeunes entreprises. L'émergence des pépinières d'entreprises a alors un impact sur l'installation de nouvelles formes de zones d'activités. Ce concept naît dans les années 70, le but étant de faciliter la création de nouvelles entreprises en apportant un soutien technique financier et un portage juridique toujours supportés par les collectivités, dans l'espoir de favoriser l'emploi et de soutenir un dynamisme économique sur leurs territoires. Les décideurs locaux appréhendent l'entrepreneuriat comme une manière de valoriser l'ensemble des ressources du territoire en générant toujours plus d'emplois, et de construire une véritable identité autour des entreprises implantées en leur lieu (Noguera, Bories-Azeau, Fort, Peyroux, 2015 pp 25-46).

La période des lois de décentralisation donne naissance à un management territorial associé à un modèle économique post-industriel. Elle a vu éclore des zones spécialisées notamment axées sur la recherche : les technoparcs ou technopôles. Ces aires urbaines concentrent ainsi des activités de haute technologie en espérant ainsi constituer un « *pôle d'innovation* » ou « *pôle de croissance* » (Lorek, 2015 pp 35-61). Les technopôles s'attachent au développement scientifique, ils abritent ainsi en général : des centres universitaires, des centres de recherche et d'innovation ainsi que des pépinières d'entreprises. On retrouve ici un produit territorialisé allant du laboratoire à la fabrication.

Au bord du lac du Bourget, dans le département de la Savoie, Savoie Technolac est à ce jour considéré comme un des plus gros clusters français spécialisé dans le secteur de l'énergie. Ce technopôle a été créé en 1987 et « *porté dès le départ pour un être un pôle d'excellence en matière d'énergies renouvelables et réseaux numériques* » précise le président depuis 2015, M. Vial (Interview accordé au magazine GEO publié en juin 2017, consulté le 31 mars

2021). Aujourd'hui en projet d'extension sur près de 25 hectares, c'est une zone spécialisée qui abrite 230 entreprises, 5 établissements universitaires sur près de 150 hectares. Savoie Technolac est un exemple des technopôles tels qu'ils ont été pensés à partir des années 75/80, qui n'a cessé de s'étendre, voulant constituer un point névralgique de la haute technologie en Savoie.

Évolution de l'urbanisation de Savoie Technolac depuis 1987



Source : Géoportail. Gouv, IGN. Savoie Technolac, Le Bourget-du-Lac (73).
Années de prise de vue : 1987, 2009, 2018

Au sein de ces espaces urbains abritant des activités tertiaires, la qualité de vie sur place doit être agréable et la vie facilitée : se développe ainsi le service aux entreprises (secrétariat, restauration, crèches). Les technopôles rejoignent essentiellement l'idée de spécialiser les zones d'activités et d'y apporter une qualité supplémentaire : ce sont les premières zones d'activités pensées dans une certaine globalité de projet.

Nous avons pu l'observer avec l'émergence des technopôles, la désindustrialisation entraîne d'autres modèles d'activités économiques basées sur les services. Cette transition fait évoluer les modes de consommation et si d'autres ont fait le choix de l'innovation et la recherche, certaines zones d'activités vont répondre à ces nouveaux besoins en diversifiant leurs activités.

Les rapports entre villes et commerces changent. Pour accompagner la diffusion de l'habitat pavillonnaire en périphérie, il convient, en pleine période de boom économique, de rapprocher les lieux de consommation des lieux d'habitation. On assiste dès lors à un basculement de l'offre commerciale, jusqu'ici présente en centre-ville, vers la périphérie. La floraison des zones commerciales fait écho au phénomène de « *ville franchisée* » théorisée par l'urbaniste David Mangin.

Selon l'urbaniste, la « *ville franchisée* » correspond à un développement de zones sans contraintes, dépourvues d'encadrement par l'État, répondant à des logiques de marchés

privés (Mangin, 2004). A l'origine du Moyen Âge, le terme franchise est lié à l'idée d'un territoire libre faisant l'objet d'une exception juridique et politique (Dictionnaire Littré, consulté le 2 avril 2021). Pèse ainsi sur les villes franchisées, l'exercice territorial d'un privilège. Aujourd'hui, ce sont des espaces qui, au sein de leur périmètre, jouissent de nombreuses possibilités de faire cession avec le droit commun. La motorisation généralisée, selon David Mangin, a produit de nouveaux types d'infrastructures et a laissé apparaître un nouveau langage de la voirie, produit de nouveaux tissus urbains et rendu compte de nouvelles échelles. Les grands espaces périphériques, support rêvé pour les stratégies de l'urbanisme commercial qui viendront progressivement se conforter et s'appuyer sur cette nouvelle maille (Mangin, 2004). L'architecte soulève également l'idée qu'un bon passant est un bon consommateur, évoluant sur une ville faite par et pour l'automobile, allant d'un parking à un autre. Ce phénomène conduit à produire de nouveaux quartiers monofonctionnels dominés par l'utilisation de l'automobile.

Le modèle de l'hypermarché consommateur d'espace se dépose de part et d'autre des bandes autoroutières, elles-mêmes mieux connectées par les bretelles qui les relient. Ainsi, les zones commerciales modifient le langage et augmente les échelles : on met des panneaux, le rond-point devient un élément de repères dans les formes urbaines et l'on passe de l'îlot au secteur. Les formes urbaines résultent des grandes enseignes commerciales et ce sont les opérateurs privés qui produisent les paysages de périphérie, de la même manière qu'un évêché était producteur de ville au 14^e siècle.

Les tissus urbains existants s'adaptent à cette nouvelle ère. Les zones d'activités comportent l'emplacement idéal pour les stratégies commerciales : le foncier est peu cher, l'accessibilité est grandement facilitée par les infrastructures routières, la visibilité est dégagée et ces grandes surfaces ont des capacités d'accueil plus élevées qu'en centre-ville.

On observe ainsi : une densification du bâti pour amener à une capacité d'accueil plus importante des clients. Les besoins en circulation et en parkings évoluent également, ce qui amène à la création et l'extension de nouveaux parkings, d'autant plus que chaque entité commerciale souhaite disposer de son propre espace de stationnement et de circulation.

Zone commerciale nord de la commune de Reichstett (67)



Source : <https://www.reichstett.fr/> consulté le 21/04/2021

Mise à part l'affirmation du capital privé, la décentralisation et le déclin de l'industrie ont engendré une importante concurrence entre les villes pour attirer de nouvelles activités économiques et commerciales. La montée en flèche du tertiaire et du commerce transforme les zones industrielles en zone commerciales implicitement. Ainsi les années 70 ont vu émerger deux phénomènes : la commercialisation d'une part et la spécialisation des zones d'activités d'autre part, mais toujours représentées par une mainmise des acteurs privés sur celles-ci. L'immobilier locatif d'entreprises, opéré par les collectivités locales, provoque une forte spéculation foncière par les opérateurs privés. Ce manque de projet global que l'on pourrait même qualifier d'un laisser-aller sur les zones d'activités économiques nous montrent que ces espaces sont enclins à évoluer en même temps que les modèles économiques de notre histoire. Une théorie qui rejoint l'idée que les révolutions urbaines ont toujours été engendrées par les révolutions économiques.

1.3. Années 2000 : L'éco-parc, une zone d'activité durable, émergence de l'écologie industrielle

L'économie de la connaissance et la globalisation voient resserrer l'économie autour du numérique, du « *high-tech* » et de l'innovation. De quelle manière se traduit-elle sur le territoire ? L'explosion du numérique dans les années 2000 a eu un impact sur les zones d'activités économiques et notamment, le e-commerce.

Par ailleurs, l'étalement urbain grandissant rapproche les zones d'activités plus anciennes des habitats et engendre une mixité fonctionnelle. La mutation des zones industrielles en zones commerciales, ou encore en technopôles, a créé de nouvelles centralités. Ce rapprochement

ville/périphérie va encore voir modifier les comportements urbains et de nouvelles tendances se développent. Les besoins des entreprises et des employés évoluent et l'on accorde plus d'importance à la qualité paysagère. Le début du 21^e siècle est en effet marqué par une prise de conscience face à l'enjeu climatique et la nécessité de préserver les ressources, on parle alors de développement durable : « *Le développement durable, c'est s'efforcer de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de satisfaire les leurs.* » (Rapport Brundtland, 1987).

L'utilisation massive de ressources, notamment dans la production de biens économiques, est pointée du doigt. Les industriels doivent aussi concilier développement et préservation de l'environnement. A la fin des années 90, le terme d'écologie industrielle est défini pour la première fois par deux chercheurs scientifiques de General Motors, grand constructeur automobile américain. Selon eux, les déchets et pollutions engendrés par le progrès technique doivent être remis en cause, au profit d'un écosystème industriel. Un écosystème industriel, économe en ressources, qui recyclerait les biens usagés et utiliserait de nouvelles matières premières moins énergivores (Demier, Labrune 2007).

« L'écologie industrielle constitue un domaine d'application qui contribue à répondre aux enjeux du développement durable. A l'échelle d'un territoire, la mise en œuvre d'une démarche d'écologie industrielle, appelée symbiose industrielle, permet un développement plus soutenable des activités économiques d'un point de vue environnemental. »

Beurain, Christophe, et Sabrina Brulot. « L'écologie industrielle comme processus de développement territorial : une lecture par la proximité », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. avril, no. 2, 2011, pp. 313-340.

Les territoires, concernés par ces nouvelles préoccupations environnementales, soucieux d'assurer une prospérité économique et une attractivité, s'emparent de cette idéologie. Petit à petit, de nombreux outils vont être développés et un début de synergie entre différents acteurs va être adopté.

Le management environnemental ou l'adoption du SME (Système de Management Environnemental) dans les activités est une marque d'une nouvelle prise en compte des enjeux climatiques du 21^e siècle dans l'activité économique. Le SME est défini dans le dictionnaire de l'environnement comme : « *un outil de gestion de l'entreprise et de la collectivité qui lui permet de s'organiser de manière à réduire et à maîtriser ses impacts sur l'environnement. Il inscrit l'engagement d'amélioration environnementale et de se perfectionner continuellement* » (Kadri, 2009 pp 201-215). En 1996, la norme de certification environnementale ISO 14001 est publiée par l'Observatoire International de Normalisation. Cette certification accordée aux entreprises prouve alors la mise en place d'un système de management environnemental qui maîtrise de meilleure façon, les impacts de leur activité.

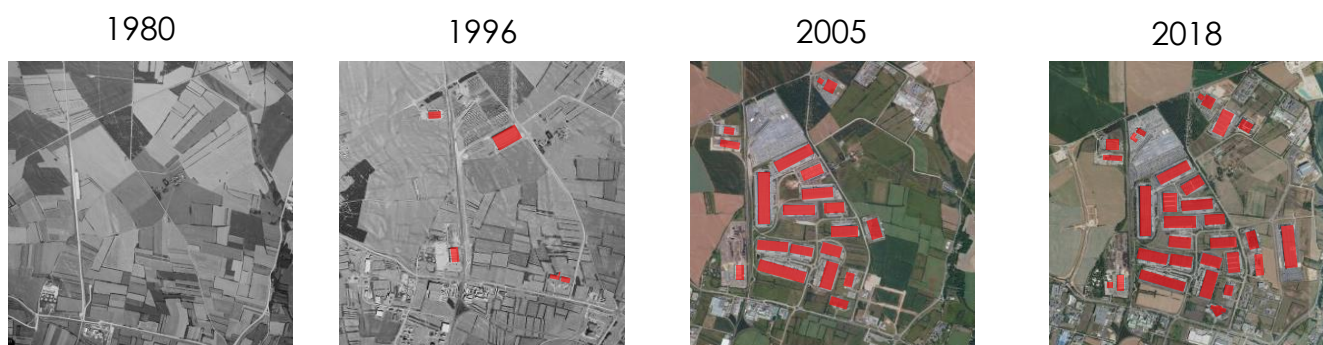
Les collectivités locales, désireuses de s'engager dans des projets plus qualifiés, s'appuient également sur la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers dans la création des futurs parcs d'activités. La démarche AEU est un outil d'aide à la décision développé par l'ADEME afin d'accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre de projets intégrant les principes du développement durable (CEREMA, 2019). Plusieurs projets d'accompagnement des collectivités, portés par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de Haute-Savoie, se sont basés sur la démarche AEU dans le courant des années 2000. Ainsi, la création d'un quartier d'activités intercommunal à Cervonex, d'un parc d'activités intercommunal dans la communauté de communes du Léman ou encore la requalification d'une zone d'activités limitrophes représentent tous trois des projets basés sur une démarche AEU. Au cours de la réalisation du cahier des charges de ces projets ont notamment été précisés l'importance des formes urbaines et de l'économie foncière, la trame verte, la biodiversité et le paysage, le climat et l'énergie, les déplacements et la sécurité, les risques et nuisances, la gestion des déchets et la gestion de l'eau (CAUE74, 2010).

Les zones d'activités du début du 21^e siècle sont marquées par la densification et l'on observe l'émergence de nouveaux concepts : des zones d'activités basées sur un projet global soucieux des qualités environnementales et paysagères. Ces zones spécialisées mettent ainsi en avant une gestion durable de l'activité économique et tente de redonner une nouvelle image aux zones d'activités.

Le parc industriel de la Plaine de l'Ain développé dans la fin des années 90 en est un exemple. Le territoire de la Plaine de l'Ain abrite de nombreuses espèces animales et végétales protégées. Le respect de l'environnement est un enjeu fondamental dans la gestion de la zone d'activités et tous les coûts environnementaux s'inscrivent dans les coûts globaux.

On observe une maîtrise du foncier de la part du gestionnaire (le syndicat mixte de la Plaine de l'Ain, fondé en 1975) ce qui lui permet de garder la main sur les projets, notamment en termes de préservation des espaces. Les espaces communs sont établis et gérés par le syndicat. On retrouve notamment la mise en place d'une charte paysagère et chromatique qui régit l'utilisation des lieux. Le PIPA est le premier parc industriel européen certifié ISO 14001 et enregistré EMAS. 2021, le syndicat mixte labellisé LUCIE 26000.

Evolution de l'urbanisation du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain depuis 1980



Source : Géoportail. Gouv, IGN. Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, Saint-Vulbas (01).
Années de prise de vue : 1980, 1996, 2005, 2018

On observe un développement accru entre 1996 et 2005. Aujourd'hui l'éco-parc abrite 180 entreprises et compte près de 7 600 emplois sur une surface de 1 000 hectares. Le début du 21^e siècle traduit une réelle volonté de mixer les usages et de créer de nouvelles polarités, à travers les zones d'activités économiques. Si l'étalement urbain rapproche les zones d'activités des habitats et engendre une mixité fonctionnelle, on retrouve des activités de services traditionnellement présentes dans les centres urbains au sein de ces zones d'activités et de nouvelles centralités se développent. Le parc d'activités de la Plaine de l'Ain représente la zone mixte par excellence de la fin du 20^e et du début du 21^e siècle.

Le tournant environnemental, opéré fin des années 90, a permis de produire des zones pensées dans leur globalité par une approche multidisciplinaire : paysagisme, urbanisme, écologie. Depuis 2000, des zones pensées dans leur globalité évoluent, parallèlement aux approches environnementales. Aujourd'hui, les limites de la production des ZAE sont marquées par un manque de projet global. Généralement, elles sont pensées seulement à travers le prisme d'une production de foncier économique, sans projet autre que la viabilité du site.

D'une part certains prônent un retour des activités en cœur de ville : moins de transport, une logique d'une amélioration du cadre de vie, d'autre part certains sont pour la création de polarités au sein de ces espaces en périphérie qui sont plus accessibles, à proximité des autoroutes...

Ce qui est certain, c'est que l'évolution de l'économie, la désindustrialisation, le développement du secteur tertiaire font qu'aujourd'hui le modèle que représente la zone d'activités est un modèle en rupture avec la réalité de la vie économique et sociale.

Ce premier chapitre nous a permis de mettre en regard les évolutions des zones d'activités corrélées à l'évolution des modèles économiques et sociétaux. Nous avons pu constater qu'au fil des décennies, l'implantation et la destination de ces quartiers économiques ont changé. Les collectivités ont bradé leur foncier économique en raison d'une forte concurrence et de l'absence de stratégie intercommunale. Ces stratégies se sont traduites par une production de masse du foncier. Les zones d'activités, purement industrielles juste après la Seconde Guerre mondiale, ont subi petit à petit des révolutions économiques et sociales et se sont progressivement tournées vers d'autres secteurs économiques : le commerce, le tertiaire et les services. Dans les années 60, les entreprises s'implantaient en fonction des infrastructures, aujourd'hui elles sont surtout attentives à la technicité de la main d'œuvre, à la qualité de vie proposée dans les zones d'activités.



Source : CEREMA, 2014

Si certaines zones d'activités ont su rebondir sur les tendances sociétales et engager de réels projets technologiques ou encore environnementaux, la plupart des zones d'activités ne semble actuellement plus en phase avec notre société. L'investissement fait par les communes dans cette production massive de foncier économique ne paraît plus pouvoir être assumé aujourd'hui et les zones d'activités sont aujourd'hui frappées de plein fouet par une obsolescence marquée.

Chapitre 2 : La ZAE, un modèle obsolète confronté à la ville productive : une industrie 4.0 en devenir

2.1. La ZAE : un objet urbain délaissé

Nous avons vu que la zone d'activités économiques est un modèle d'aménagement qui a accompagné les évolutions des modèles économiques et sociaux depuis 1960. Pourtant, il apparaît aujourd'hui que la ZAE en tant que modèle d'aménagement économique est un modèle qui s'essouffle.

Aujourd'hui, la zone d'activités économiques est un objet boudé par le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement : que ce soit dans la littérature scientifique, les recherches ou dans la mise en place de projets urbains ou encore dans les réflexions des politiques publiques.

Aujourd'hui encore, il ne subsiste aucune définition juridique de la zone d'activités économiques. Elle peut ainsi correspondre à une opération d'aménagement type ZAC ou lotissement, une zone prévue dans des documents d'urbanisme (PLUi, SCoT) ou bien simplement à une zone spontanée regroupant plusieurs entreprises au sein d'un milieu urbain ou périurbain.

Le CEREMA, dans un rapport de 2014, définit la zone d'activités économiques comme : « *la concentration ou le regroupement d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et logistiques) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises* » (CEREMA, 2014).

Le CERF Auvergne-Rhône-Alpes identifie plusieurs facteurs communs aux ZAE dans un rapport de recherche en 2019 (*Comment optimiser le foncier dans les ZAE existantes ? Approches et leviers*. 2019). Ces caractéristiques propres aux zones d'activités sont :

- une vocation économique mentionnée dans un document d'urbanisme,
- une superficie et cohérence d'ensemble,
- un regroupement de plusieurs entreprises et/ou établissements,
- le fruit d'une opération d'aménagement ou volonté publique d'un développement économique coordonné.

Chacune des définitions qui ont été proposées ne considèrent pas les zones dites « *de fait* », autrement dit des zones regroupant des activités économiques sur un même espace sans pour autant avoir été appréhendées et loties par un aménageur ou un opérateur public. La zone d'activités serait donc bel et bien un objet produit par des politiques publiques locales.

Il apparaît ainsi que chaque collectivité définit et aménage la zone d'activités qu'elle souhaite. Cette grande marge de manœuvre, associée à la grande diversité des activités économiques existantes dans notre société, mais également aux modèles économiques succincts ayant façonné l'évolution des zones d'activités économiques, ont rendu leurs profils très variés. La Chambre de Commerce et d'Industrie de France identifie une dizaine de catégories (Kouate, CCI France, 2016) :

- les zones artisanales (ZA),
- les zones commerciales (ZC),
- les zones industrielles (ZI),
- les zones logistiques (stockage et distribution des produits),
- les zones d'activités de services,
- les zones mixtes,
- les zones portuaires et aéroportuaires,
- les zones d'activités technologiques,
- les zones spécialisées (activités industrielles spécifiques),
- les technopôles où se concentrent entreprises, centres de recherche et universités.

La zone d'activités économiques est complexe. On retrouve des différences de fonction, de localisation et de formes urbaines, mais également une forte diversité dans ses appellations, ce qui induit cette difficulté à réellement définir la zone d'activités économiques et donc à en saisir la mesure. Cet objet urbain a cependant un rôle considérable dans la fabrique de la ville (étalement urbain, création de nouvelles polarités, artificialisation des sols) et constitue un facteur de mobilité.

On recense très peu de documentation sur les ZAE ces dernières années (articles scientifiques, thèses, revues, magazines). La ZAE, en tant qu'objet urbanistique et paysager, suscite en effet très peu d'intérêt, voire du rejet.

Du côté des aménageurs et des collectivités, ces espaces ne sont envisagés que pour produire du foncier dans une simple logique de développement économique, sans anticipation. La recherche scientifique sur le sujet est peu nourrie (Lejoux, 2018, pp. 25-32). Le phénomène de périurbanisation économique n'est pas étudié ou très peu en comparaison des systèmes d'étalement urbain liés à l'habitat. Historiquement, l'habitat était considéré dans les mentalités comme une question sociale, contrairement au système économique appréhendé comme un système de marché ne nécessitant aucune intervention. Suite au consensus des acteurs locaux pour éloigner les activités industrielles de la ville, on observe aujourd'hui un délaissement de ces espaces. Ce phénomène démontre notamment la faible visibilité, voire la

quasi-invisibilité des zones d'activités : leur localisation hors des centralités puisque considérées comme nuisibles, leur accessibilité limitée à l'usage d'un véhicule individuel.

Là encore, la ZAE n'est pas appréciée d'un point de vue paysager. Rappelons que les zones d'activités n'ont pas été appréhendées et construites dans un souci d'esthétique mais de praticité et de logique d'usage.

En 2010, un magazine titre « *Comment la France est devenue moche* » et qualifie entrées de villes, infrastructures routières et zones commerciales de « *métastases périurbaines* » (Télérama, 2010).

La zone d'activités économiques est un objet très étendu, diffus, souvent en bord de route, pas du tout densifié en hauteur. Elle produit ainsi un impact paysager très important, souvent positionnée en entrée de ville. Sylvain Grisot, urbaniste auteur du *Manifeste pour un urbanisme circulaire*, évoque notamment un « *tissu urbain distendu ponctué de petite boîtes clairsemées sur de trop vastes parcelles (..) qui porte finalement bien son nom de « zone » mais qui manque souvent d'activité.* » (Grisot, 2021, p.53)

Les ZAE ont connu une forte croissance et la proportion des entreprises sur des sols artificialisés est conséquente. Alors qu'elles se trouvent dans une optique de limitation de l'étalement urbain, les collectivités continuent de dédier beaucoup de foncier pour le développement économique, contrairement à l'habitat. Ce paradoxe constitue un des grands problèmes qui se posent aujourd'hui pour les ZAE : leur obsolescence. Conséquence de l'urbanisme fonctionnaliste qui a également produit les grands ensembles, les zones d'activités, générées dans la précipitation, n'ont pas été conçues pour durer.

Comme nous l'avons vu lors du chapitre précédent, les zones d'activités économiques ont été cédées aux opérateurs privés pour un prix en dessous du prix du marché et l'on a produit énormément de foncier dans le but de dynamiser l'économie des villes. Ce foncier, produit en masse avant les années 1975, a surtout été appréhendé comme un outil de développement économique par les opérateurs et aménageurs (Lejoux, 2018, pp.25-32). La production de masse de ce foncier économique s'est faite au détriment d'un projet global et de réflexions amenées en amont. Les ZAE ont été créées dans le but d'attirer des entreprises, créer de l'emploi afin de pérenniser une activité économique sur les communes qui le souhaitaient (et elles sont nombreuses). Cependant, suite à leur implantation, l'entretien n'a pas suivi. Elles sont aujourd'hui pour la plupart dégradées et le taux de vacance y est élevé. Les entreprises sont nombreuses à partir et à s'installer ailleurs ce qui, d'une part, accélère le phénomène d'étalement urbain et, d'autre part, accentue le fort manque à gagner pour la collectivité, la fiscalité de ces zones étant réduite à la baisse.

Les problèmes identifiés sont notamment le non-renouvellement du bâti, l'augmentation des coûts de fonctionnement, une réglementation contraignante ainsi qu'une évolution des besoins des entreprises et des usagers.

L'absence d'entretien et la dégradation conséquence du non-renouvellement du bâti mettent en place un cercle vicieux : ce manque d'entretien par le privé entraîne l'augmentation des coûts de fonctionnement pour les collectivités qui ne peuvent se permettre d'en assumer la charge financière. Cette dégradation engendre alors une valeur ajoutée très faible en termes d'emplois et de fiscalités. Les entreprises les désertent et laissent vacantes de grandes surfaces (CERF, 2019).

Même si les zones d'activités ont tenté de s'adapter (difficilement) tout au long des évolutions économiques, notamment dans leur spécialisation, on se rend compte aujourd'hui de leur forte obsolescence et d'un modèle qui est en rupture avec la société. Les ZAE n'ont pas le potentiel requis pour s'adapter constamment aux évolutions sociales et économiques. Aujourd'hui, les besoins des entreprises et des travailleurs se calquent sur un nouveau tournant : celui d'une renaissance industrielle (Voy-Gillis, Luansi, 2020, p.26).

2.2. La ZAE, un modèle obsolète face à l'industrie 4.0 en devenir

Afin de comprendre comment appréhender la zone d'activités économique en 2021 et de quelle manière insérer cet objet urbain particulier dans la ville, il faut analyser les changements qui sont en train de s'opérer aujourd'hui. Nous l'avons vu précédemment, la société évolue vite et les modèles économiques aussi. L'avènement de l'économie de la connaissance, d'une société « post-industrielle », le bouleversement opéré par les outils numériques ou encore la libéralisation et la mondialisation ont modifié nos comportements, notre consommation, nos habitudes. Ce phénomène a été renforcé avec la crise sanitaire, obligeant les français à réinterroger leur rapport au travail et la façon de l'exercer.

Aujourd'hui, comment travaille-t-on ? Comment produit-on ? Comment évoluent les modèles économiques ? Beaucoup d'expérimentations sont menées depuis ces dernières années afin de mieux saisir la portée du prochain tournant économique.

Cependant, au même titre que les zones d'activités, on observe que l'industrie constitue un secteur mal-aimé et pâtit encore d'une faible attractivité dans les esprits. Ce secteur est encore souvent associé aux nuisances générées, aux dommages sur la santé publique, à la fragilité des emplois, à la délocalisation et à la précarité. Une image dépeinte clairement dans le film de Charlie Chaplin, Les Temps Modernes, en 1936 (Handshin, 2019). On abandonne l'industrie et les espaces qu'elle a pu générer par le passé. Cette perception, reflétée par la

désindustrialisation, pourrait en partie expliquer l'obsolescence marquée des zones d'activités, particulièrement sur le territoire français :

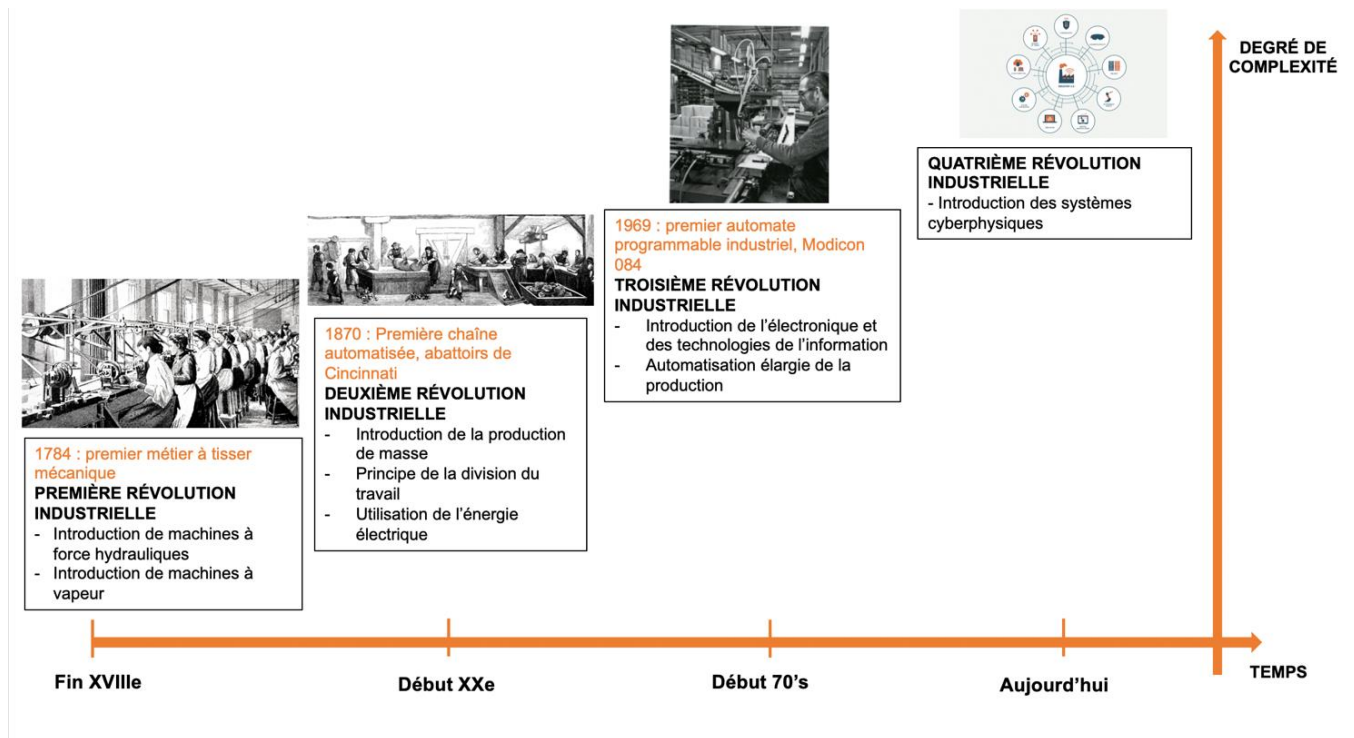
« Contrairement aux prévisions, les parcs d'activités n'ont pas fleuri sur les anciens sites industriels. Associer en 2018 le numérique à une tertiarisation comme le font certains, ce serait partir sur un malentendu fatal et rater le virage numérique pour l'industrie française. L'économie numérique rend définitivement inopérante et obsolète la croyance post-industrielle. Elle implique également une révision des référentiels économiques en politique. »

Kohler, Dorothée, et Jean-Daniel Weisz. « Industrie 4.0, une révolution industrielle et sociétale », *Futuribles*, vol. 424, no. 3, 2018, pp. 47-68.

Selon une étude menée par le Laboratoire des Pratiques Émergentes, l'industrie française a pris du retard dans le renouvellement de ses équipements puisqu'ils sont âgés de 19 ans en moyenne contre 10 chez nos voisins allemands (Lluansi, 2019) ainsi qu'en terme de robotique, ou l'on compte 100 robots pour un ratio de 1 000 salariés contre 130 pour 1 000 en Italie ou encore 150 pour 1 000 en Allemagne (Voy-Gillis, 2019). Pourtant l'industrie exercée au siècle dernier n'est plus et l'on voit émerger depuis dizaine d'années, une volonté de réintroduire une industrie nouvelle : l'industrie 4.0.

Concept introduit pour la première fois en Allemagne en 2011, l'industrie 4.0 se base sur l'interconnexion des machines et systèmes numériques afin de conserver le leadership mondial de l'industrie allemande (Handshin, 2019, p. 64).

L'industrie 4.0 constitue l'aboutissement de réflexions visant à la mise en place d'une stratégie nationale « haute technologie ». Accompagné d'un discours éloquent et d'une mise en récit convaincante par les politiques allemands, ce renouveau industriel constitue la suite logique des trois révolutions industrielles précédentes.



Source : Kohler, Dorothee, et Jean-Daniel Weisz. « Industrie 4.0, une révolution industrielle et sociétale », *Futuribles*, vol. 424, no. 3, 2018, pp. 47-68

Largement diffusé par la suite en Europe, la France se réapproprie l'industrie 4.0 et parle de l'industrie du futur. Elle lance ensuite plusieurs programmes afin de relancer l'industrie du territoire. L'industrie du futur est ainsi basée sur la modernisation et la numérisation d'outils productifs ainsi que la construction d'une offre de solutions technologiques (*Fabrique de l'Industrie*, Documentation française 2016).

Le premier programme « Industrie du futur » est lancé en 2013 par le ministère du Redressement productif porté par Arnaud Montebourg, sous le gouvernement de François Hollande. Il répond à un double objectif de lancement d'usines flexibles, intégrées et connectées entre elles par des outils numériques utilisés massivement.

« La tâche principale des nouvelles générations n'est pas de mettre de l'informatique partout. Elle est d'inventer une industrie nouvelle, pour un monde de ressources infinies, utilisant vraiment la créativité des femmes et des hommes, à tous les niveaux. Une industrie dont le rôle sera d'enrichir nos expériences de vie et de construire une terre habitable. Santé, éducation, ville : voilà les grands enjeux de l'industrie du futur. »

Pierre Vektz, 2019, propos recueillis par O.Luansi et A.Voy-Gillis
 Voy Gillis Anaïs, Lluansi Olivier. *Vers la renaissance industrielle*. 2020

Le but de cette recherche n'est pas de questionner les mécanismes de l'industrie du futur en profondeur mais de comprendre comment ces nouvelles tendances ont une influence sur les espaces urbanisés, et plus précisément sur les zones d'activités économiques. Il s'agit de comprendre de quelle manière territoires et professionnels (architectes, industriels, urbanistes) ont la possibilité de réagir et de créer des conditions propices à l'industrie du futur.

« On assiste aujourd'hui à un rapprochement des lieux de production des lieux de consommation »

Laboratoire des Pratiques Emergentes. *« 1.4.0 : les conditions du renouveau de l'industrie »*.
Ed. Patriarche. 2019.

Satisfaire les exigences du client revient au centre des préoccupations de production. Cette nouvelle manière de produire nécessite la mobilisation de grandes quantités de données et de flux d'information continus entre clientèle et industriels. Il est essentiel de mieux cerner l'attente du client afin d'en sortir un produit hyper personnalisé. L'exemple de l'entreprise Salomon à Annecy qui a développé le projet ME : des chaussures de course sur mesure. Le concept de personnalisation de ces produits *« one size fits all »* réduit le nombre de composants de la chaussure et permet une production en 48 heures (Laboratoire des Pratiques Emergentes, 2019 p.46). L'entreprise a installé des espaces de production directement en arrière-boutique et réduit ainsi ses coûts de transports et les intervenants dans le processus de production pour une meilleure empreinte carbone.

Produire l'objet directement sur le lieu de consommation permet de baisser les coûts de production tout en satisfaisant les exigences des consommateurs. On assiste au basculement d'un système de production de masse à un système nouveau qui différencie et individualise le produit, dans le but de répondre aux attentes plus hétérogènes de la clientèle (Pecqueur, 2006 pp 6-13). Ce phénomène induit ainsi de nouvelles typologies d'usines : les auteurs Voy-Gillis et Lluansi, rattachés au laboratoire des pratiques émergentes, en distingue trois. D'une part, les méga-usines, des méga-sites articulés autour de la mondialisation et de la production de masse qui se localisent auprès des facteurs de production. D'autre part, les usines intermédiaires et usines modulaires, industries locales qui viendraient s'organiser autour d'un écosystème connecté et produisent des séries de produits individualisés et perfectionnés. Enfin des micro-usines qui produisent des biens sur mesure directement sur le lieu de vente semblable aux pratiques de Salomon ou encore de l'impression 3D. Ces différentes structures réorientent les choix d'implantation des industriels, et plus précisément à proximité des grands bassins de vie, donc bassins de consommation (Voy-Gillis, Lluansi 2020 p.30).

Fabriquer un produit pour satisfaire et fidéliser une clientèle de plus en plus exigeante est aujourd'hui un grand défi à relever pour les entreprises de production. Ces phénomènes, dépeint par l'instauration d'une industrie 4.0, amènent un nouveau type d'entreprises ainsi que de nouveaux besoins par rapport aux bâtiments qui les abritent. L'industrie du futur répond à une autre caractéristique en matière de production, et plus précisément le lieu de fabrication des produits. Les usines représentent un point crucial dans cette nouvelle manière de produire.

La notion de flexibilité du bâti est définie par le Laboratoire des Pratiques Émergentes et l'agence d'architecture Patriarche comme la « *capacité d'adaptation d'un bâtiment à l'évolution de son usage sans modification programmatique* » (Laboratoire des Pratiques Émergentes, 2019, p.25). En d'autres termes, les architectes contemporains doivent travailler pour intégrer au bâtiment la possibilité de modifier facilement ses usages. Plus spécifiquement sur le bâtiment industriel, la flexibilité doit répondre à une capacité de modifier la structure sans interrompre le processus de production.

Aujourd'hui, très peu d'entreprises ont recours à la mutualisation d'usages et mettent en commun des espaces dans le but de produire des biens ou des services. Ces types de pratiques sont pourtant vecteurs d'optimisation d'espace et d'une synergie forte. Le LPE évoque notamment le fait de développer un écosystème industriel afin renforcer des liens ancrés dans une société actuelle qui est une société dominée par les services (Laboratoire des Pratiques Émergentes, 2019, p.19)

Le rapprochement observé des lieux de production et des lieux de consommation traduit la volonté d'un retour de la mixité dans les programmes d'aménagement. A l'ère d'une société enrôlée dans une spirale de vitesse, le retour en force de l'industrie et des nouveaux modes de production économique met en lumière des zones d'activités qui s'adaptent difficilement et conduit à l'abandon de ces espaces de production sous-utilisés. Les tendances sociétales et économiques dépeintes dans ce chapitre nous montrent ainsi à quel point ces espaces sont au cœur d'enjeux énormes.

2.3. Les enjeux de la requalification des ZAE

Force est de constater une obsolescence des zones d'activités, contribuant à leur isolement et leur l'abandon, accentuée par un modèle économique en mouvement et l'apparition de nouvelles problématiques dans l'industrie. La confrontation de ces deux phénomènes nous amène à nous demander si les zones d'activités ont toujours leur place dans la ville.

Le questionnement qui est fait sur la place des espaces de production économique dans la ville ne se dresse pas par hasard. Nous sommes actuellement dans une période où la

législation évolue également. Les enjeux de requalification des zones d'activités viennent s'imbriquer à la mise en place de cet arsenal juridique.

Tout d'abord, en 2017 la loi NOTRE vient renforcer le rôle de gestionnaire des collectivités puisque la gestion des zones d'activités économiques est entièrement transférée aux intercommunalités. Cette compétence consolidée amène les collectivités à repenser leurs stratégies. Voyant la dégradation de ces espaces associée aux coûts qu'elle génère, les intercommunalités se ressaisissent de la question et veulent repenser d'autres fonctionnements pour ces espaces.

Conjointement à ces transferts de compétences, la législation et les politiques publiques s'orientent vers des mesures préservant la planète et la lutte contre le réchauffement climatique auquel nous devons faire face : pour en citer quelques-unes, les lois Grenelle 2, loi ALUR, le plan biodiversité présenté en 2018 ou encore plus récemment la convention citoyenne pour le climat en 2019.

La loi ELAN de 2018 a joué un rôle majeur dans les autorisations d'exploitations commerciales en durcissant les conditions de projet d'activités économiques, notamment avec l'obligation de réaliser une étude d'impact environnemental préalable au projet.

Parallèlement, l'objectif zéro artificialisation nette a fait son apparition au cœur des politiques d'aménagement du territoire. Il a permis d'ouvrir le débat sur le foncier accordé aux zones d'activités économiques depuis l'après-guerre. La consommation croissante des espaces naturels, agricoles et forestiers inquiète. C'est pourquoi beaucoup de professionnels suivent ces projections et s'attachent aux concepts d'énergie grise, d'urbanisme circulaire, de recyclage : faire la ville sur la ville serait un pari gagnant pour limiter l'étalement urbain.

Paola Viganò, architecte et urbaniste, interroge notamment la ville des nouveaux cycles dans un prisme de recyclage de la ville et des territoires. Elle part du principe que la ville est une ressource renouvelable et il s'agit d'interroger ce qu'elle nomme l'énergie grise, autrement dit le stock déjà présent dans les territoires. Paola Viganò identifie 5 objectifs intégrés à l'énergie grise en question :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction de l'empreinte carbone,
- l'intégration des énergies renouvelables,
- l'énergie de recyclage,
- la valorisation de l'énergie grise.

Elle s'est notamment intéressée à la manière dont les espaces industriels de la ville diffuse étaient en train de traverser des crises économiques et dans lesquelles une restructuration des espaces industriels et des entreprises se réalisaient. Nous constatons ainsi qu'il n'y a pas que de l'abandon mais beaucoup de sous-utilisation des bâtiments industriels : allant d'un tiers à la moitié. (Viganò, *La ville des nouveaux cycles de vie*. 2021)

La notion de tabula rasa, caractéristique de l'urbanisme moderne du début du vingtième siècle, est obsolète. Anne Lacaton, architecte lauréate du prix Pritzker en mars 2021 le confirme. L'essentiel de son travail est de considérer l'existant, matière pour tous ses projets. Au sein de ses projets, elle observe des différences de contribution économique faramineuses si l'on compare le fait de démolir et de reconstruire ensuite avec le fait de travailler sur des matériaux déjà existants.

« Faire avec l'existant, comme une opportunité c'est aussi penser à l'urbanisme plus durable, et une autre manière de penser et de faire la ville. »

Anne Lacaton. *Faire plus avec moins, valeurs et forces de l'existant*. 8 avril 2019. Conférence organisée par le CAUE de Haute-Savoie dans le cadre de la semaine du développement durable, édition 2019. Annecy

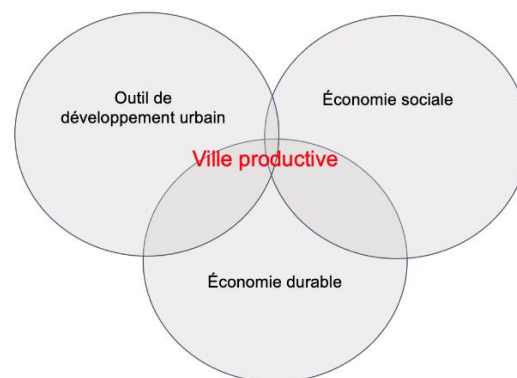
La ville semble subir des transformations : mais de quel type ? Cette restructuration importante a amené à une disparition des entreprises et *a fortiori* une concentration des entreprises dans des lieux donnés. Les bâtiments industriels ne sont pas utilisés dans leur entièreté et certains espaces sont laissés à l'abandon. Cette observation constitue un point de départ des réflexions qui sont faites sur la ville recyclable.

Nous en avons déjà fait le constat, les zones d'activités existantes sont en train de périliter car elles sont délocalisées, sous-utilisées et constituent des lieux moins adaptés au nouveau modèle économique émergent. Pourtant, ces zones en transformation pourraient être un point de départ pour un scénario d'une ville 100 % recyclable. (Viganò, 2021)

Les zones d'activités peuvent représenter un gisement d'énergie grise sur lequel il est nécessaire d'imaginer des opérations partant de l'existant. Il est également question de conserver une mixité forte et d'assumer la possibilité de faire revenir des lieux de production dans la ville.

Une mixité nouvelle dans la ville nécessite d'être plus poussée. Certains chercheurs émettent une hypothèse selon laquelle un équilibre habitat/emplois et une mixité fonctionnelle serait la solution pour apaiser les problématiques de tensions foncières.

Aujourd'hui, une multitude d'acteurs s'empare du terme de ville productive : l'idée étant de refaire basculer l'activité productive en cœur de ville. Si aucune définition précise n'a encore été avancée, beaucoup de recherches et différents discours interrogeant cette notion sont en cours. Nous pouvons cependant décliner trois différentes approches pour caractériser la notion de ville productive : outil de marketing territorial, d'économie sociale et durable. La ville productive, par sa dimension active, peut aider à un développement accru du territoire et contribuer à son attractivité. Du fait de son côté local, elle peut permettre à des citoyens de retrouver un emploi et de favoriser ses habitants. Enfin, ville productive égal circuit court, moins de trajets et donc plus durable en termes d'approche environnementale.



Gilbart Alexis, *"La ville productive : un nouveau paradigme pour le projet urbain ?"* in Mardi des Chercheurs 2019 (MdC2019), Mons, Belgique, 2019

En 2019, le PUCA a notamment enclenché une réflexion inter partenariale sur la place du travail en ville et lancé, en 2020, un appel à projets de recherche sur la ville productive.

Moins consommatrice de foncier, la ville productive se veut plus durable. Il est nécessaire de comprendre la diversité que les villes peuvent représenter. Certaines villes prennent le chemin de la décroissance quand d'autres voient un avenir moins rose dû à la baisse de leur attractivité économique. D'autres encore misent sur les pratiques basées sur l'industrie du futur. Faire revenir l'industrie en ville ne suppose pas de faire revenir l'industrie lourde, synonyme de nuisances, mais plutôt dans l'optique d'inviter l'industrie 4.0 telle qu'elle a été évoquée précédemment. Une industrie « insérable » en ville, intimement liée à la ville productive et qu'il serait même très judicieux d'intégrer aux territoires, pourrait jouer un rôle majeur dans son évolution (PUCA, 2021).

Depuis l'avènement des révolutions industrielles et des politiques hygiénistes, les espaces de productions économiques ont historiquement été placés en dehors des villes. Si les approches et les modèles ont évolué, leur spatialisation, elle, ne bouge pas. Beaucoup de théories se confrontent sur la place des activités économiques dans le tissu urbain ainsi que la nécessité

de requalifier ces espaces, mais il ne faut pas oublier que ces zones sont construites sur des sols pollués, des secteurs minéralisés. Certaines usines génèrent encore des nuisances. La qualité paysagère et environnementale, dont les préoccupations ont émergé au début du siècle, n'a jamais été aussi cruciale face à l'urgence climatique à laquelle nous devons faire face. Il est aujourd'hui nécessaire de réaliser des prospectives, de se poser les bonnes questions pour imaginer un devenir pour ces espaces et de quelle manière nous pouvons les améliorer. Il est important de changer l'image de l'industrie, qui prend un virage historique avec une quatrième révolution industrielle.

Doit-on éloigner et rebasculer l'activité en cœur de ville ? C'est une interrogation épineuse et ces conclusions doivent être nuancées. Les zones d'activités, pour certaines, produisent encore des nuisances dans leurs activités de production. D'autre part, le zonage opéré dans les années 70 a permis la spécialisation des zones d'activités, les technopôles, qui ont joué un rôle prépondérant dans le développement économique des territoires. Le fait de rebasculer l'activité en cœur de ville pourrait engendrer la disparition des zones d'activités économiques.

Au-delà de la seule interrogation sur la mixité dans la ville, la zone d'activités économiques est un objet bel et bien intégré à la ville et doit s'inscrire dans les évolutions actuelles. Les collectivités et professionnels de l'aménagement ont compris qu'il est temps de mieux les prendre en compte et les intégrer dans les stratégies urbaines et architecturales de demain.

Il existe un décalage évident entre les politiques mises en place et une réalité qui change à la vitesse de l'éclair. Pandémie, télétravail, changement des pratiques : il est nécessaire d'intégrer ces tenants et aboutissants. Aujourd'hui, la requalification des espaces consommateurs de foncier, tels que les zones d'activités, apparaît comme un enjeu fort. Appliqué à un territoire, tel que la Haute-Savoie, l'optimisation du foncier dans les zones d'activités est indispensable car le territoire doit faire face à des phénomènes de rétention foncière. Les industriels possèdent de grandes enclaves et des espaces qu'ils n'utilisent pas : aujourd'hui émergent, particulièrement dans ce territoire, des réflexions sur l'optimisation des zones d'activités afin de recréer des espaces publics ainsi qu'une meilleure lisibilité spatiale. La Haute-Savoie est un territoire marqué par le manque du foncier donc de sa cherté, mais également au cœur de nouvelles expérimentations productives comme nous l'avons vu avec l'entreprise Salomon dans ce deuxième chapitre. Il apparaît ainsi comme un territoire intéressant à expérimenter.

PARTIE 2 : LE FONCIER, LEVIER DE REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EN HAUTE-SAVOIE.

Les zones d'activités rencontrent des difficultés, car produites sans vocation économique affirmée ou portées par un réel projet d'ensemble, à l'exception peut-être des technopôles. Ces structures ont joué un rôle majeur dans le développement économique des territoires et la spécialisation de ces zones d'activités pose aujourd'hui des questions sur leur place en ville. Nous avons vu que les ZAE sont au cœur d'enjeux de requalification, notamment depuis leur gestion complète par les EPCI depuis 2017. Aujourd'hui, suite à l'adoption du zéro artificialisation net les acteurs publics locaux s'emparent de la question de la sobriété foncière et de la densification, ce qui rappelle les problématiques qui se sont posées pour l'habitat au début du 21^e siècle.

La Haute-Savoie est un territoire qui s'insère dans un contexte particulier, principalement marqué par une forte pénurie de foncier. Cette problématique est ainsi omniprésente dans le département qui doit faire face à la rétention foncière. Les industriels disposent souvent de grands enclaves et espaces qu'ils n'utilisent pas. C'est pourquoi aujourd'hui beaucoup de réflexions sont menées sur l'optimisation des zones d'activités. Dans cette deuxième partie, nous étudierons la manière dont les zones d'activités haut-savoyardes s'insèrent dans le territoire et dresserons une typologie. Dans ce contexte, le foncier est considéré comme l'objet majeur d'une concurrence accrue entre les acteurs économiques. Le département doit particulièrement être vigilant quant au phénomène de commercialisation des zones. Il sera donc important de démontrer comment le foncier peut se révéler être un levier fort dans la requalification des zones d'activités sur le territoire.

Chapitre 1 : La Haute-Savoie, un territoire en proie à de nouvelles dynamiques

Pour comprendre les zones d'activités de Haute-Savoie, il est premièrement nécessaire de s'intéresser au territoire dans lequel elles s'insèrent. La Haute-Savoie est le département français qui connaît la plus forte augmentation de population depuis les années 2000. Très marqué par l'industrialisation à la fin du 19^e siècle et mondialement connu pour le décollage, il abrite également des stations de montagne appréciées par quelques millions de touristes chaque année. Frontalier de la Suisse, ce territoire a su imposer son dynamisme et son attractivité.

C'est pourtant un territoire abritant des espaces aux dynamiques différentes produisant un phénomène de fracturation. Il est également touché par une pénurie de foncier, entraînant des hausses du prix du marché. La Haute-Savoie doit aujourd'hui faire face à de nouveaux défis.

1.1. Présentation générale du territoire

Au cœur des Alpes françaises, la Haute-Savoie, département bordé par les frontières suisse et italienne, compte aujourd'hui 21 intercommunalités sur une superficie de 4 388 km². Habité par des zones de montagne et des espaces de forêt denses, c'est un territoire contraint et l'espace vient à manquer. Partagé entre des activités industrielles et touristiques, l'agriculture est également un élément fort du territoire et a besoin de terres.

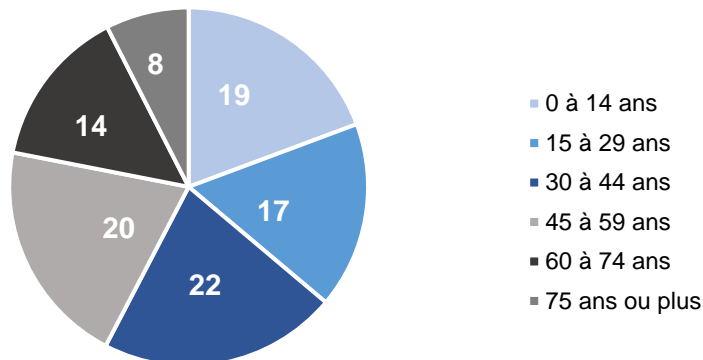
En 2021, l'INSEE estime le nombre d'habitants du département à 838 480 (INSEE, 2021). Depuis plusieurs décennies nous observons une constante augmentation de la population de ce territoire. En 2019, l'INSEE publie une recherche montrant que la Haute-Savoie est le département qui a connu la plus forte croissance démographique de la France métropolitaine.

	POPULATION			Taux de variation annuel moyen (en %)					
				Population		Dû au solde naturel		Dû au solde migratoire	
	2006	2011	2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016
Haute-Savoie	696 255	746994	801416	1,4	1,4	0,6	0,6	0,8	0,8
ARA	7 357 284	7 634 223	7 916 889	0,7	0,7	0,5	0,4	0,3	0,3

Ainsi entre 2006 et 2016, la population haut-savoyarde a augmenté en moyenne de 1,4 % chaque année. Cette croissance est liée, d'une part, au solde naturel, taux de naissance annuel moyen supérieur de 0,6 % à celui des décès et, d'autre part, au solde migratoire, correspondant à des arrivées sur le territoire excédant de 0,8 % celles des départs en moyenne sur chaque année. A titre comparatif, la variation de la population sur la région Auvergne- Rhône-Alpes est de 0,7 %, soit deux fois moins.

Cette attractivité est marquée par la volonté d'un meilleur cadre de vie : en 2021, Annecy a d'ailleurs été élue première ville où il fait bon vivre en France pour la deuxième année consécutive. Mais une attractivité également expliquée par une économie soutenue.

HAUTE-SAVOIE : POPULATION EN 2017 PROPORTION PAR TRANCHE D'AGE



Source des données : Insee, Recensement de la population 2017

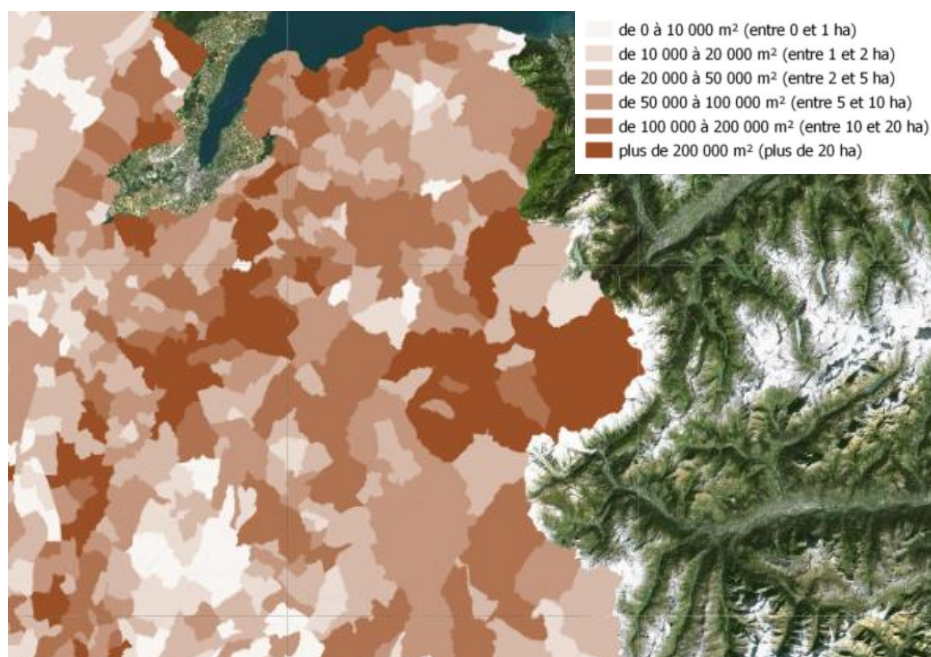
Une population qui rajeunit explique une croissance soutenue et la production de richesses sur le territoire. On observe notamment que la part de la population en âge de travailler représente la part la plus importante (presque 60 %) de la population du département en 2017. (Source : Insee, évolution et structure de la population en 2017 pour le département de la Haute-Savoie). Et effectivement, le taux d'activité en Haute-Savoie est parmi l'un des plus importants de notre pays. Le taux d'activité correspond au pourcentage de personnes actives parmi la population en âge de travailler (15 / 64 ans en général). Celui de la Haute-Savoie est de 80,1 % : c'est le taux le plus haut de France et supérieur de près de 10 points à la moyenne nationale (74,1 %).

La population active est la part de la population qui s'est le plus développée ces dernières années. La croissance démographique observée est en majeure partie expliquée par des migrations de travailleurs au sein du département.

Parmi les personnes actives, 72 % d'entre elles ont un emploi en 2017. Toujours selon l'INSEE, en 2017, on compte 300 182 d'emplois salariés et non-salariés en Haute-Savoie. Le taux de chômage est à 10,0 %. En 2018, le revenu disponible brut médian par unité de consommation est de 26 600 euros. Il était de 19 185 euros en 2005. La Haute-Savoie est donc un département en bonne santé économique : riche et attractif.

Afin de répondre à la pression démographique croissante d'année en année, l'économie résidentielle et l'immobilier se sont largement développés sur le territoire.

Flux d'artificialisation des sols dont artificialisation à usage d'habitat pour la période
2009-2019 (m²) en Haute-Savoie



Source : Portail de l'artificialisation des sols, données au 1^{er} Janvier 2019, CEREMA

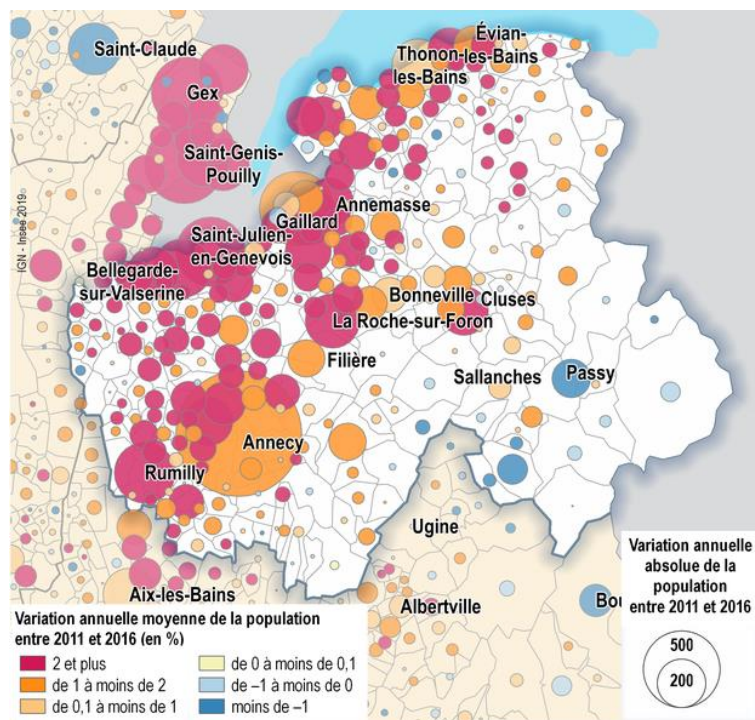
Selon la DDT 74, entre 2004 et 2014, 80 000 logements ont été construits sur le territoire. Le CEREMA a créé un outil d'observation de l'artificialisation des sols pour la France. Selon leurs chiffres, en Haute-Savoie, parmi les EPCI qui ont consommé le plus de foncier à destination de l'habitat ces dix dernières années, on retrouve la communauté de communes de la Vallée Chamonix Mont-Blanc, la communauté d'agglomération de Thonon ou encore la communauté de communes de Cruseilles, ayant chacun artificialisé près de 20 hectares pour y construire de nouveaux logements. La pression foncière est très importante en Haute-Savoie entraînant une flambée des prix de l'immobilier.

En apparence dynamique et attractive, la Haute-Savoie est cependant marquée par des disparités entre les territoires qui la composent.

1.2 Des territoires fracturés : démographie croissante, désindustrialisation et tourisme menacé

Démographie et soldes migratoires

Les tendances migratoires observées en Haute-Savoie rendent compte de dynamiques très différentes. Si le territoire a connu un taux de croissance démographique record de 1,4 % par an en moyenne depuis 10 ans, c'est une attractivité grandement expliquée par la métropole genevoise au détriment d'autres territoires, qui restent en marge de cette croissance.



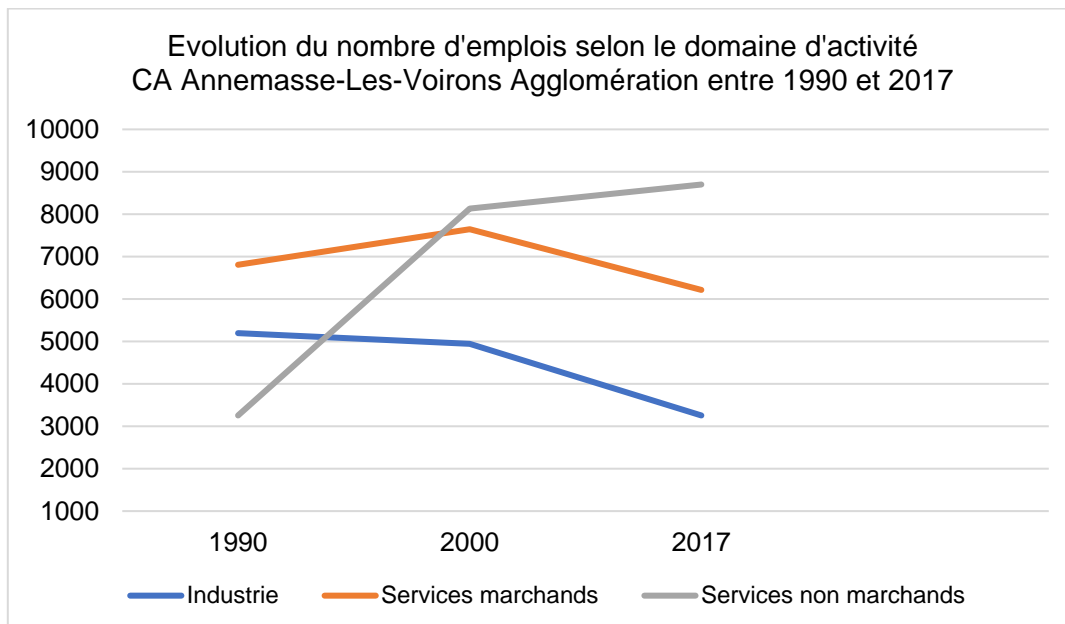
Source : Insee, Recensement de la population 2011 et 2016. Consulté le 7 juin 2021

Ci-dessus, une carte publiée par l'INSEE en 2019 rend compte des variations annuelles moyennes de population entre 2011 et 2016. Ainsi, les grandes unités urbaines du département se dégagent : le nord frontalier de la Suisse notamment (dont Saint-Julien-en-Genevois, Annemasse, Thonon-les-Bains) a vu sa population augmenter de plus de 2 % par an entre 2011 et 2016. L'attractivité de Genève construit ainsi un pôle d'influence sur le nord du département. Cependant, les variations de populations ne se cantonnent pas qu'aux territoires frontaliers, puisque la commune nouvelle d'Annecy enregistre également de fortes augmentations de population. Selon l'Observatoire départemental de la Haute-Savoie, la commune nouvelle d'Annecy enregistre un taux de variation de population de 8 % entre 2010 et 2019 soit, 129 324 habitants en 2019 contre 118 821 en 2010. Les dynamiques observées sur le territoire sont pourtant contrastées : si des pôles d'influence et des bassins de vie se dégagent nettement, d'autres territoires sont eux, en perte d'attractivité.

Les communes rattachées à la communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc, telles que Passy ou encore Megève, ont connu un déclin démographique de près de 1,1 % entre 2011 et 2016. Cette variation s'explique notamment par un solde migratoire négatif : ainsi ce sont des pertes de population causées par des départs au profit d'autres territoires. Les écarts observés au sein des différentes communes de Haute-Savoie rendent compte d'une différence d'attractivité liée pour la plupart à l'économie.

Évolution des modèles économiques

La Haute-Savoie est un territoire qui s'est fortement désindustrialisé : historiquement, les villes de Thonon et Annemasse constituaient des territoires industriels forts.



Sources données : Observatoire Départemental de la Haute-Savoie

En 1990, Annemasse et son agglomération comptaient 5 186 emplois dans le domaine de l'industrie. Les populations ouvrières s'installent sur le territoire. En 2017, l'industrie ne représente que 3 255 emplois sur l'agglomération et l'on voit le secteur des services croître fortement (non-marchand principalement) comptant près de 9 000 emplois. Selon l'INSEE, en 2019, le taux de chômage y est de 6,5 %. Annemasse se trouvant à 20 kilomètres de Genève, la commune constitue désormais un territoire d'accueil pour les frontaliers qui travaillent en Suisse. Le foncier étant très cher, il a été difficile pour la ville de maintenir ses activités industrielles dans la mesure où les salariés sont attirés par la métropole genevoise. Aujourd'hui, selon l'Observatoire Statistique Frontalier, la population active de la communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération progresse 3 à 4 fois plus vite que l'emploi en 2016. Sur cette même année, on recense 50 emplois pour 100 actifs occupés, soit pratiquement un emploi pour deux résidents actifs occupés. La désindustrialisation, laissant place à l'explosion du tertiaire associé à l'attractivité de la métropole genevoise, a ainsi eu raison de l'activité économique sur le territoire d'Annemasse, devenant une zone plus résidentielle.

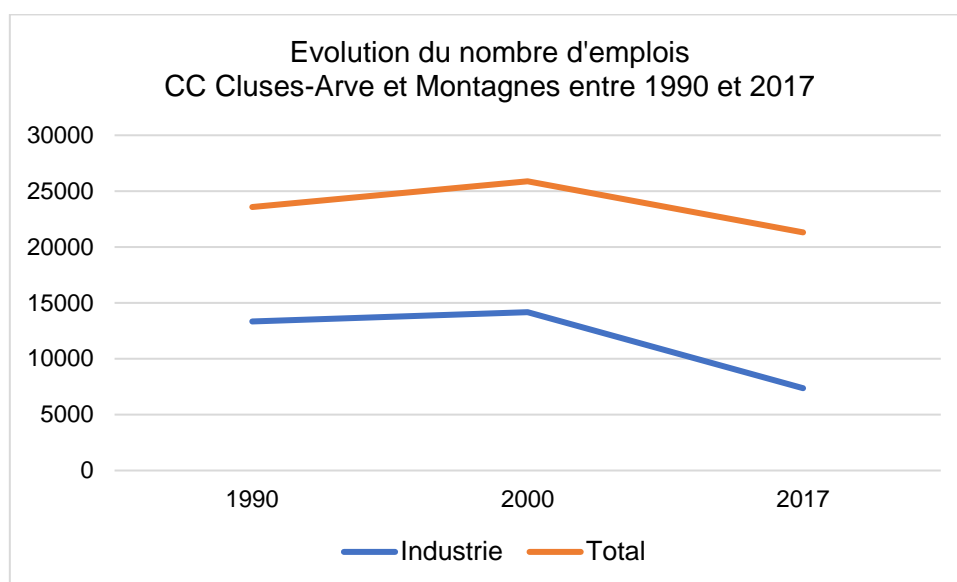
La vallée de l'Arve est le premier centre mondial de décolletage, une production de petites pièces en métal tourné, né de l'industrie horlogère implantée dans la région de Cluses dès le 18^e siècle. Caractérisée par une concentration de petites entreprises spécialisées dans cette

industrie, la vallée rayonne à l'international. Ce territoire est une des particularités de la Haute-Savoie : considéré comme le berceau d'une activité industrielle autrefois à domicile et qui participe activement au développement endogène. Cette organisation industrielle engendre ainsi des tissus urbains particuliers dans des communes telles que Scionzier par exemple, qui garde encore aujourd'hui cette structure de production particulière. Cependant, les plus grosses activités ont dû être déplacées en périphérie par manque de place.



Source : Géoportail. Gouv. Commune de Scionzier (74). Année de prise de vue : 2020

Si la vallée de l'Arve connaît aujourd'hui des difficultés, c'est un territoire industriel qui résiste encore.

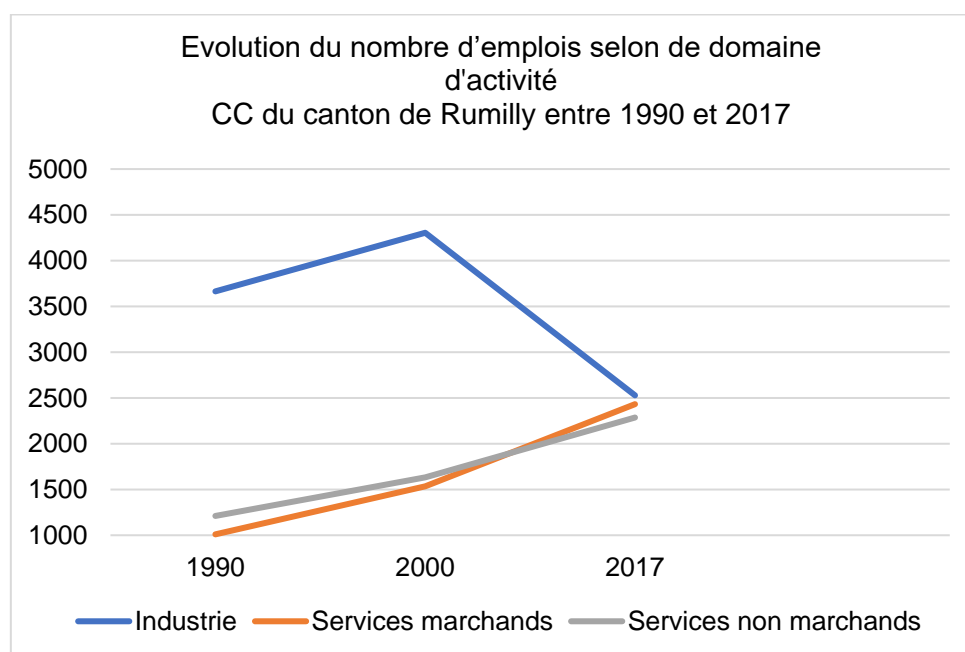


Sources données : Observatoire Départemental de la Haute-Savoie

Ci-dessus, on peut observer l'évolution des emplois entre 1990 et 2017 : depuis 2000, les emplois industriels ont baissé de 48 %, soit pratiquement de moitié. Le nombre total d'emploi suit cependant la même courbe, ce qui montre tout de même une tendance globale pour ce territoire. Ce phénomène est en majorité expliqué par une réduction des commandes des

secteurs de l'aéronautique et de l'automobile. La communauté de communes Cluses Arve et Montagne doit également faire face à un solde migratoire négatif : selon l'INSEE, entre 2010 et 2018, on observe le départ de 1 103 habitants.

La ville de Rumilly est caractérisée par un passé industriel fort. Suite à l'implantation du chemin de fer en 1865, de nombreuses usines viendront s'y implanter : manufactures de tabac, tanneries, industrie du lait, de l'électroménager ou encore la fabrication de jouets. Jusqu'en 2008, elle accueille également l'entreprise Salomon qui y implante la production de skis. Le départ de Salomon constitue une grande perte pour la commune. Cependant, on retrouve encore aujourd'hui de grandes industries historiques à Rumilly : l'enseigne d'électroménager Tefal, la confection des céréales Nestlé ou encore le fabricant de jouets Vulli. Ces entreprises représentent de nombreux emplois.



Sources données : Observatoire Départemental de la Haute-Savoie

Malgré une chute depuis 2000, l'industrie demeure le domaine d'activité qui regroupe le plus d'emplois en 2017, soit 2 528 au total, selon l'Observatoire départemental de la Haute-Savoie. La communauté de communes de Rumilly conserve tout de même sa dynamique industrielle : associée à la communauté de communes Usses et Rhône, elle a été retenue en 2019 dans le but de constituer un « Territoire d'industrie », dispositif mis en place par le gouvernement afin de soutenir l'activité industrielle nationale. C'est le troisième EPCI de Haute-Savoie à obtenir cette distinction, aux côtés de la vallée de l'Arve et du Grand Annecy.

Les évolutions des modèles économiques et l'avènement d'une société de services ont également eu des conséquences sur les territoires haut-savoyards. Si certains d'entre eux ont dû faire face à la désindustrialisation massive de la Haute-Savoie, d'autres font face à des

problèmes différents. La Haute-Savoie est un territoire particulièrement tourné vers le tourisme, constituant une part majeure de son économie.

Le tourisme

Les grandes stations de sports d'hiver, situées aux cœurs du massif alpin du département, ont une renommée nationale et internationale. Selon une étude publiée par l'organisme Savoie Mont-Blanc tourisme en 2017, le tourisme a produit 269 millions d'euros de richesses sur le territoire du Pays du Mont-Blanc en 2011, soit 29 % de la richesse dégagée par le tourisme en Haute-Savoie pour cette même année. Pour l'hiver 2015/2016, 7,23 millions de nuitées ont été recensées contre 4,66 millions de nuitées pour l'été 2016 ([Savoie Mont Blanc tourisme, Zoom Pays du Mont Blanc – Edition 2017, pp. 3-6](#)).

Cependant le réchauffement climatique et la fonte des glaciers menacent ces activités. En 2021 la station des Alpes du Nord Météo France relève une hausse de 0,6°C par décennie pour la ville de Chamonix, au pied du Mont Blanc. Les stations de sports d'hiver installées en haute montagne vont devoir faire face à une baisse des chutes de neige et des stocks de glace mettant en danger les activités de tourisme et loisirs. Selon Savoie Mont Blanc tourisme, en 2015, les emplois touristiques représentaient 5 940 899 emplois en pays du Mont Blanc, soit 30 % des emplois du secteur privé. La menace climatique pèse fortement sur ce domaine économique. Les personnes employées dans le domaine du tourisme d'hiver vont devoir se réinventer, voire changer de métier pour certains d'ici quelques décennies.

Si le tourisme d'hiver est en danger, il constitue encore une grande part économique de la Haute-Savoie. Le tourisme d'été, lui, rencontre plus de difficultés à se développer faisant face à une forte concurrence avec d'autres destinations telles que la Côte d'Azur ou l'océan. Le Conseil départemental de la Haute-Savoie a lancé un plan tourisme 2013/2022 afin d'équilibrer les activités touristiques sur les quatre saisons et ne pas se cantonner seulement aux stations de sports d'hiver. La ville d'Annecy et son lac semblent cependant épargnés, même si ce territoire observe tout de même un tourisme journalier, les visiteurs ne s'y attardent pas (des touristes viennent à la journée pour visiter la vieille ville et son lac).

Ajouté à cela, la crise sanitaire dans laquelle nous nous trouvons depuis mars 2020 a des conséquences sur le tourisme en Haute-Savoie. En mai 2021, l'INSEE a publié un rapport sur l'impact sanitaire de la Covid-19 sur le tourisme en France et au sein des départements du pays. Selon l'INSEE, la Haute-Savoie a connu une perte d'activité de 36,3 % en mai 2020 : c'est un des taux les plus hauts de France. Le tourisme d'hiver a été très impacté puisque les stations de ski n'ont pu ouvrir au public pendant plus d'un an. Toujours selon l'INSEE, en

décembre 2020, la part des salariés du secteur hébergement-restauration en situation d'activité partielle était de 55,9 %. Les emplois frontaliers ont aussi été touchés par la crise sanitaire : des postes de frontières étant fermés, les travailleurs ont dû cesser leur activité. Selon l'INSEE, entre 2019 et 2020, dans le canton de Genève, le nombre de chômeurs a augmenté de 7,9 %.

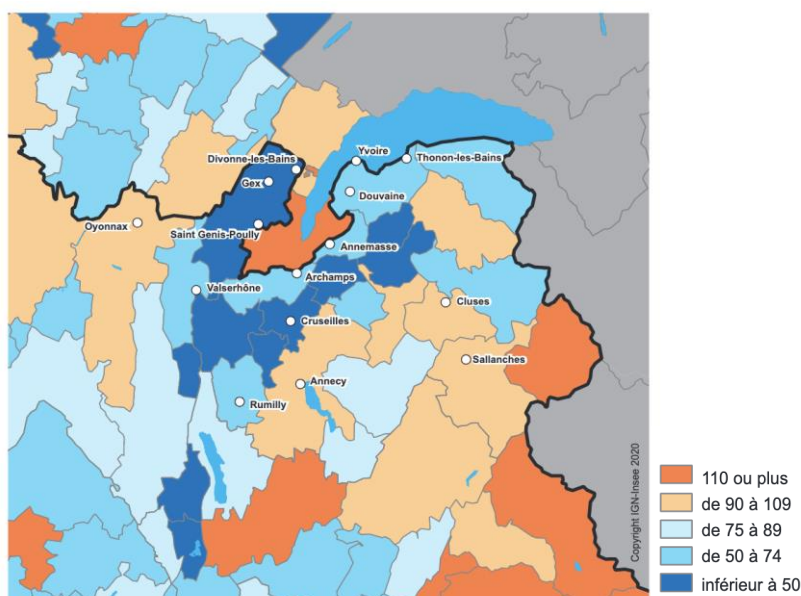
Le tourisme d'été est neutralisé par la pression immobilière consécutive au développement du travail frontalier. La proximité avec la frontière suisse provoque, non seulement un délaissement des hôtels et des résidences touristiques au profit des habitats frontaliers, mais accentue d'autant plus les effets de la désindustrialisation.

1.3. Des micro territoires aux dynamiques indépendantes

La Haute-Savoie est un territoire globalement dynamique économiquement. Il en résulte cependant que ce département apparaît fragmenté et l'on observe des dynamiques propres à chaque territoire.

Les territoires frontaliers, sous l'influence de Genève, sont des territoires dépendants les uns des autres vis-à-vis de l'emploi et la main d'œuvre est captée par la métropole dynamique genevoise et dans une moindre mesure Lausanne. On observe ainsi de forts déséquilibres entre le nombre d'emplois présent et le nombre d'actifs occupés, autrement dit la population résidente possédant un emploi.

Nombre d'emplois pour 100 actifs occupés, par EPCI, canton ou district en 2016



Sources : Recensement de la population 2016, Relevé structurel, STATENT

Source : Obs. Statistique Transfrontalier, Fiche 1-2020, Marché du travail, emploi et population active. 2020

Selon une étude publiée par l'Observatoire statistique transfrontalier en 2016, on retrouve ainsi des EPCI tels que la communauté de communes du Genevois, le Pays de Cruseilles, la communauté de communes Arve et Salève ou encore Usses et Rhône qui observent un rapport de moins d'un emploi pour deux actifs occupés sur le territoire. *A contrario*, la moyenne pour le canton de Genève sur la période 2013-2017 était de 190 emplois pour 100 actifs occupés. Le bassin industriel de la vallée de l'Arve polarise un nombre important d'emplois également, entre 90 et 109 emplois pour 100 actifs occupés. Selon l'Observatoire statistique transfrontalier, il représente un quart des techniciens et mécaniciens habitant dans la zone frontalière. Le territoire du décolletage, malgré les difficultés qu'il subit, résiste encore et constitue toujours un pôle économique fort du département.

Annecy et son agglomération conserve une autonomie et une dynamique propre à son territoire, en comparaison des territoires frontaliers. Préfecture et chef-lieu de la Haute-Savoie, la ville d'Annecy détient une activité administrative particulière mais également industrielle (Parc des Glaisins, Seynod, Zone de Vovray). C'est également une ville dont l'activité touristique reste soutenue, même si elle reste journalière. Son activité économique se développe et l'offre commerciale attire notamment les Suisses, en résulte un chômage moins conséquent que dans d'autres territoires du département.

L'industrie a cependant donné une vocation aux espaces actuels : les territoires anciennement industrialisés ont accueilli des populations ouvrières aujourd'hui greffés aux secteurs d'activité et produisant un écosystème économique, social et culturel sur les territoires. Cependant, le territoire de Haute-Savoie constitue un espace qui s'en sort bien, il est en proie à une croissance économique forte pour les années à venir. Il est globalement dynamique, attractif mais révélateur de certaines fractures au sein des différents territoires qui évoluent différemment.

CHAPITRE 2 : LES ZAE EN HAUTE-SAVOIE

Aujourd'hui, la place des activités économiques est fortement questionnée. Comme on a pu l'observer avec l'habitat il y a quelques années, le schéma se répète aujourd'hui avec la question des zones d'activités notamment. Ce sont aujourd'hui des espaces qui sont consommateurs de foncier, et au cœur de nouvelles problématiques. En Haute-Savoie, on se pose également la question du niveau d'investissement dans l'activité économique : à plus ou moins grande échelle que l'habitat ?

Ce présent chapitre nous permettra ainsi d'établir un portrait global des zones d'activités économiques du territoire et nous comprendrons de quelle manière le foncier peut constituer un levier fondamental dans la requalification de celles-ci. Les chiffres qui vont suivre ont été produit sur la base de données complète sur les ZAE fournies par la DDT 74 lors de ma mission en apprentissage au CAUE de Haute-Savoie.

2.1. Un premier diagnostic : portrait global des ZAE du territoire

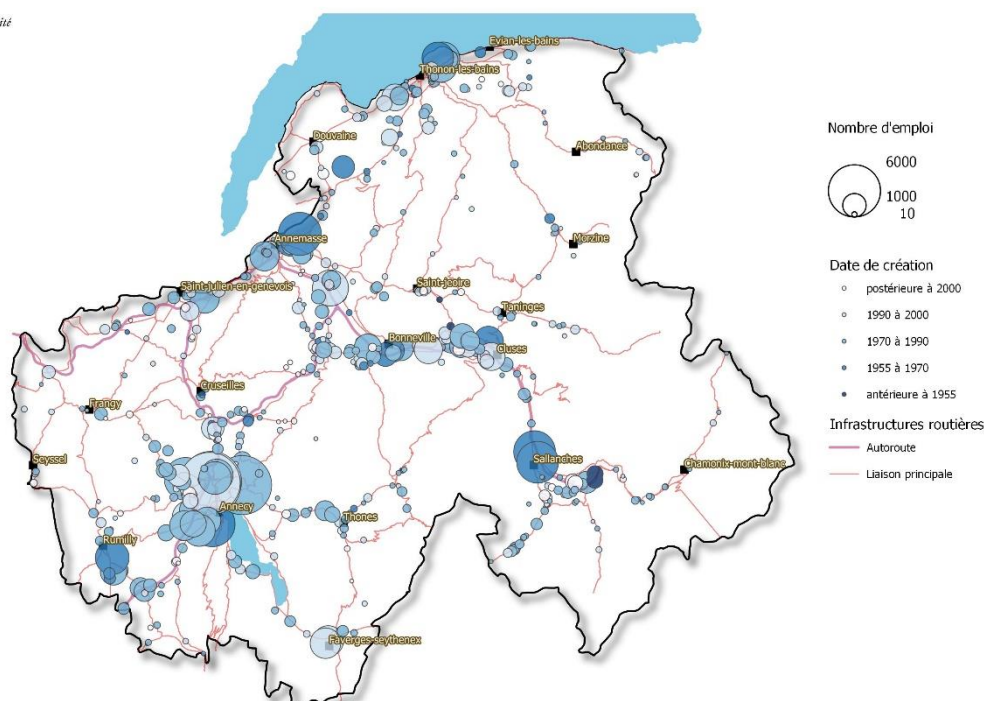
Des disparités entre territoires encore accentuées

En 2019, on compte près de 556 zones d'activités (dont 485 existantes et 71 en projet) en Haute-Savoie. Elles étaient 608 en 2016. Selon la DDT 74, cela peut s'expliquer pour deux raisons : d'une part on assiste à des regroupements de zones qui ont été effectués ces dernières années ; d'autre part, certains terrains ont été déclassés et rebasculés en zonage agricole lors de la révision des PLU(i). Il apparaît donc qu'une tendance à la diminution des surfaces disponibles est en mouvement. En apparence, les politiques locales expriment une volonté de sobriété foncière qui n'est pourtant pas réelle partout. Le SCoT du Chablais, approuvé par le comité syndical en janvier 2020, définit un besoin grandissant en surface pour les zones d'activités économiques. L'objectif est ainsi de conserver une proportion de 25 % des emplois en ZAE sur les vingt prochaines années, ainsi que le rapport emplois/actifs occupés s'élevant aujourd'hui à 100 emplois pour 70 actifs occupés. Dans le but d'augmenter la densité des emplois en ZAE (estimé aujourd'hui à 24 emplois/ha) à 27 emplois/ha en ZAE, il a ainsi été approuvé de dégager 84 hectares supplémentaires pour les surfaces des zones d'activités du Chablais (Rapport de présentation, SCoT approuvé par le SIAC le 30 janvier 2020, pp.317). Nous verrons notamment que la Haute-Savoie compte actuellement 71 zones d'activités en projet, réparties sur une surface de 188 hectares. La sobriété foncière est ainsi engagée par les collectivités mais la croissance économique et démographique du territoire vient cependant nuancer les politiques engagées.

Les 556 zones d'activités du département totalisent 116 456 emplois répartis sur 5 825 établissements. En moyenne, cela représente 37,1 emplois par hectare en zone d'activités pour l'année 2019. Elles regroupent 39 % des emplois et 13 % des entreprises, soit un dixième des entreprises et un peu moins de la moitié des emplois départementaux. Ces chiffres confirment que les zones d'activités constituent une part majeure de la vie économique de la Haute-Savoie.

Cependant, les disparités économiques observées entre les territoires haut-savoyards se répercutent également sur leurs zones d'activités. Si, globalement, les zones d'activités du département semblent constituer un tissu économique fort et dynamique, ce n'est pas le cas partout.

ZAE en Haute-Savoie (date de création)



Conception : DDT 74
Sources : Préfecture 74, DDT 74, IGN

Direction Départementale de Haute-Savoie

Réalisé le 17 mars 2021

Source : Cartographie ZAE Haute-Savoie. DDT 74, 2021

Ci-dessus, une carte représentant la répartition des ZAE sur le territoire associée à leur nombre d'emplois et leur date de création. Prenant en compte les limites topographiques du département de la Haute-Savoie (les zones de montagne principalement), les zones d'activités sont dans leur globalité, réparties sur tout le territoire. Cependant, de grands bassins d'emplois se dessinent : Annecy et son aire urbaine, Annemasse et le pays genevois ou encore la vallée de l'Arve sont des territoires qui concentrent le plus d'emplois en zones d'activités. Par ailleurs,

elles regroupent également des zones d'activités plus récentes excepté la vallée de l'Arve ainsi que le bassin d'emplois de la ville de Sallanches. Les zones d'activités du département sont anciennes pour la plupart : les plus vieillissantes sont notamment celles qui rassemblent le moins d'emplois et sont le plus isolées. Cette première approche visuelle de la localisation des zones d'activités sur le département démontre ainsi que des bassins d'emplois sont nettement dessinés, profitant de plus d'attractivité au détriment d'autres territoires. A titre de comparaisons, la communauté de communes du Grand Annecy abrite 125 zones d'activités, regroupant près de 50 % des emplois et 26 % des entreprises de l'EPCI quand la communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ne compte que 13 zones d'activités pour 2 % des emplois et 1 % des entreprises de son territoire. Il ne s'agit pas de dire que le dynamisme économique est bien plus important sur Annecy mais les disparités observées en comparaison des secteurs tels que la vallée de Chamonix ou encore la Vallée Verte (3 zones d'activités en son sein) nous montrent que ces territoires n'ont pas les mêmes vocations. Les dynamiques territoriales identifiées plus en amont se traduisent une fois de plus. La Vallée Verte étant un territoire très agricole et la vallée de Chamonix étant une zone de montagne qui héberge des activités touristiques d'hiver, ces espaces abritent très peu de zones d'activités économiques et d'un certain point de vue, n'ont pas vocation à en accueillir.

Diagnostic

Il convient de dresser un portrait global partant de leur localisation, en passant par leur surface, avant de s'intéresser aux activités qu'elles abritent. Les données étudiées ont été comparées pour le département ainsi que pour chaque EPCI. Pour rappel, le département de la Haute-Savoie comptabilise 21 établissements publics de coopération intercommunale, gestionnaires principaux des zones d'activités depuis la loi NOTRe en 2017.

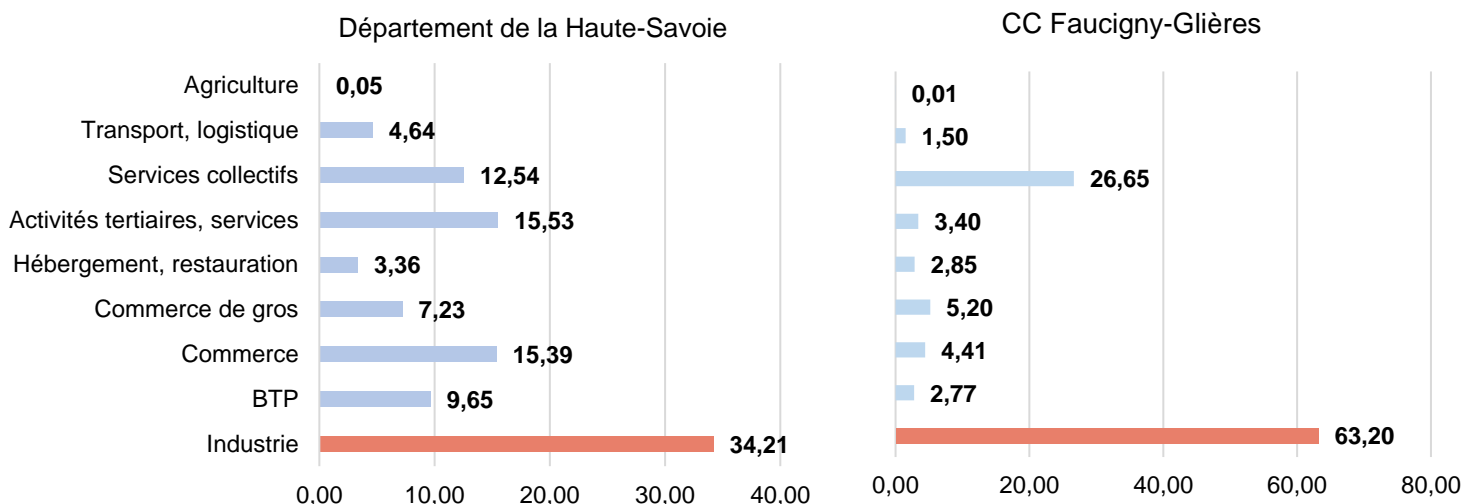
En termes de surfaces, les zones d'activités en Haute-Savoie restent des zones qui sont petites. En moyenne, les zones d'activités haut-savoyardes font 8,07 ha mais lorsque l'on calcule la médiane, on se rend compte que la moitié d'entre elles fait moins de 3,03 ha. En proportion, plus de 60 % des zones d'activités du département ont une surface inférieure à 5 ha.

Taille des ZAE	Nombre en Haute-Savoie	Pourcentage
< 1 Ha	115	20,7 %
1 à 5 Ha	238	42,8 %
5 à 10 Ha	76	13,7 %
10 à 20 Ha	59	10,6 %
20 à 30 Ha	52	9,4 %
> 50 Ha	16	2,9 %
TOTAL	100	100

Source : Base de données existante ZAE Haute-Savoie. DDT 74, 2019

Les zones d'activités sont pour la majorité mixtes en Haute-Savoie (29 %), elles regroupent plusieurs types d'activités sur leur sol. Suivent les zones industrielles à hauteur de 21 % et les zones artisanales et commerciales (15 %).

Proportion des emplois détaillé en ZAE par type d'activité (%)



Source : Base de données existante ZAE Haute-Savoie. DDT 74, 2019

En termes d'emplois, les zones d'activités sont encore fortement dominées par l'industrie. Faucigny Glières regroupe pratiquement 70 % d'emplois en ZAE (c'est également l'EPCI où l'on retrouve le plus d'emplois en ZAE dans le secteur de l'industrie) Lorsque nous regardons

la proportion d'emplois par zone d'activités, c'est le domaine de l'industrie qui est le plus représenté avec une proportion de 34 % d'emplois.

Si l'industrie a fortement reculé dans le territoire suite aux crises économiques successives, elle se maintient en Haute-Savoie : Rumilly, la vallée de l'Arve (Faucigny Glières, Cluses Arve et Montagne) et le Grand Annecy sont des secteurs historiquement industriels où l'on recense encore aujourd'hui la plus grande proportion d'emplois en zones d'activités qui est liée à l'activité industrielle. Si l'industrie recule en ville, c'est tout de même un secteur qui est encore représenté en majorité dans certains espaces économiques de Haute-Savoie.

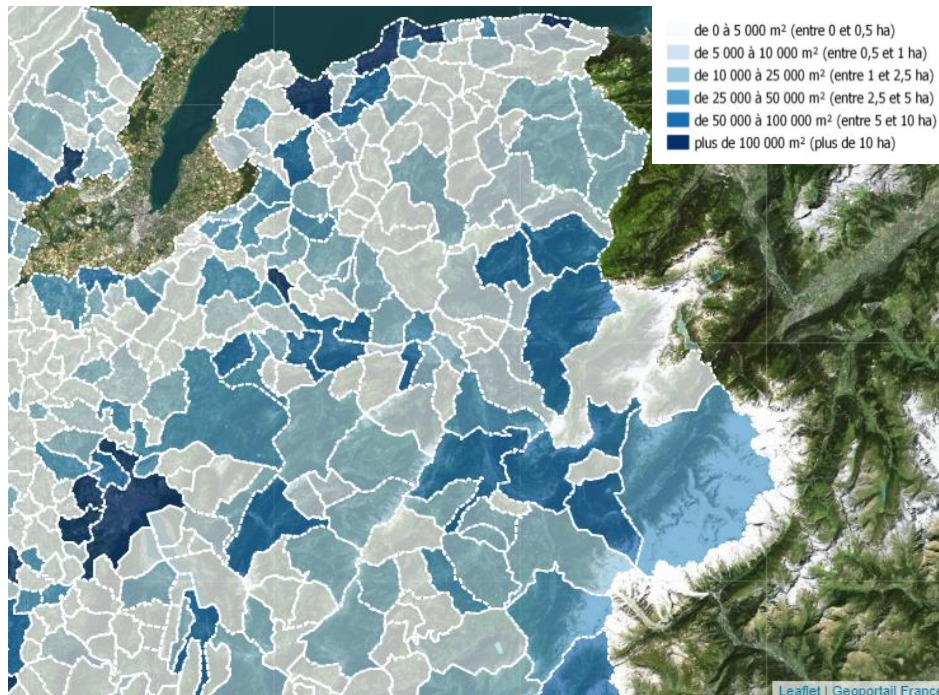
Si le commerce apparaît moins important en termes d'emplois, il est pourtant bien présent et notamment si l'on considère l'emprise au sol. En effet, le foncier est aujourd'hui un pilier dans la concurrence entre les acteurs économiques. La désindustrialisation produisant des friches et des espaces qui ne sont plus utilisés, ceux-ci représentent des opportunités foncières, particulièrement pour les grandes enseignes commerciales. Le foncier et l'acquisition de celui-ci apparaissent ainsi comme un pivot central dans la mutation de ces zones.

2.2. Le foncier, objet majeur de la concurrence entre acteurs économiques

Les collectivités doivent aujourd'hui allier le principe de sobriété foncière dans leur développement territorial tout en produisant des terrains disponibles pour l'accueil des activités et des entreprises.

On dénombre aujourd'hui 71 zones en projet sur le territoire de la Haute-Savoie. Au total, elles représentent 188 hectares, soit 2 % de la surface totale des ZAE existantes ou « en projet » dans les PLU. Parmi cette surface, on compte 61 % de surface non construite : ainsi les ZAE en projet occupent 116 hectares de foncier non construit sur le département. Parmi les territoires qui en totalisent le plus, on retrouve l'agglomération du Grand Annecy qui, à ce jour, est en attente de 19 zones en construction réparties sur 79 hectares. Ces chiffres nous montrent que malgré une volonté de sobriété foncière, les collectivités continuent de produire du foncier à destination de l'activité et que le marché ne faiblit pas pour autant.

Flux d'artificialisation des sols dont artificialisation à usage d'activités pour la période 2009-2019 (m²)



Source : Portail de l'artificialisation des sols, données au 1^{er} Janvier 2019, CEREMA

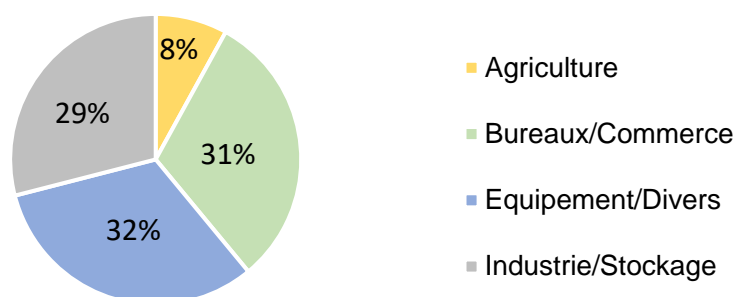
Ci-dessus, une carte représentant les flux d'artificialisation à destination de l'activité entre 2009 et 2019. En dix ans, l'artificialisation des sols à destination d'activités a atteint plus de 10 hectares dans les communes de Sciez, Thonon-les-Bains ou encore Publier, à proximité de la frontière Suisse et au bord du lac Léman. On retrouve également ces chiffres autour du lac d'Annecy dans les communes d'Annecy, Chavanod ou encore Poisy.

La Haute-Savoie est un territoire où le foncier est cher et rare, ce qui a pour conséquence une forte concurrence sur l'activité. Les friches actuelles se reconvertissent pour la plupart en zones commerciales car les grandes enseignes ont la capacité de s'emparer de ce foncier coûteux.

Des tendances commencent à pointer le bout de leur nez, notamment avec une surface au sol de plus en plus occupée par les commerces : selon les chiffres de l'INSEE, en 2018, il existe 29 157 établissements actifs dont 68,1 % d'entreprises commerciales, de transports et services divers contre 8 % pour l'industrie et 2 % pour l'agriculture. Si nous avons vu précédemment que la part des emplois en ZAE est accrue dans le domaine de l'industrie, en termes d'établissements actifs et d'emprise au sol, la majeure partie est dominée par l'activité commerciale. La concurrence entre établissements se joue donc sur l'emprise foncière des entreprises. Les grandes enseignes commerciales, ayant de plus grands moyens financiers,

s'emparent du foncier dont le prix explose, au détriment des plus petites et moyennes entreprises. Cette captation du foncier induit un phénomène de mutation des zones d'activités en zones commerciales. Selon l'Observatoire Départemental de la Haute-Savoie, entre 2010 et 2018, ce sont 232 120 m² (emprise au sol) qui ont été construits pour l'activité.

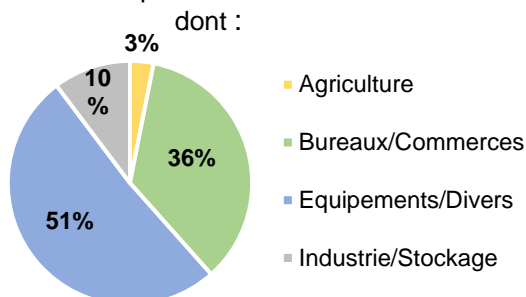
Répartition des m² construits à destination d'activités économiques entre 2010 et 2018 selon le domaine d'activité



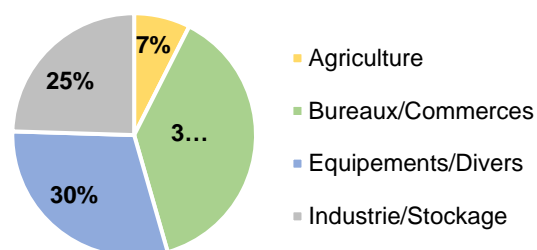
Source : Observatoire départemental de la Haute-Savoie, consulté le 4 mai 2021

Ainsi entre 2010 et 2018, sur les 232 120 m² construits pour l'activité, 31 %, soit près d'un tiers du foncier dégagé pour des activités commerciales ou des bureaux. Cette tendance s'observe plus particulièrement sur les territoires frontaliers. Par exemple, au sein de la communauté d'agglomération de Thonon, 21 500 m² ont été construits à destination d'activités économiques dont 38 % à destination de commerces et bureaux. Pour la communauté d'agglomération Annemasse - Les Voirons Agglomération, ce sont 12 992 m² construits dont 37 % à destination d'activités commerciales contre 10 % pour l'industrie.

CA Annemasse-les Voirons Agglomération
24 605 m² construits pour l'activité entre 2010 et 2018



CA Thonon Agglomération
21492 m² construits pour l'activité entre 2010 et 2018 dont :



Source : Observatoire départemental de la Haute-Savoie, consulté le 4 mai 2021

Cependant, le foncier reste un atout pour une potentielle reconversion et un renouvellement des zones d'activités.

2.3. Le foncier, un levier pour la requalification des zones d'activité du territoire

Si la concurrence accrue sur le sol est un réel fléau en Haute-Savoie, le foncier est également partie prenante d'un modèle qui se répète.

Depuis quelques décennies et encore aujourd'hui, les stratégies d'implantation des acteurs économiques se basent sur la réserve foncière. Cette dernière se traduit par une acquisition supplémentaire de terrains lors du projet d'aménagement, par anticipation d'un développement économique et ainsi, d'une potentielle extension. Mais cette pratique peut se révéler coûteuse pour les collectivités : la Maison de l'économie et du développement du Genevois traduit ce phénomène dans ses chiffres. Selon cet organisme, le développement d'un m² dédié à l'activité économique sur un terrain nu coûte actuellement une centaine d'euros à la puissance publique, le prix de revente étant de 70 euros, ce qui représente une perte d'environ 30 % pour les collectivités. Cependant, ces financements ne sont pas mis en comparaison avec les recettes fiscales générées.

Suite à la loi SRU en 2000, les questions de sobriété foncière se sont posées pour le logement, faisant pourtant face à un besoin grandissant. Vingt ans plus tard, la densification massive et les moyens mis en place de baux à longue durée (baux emphytéotiques, baux à construction) prennent le contrepied de la dérive financière liée à la production foncière subventionnée par les collectivités. Aujourd'hui, comme pour l'habitat, le schéma se répète pour l'implantation des activités économiques et associée à cela, la nécessité de réadapter les interventions sur le foncier.

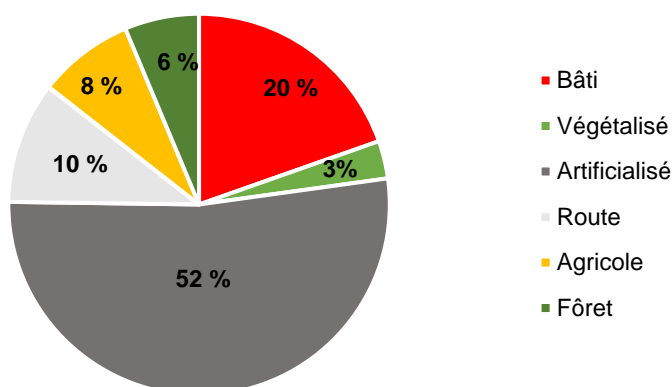
Les collectivités, dans leurs documents de planification, confirment leur volonté d'augmenter le nombre d'emplois par hectare sur les zones d'activités. Le développement économique des territoires ne peut se faire au détriment de la protection des espaces naturels et agricoles, et de la lutte contre l'artificialisation des sols : l'objectif est donc de continuer à prospérer économiquement, tout en réaménageant et densifiant les zones déjà existantes qui rencontrent aujourd'hui les problèmes que nous connaissons. En Haute-Savoie, particulièrement, la volonté est d'arrêter le modèle de réserve foncière : le département est notamment précurseur en France du maintien de la gestion du foncier public, passant principalement par des baux à construction.

Au sein du département de la Haute-Savoie, on ne retrouve pas de zones d'activités économiques pensées avec une réelle vocation économique affirmée à l'image des parcs d'activités conçus au début des années 2000 à l'image de Savoie Technolac ou du Parc

Industriel de la Plaine de l'Ain. Ces parcs d'activités sont définis par un cahier des charges, soucieux d'un meilleur cadre de vie, d'une meilleure qualité paysagère et environnementale. Cette particularité-ci n'est pas présente au sein des ZAE du département. Il convient cependant d'établir une analyse spatiale plus fine afin d'identifier le foncier improductif et d'envisager un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle d'une zone d'activités.

En 2021, la DDT 74 estime qu'il existe 14 % de foncier disponible en ZAE* soit 672 ha sur le département de la Haute-Savoie. Le foncier potentiel disponible est considéré, toujours par la DDT 74, comme les parcelles cadastrales (enregistrées dans le PLU) à plus de 80 % naturelles, agricoles ou forestières. Ci-dessous, un diagramme rendant compte de l'occupation détaillée du sol sur les zones d'activités économiques du département.

Occupation détaillée du sol en ZAE (%)



Source : Base de données existante ZAE Haute-Savoie. DDT 74, 2019

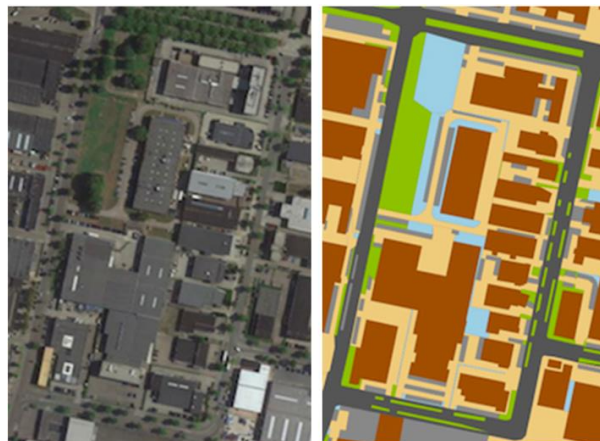
Ces chiffres constituent l'occupation détaillée du sol en ZAE dans leur globalité à l'aide d'informations émanant de photographies aériennes. Ainsi, à l'échelle départementale, les zones d'activités économiques comportent en leur sol, plus de la moitié, soit 52 % de surface artificialisée. L'occupation, dite artificialisée, correspond aux espaces de stationnement, de stockage, des zones logistiques ou encore des voiries privées. Cette ressource existante, mobilisée dans son ensemble, pourrait devenir support d'implantation de nouveaux usages et ainsi impulser un projet d'aménagement d'ensemble sur une zone d'activités du département.

Dans cette optique, maximiser les usages du foncier offre une réelle opportunité de transformation pour les zones d'activités économiques. Selon le Centre d'Échanges et de Recherches Foncières (CERF) en France, les surfaces bâties ne représentent, en moyenne que 20 % de la surface totale aménagée sur une zone d'activités ([Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers, Guide, CERF, 2019 Fiche](#)

2.1 pp.5). Les surfaces restantes dites « neutres » ou « surfaces artificialisées » constituent ainsi des espaces permettant une réorganisation, intensification et mutualisation des usages. Le fait de travailler sur les usages permet d'autant plus une maximisation des gains et une meilleure efficacité des ressources disponibles pour les entreprises, tout en baissant les coûts d'entretien liés aux zones d'activités pour les collectivités.

Un des parcs d'activités d'Eindhoven, situé au Pays-Bas, illustre tout à fait les avantages de l'optimisation des usages du foncier. Contrairement à la France, on y retrouve un taux de surface bâtie de 40 % et de 10 % pour les « surfaces neutres ». Ci-dessous, on analyse ainsi des bâtiments attenants les uns aux autres ainsi qu'une maximisation de l'usage du foncier. La « surface neutre », représentée en bleu, est plus sectorisée : on pourrait envisager l'implantation d'un nouvel usage. Les cheminements, en vert, sont redessinés et l'accès entre les différents bâtiments plus lisible.

Parc d'activités, Eindhoven, Pays-Bas



Source image : Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers, Guide, CERF, 2019 Fiche 2.1 pp.5

Le but n'est plus de considérer une parcelle pour une entreprise mais de saisir un potentiel constructible au-delà d'une matrice cadastrale. Il est nécessaire aujourd'hui d'appréhender le foncier disponible entre deux bâtiments, le cumul d'espaces de stationnement ou encore des zones logistiques. Pour ce faire, il convient de faire abstraction des parcelles cadastrales et des limites de propriété. En amont, il apparaît essentiel de construire une synergie entre les entreprises : les propriétaires doivent coopérer et mettre en commun leurs ressources afin d'allier principe de sobriété foncière et développement économique.

Aujourd'hui, des structures comme le CAUE de Haute-Savoie ou l'EPF identifient le besoin de travailler sur des stratégies foncières, en lien avec les propriétaires pour les inciter à comprendre l'importance de la mise en projet du foncier disponible actuellement présent en

ZAE. Aujourd'hui le foncier doit se gérer de manière collective et nécessite une concertation entre tous les acteurs. Le foncier apparaît comme un levier fort pour la requalification des zones d'activités. La mise en projet des zones d'activités est l'angle d'attaque qu'a choisi le CAUE et l'EPF de Haute-Savoie, associés à la CCI et à la DDT 74, pour la mise en place du projet Mix'Cité, une expérimentation urbaine et architecturale pour l'optimisation du foncier dans les zones d'activités de Haute-Savoie.

La Haute-Savoie est un département qui conserve un dynamisme, une attractivité et une croissance économique forte mais les disparités internes ne sont pas à négliger. Ainsi, les zones d'activités économiques du territoire représentent toutes des cas particulier, insérées dans un environnement économique et social propre à chaque espace.

Si la volonté de sobriété foncière est exprimée par les collectivités, elle comporte des effets salvateurs, c'est une tendance à nuancer. Cette diminution de la surface disponible peut être bienfaisante pour le développement des entreprises et la capacité de renouvellement des zones, mais les politiques engagées ne semblent pas aller plus loin au niveau de la stratégie foncière. Si moins de zones d'activités sont mises à disposition, les effets du marché peuvent créer une certaine tension et les friches industrielles qui étaient pour le moment peu attractives peuvent le devenir. Cependant, la concurrence accrue qui se joue sur le sol a pour conséquence une mainmise des friches industrielles par les enseignes les plus riches au détriment des plus petites et moyennes entreprises. De plus, la sobriété foncière engagée ne résoudra pas les problématiques de rétention et réserve foncière observées aujourd'hui sur la Haute-Savoie.

Assurément, le foncier constitue pourtant un levier majeur dans la requalification des zones d'activités sur le territoire. C'est ainsi le cœur du troisième volet du projet Mix'Cité qui sera l'objet de la troisième partie. Dans quelle mesure, cette expérimentation se singularise-t-elle par son approche et de quelle manière peut-elle avoir un impact sur les politiques locales futures ?

PARTIE 3 : L'EXPERIMENTATION MIX 'CITE, LE FONCIER COMME LEVIER DE REQUALIFICATION

Nous l'avons analysé, les zones d'activités économiques sont des espaces contraints. La ressource foncière apparaît ainsi comme un enjeu majeur dans leur requalification. Ce point de vue s'applique particulièrement sur le territoire de la Haute-Savoie, en proie à une forte croissance économique et démographique mais qui fait face à une pénurie de foncier. C'est dans ce contexte que le CAUE de Haute-Savoie, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier et en collaboration avec la DDT 74 et la CCI, développe le troisième volet de l'expérimentation Mix'Cité. Organisme de conseil et de sensibilisation à l'architecture, l'urbanisme et l'environnement, le CAUE est au cœur des réflexions territoriales actuelles.

L'analyse du troisième volet de Mix'Cité mettra en lumière la méthodologie d'un projet singulier qui s'attache à mobiliser la ressource foncière pour la requalification et la revitalisation des zones d'activités du département. Nous verrons notamment de quelle manière le projet Mix'Cité 3 pourra constituer à l'avenir un modèle pour d'autres espaces et changer la perception des acteurs dans la production des espaces économiques.

Nous verrons cependant quelles peuvent être les limites d'une telle modélisation et surtout, sur la base de quels leviers existants ou futurs, doit s'appuyer la revitalisation future des zones d'activités.

CHAPITRE 1 : MIX'CITE, UNE EXPERIMENTATION QUI PROPOSE UN AUTRE REGARD SUR LA FABRIQUE URBAINE

1.1. La démarche Mix'Cité

Mix'Cité est un concours d'idées qui s'attache à mettre en lumière de nouvelles manières de concevoir la ville. Face aux enjeux de sobriété foncière, confrontés à une démographie croissante, il s'agit de poser un autre regard sur l'urbanisme et l'architecture. L'expérimentation Mix'Cité cherche ainsi des solutions de requalification du tissu urbain existant. Construisant une méthode par l'expérience, son objectif est de promouvoir une densité douce et maîtrisée des espaces urbains. Le développement d'une démarche partenariale et participative dans le cadre du projet urbain est un point crucial dans l'expérimentation Mix'Cité : acteurs publics et privés sont invités à réfléchir ensemble et développer d'autres approches.

Le premier volet, organisé par le CAUE et le Conseil départemental de la Haute-Savoie a été lancé en 2013. Il portait sur la densification des quartiers pavillonnaires, dans la lignée de la méthode BIMBY (Build In My BackYard). Le deuxième volet, lancé en 2017 questionnait des solutions de densification et de requalification pour le logement collectif, situé dans une copropriété à Meythet en Haute-Savoie.

Projet lauréat issu du concours d'architecture organisé dans le cadre de Mix'Cité 2

Remise en projet de résidence « Les Myrtilles » à Meythet (74)

Cabinet d'architecture Think Tank



Source : mixcité.caue74.fr – CAUE 74

L'habitat a longtemps conservé sa place « prioritaire » dans la fabrique urbaine, mais semble aujourd'hui laisser de l'espace aux activités économiques. Dans la continuité des deux premiers, le troisième volet de Mix'Cité questionne les possibilités de réinvestissement et de requalification des zones d'activités. Pour toutes les raisons évoquées depuis le début de ce mémoire, de nombreuses zones d'activités haut-savoyardes vieillissantes, évoluant dans un modèle obsolète, sont en proie à des enjeux de requalification.

Au même titre que ses prédécesseurs, la finalité du projet Mix'Cité 3 est de produire un concours d'architecture. La finalité de ce concours constitue ainsi un travail approfondi des équipes sur la faisabilité d'une opération de restructuration et d'optimisation foncière à l'échelle de deux zones d'activités économiques, lesquelles seront préalablement choisies. Ici, l'expérience pourra alors constituer une méthode et inciter les acteurs publics, comme privés, à développer une autre façon de produire les espaces économiques.

Dans un contexte comme lui de la Haute-Savoie caractérisé par une rareté du foncier, associé à l'objectif de zéro artificialisation nette, les objectifs de Mix'Cité 3 sont de produire du foncier disponible à destination des activités économiques, sans en consommer davantage. Au sein d'une zone d'activités économiques, il est nécessaire de libérer des espaces pour en recréer d'autres, notamment grâce à la mutualisation de services, d'usages. La finalité du projet est la revitalisation d'une zone d'activités ainsi que l'amélioration du cadre de vie de ses usagers.

Au-delà de la volonté d'optimisation foncière et de structuration de l'espace, il est question, au sein du projet Mix'Cité, de construire une vision stratégique sur le long terme pour le site choisi.

Le déroulement de l'expérimentation Mix'Cité s'effectuera en plusieurs temps.

Tout d'abord, la phase d'étude préalable, étape à laquelle j'ai activement participé, est aujourd'hui terminée. Elle s'est rendue indispensable afin de caractériser les zones d'activités du territoire sous plusieurs approches : départementale, à l'échelle des EPCI et enfin par l'identification de typologies. Ces analyses ont permis d'appréhender les territoires dans l'optique de sélectionner un site d'expérimentation. Suivra ainsi un état des lieux et un diagnostic approfondi des zones d'activités sélectionnées : histoire, environnement, dynamiques, fonctionnement, besoins...

Le concours d'idées, élément final de l'expérimentation Mix'Cité constitue une phase de transition entre la transmission d'une méthode et la faisabilité d'un projet. Il est notamment question de faire travailler les candidats sur les concepts d'optimisation foncière et de restructuration urbaine d'une zone d'activités.

L'objectif de Mix'Cité est de travailler à l'échelle d'un tènement foncier global. L'angle d'attaque du projet constitue la ressource foncière, élément constituant un levier fondamental dans la requalification des zones d'activités économiques.

1.2. Le foncier, un angle d'attaque pour Mix'Cité 3

Dans le contexte actuel, il est nécessaire de poser un autre regard sur le foncier économique et sa gestion. Rappelons les objectifs de Mix'Cité 3 : raisonner à l'échelle d'une ZAE, mobiliser la ressource foncière pour l'optimiser dans une approche urbaine et fonctionnelle d'ensemble, dégager du foncier sans consommer d'espace, mutualiser ce qui peut l'être et revitaliser les ZAE (dynamiser le tissu économique, améliorer le cadre de vie et la vie sociale).

Nous l'avons vu précédemment, sur un territoire comme celui de la Haute-Savoie, la concurrence entre les acteurs économiques se joue sur le sol. On rencontre notamment des problématiques de rétention foncière, mettant à mal les projets d'implantation des jeunes entreprises sur le territoire. D'autant plus que le foncier se fait rare et les prix immobiliers ne cessent de croître. Durant la phase d'étude sur les zones d'activités haut-savoyardes, nous avons remarqué la grande proportion de sol artificialisé mais sur lequel on ne recense pourtant pas d'éléments bâtis. Il apparaît que des morceaux parcellaires, des espaces entre bâtiments ou autres espaces de stationnement ou de stockage constituent de la ressource foncière, faiblement valorisée. Précédemment, il a été démontré qu'en poussant les limites parcellaires

et cadastrales, allant au-dessus des limites de propriété aujourd'hui entendues par tous, il est possible de dégager de l'espace.

Pour Mix'Cité 3 le foncier n'est pas une finalité mais un moyen de parvenir aux objectifs qui ont été donnés. Il est notamment question d'imaginer une offre foncière différente : sur la base d'une offre contractuelle, elle permettra à un entrepreneur de se développer sans pour autant user d'une spéculation sur l'espace et les effets néfastes que cela peut engendrer. Il existe aujourd'hui des formes institutionnelles qui sont déjà utilisées pour le logement notamment et l'accession sociale à la propriété. En dissociant le foncier de l'immobilier, les baux de longue durée (le bail à construction dans le cadre des activités économiques) assurent au propriétaire de conserver la propriété du sol (en l'occurrence la collectivité généralement), tout en reconnaissant au preneur du bail (l'entrepreneur) un « *droit réel immobilier* » et lui octroient le droit de construction ou de réhabilitation d'un bâtiment ainsi que d'en devenir le propriétaire, la durée du bail. On observe ainsi une dissociation entre la propriété du sol et la propriété des constructions en son sein (CEREMA, [Outils de l'aménagement](#), consulté le 17 juin 2021).

Aujourd'hui, le foncier n'est pas obligatoirement assujéti à la propriété privée.

Cependant, il est nécessaire d'être vigilant sur le contexte de propriété. Si ces méthodes s'appliquent, nous développerons cet aspect plus loin, il est essentiel d'adapter les leviers au contexte, chacun étant particulier. Il ne sera pas question de la même stratégie pour une jeune entreprise cherchant à développer son activité que pour une grande entreprise industrielle implantée depuis des années.

Au sein de Mix'Cité 3 et de la méthodologie qui a été développée, la ressource foncière, en tant que levier de transformation des zones d'activités, se décline particulièrement sous deux angles : son usage et sa valeur.

L'usage du foncier peut nettement contribuer à la requalification d'une zone d'activités. Le Centre d'Échanges et Ressources Foncières, au sein de son « *Guide d'Optimisation foncière dans les ZAE* » encourage notamment le fait de réorganiser les usages par la réaménagement du foncier. Selon le guide, optimiser le foncier sous-utilisé, souvent à cheval sur plusieurs parcelles, constituerait un moyen de dégager des surfaces disponibles et d'y installer de nouveaux usages. Afin de maximiser l'usage du foncier, il existe deux options possibles : une approche à la parcelle ou une approche plus collective, cette dernière étant plus facile et moins coûteuse à mettre en place. Par une approche collective, Il est cependant essentiel d'assurer le remembrement des parcelles entre les propriétaires et d'accompagner les entreprises par l'instauration d'un dialogue.

Remembrement des parcelles et évaluation du foncier disponible à l'échelle d'une zone d'activités économiques



Source image : Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et leviers, Guide, CERF, 2019 Fiche 2.3 pp.2

Au-delà du remembrement des parcelles, le fait de déplacer des espaces de stationnement ou de stockage permet de libérer de la surface disponible : ces solutions sont modulables et peuvent évoluer sur un temps ponctuel ou plus long. La mutualisation d'espaces et d'usages peut libérer du foncier (espaces de stationnement, stockage, salles de réunions) et ainsi produire de nouveaux services. L'intensification des usages également, au travers de la densification en hauteur, est une alternative pour l'optimisation foncière.

L'approche par l'usage aborde un nombre de possibilités et solutions techniques assez florissant et crée de la valeur.

La valeur est complémentaire dans la revitalisation de la zone d'activités. Bien-sûr, la valeur locative ou domaniale des terrains est très importante : elle peut notamment croître par un entretien plus poussé des bâtis existants et le démembrement et/ou remembrement des parcelles peut également constituer une valeur supplémentaire dans cette mise à disposition du foncier. Mais au-delà de la valeur économique créée par l'optimisation foncière, les nouveaux usages et services qu'elle produit permettent également à la zone d'activités de retrouver une valeur environnementale et sociale.

Comment ces différents services peuvent-ils créer de la valeur sur une zone d'activités ? Il ne s'agit pas de valeur économique au sens propre mais de créer de l'attractivité territoriale. Attractivité qui, dans le futur, pourrait apparaître à une entreprise comme une solution d'implantation. Cependant, certains territoires de Haute-Savoie sont déjà sous tension et n'ont

pas besoin de nouvelles implantations entrepreneuriales. Dans ce cas-là, cette valeur ajoutée contribuerait à la croissance endogène des entreprises déjà présentes. La volonté finale étant ainsi d'ajouter de la valeur à la zone d'activités en améliorant le cadre de vie, requalifiant les espaces : ajouter plus d'espaces verts, de services (stationnement, restauration, crèche), améliorer la mobilité interne et de fournir à ses usagers de véritables lieux de vie. Cet objectif se faisant au moyen de la ressource foncière.

La base du projet et ses objectifs ayant été posés, il est important de revenir sur la méthodologie qui a été appliquée, notamment lors de la phase d'étude préalable. Nous aborderons ensuite le poids que peut apporter l'expérimentation Mix'Cité 3, dans la réflexion aux nouvelles formes de production des espaces économiques.

CHAPITRE 2 : RÉSULTATS DE L'ETUDE ET TYPOLOGIES OBSERVEES

Pour le bon déroulement du projet Mix'Cité 3, la phase d'étude préalable a été essentielle. Rappelons que la Haute-Savoie comptabilise 556 zones d'activités sur son territoire. Afin de s'assurer de faire une sélection pertinente, l'étude préalable nous a permis de prendre connaissance du tissu des zones d'activités économiques du territoire. L'identification de « profils-types » a pu être effectuée : des profils dressés en fonction de l'activité dominante, du nombre d'entreprises ou encore de la surface.

Parallèlement à la volonté que porte Mix'Cité 3 de travailler sur l'optimisation du foncier et la mutualisation d'usages, cette étude préalable a notamment permis la reconnaissance d'un panel de ZAE propices au projet dans l'objectif de sélectionner des sites d'expérimentation. Nous verrons ainsi comment l'expérimentation Mix'Cité 3 peut constituer un levier de transformation dans la manière de produire des espaces économiques.

2.1. La zone d'activités « redéfinie »

Compte-tenu de l'importance du foncier qui a été mise au centre du projet et de la méthodologie déclinée, il a paru nécessaire de « redéfinir » ce qu'est une zone d'activités dans le cadre du projet. Ainsi, les ZAE entrant dans le cadre de la réflexion Mix'Cité 3 peut être définie comme : « *un ensemble foncier dédié au développement économique et composé d'au moins 5 entreprises, et du tènement global.* »

Mobiliser le foncier et optimiser celui-ci, pour en dégager un projet d'aménagement d'ensemble, ne pourra se faire sur une zone d'activités où l'on ne retrouve qu'une seule entreprise. L'expérimentation Mix'Cité doit viser plus large et peut-être que dans un temps plus long, cet exemple pourra à son tour se décliner sur de plus petites zones d'activités. Afin d'affiner notre recherche et d'envelopper un panel précis et représentatif de notre définition d'une zone d'activités économiques, il a été nécessaire de constituer plusieurs typologies des zones d'activités sur la Haute-Savoie. Certaines typologies se sont vues écartées directement compte tenu de leur fonctionnement et leur activité, ne pouvant rentrer dans une démarche d'optimisation du foncier et de mutualisation d'usages. Parmi les profils types de ces zones d'activités, nous retrouvons : les zones fonctionnant sur la base d'une seule et même activité (industrielle ou commerciale), les zones de moins de 5 entreprises et par défaut, les zones encore en projet. S'il s'avérait pertinent d'écarter ces typologies de nos analyses, il était cependant nécessaire de prendre connaissance des zones sur lesquelles nous ne souhaitons pas travailler. Parmi les profils types de ces zones d'activités, nous retrouvons : les zones

fonctionnant sur la base d'une seule et même activité (industrielle ou commerciale), les zones de moins de 5 entreprises et par défaut, les zones encore en projet. L'analyse de ces typologies de zones d'activités permet de comprendre leur dynamique, leur fonctionnement et par conséquent confirmeront ou non le choix de les écarter.

Les zones exclusivement commerciales, par exemple, n'apparaissent pas tout de suite comme un objectif en termes de synergie ou de projet d'ensemble. Les entreprises qui les composent sont souvent positionnées de manière isolée, sans mise en commun d'espaces pour des raisons de concurrence évidente.

En Haute-Savoie, les zones exclusivement commerciales représentent 4,4 % des zones d'activités économiques du département, on en compte 25 au total. Celles-ci sont petites puisque 50 % d'entre elles sont inférieures à 2 hectares et leur superficie moyenne est de 4 hectares. 50 % d'entre elles sont occupées par moins de 13 emplois et moins de 2 entreprises. Ces zones, compte tenu de leur taille et du nombre d'entreprises moyen et médian, ne représentent en général qu'une seule et même enseigne isolée n'ayant donc aucune interaction possible avec d'autres entreprises.

Zone des Perrils, Les Villards-sur-Thônes, Haute-Savoie



Source : Géoportail. Gouv. Les Villards-sur-Thônes (74). Année prise de vue : 2020

La zone des Perrils, située à Les Villards-sur-Thônes est une des zones commerciales recensées sur le territoire. Elle ne représente en réalité qu'une seule et même entreprise : un supermarché au nord d'une petite commune. Ce type de ZAE a donc été écarté du panel Mx'Cité 3.

Les zones exclusivement industrielles sont plus nombreuses. On en dénombre 44, presque deux fois plus que les zones commerciales, et représentent 8 % des zones d'activités du département. Cependant, elles n'exercent pas une grande influence sur le territoire, ce

phénomène pouvant s'expliquer par leur profil. Les zones n'abritant que de l'industrie sont de petites zones : 2 hectares en moyenne. On y retrouve 1 entreprise pour 66 emplois en moyenne. Si elles sont plus nombreuses, elles restent de petites zones, n'abritant pas beaucoup d'emplois ni d'entreprises.

En Haute-Savoie, 266 ZAE abritent moins de 5 entreprises, autrement dit 47 % soit presque la moitié des ZAE du département. Elles semblent ainsi peser un poids fort sur le département. Pourtant 50 % d'entre elles totalisent moins de 7 emplois et 26 % des zones abritent moins de 5 entreprises. En moyenne, la surface non construite observée sur cette typologie est de 3 hectares contre 1 hectare pour la moyenne départementale.

De fait il s'agit, pour la plupart de ces zones d'activités, de zones encore en projet dont la stratégie n'est peut-être pas entièrement affirmée. Ces chiffres traduisent également de l'existence d'une réserve foncière en Haute-Savoie pour de l'activité économique. Mais la démarche Mix'Cité 3 s'appuie sur une volonté de vouloir opérer sur des surfaces déjà existantes et de dégager du foncier sans en consommer à nouveau. Ajouté à cela le faible nombre d'entreprises, ce profil ne pourra pas constituer une base suffisante pour travailler sur la synergie et la mutualisation d'usages à grande échelle.

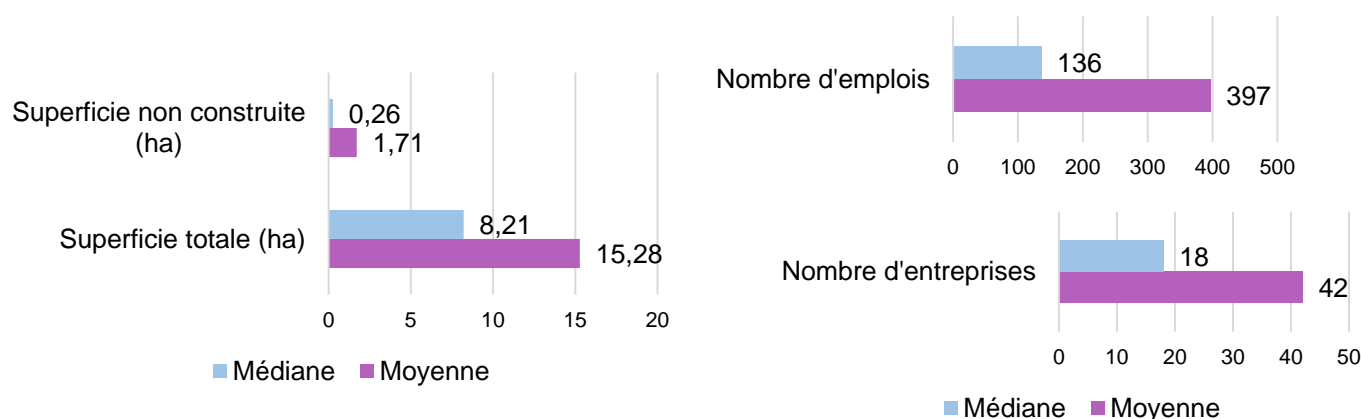
2.2. Un panel de caractéristiques restreint pour mieux cibler les objectifs du projet

Opérer un diagnostic approfondi sur 556 zones d'activités de Haute-Savoie représentait une opération trop conséquente. Les zones d'activités haut-savoyardes, nous l'avons déjà observé pour la plupart, sont de petites zones d'activités. Le département est caractérisé par de petites entreprises familiales, zones artisanales et industrielles. Cependant, l'expérimentation Mix'Cité 3 vise des zones plus larges, ayant un potentiel de mutualisation et de synergie entre entreprises.

Il a donc fallu affiner le panel des sites potentiels pour l'expérimentation en appliquant des caractères précis : plus de 5 entreprises, zones dont l'activité était mixte. L'idée étant de constituer une moyenne représentative de ce qu'est une zone d'activités, afin qu'un public large puisse s'identifier à l'expérimentation et pourquoi pas sur le temps plus long, cette méthode expérimentatrice pourra s'étendre à des zones d'activités plus spécifiques.

L'application des critères réduit ainsi le nombre de zones d'activités pressenties au nombre de 270 sites potentiels.

Profil médian et moyen du panel des 270 ZAE Mix'Cité 3



L'application des critères nous donne ainsi des résultats tout autre et plus encourageants pour la mise en projet de Mix'Cité 3. Si le nombre d'emplois moyens était de 209 pour toutes les zones d'activités du département, il passe à 397 emplois en moyenne pour les 270 sites présélectionnés. Le nombre d'entreprises augmente également, puisque 50 % des 270 zones d'activités observent un nombre d'entreprises supérieur à 18, lorsque le chiffre médian d'entreprises est de 4 pour les 556 zones du département. Les secteurs d'activités dominants, eux, restent les mêmes : les zones mixtes sont les plus nombreuses à hauteur de 44 %, suivies des zones industrielles (22 %) et des zones commerciales (13 %).

L'analyse du foncier est également représentative de ce que l'on a pu observer pour les zones d'activités en Haute-Savoie au cours de la partie précédente. La part de surface ZAE dans les PLU qui n'est pas construite représente ainsi 11 % (contre 14 % pour les 556 zones). Sur l'occupation du sol détaillée en ZAE, la proportion de sol artificialisé est largement représentée : elle concerne plus de la moitié, soit 52 %, quand le bâti ne constitue que 20 %. Dans un objectif d'engager un levier d'action principalement sur le foncier, les potentialités restent fortes.

La réduction du panel des sites pressentis permet ainsi de retrouver les mêmes problématiques/observations en termes de foncier et de domaine d'activités que pour les 556 zones de départ. Les enjeux restent ainsi les mêmes. Cependant, le fait de se confronter à des zones d'activités plus grandes, abritant plus d'emplois et d'entreprises, permettra au concours Mix'Cité de modéliser une requalification sur un terrain adapté et qui pourra ensuite se décliner auprès d'autres zones d'activités.

De nombreuses zones d'activités en Haute-Savoie ont le potentiel de conserver une dynamique économique forte, tout en revitalisant leur zone pour une amélioration du cadre de

vie social de leur espace de travail. Ajoutée à cela, l'optimisation du foncier dans ces espaces permettra de garder une main sur la consommation d'espaces, tout en créant un projet d'ensemble cohérent. L'expérimentation Mix'Cité 3 pourrait constituer un point de départ dans le changement des processus quant à la manière de produire des espaces économiques dans la ville.

2.3. Apport de l'étude Mix'Cité 3 : un point de départ afin de changer la manière de produire des espaces économiques

Le troisième volet de Mix'Cité apporte un caractère expérimental et suggère de nouvelles formes de production économique sur le territoire de la Haute-Savoie. Il existe aujourd'hui des guides d'optimisation foncière et des organismes qui travaillent sur le sujet tels que le CERF ou le CEREMA. Cependant, nous l'avons étudié plus en amont, la Haute-Savoie est un département en proie à des dynamiques particulières : une forte croissance démographique et économique, une industrie qui demeure, malgré un changement évident des modèles et une demande encore présente des entreprises faisant face à une rareté du foncier. Le concours Mix'Cité 3 a la possibilité d'enclencher de nouvelles dynamiques, d'inciter les élus et les entreprises à s'engager vers des voies différentes.

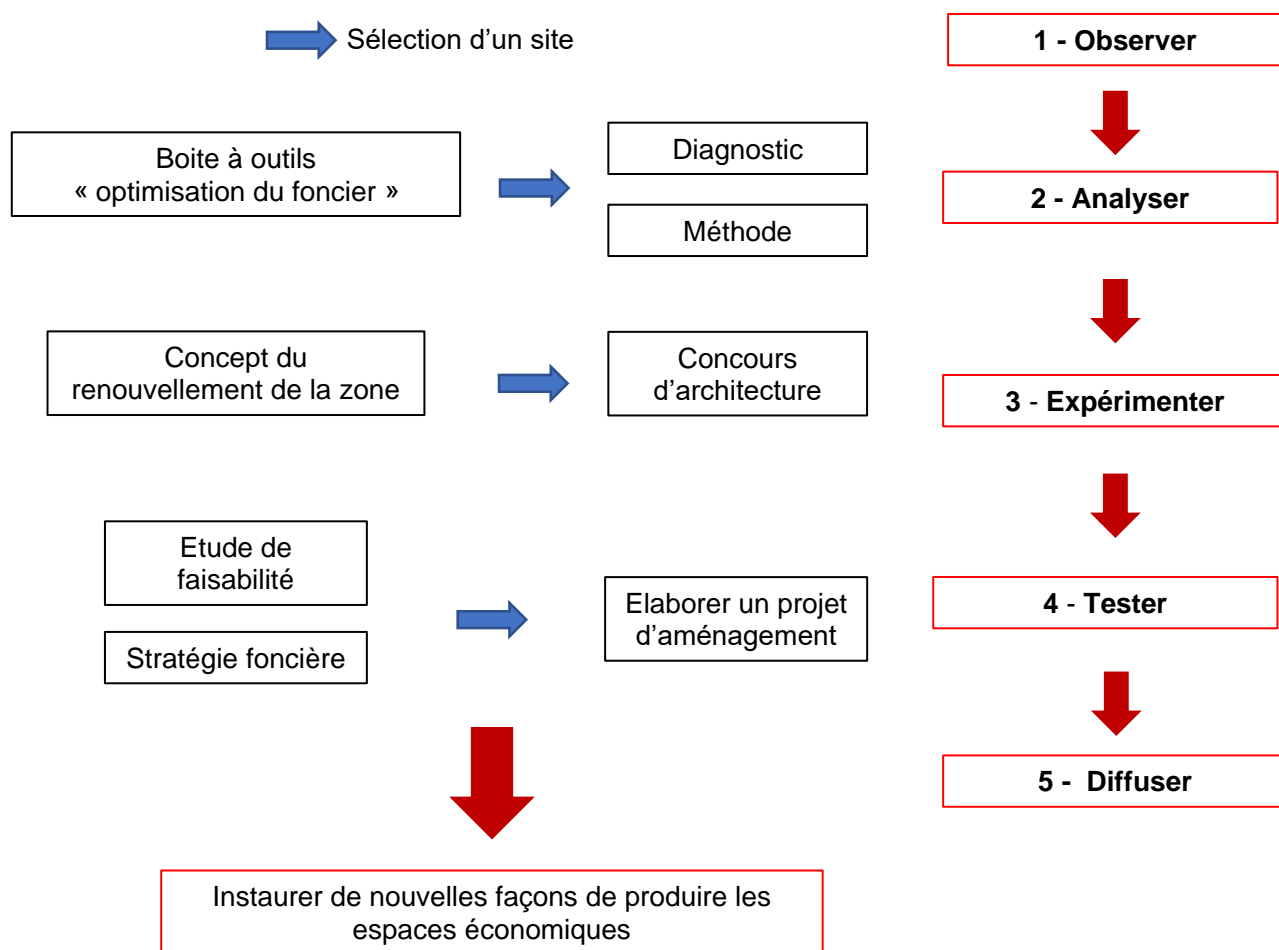
La clé d'un projet comme Mix'Cité 3 est d'offrir à des propriétaires d'entreprises ou des gestionnaires de zone une possibilité de développement qu'ils n'imaginent pas dans le contexte territorial actuel. Cette expérimentation a la possibilité d'apporter une réelle dimension prospective au futur des zones d'activités économiques, d'un point de vue urbanistique et architectural.

Ici, la manière de construire et de requalifier les espaces économiques en Haute-Savoie fait question. Au-delà de la ressource foncière qui est mobilisée, caractériser le potentiel d'une zone d'activités demande également d'interroger ses besoins pour voir plus loin et sur un temps plus long. Le foncier contribue au projet de revitalisation mais ne constitue pas une fin en soi.

Le foncier contribue à élaborer un projet d'aménagement et de requalification dans son ensemble à l'échelle d'une zone. Celui-ci trouvera une déclinaison concrète à travers le concours d'architecture et d'urbanisme. Si la stratégie foncière ne décline pas le projet, elle peut initier une méthode, voire se décliner en une « boîte à outils ».

Si Mix'Cité 3 s'attache à caractériser le potentiel d'utilisation d'une zone, cette expérimentation entrevoit surtout de construire une vision stratégique sur le long terme. Il s'agit de décliner une méthode tout en proposant des solutions, expérimenter et modéliser afin de les diffuser à d'autres espaces.

L'EXPERIMENTATION MIX'CITE 3



Source du schéma : production personnelle

L'objectif est de donner de la valeur aux espaces et contribuer à rendre une zone d'activités plus vivable et attractive pour répondre aux attentes des acteurs et à leurs besoins, préalablement définis pour une amélioration du cadre de vie.

Il est essentiel pour cette expérimentation de dégager des intérêts communs aux différents acteurs : les collectivités d'un côté et les entreprises de l'autre. D'une part, il est question d'accompagner les élus et les acteurs publics locaux à considérer d'une autre manière la gestion du foncier économique. Il conviendra de saisir l'intérêt pour une collectivité donnée d'optimiser le foncier existant. Elle trouvera notamment ses intérêts dans l'attractivité, une meilleure gestion et un meilleur entretien, un meilleur cadre de vie, autrement dit la valeur économique, sociale et environnementale que la revitalisation d'une zone d'activités pourrait produire. D'autre part, du côté de l'entreprise, respecter le contexte particulier de chaque propriété est essentiel. Cette expérimentation offre aux entreprises une possibilité de développement qu'elles ne s'autorisent pas à penser dans une vision classique de la gestion

du foncier. Cependant pour s'insérer dans le projet, le propriétaire doit trouver un avantage et le but de Mix'Cité 3 est de pointer de manière précise et concrète les intérêts des propriétaires, qui seront différents selon chaque contexte étudié.

Le passage de l'expérimentation à une phase opérationnelle nécessite plusieurs leviers d'actions. La planification, en passant par une stratégie partenariale public/privé tout en gardant à l'esprit la mise en place d'un dialogue essentiel au bon fonctionnement, semble indispensable. Les acteurs publics, comme les chefs d'entreprises, doivent trouver leur place, le but étant de faire émerger un partenariat public/privé définissant les intérêts des deux parties.

Il existe bon nombre de solutions techniques, de guides d'expérimentation à l'image de Mic'Cité 3, qui orientent ainsi la production des espaces économiques vers une voie différente. Cependant, il ne faut pas perdre de vue les leviers à activer afin de passer de l'expérimentation à la mise en œuvre d'un projet de requalification.

CHAPITRE 3 : PASSER DE L'EXPÉRIMENTATION À LA MISE EN ŒUVRE, LEVIERS D'ACTION

Les méthodes déclinées par les expérimentations Mix'Cité 3 ou encore le guide d'optimisation foncière du CERF sont un point de départ et peuvent être vecteurs de véritables changements dans l'aménagement et l'urbanisme. Il est cependant nécessaire d'identifier les leviers à activer afin de passer de l'expérimentation à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement de cette envergure. Nous verrons que, dans le cadre d'une restructuration du foncier, l'instauration d'un dialogue entre la sphère publique et privée est primordiale. Au travers de la mise en œuvre d'un projet de requalification, nous analyserons le système d'acteurs qui se met en place. Nous constaterons ensuite que les acteurs locaux devront éventuellement faire évoluer leurs documents d'urbanisme car la planification est un outil majeur dans la requalification des ZAE. Des projets à l'image de Mix'Cité 3 ont la possibilité de donner des indications pour définir de nouvelles règles d'urbanisme dans les zones d'activités. Cependant, la revitalisation des zones d'activités et le projet d'aménagement qu'elle implique comporte ses limites.

3.1. L'analyse du système d'acteurs mis en place dans la requalification des ZAE

L'implication des acteurs face aux ZAE a grandement évolué depuis leur création.

Si, au cours de la révolution industrielle, les chefs d'entreprises s'occupaient de la localisation de leur production indépendamment des politiques publiques, la mise en place de l'état interventionniste après-guerre a changé la donne. Le zonage opéré a redistribué la spatialisation de ces territoires mais aucune stratégie d'ensemble n'a pourtant été déclinée. Depuis la loi NOTRE et la compétence pleine qui a été donnée aux intercommunalités, de nouvelles perspectives ont été engagées. Aujourd'hui, acteurs privés et publics doivent trouver leur place au sein du projet de requalification des ZAE et un dialogue entre les deux doit nécessairement se mettre en place.

De leur côté, les acteurs privés, représentés en majeure partie par les propriétaires des tènements ainsi que les chefs d'entreprises, connaissent les logiques du marché et de la concurrence qui se jouent sur leur territoire. Il leur faut les moyens de s'engager dans un processus de requalification et accepter une stratégie partenariale, avec d'autres chefs d'entreprises et avec la collectivité. Les objectifs à atteindre nécessitent de réviser, d'une part, les logiques de propriété privée et, d'autre part, de s'ouvrir à une manière plus collective

d'entreprendre des dynamiques de développement. Il est évident que chaque propriétaire concerné devra y trouver un intérêt significatif pour son entreprise.

La sphère publique, elle, est en charge d'engager les discussions avec la sphère privée. Les élus locaux, comme les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement, sont responsables de la mise en relation des parties prenantes au projet et font le lien entre elles au moyen de débats, d'ateliers participatifs, de réunions de travail. La collectivité doit, elle aussi, être dotée de moyens techniques et financiers conséquents pour accompagner le projet de requalification. La maîtrise du foncier apparaît ainsi comme essentielle dans cette optique : attention cependant, la collectivité garde la main sur le foncier mais pour autant n'aura pas de regard sur ce qu'il y sera construit. Ainsi une question se dégage : la collectivité doit-elle engager une politique de préemption sur les zones d'activités ? Ou bien laisser la main invisible gérer le marché et le foncier économique ? Ces deux visions s'opposent mais sont pourtant complémentaires. Le but étant que le projet de revitalisation d'une ZAE profite à ses usagers et aux territoires. Les acteurs privés et publics ne doivent pas se retrouver en confrontation mais œuvrer ensemble pour des intérêts communs.

Cela pose alors question sur le type de gestion de la zone d'activités. Aujourd'hui, le gestionnaire doit élaborer une stratégie d'intervention et son degré d'implication sur la zone ne sera pas le même en fonction du contexte et des problématiques identifiées.

Le CERF, au sein de son guide d'optimisation foncière dans les ZAE existantes, identifie ainsi trois niveaux d'implication pour le gestionnaire :

Son niveau d'implication peut être passif et accompagner les dynamiques d'optimisation. Le gestionnaire se place ici en facilitateur. Dans ce cas-là, le dialogue instauré est fluide puisque la sphère publique ne se place qu'en accompagnateur passif et laisse la main à la sphère privée. Ce contexte correspond à des zones déjà dynamiques, étant suffisamment indépendantes. Ici, le rôle du gestionnaire sera simplement de poser un cadre réglementaire et d'apporter un soutien technique par le biais de réunions de travail par exemple.

Son niveau d'implication peut également être actif et inciter les dynamiques d'optimisation. Cela concerne des zones attractives mais faiblement productives. Les stratégies engagées par la sphère privée sont moins affirmées mais abritent un potentiel de développement fort. Ici, les actions opérées par le gestionnaire sont essentielles et vont être déterminantes pour l'avenir de la zone. Nous observons, dans ce contexte, des négociations plus poussées et une coopération plus importante avec la sphère privée.

Enfin, si le niveau d'implication est proactif, le gestionnaire sera en charge de provoquer les dynamiques d'optimisation. Cela concerne des zones peu attractives qui font face à de

grandes difficultés de développement. Ici, le gestionnaire vient se placer en investisseur. Il se substitue aux entrepreneurs par la maîtrise foncière, l'achat de bâtiments, afin de réaliser un réel projet d'ensemble et impulser une nouvelle dynamique à la zone. Pour la grande majorité des zones aujourd'hui, le gestionnaire doit se placer en acteur et accompagner de nouvelles dynamiques de développement.

Le rôle des acteurs de l'aménagement est d'inciter à faire différemment et de travailler avec les propriétaires. Si nous verrons que la contrainte peut s'illustrer par la mise en place de réglementations au travers des documents d'urbanisme, il ne s'agit pourtant pas d'opérer une politique descendante mais d'œuvrer collectivement, proposer des concertations, participations, engager des procédures de dialogue avec les chefs d'entreprises ; construire un discours sur une logique gagnant-gagnant et définir des objectifs communs.

Les objectifs d'optimisation foncière pour la revitalisation doivent être compatibles avec les stratégies déclinées dans les documents d'urbanisme. Ils constituent, par ailleurs, de véritables outils dans les projets de restructuration.

3.2. Le rôle primordial de la planification dans la gestion des ZAE

La planification et les documents d'urbanisme ont le pouvoir d'encourager la sobriété foncière. L'élaboration du SCoT a pu mettre en lumière les surfaces importantes qui étaient mobilisées pour la création de nouvelles ZAE. Ces dispositions réglementaires ont premièrement été perçues comme une contrainte par les territoires mais n'ont pas freiné l'aménagement de nouveaux espaces destinés à l'activité économique.

Le CERF est d'ailleurs critique au sujet de la mise en œuvre des SCoT et leur impact sur l'urbanisation pour l'activité économique : *« Les acteurs locaux ont surtout procédé à une négociation locale entre communes pour continuer à aménager de nouveaux espaces économiques avec pour résultante une démultiplication des projets sans réelle justification du besoin économique (...) L'estimation des surfaces supplémentaires a souvent été calée sur des objectifs volontaristes de croissance démographique, déconnectée donc de la réalité économique »* (Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes ? Approches et Leviers. CERF, 2019 Fiche 1.3 p.4).

Les politiques locales qui ont été engagées n'ont pas réussi à définir une stratégie d'ensemble et à intégrer des opérations de renouvellement et de densification par l'intérieur. En Haute-Savoie, beaucoup d'intercommunalités continuent de dédier des surfaces futures à l'expansion économiques de leurs territoires. Le SCoT du Chablais, approuvé en 2020, informe dans son rapport de présentation que : *« 70 hectares d'extension sont prévus pour les 15 ans à venir »* (SCoT approuvé le 30 janvier 2020, SIAC Chablais. Rapport de présentation p.96) pour les

ZAE de son territoire. Il est cependant précisé qu'un effort de cohésion d'ensemble doit être fourni pour les nouveaux projets intégrant de plus en plus les notions de « *services aux entreprises* », de « *cohérence architecturale* » et d'« *aménagements qualitatifs* » (SCoT approuvé le 30 janvier 2020, SIAC Chablais. Rapport de présentation p.98)

Aucune orientation n'est pourtant mentionnée en faveur du renouvellement des ZAE existantes dont les problématiques sont bel et bien identifiées : « *De manière générale les ZAE actuelles sont peu qualitatives, notamment celles à vocation artisanales ou industrielles, et ce sur tous les territoires. Surtout pour les plus anciennes, l'aspect extérieur est médiocre, sans cohésion d'ensemble, avec de nombreux points noirs paysagers, une signalétique défailante, etc.* » (SCoT approuvé le 30 janvier 2020, SIAC Chablais. Rapport de présentation p.98). Le traitement du développement économique élaboré par les SCoT ne rentre pas dans une logique de projet urbain intégré.

Pourtant, le SCoT identifie les bassins de vie et constitue un échelon de décision stratégique qui permet de décider les enjeux globaux de répartition de la consommation d'espaces, mais également d'un meilleur cadre de vie. Ainsi, il apparaît nécessaire de repenser les SCoT du territoire, et donc l'évolution des PLUi.

L'EPCI, à travers le PLUi, détermine le zonage et donc les terrains ouverts à l'urbanisation. Il régit l'instruction des documents d'urbanisme et dispose des leviers permettant d'autoriser ou non l'artificialisation des sols. Il comporte une portée opérationnelle, à l'échelon intercommunal, car il s'agit d'un document qui permet d'élaborer un projet d'aménagement d'ensemble. Les dispositions adoptées par le PLUi constituent des outils précieux à la mise en œuvre d'une revitalisation des ZAE puisqu'il peut élargir ses prescriptions en gérant les questions de densité, l'alignement, le rapport entre espaces bâtis et non bâtis, l'aménagement paysager et la végétalisation.

L'interaction entre planification urbaine et activités économiques relève d'une stratégie à adopter. Les documents d'urbanisme comme le SCoT et le PLUi ont le pouvoir d'orienter les décisions à l'échelle locale. Cependant, leur élaboration et les prescriptions contenues à l'intérieur peuvent être encouragées par certains documents et méthodologies.

Les schémas d'accueil d'entreprises (SAE) ou schémas de développement des zones d'activités sont des documents adoptés par certains EPCI dans le but d'élaborer une stratégie de développement économique. En général, ce document comporte un diagnostic, identifie les différents sites du territoire et leur vocation économique. Il contient une dimension opérationnelle puisqu'il définit un plan d'actions ainsi que les moyens mobilisés par

l'intercommunalité pour le développement économique de son territoire. Ce sont des schémas qui ne sont pas figés et peuvent évoluer dans le temps.

Il apparaît nécessaire de connaître ses zones d'activités économiques pour mieux les diagnostiquer, identifier le potentiel foncier et orienter ses documents d'urbanisme en conséquence.

Selon le guide du CERF, les SAE ont notamment un rôle déterminant à jouer dans l'optimisation du foncier et de ses usages en définissant :

- Le positionnement dominant des zones.
- Le niveau de suivi et d'entretien des ZAE.
- Les conditions de création ou d'extension des ZAE.
- Le programme pluriannuel d'investissement et de fonctionnement.

Ainsi, à l'échelle d'un territoire, une stratégie dédiée à l'accueil des entreprises ou au développement des zones d'activités favorise l'optimisation foncière, la mutualisation de certains usages et peut limiter les concurrences qui se jouent sur le sol.

Nous l'avons déjà vu, les guides, tels que le CERF et les expérimentations, telles que Mix 'Cité 3 peuvent impulser des politiques de développement économique local et changer la manière de produire de l'espace économique. Or, ces méthodes de revitalisation des ZAE jouent elles-aussi un rôle dans les orientations des documents d'urbanisme ? Les expérimentations et propositions donnent à voir aux acteurs publics : jusqu'à quelle limite peuvent-ils changer les choses ?

Les acteurs publics attendent notamment ces tests pour intégrer les modélisations dans leurs documents d'urbanisme : jouer sur la hauteur, mutualisation usages/espaces, densité, redonner une vocation aux espaces et intégrer le contexte climatique, etc.

Il leur est également possible de s'appuyer sur un cahier de recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales produit par des structures de conseil comme le CAUE de Haute Savoie.

La planification reste un élément essentiel à prendre en compte pour la revitalisation des ZAE d'un territoire. Elle pourra être orientée et aidée par des expérimentations telles que Mix'Cité 3. Aujourd'hui, certains leviers d'action doivent être engagés pour passer de l'expérimentation à la mise en œuvre. Cependant, il ne faut pas oublier que chaque contexte est différent. La planification territoriale reste un acte politique traduit par les politiques engagées, ainsi la mise

en œuvre d'un projet de revitalisation devra s'appliquer à un contexte local et politique particulier.

S'il existe des solutions techniques, guides et méthodes, ne perdons pas de vue que chaque cas est particulier et comporte ses limites.

Une zone d'activités, qu'est-ce que ça implique aujourd'hui ? Leur restructuration implique-t-elle seulement l'apport d'un nouveau souffle et d'un meilleur cadre de travail ? Doit-on en faire de nouveaux quartiers de vie ? Si la volonté de revitaliser les ZAE existantes apparaît comme un projet nécessaire à mettre en œuvre, c'est une vision idéalisée à nuancer.

3.3. Retour analytique : la restructuration des zones d'activités, une vision idéalisée à nuancer

A travers notre étude, nous avons montré que les zones d'activités sont des espaces habités et intégrés à la ville, sans détenir, une réelle vocation affirmée outre celle économique. Aujourd'hui, l'objectif de requalification des ZAE est de redonner un caractère urbain à ces espaces ainsi que de les intégrer dans de nouvelles dynamiques.

La question des zones d'activités économiques se pose avec acuité dans le contexte économique et environnemental actuel. Les acteurs locaux ont pris conscience du besoin de renouveau de ces espaces et l'on voit émerger de nombreux plans d'actions, guides de requalification produites par les EPCI eux-mêmes ou des organismes tels que le CERF ou le CEREMA. A travers l'expérimentation Mix'Cité 3 portée par le CAUE de Haute-Savoie, nous avons vu que la déclinaison de plusieurs méthodes et leviers sur « un site test » pouvait constituer une véritable boîte à outils pour la sphère publique et ouvrir de nouvelles possibilités dans la production d'espaces économiques.

Si ces expérimentations peuvent former un point de départ, il est nécessaire de mettre en lumière leurs limites. À ce jour, il existe peu de retours d'expériences concrets sur les projets de requalification des zones d'activités. Il semble évident que chaque cas reste particulier.

Le contexte politique peut constituer un frein, les besoins des entreprises ne seront pas les mêmes partout et nécessiteront des aménagements différents. Il est possible que les structures publiques et privées n'arrivent pas à trouver un terrain d'entente, voire les chefs d'entreprises entre eux. Il apparaît ainsi légèrement utopique d'imaginer une optimisation foncière et une mutualisation des usages réussies sans négociations. Rappelons que chaque partie doit trouver un intérêt à ce projet. Le contexte géographique et spatial est également à prendre en compte.

Cependant, requalifier les ZAE est essentiel pour le devenir de la ville : dégager de la ressource foncière afin de réaliser un vrai projet d'ensemble pour remodeler des espaces en perte et optimiser le développement économique du territoire. Il est également nécessaire de remettre l'usager au cœur du projet et de requalifier les espaces publics afin de créer de nouveaux lieux de vie. Les ZAE sont en phase de devenir des quartiers complémentaires aux centres-villes mais ne peuvent se substituer aux centres urbains et garder leur vocation économique. Il nous paraît complexe d'imaginer qu'une ZAE abrite de l'habitat et du logement et il semble important de conserver un minimum de zonage. Premièrement, certaines activités génèrent toujours des nuisances, moindres qu'il y a 50 ans mais les nuisances industrielles demeurent (sonores, olfactives, pollutions). Enfin, il ne s'agit pas de recréer de nouvelles centralités urbaines en périphérie, particulièrement en Haute-Savoie qui connaît une pression foncière grandissante et n'a de cesse de s'étaler. Les ZAE ne peuvent se cantonner à devenir de nouveaux quartiers pavillonnaires mais se renouveler et briller avec une vocation économique forte et affirmée.

CONCLUSION

L'analyse du fonctionnement des ZAE de Haute-Savoie dans le cadre du projet Mix'Cité 3 nous a permis d'appréhender la façon dont la gestion du foncier économique pouvait être un facteur de requalification des zones d'activités économiques. Les ZAE apparaissent comme des territoires porteurs d'un potentiel mais qui sont aujourd'hui mal entretenues et ne sont pas utilisées à leur juste valeur.

On doit cependant contribuer à produire des espaces de vie et redonner du souffle à ces espaces en perte. Longtemps considérée comme une contrainte par les collectivités et les acteurs économiques, cantonnée à produire seulement du foncier économique, la ZAE est en réalité une opportunité pour repenser les modalités d'accueil et de développement des activités économiques. Cependant, les ZAE apparaissent comme des espaces complexes oscillant entre logiques privées et publiques. C'est pour cela, et particulièrement en Haute-Savoie, que la maîtrise du foncier économique constitue un des enjeux primordiaux pour les acteurs publics aujourd'hui. Face à une concurrence qui se joue sur le sol et des phénomènes de rétention foncière, la puissance publique a l'obligation d'agir pour l'emploi, tout en maîtrisant la consommation des sols naturels et agricoles.

La Haute-Savoie doit pour autant conserver son dynamisme économique. La ZAE représente ainsi un outil pour le développement endogène des entreprises et l'image du territoire à l'échelle nationale, voire internationale. Il semble ainsi nécessaire de dégager du foncier au sein de ces espaces, mutualiser les usages afin de recréer des lieux de vie et requalifier des espaces publics. Il paraît notamment indispensable de créer des services, une accessibilité multimodale et de dégager des espaces verts. Afin de mener à bien ces processus de requalification, les acteurs locaux peuvent ainsi s'appuyer sur la planification, la maîtrise foncière et le soutien de structures telles que le CAUE portant à bien le projet Mix'Cité 3 pour inciter les acteurs de l'aménagement à faire autrement.

Si les acteurs privés ont leur rôle à jouer, il n'en reste pas moins un projet de requalification, porté par un acteur public, œuvrant ainsi pour l'intérêt général. Il est primordial de se questionner sur la portée environnementale et sociale que pourrait avoir un projet d'une telle envergure.

SOURCES ET BIBLIOGRAPHIES

Ouvrages

Grisot Sylvain. *Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville*. Paris, France. Dixit.Net, 2020.

Merlin Pierre, Choay Françoise. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris, France. Puf. 1988.

Voy Gillis Anaïs, Lluansi Olivier. *Vers la renaissance industrielle*. Clichy, France. Editions Marie B, 2020.

Articles en ligne

Judet, Pierre. « La « Savoie industrielle ». Des territoires industriels en mouvements », Denis Varaschin éd., *Histoire économique et sociale de la Savoie de 1860 à nos jours*. Librairie Droz, 2014, pp. 245-297.

Lejoux, Patricia. Quelle place pour la zone d'activités économiques dans la fabrique de la ville contemporaine ? Presses universitaires de Rennes. Les nouvelles fabriques de la ville. Objets, référentiels et méthodes, p. 25-32, 2018. halshs-01844571

De Jarcy, Xavier et Rémy, Vincent, « Comment la France est devenue moche », Télérama. Publié le 12/02/2012 ; URL : <https://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>

Lejoux, Patricia et Charieau, Corentin, « La zone d'activités économiques : objet urbain non identifié ? », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement* [En ligne], 43 | 2019, mis en ligne le 06 novembre 2019, consulté le 22 décembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/tem/5580> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/tem.5580>.

Douay, Nicolas. « La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique », *L'Information géographique*, vol. 77, n° 3, 2013, pp. 45-70.

Laferrère Michel. Introduction à l'urbanisme industriel. In : *Revue de géographie de Lyon*, vol. 38, n°1, 1963. pp. 1-9.

Fayolle, Alain, et al. « Efficacité des pépinières dans la création d'entreprise innovante : cas de la Tunisie [1] », *Innovations*, vol. 33, n° 3, 2010, pp. 157-179.

Kohler, Dorothee, et Jean-Daniel Weisz. « Industrie 4.0, une révolution industrielle et sociétale », *Futuribles*, vol. 424, n° 3, 2018, pp. 47-68.

Vadelorge, Loïc. « Les villes moyennes ont une histoire [1] », *L'Information géographique*, vol. 77, n° 3, 2013, pp. 29-44.

Pecqueur, Bernard. « De la ville qui consomme à la ville qui produit. La reterritorialisation des fonctions économiques de l'urbain » *Les Annales de la Recherche Urbaine*, vol 103 2006 pp. 6-13.

Noguera, Florence, et al. « Management des compétences entrepreneuriales territoriales. Résultats d'une enquête exploratoire de terrain », *Recherches en Sciences de Gestion*, vol. 108, n° 3, 2015, pp. 25-46.

Lorek, Maria. « Des pôles de croissance vers des systèmes d'innovation territorialisés dans une « nouvelle » économie de marché : le cas de Gdansk (Pologne) », *Marché et organisations*, vol. 22, n° 1, 2015, pp. 35-61.

AFP, « Savoie Technolac, 30 ans et de l'énergie à revendre », GÉO, Publié le 11/06/2017 ; URL : <https://www.geo.fr/environnement/savoie-technolac-30-ans-et-de-l-energie-a-revendre-175114>

Kadri, Mouloud. « Le développement durable, l'entreprise et la certification ISO 14001 », *Marché et organisations*, vol. 8, n° 1, 2009, pp. 201-215.

Beaurain, Christophe, et Sabrina Brulot. « L'écologie industrielle comme processus de développement territorial : une lecture par la proximité [∗] », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. avril, n° 2, 2011, pp. 313-340.

Arnaud Diemer et Sylvère Labrune, « L'écologie industrielle : quand l'écosystème industriel devient un vecteur du développement durable », *Développement durable et territoires* [En ligne], Varia (2004-2010), mis en ligne le 30 août 2007, consulté le 18 juin 2021.

URL : <http://journals.openedition.org/developpementdurable/4121> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.4121>

Rapports scientifiques, mémoires et thèses

Elyes Khattech. Les zones d'activités économiques, enjeux et stratégies de requalification : le cas de la ZAE de Cournon d'Auvergne. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01419478.

Margaux Handschin. L'émergence de nouvelles formes de productions industrielles. Architecture, aménagement de l'espace. 2019. fdumas-02176921.

Gilles Novarina, Magali Talandier, Maddalena Micheletto. Haute Savoie 2030 Dynamiques économiques et stratégies d'aménagement du territoire. : Un état des lieux. 2013. [halshs-00994685](https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00994685).

Productions du CERF Auvergne Rhône-Alpes

CERF Auvergne Rhône-Alpes. *Comment optimiser le foncier dans les ZAE existantes ? Approches et leviers*. Septembre 2019.

Rapports de recherche du Plan Urbanisme Construction Architecture

Linossier R., Novarina G., Seigneuret N., Trotta-Brambilla G. *Les espaces économiques de la ville, spécialisation et intégration*. 2014. Institut d'Urbanisme de Grenoble, PACTE, Plan Urbanisme Construction et Architecture. Volume 1, 2 et 3. Disponible sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mixite-fonctionnelle-versus-zoning-de-nouveaux-a430.html>.

Productions du CEREMA

CEREMA. *Observer et connaître les zones d'activités économiques ZAE*. CEREMA. 2017. p.84.

CEREMA. *Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification*. Connaissances. CEREMA. 2014.

CEREMA. AdCF. *Sites d'activités économiques et immobilier d'entreprises*. CEREMA. 2018.

CEREMA. *Artificialisation du sol : un rapport sur les déterminants de la consommation d'espace*. CEREMA, 2020.

Publications du Laboratoire des Pratiques Émergentes

Laboratoire des Pratiques Emergentes. « *1.4.0 : les conditions du renouveau de l'industrie* ». Ed. Patriarche. 2019.

Productions du CAUE 74 et partenaires

CAUE Haute-Savoie, ADEME, Tribu. *Mix'Cité : Évaluation d'un processus de réhabilitation et de densification des espaces habités. Rapport de synthèse de l'étude*.

CAUE Haute-Savoie. *Mix'Cité 2 : Évaluation d'un processus de réhabilitation et de densification des espaces habités. Expérimentation sur un immeuble de logements collectifs*.

Conférences - Webinaires

Paola Vigano. *La ville des nouveaux cycles de vie*. 6 avril 2021. Conférence organisée par le CAUE de Haute-Savoie dans le cadre de la semaine du développement durable, édition 2021. Annecy.

Anne Lacaton. *Faire plus avec moins, valeurs et forces de l'existant*. 8 avril 2019. Conférence organisée par le CAUE de Haute-Savoie dans le cadre de la semaine du développement durable, édition 2019. Annecy.

SITOGRAPHIE

CAUE de Haute-Savoie repéré à :

<https://www.caue74.fr/>

Données INSEE repérées à :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4804736?sommaire=4625628>

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-74>

Données Observatoire Départemental de la Haute-Savoie repérées à :

<https://www.hautesavoie.fr/observatoire>

SCoT du SIAC Chablais repéré à :

<https://www.siac-chablais.fr/documentation/procedure-de-revision-du-scot/scot-approuve-le-30-janvier-2020>

Données Observatoire transfrontalier repérées à :

<https://side.developpement-durable.gouv.fr/GUAD/doc/SYRACUSE/790368/observatoire-statistique-transfrontalier-fiche-1-2020-marche-du-travail-emploi-et-population-active>

Portail de l'artificialisation des sols repéré à :

<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2019>

TABLE DES MATIÈRES

NOTICE ANALYTIQUE	3
RÉSUMÉ	3
ABSTRACT	3
DÉCLARATION SUR L'HONNEUR	4
REMERCIEMENTS	4
SOMMAIRE	6
INTRODUCTION	7
PARTIE 1 : MOBILISATION DES CONCEPTS	11
CHAPITRE 1 : DE LA ZONE INDUSTRIELLE AU TECHNOPÔLE	11
1.1. 1960 : naissance des zones d'activités économiques à l'âge d'or du zoning : comment la zone industrielle est née ?	11
1.2. De la zone industrielle à la zone mixte : corrélation avec l'évolution des modèles économiques ?	18
1.3. Années 2000 : L'éco-parc, une zone d'activité durable, émergence de l'écologie industrielle	22
Chapitre 2 : La ZAE, un modèle obsolète confronté à la ville productive : une industrie 4.0 en devenir	27
2.1. La ZAE : un objet urbain délaissé	27
2.2. La ZAE, un modèle obsolète face à l'industrie 4.0 en devenir	30
2.3. Les enjeux de la requalification des ZAE	34
PARTIE 2 : LE FONCIER, LEVIER DE REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EN HAUTE-SAVOIE.	39
Chapitre 1 : La Haute-Savoie, un territoire en proie à de nouvelles dynamiques	39
1.1. Présentation générale du territoire	40
1.2. Des territoires fracturés : démographie croissante, désindustrialisation et tourisme menacé	42
CHAPITRE 2 : LES ZAE EN HAUTE-SAVOIE	50
2.1. Un premier diagnostic : portrait global des ZAE du territoire	50
2.2. Le foncier, objet majeur de la concurrence entre acteurs économiques	54
2.3. Le foncier, un levier pour la requalification des zones d'activité du territoire	57
PARTIE 3 : L'EXPERIMENTATION MIX 'CITE, LE FONCIER COMME LEVIER DE REQUALIFICATION	61

CHAPITRE 1 : MIX'CITE, UNE EXPERIMENTATION QUI PROPOSE UN AUTRE REGARD SUR LA FABRIQUE URBAINE	61
1.1. La démarche Mix cité	61
1.2. Le foncier, un angle d'attaque pour Mix'Cité 3	63
CHAPITRE 2 : RÉSULTATS DE L'ETUDE ET TYPOLOGIES OBSERVEES	67
2.1. La zone d'activité redéfinie	67
2.2. Un panel de caractéristiques restreint pour mieux cibler les objectifs du projet	69
2.3. Apport de l'étude Mix'cité : un point de départ afin de changer la manière de produire des espaces économiques	71
CHAPITRE 3 : PASSER DE L'EXPÉRIMENTATION À LA MISE EN ŒUVRE, LEVIERS D'ACTION	74
3.1. L'analyse du système d'acteurs mis en place dans la requalification des ZAE	74
3.2. Le rôle primordial de la planification dans la gestion des ZAE	76
3.3. Retour analytique : la restructuration des zones d'activités, une vision idéalisée à nuancer	79
CONCLUSION	81
SOURCES ET BIBLIOGRAPHIES	82
SITOGRAFIE	84