

# Dynamiques économiques, urbaines et emploi

Quel avenir pour les zones d'activités économiques du Nord Francilien ?



# les ateliers

## maîtrise d'œuvre urbaine

Les Ateliers internationaux  
de maîtrise d'œuvre urbaine

Le Verger, rue de la Gare  
95000 Cergy-Pontoise

[www.ateliers.org](http://www.ateliers.org)

BRINGAND Flore

France - Pilote

HUMERY Lionel

France - Pilote

CALVINO Michel

France - Pilote (participation  
jusqu'en avril 2016)

LE POITTEVIN Christine

France - Directrice

VALENZUELA Véronique

France / Chili - Directrice des projets

BOURGEOIS Morgan

France - Assistant administratif

VERNIER Bastien

France - Assistant-Pilote

BROCHARD Simon

France - Assistant scientifique

MWADIA-MVITA Sarah

France - Assistante

SAID Ilef

Tunisie - Stagiaire

WHITE Iain

Interprète

En septembre 2016 s'est tenue la 34<sup>e</sup> session des ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise intitulée : *Dynamiques économiques, urbaines et emploi : quel avenir pour les zones d'activités ?*

Cet atelier a réuni vingt-et-un participants jeunes professionnels et étudiants venus du monde entier ( Inde, Russie, Colombie, Liban Algérie, Cameroun, Maroc, Tunisie, France ) qui ont réfléchi sur ce sujet, durant trois semaines en équipe, en croisant planification et architecture, en intégrant différentes disciplines : géographie, économie, paysage, sociologie, art, ingénierie, environnement, etc.

Les trois équipes de participants ont présenté leurs propositions devant un jury international composé d'élus, d'institutions, de chercheurs et de professionnels français et étrangers. Ce jury international a évalué dans ces trois propositions les points forts intéressants à privilégier et à développer.

Cette synthèse de l'atelier 1/2 est l'analyse des propositions des trois équipes par les pilotes de la session, Mme. Flore Bringand et M. Lionel Humery.

Association à but non lucratif, Les Ateliers sont un réseau international de professionnels, d'universitaires et de décideurs en matière d'aménagement urbain. Centrée sur la pratique de la maîtrise d'œuvre urbaine, l'association organise des ateliers envisagés comme un lieu de conception et de créativité afin d'apporter aux décideurs locaux un regard international et des propositions novatrices sur leurs problèmes d'aménagement. Créés en 1982 et à l'origine tournés vers les étudiants et jeunes professionnels, Les Ateliers organisent depuis 2005 des ateliers ouverts à des professionnels expérimentés et bénévoles, à la demande de collectivités locales, gouvernements ou autres partenaires.

Les ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise remercient tous les partenaires, membres, experts, pilotes, assistants et participants qui ont participé à la réalisation de la 34<sup>e</sup> session des ateliers franciliens en 2016.

Remerciement spécial à l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France pour le prêt des cartes et pour son implication à la préparation de cet atelier.



# Dynamiques économiques, urbaines et emploi

Quel avenir pour les zones d'activités économiques du Nord Francilien ?

Le sujet de « l'espace de l'économie productive » à l'échelle de la ville ou de la métropole connaît un récent regain d'intérêt en France et en Europe après cinquante années de développement intensif de zones d'activités et un déficit significatif de réflexion comparé aux autres zones monofonctionnelles emblématiques et héritées de l'urbanisme d'après-guerre, les grands ensembles ou les lotissements pavillonnaires.

L'Atelier Francilien 2016 sur le devenir des zones d'activités économiques existantes dans le nord francilien, s'inscrit dans cette dynamique réflexive émergente en proposant le renouvellement d'une pensée sur l'organisation spatiale métropolitaine liée à la mutation de l'économie productive, post-industrielle, et en questionnant l'ère passée du renouvellement urbain souvent synonyme de desserrement toujours plus loin des activités productives

vers les franges métropolitaines, en seconde puis en troisième couronne.

En Europe, plusieurs événements témoignent de cet intérêt croissant pour la place de l'économie productive dans l'urbain comme en témoigne le sujet « Villes productives » du concours d'idées international EUROPAN (session 14, 2017) qui explore le retour de l'activité en ville avec de « nouveaux types de proximité en connectant habiter et produire » ou encore en Belgique, l'exposition « A good city has industry » (2016) organisée par Bozar et Atelier Brussels à Bruxelles qui met en lumière « la nécessité de créer un environnement dans lequel une économie saine et diversifiée peut se développer, une ville où il fait bon vivre et travailler ».

En France, le sujet du devenir des zones d'activités dans le nord francilien, porté par L'Atelier Francilien 2016 connaît depuis d'autres

forme de valorisation, à l'échelon national en particulier, avec l'évolution de la politique nationale « EcoQuartier » qui soutient aujourd'hui la transformation durable de l'existant et des zones d'activités notamment (Forum national EcoQuartiers - juin 2017).

Plus globalement, la question posée par l'Atelier Francilien 2016 de l'avenir de l'espace productif métropolitain rencontre le nouveau regard, porté par l'exposition « Nouvelles Richesses » du Pavillon Français à la 15<sup>e</sup> Biennale internationale d'architecture de Venise (2016) sur les « territoires ordinaires », péri-urbains et ruraux, à l'écart des flux financiers et des grandes commandes publiques où les zones d'activités sont encore trop souvent vues comme des leviers de développement de l'emploi avant d'être des préoccupations spatiales.

C'est dans ce contexte d'une attention nouvelle sur la composante productive de l'urbain

et son rôle double dans la compétitivité économique et l'attractivité métropolitaine, que les participants de l'Atelier Francilien 2016, ont reçu la « commande » de questionner le devenir des zones d'activités existantes, à l'échelle du Grand Paris et à l'heure d'une nouvelle ère de l'aménagement régional avec la mise en chantier du Grand Paris Express, accélérateur de la mise en mouvement des territoires.

L'atelier interroge de manière prospective, l'articulation des dynamiques économiques et urbaines, dans le Nord Francilien, de l'entrée aéroportuaire de Roissy / Le Bourget à Cergy Pontoise en passant par les territoires de Plaine Commune et de Gennevilliers. Il explore les mutations possibles des zones d'activités existantes pour une meilleure efficacité de l'outil de développement économique régional et dans la perspective d'une « éco-métropole » s'appuyant également sur les ressources potentielles du renouveau de ces zones, en quartiers productifs et vivants.

Flore Bringand et Lionel Humery  
Pilotes de l'atelier

## **7 INTRODUCTION**

- 8 Les enjeux et les défis
- 9 Le Nord Francilien : un territoire en mutation
- 11 Les questions posées
- 13 Le cap des pilotes
- 22 *Témoignage Chris Younès*

## **25 LES PROPOSITIONS DES ÉQUIPES**

- 26 Equipe A - Frugality is a new competitiveness
- 30 Equipe B - Agora Hub, a new platform for prosperity
- 34 Equipe C - B2 City, vers un nouveau modèle logistique pour un développement territorial intégré

## **39 L'ESPRIT DES PROPOSITIONS**

- 40 Un changement de regard sur les ZAE
- 42 ZAE, des espaces à défendre!
- 44 Frugalité
- 46 Bonheur
- 48 Prospérité
- 50 *Témoignage Alain Richard*
  
- 52 Post-atelier
- 54 Participants, équipe d'organisation et membres du jury

*Invité d'honneur: Thomas Sieverts*





# INTRODUCTION



---

# Les enjeux et les défis

Lionel Humery et Michel Calvino

Dans un contexte de profonds changements dans la nature des échanges économiques, de critères d'attractivité des territoires et d'évolution ou progression des aménités urbaines, les zones d'activités sont appelées à « muter ». Les activités glissent d'un territoire à l'autre, vers des espaces toujours plus éloignés ou dynamiques. Les territoires se spécialisent et la performance est recherchée à travers la concentration des acteurs. De nouvelles formes d'organisation du travail émergent (télétravail, tiers lieux, fab-labs, flexibilité des lieux, bureaux nomades, etc.), en parallèle à la multiplication des échanges immatériels (e-commerce, objets connectés, massification du digital, etc.).

Le métabolisme de la métropole est activé par les partages et les flux divers qui se font, aujourd'hui en quasi immédiateté. Ils constituent la base même des activités les plus créatrices de valeur telles que la finance, la recherche et la création culturelle. Les emplois de la production industrielle, historiquement implantée en Île-de-France, subissent à l'opposé un mouvement de contraction. Certaines zones d'activités couvrent de grandes emprises hermétiques et posent des questions d'urbanité, d'accessibilité, de connectivité et de sécurité. Ces entités issues de la « ville fonctionnelle » peuvent autant être le signe d'un essor et d'une vitalité économique que d'un tissu économique et urbain en voie de déliquescence. La dynamique territoriale installée depuis plusieurs décennies en Région Île-de-France est marquée par une concurrence ouverte entre

collectivités. Elle se manifeste en dépit des nombreux rapports publics prônant la nécessité de développer les solidarités territoriales au-delà des relations marchandes et le besoin de « faire travailler les acteurs ensemble ».

Dans ce champ sous tension, l'avenir des zones d'activités en Île-de-France sous l'angle des dynamiques économiques, urbaines et d'emploi renvoie au métabolisme du territoire compris comme les productions et consommations locales, les flux des personnes et marchandises qui entrent et sortent de ce territoire. La mutation de ce métabolisme doit s'opérer sous contrainte de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, de décarbonation de l'économie et de l'empreinte écologique en général.

La session de l'atelier francilien 2016 intitulée : « Dynamiques économiques, urbaines et emploi : Quel avenir pour les zones d'activités ? » s'est située à la charnière entre aménagement du territoire, développement économique et revitalisation urbaine. Cette session s'est intéressée aux dynamiques de mutation et de transformation des zones d'activités économiques du nord francilien. Ceci dans un contexte de crise énergétique, de rareté et de cherté du foncier où la ville et ses activités sont appelées à se régénérer sur elles mêmes. Dans un contexte de monde économique changeant et dans un contexte d'environnement institutionnel évolutif, avec des répercussions sur l'emploi et sur la structuration de la ville, la question centrale posée aux participants fut : Quelles stratégies d'évolutions des territoires économiques et quels devenir possibles des zones d'activités en lien avec le renouvellement du tissu urbain et de l'emploi ?

---

# Le Nord Francilien : un territoire en mutation

Véronique Valenzuela et Bastien Vernier

A été proposé aux participants du 34e Atelier International de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise de porter leurs réflexions sur le quadrant nord francilien. Territoire exemplaire, aussi bien par la mosaïque de configurations spatiales observées, qu'à travers la diversité des secteurs d'activités représentés. Au nord du périphérique parisien, il comprend 5 entités géographiques remarquables :

## Le couloir aéroportuaire

Il est le plus grand moteur économique de ce territoire nord francilien. Partant des portes nord de Paris, il atteint les confins du Val d'Oise et de la Seine-et-Marne, et accueille les aéroports du Bourget et de Paris-CDG. Secteur extrêmement dynamique en termes de création d'emplois, il affiche une croissance de 24% du nombre d'emploi entre 1999 et 2009, sur le Grand Roissy pour atteindre les 225.000 emplois avec un potentiel estimé à 130 000 nouveaux emplois directs à horizon 2030.

Ce territoire présente près de 25 zones d'activité de tailles variées. Ces périmètres réservés exclusivement à l'activité économique vont de quelques hectares à 372 ha pour la plus grande ZAE de Paris Nord II. De très grandes

entreprises liées aux services aéroportuaires sont présentes sur la Plaine de France et notamment le long des axes routiers.

## La Plaine St-Denis

Anciennement première zone industrielle d'Europe, elle représente désormais le troisième pôle tertiaire d'Ile-de-France, suite à une désindustrialisation accentuée dans les années 1980. Ce territoire a su se réinventer, mais au prix du transfert de certaines activités hors de son territoire afin d'accueillir des projets de bureaux et de logements mixtes. Elle est devenue aujourd'hui un pôle d'industries culturelles en plein essor, identifié comme « Territoire de la culture et de la création » au sein de Grand Paris, à travers le nouveau contrat de développement territorial (CDT). La superficie affectée aux activités et équipements industriels, et à l'entreposage logistique, régresse régulièrement depuis 1990, mais occupe encore 20% de la superficie du territoire (contre 10% en petite couronne et 2% en Ile-de-France).

## Le port de Gennevilliers

Le port de Gennevilliers, premier port fluvial français, alimente 13 % de l'approvisionnement de la Région en marchandises. La livraison et le stockage de produits semi-finis, matériaux lourds et recyclage constitue son activité principale. Ce secteur des Boucles Nord des Hauts de Seine prévoit qu'il devienne un carrefour des entreprises innovantes avec notamment la création d'une filière autour de la logistique urbaine durable. Gonesse Zone d'Epluches à St-Ouen l'Aumône








## L'agglomération de Cergy-Pontoise

Située au bord de l'Oise, il s'agit d'un grand pôle de développement du nord-ouest francilien. Avec plus de 200 000 habitants, 9 500 entreprises et 90 000 emplois, c'est une ville jeune et dynamique dotée d'un réseau de petites et moyennes entreprises très important. Cette agglomération profite du déplacement des activités du cœur de métropole et reste un des territoires dynamiques de la région en termes de création d'emploi, notamment dans le secteur industriel (+9% contre -25% dans l'ensemble de la région en dix ans).

## La Plaine de France

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

### Contexte :

-  Fleuves
-  Bois, forêts
-  Tissu urbain résidentiel
-  Tissu urbain économique
-  Périmètre de la Métropole du Grand Paris

### Transports et flux :

-  Autoroutes
-  Routes Nationales
-  Réseau ferré
-  Réseau RER
-  Aéroports, aérodromes
-  Plates-formes multimodales (avec ou sans terminaux à conteneurs)

### Dynamiques et enjeux :

-  Axes fluviaux
-  Axe aéroportuaire international

Le nord francilien.  
Carte de synthèse réalisée  
par Bastien Vernier



---

# Les questions posées

En amont de l'atelier de septembre, un séminaire productif a réuni le 14 avril 2016 une cinquantaine d'acteurs du territoire et d'experts pour formuler les questions incontournables liées au développement économique du nord francilien. A destination des jeunes professionnels du monde entier qui ont participé à l'atelier de l'été, elles donnent des repères qui ont permis à chacune des équipes de participants d'élaborer un projet posant clairement les enjeux aux bonnes échelles tout en proposant des idées pour agir à un jury international fin septembre 2016.

## Quelle place pour les nouvelles économies dans les formes spatiales héritées et en devenir ?

La révolution numérique entraîne de nouveaux comportements et innovations qui engendrent des mutations socio-économiques profondes. Dans ce monde en pleine transition, notre rapport au travail et à l'habiter évolue et fait émerger de nouveaux besoins.

→ Comment réussir à maintenir un tissu productif de très petites entreprises, vital et nécessaire au fonctionnement d'une métropole, à l'heure de la 4ème révolution industrielle et où le modèle unique de ZAE semble toujours aussi prégnant ?

→ Quel rôle des zones d'activités économiques dans le changement du métabolisme des territoires ? Comment prendre en compte les différentes manifestations des économies parallèles et informelles (appelées «économie grise») ?

→ Comment faire des zones d'activités des lieux d'application des principes de l'écologie industrielle ?

## Quel accompagnement des entreprises et des salariés des ZAE dans le phénomène de métropolisation ?

Le développement de réseaux d'entreprises, au sein d'une même zone d'activité ou au sein d'une même filière, devient un élément nécessaire à l'identification de besoins propres au fonctionnement et à la vie des entreprises. Comprendre les besoins directs des salariés, qui ne résident pas toujours la commune où ils travaillent, doit induire un dialogue entre les entreprises et les instances locales

→ Quelle réelle prise en compte du quotidien des salariés et des entreprises ? Comment intégrer les nouvelles technologies et outils de demain pour apporter de l'innovation, générer plus de vie dans les espaces de travail actuels et permettre de rapprocher l'activité de la ville ?

→ Quel catalyseur, quel partenariat pour faire travailler ensemble collectivités, entreprises et salariés ? A quelles fins ? A quelle échelle ?

## Quel est l'environnement dans lequel vous aimeriez travailler ?

La dimension productive de la ville est au cœur des réflexions « Comment habiter dans un territoire productif et produire dans un territoire résidentiel ? » (Europan14) et interroge sur la manière dont nous pourrions accompagner le retour ou un maintien d'activités de production en milieu urbain. En cela, la question paysagère, la résilience et la dimension patrimoniale des zones d'activités économiques semblent constituer des éléments incontournables.

→ Comment dézoner cet urbanisme de 50 ans, issu de la taxe professionnelle et du lotissement foncier, dont nous avons du mal à nous détacher ? Comment faire entrer ces zones en ville et faire ville de ces zones d'activités ? Comment assurer un mélange des fonctions ? Comment développer une mutualisation des entreprises ?

→ Quelles formes urbaines et quelles densités dans les zones d'activités à requalifier ?

→ Quel ancrage géographique et quelles formations territorialisées pour favoriser l'accès à l'emploi ?

## Quel avenir pour les zones d'activités ?

Emprises foncières stratégiques moteurs économiques dans de nombreux cas, en perte de vitesse pour certaines ou encore déjà reconquises par de nouvelles fonctions de la ville pour d'autres (logement, culture, commerces, ...). Au-delà des interventions, l'objet ZAE interroge plus largement sur la pérennité même du concept d'accueil des activités économiques en ville.

→ Comment innover dans les zones d'activités ? A quelle échelle et dans quels domaines (gestion, montage, réversibilité, développement durable, gouvernance) ?

→ Quelle stratégie pour encadrer la mutation des ZA ? Quels outils, quels critères et quelle économie ?

→ Comment utiliser le capital territorial et son identité pour accompagner les mutations des zones d'activités ?

---

# Le cap des pilotes

Flore Bringand et Lionel Humery

L'atelier francilien 2016 sur le devenir des ZAE dans le nord francilien s'est fixé la belle ambition d'articuler deux domaines trop souvent pensés séparément, celui du développement économique et celui de l'aménagement du territoire. Il l'a fait en posant une question claire : quel rôle, peuvent jouer les ZAE existantes, dans la transformation territoriale et métropolitaine du Grand Paris, dans le contexte de la triple mutation technologique, écologique et sociétale ?

Pour répondre à cette vaste question, les pilotes de l'atelier francilien 2016, Flore Bringand et Lionel Humery, dès la première semaine d'immersion du workshop, ont choisi de fixer un « cap » aux participants à partir de la complémentarité de leurs compétences respectives et de leur propre expérience de la requalification de ZAE existantes et de la conception de nouveaux sites d'activités. Sorte d'aiguillon, l'objectif de ce « cap » est d'aider les participants à naviguer dans la complexité du sujet, soumis à une somme considérable de données et de défis et ce dans le temps court du workshop : 3 semaines dont une semaine d'immersion dans le sujet et deux semaines seulement pour la conception de nouvelles perspectives et la production de supports d'expression des idées et des visions.

Deux dimensions composent ce cap, l'une économique et l'autre spatiale. Le « cap économique » souligné par Lionel Humery, vise à appréhender un sujet complexe situé à la croisée de l'évolution et la mutation du monde éco-

nomique, de l'aménagement du territoire et de la revitalisation urbaine. Il permet de souligner au travers de quelques chiffres l'importance, à la fois, urbaine et économique du sujet proposé. Représentant 30% des surfaces urbanisées de la région Île-de-France, les environs 1350 ZAE pour 1281 communes, portent 1 million d'emplois des 6 millions d'Île-de-France. Elles forment des entités incontournables de l'écosystème de production économique francilien. Un « cap spatial » mis en évidence par Flore Bringand, propose, au-delà de l'objectif central d'une meilleure efficacité des ZAE, comme outil du développement économique régional dans le contexte concurrentiel et mondialisé de la recherche vitale d'une meilleure attractivité urbaine, trois autres grands défis spatiaux métropolitains que la mutation spatiale des ZAE doit prendre en compte :

- la re-territorialisation de l'espace productif,
- la solidarisation spatiale en général, et la relation entre ZAE et grands ensembles en particulier,
- et l'intensification des interfaces et échanges entre le milieu urbain et le milieu agricole.

Ces trois grands défis spatiaux métropolitains invitent les participants à la construction d'un nouveau regard sur les ZAE et d'un regard critique, ouvert et renouvelé sur la question de l'héritage du zoning et du modèle spatial des ZAE. Plus globalement, c'est la question centrale de l'héritage de la modernité qui est ici convoquée.

Le cap des pilotes a ainsi donné une coloration à l'atelier, un esprit d'ouverture et soutenu les participants dans l'émergence de leurs propres propositions, là même où on ne les attendait pas confirmant à nouveau, la richesse et la magie des ateliers de maîtrise d'œuvre de Cergy-Pontoise.

## Cap économique Mutation du monde économique et de l'aménagement du territoire.

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

De nouvelles formes d'organisation du travail émergent (télétravail, tiers lieux, fab-labs, flexibilité des lieux, bureaux nomades, etc.), parallèlement à la multiplication des échanges immatériels (e-commerce, objets connectés, massification du digital, etc.). Le monde économique évolue avec plus d'emplois de services et à haute valeur ajoutée, plus qualifiés, notamment en secteur central d'Île-de-France. A l'opposé les emplois de la production industrielle, historiquement implantée en Île-de-France, petite couronne, subissent un mouvement de contraction. La révolution en continu du numérique accélèrent les mutations des filières et des nouvelles économies, elle permet également une économie plus collaborative, plus horizontale, plus communicative, faite de plus d'échanges de proximité. Cette nouvelle proximité et circuits courts ce sont aussi des emplois non délocalisables.

L'évolution de l'industrie montre que l'on s'achemine vers des produits plus individualisés, plus intégrés à une offre de services. A ce titre la proximité relative de l'urbain et la facilité d'accès aux aménités de la métropole constitueront vraisemblablement une des clés

de la compétitivité de l'industrie de demain, plus propre, la fabrication additive (les imprimantes 3D) y contribuera fortement. Resteront bien sûr toujours des besoins d'activités plus polluantes voire bruyantes évidemment plus difficilement intégrable à la ville mais nécessaires à son métabolisme. Le cap proposé doit donc saisir l'opportunité de ce retour à plus de proximité.

Dans un contexte de rareté et de cherté du foncier, d'obligation de réduction des émissions de CO2 et à l'heure ou l'économie collaborative, de la transformation des processus de production et de la transition écologique et énergétique s'imposent, Il apparait stratégique de repenser ces espaces. Avec la création des nouveaux territoires et de la Métropole du Grand Paris, il s'agit également d'interpeller l'évolution de la gouvernance et des compétences économiques pour une animation stratégique des territoires plus ordonnée et plus coordonnée. Ceci au service du métabolisme du territoire compris comme les productions et consommations locales, les flux des personnes et marchandises qui entrent et sortent de ce territoire.

A l'heure future de l'arrivée du nouveau réseau ferré Grand Paris Express et de ses nouvelles gares, dont 85% pour le secteur Nord Francilien sont situées à moins d'un kilomètre d'une ZAE, quelles seront les stratégies de mutation organisées ou subies pour une ville plus « aimable et productive » ?

## Cap spatial

### L'héritage du zoning en question, quelle forme de reprise pour les zones d'activités existantes ?

Le cap donné est celui d'une direction volontairement partisane, considérant les ZAE, à la fois comme un « héritage » et comme une « ressource ». Un cap qui propose la fabrication d'un nouveau regard sur les ZAE, en traitant avec égard ces entités urbaines et en se penchant sur les caractéristiques et la capacité de résilience de ce modèle spatial. Un cap qui suggère une prise en considération du modèle urbain hérité comme une alternative à la pensée ambiante visant généralement une forme de disparition par homogénéisation – absorption urbaine.

#### Héritage

Poser la question préalable de l'héritage de la ville sectorisée et du zoning pour penser le renouveau des ZAE existante permet d'envisager une lecture décalée des enjeux spatiaux associés à la mutation des ZAE qui tempère la tendance actuelle, celle d'une opposition, à priori, au zoning et conduisant à son effacement par le biais d'une mixité fonctionnelle.

Partir du modèle urbain hérité de la ZAE, est aussi une manière d'attirer l'attention sur l'écueil du réflexe « anti-zoning » entraînant la substitution d'un modèle par un autre. La voie de la substitution renvoie en effet au principe de la « table rase » qui bien que longtemps décrié, tend insidieusement à réapparaître avec les préceptes flous d'une ville idéalement mixte remplaçant la ville sectorisée.

A l'inverse, il ne s'agit pas ici de défendre le zoning ni de dénigrer les vertus de la mixité urbaine, mais de considérer le zoning comme

un gisement potentiel de matière urbaine à recycler-réinventer et plus globalement, de penser la ville existante comme une ressource renouvelable.

#### Ressource

Si on a à l'esprit l'idée que la forme des ZAE existantes, le zoning même, peut être une ressource, on peut alors prendre le temps d'examiner ce que ces zones peuvent apporter, ce que l'ADN même du zoning peut contenir de gènes mutables au bénéfice de nouveaux critères d'urbanité et d'habitabilité de la ville mais tout en préservant les qualités même de ses zones qu'il faut savoir décrypter.

Dans cet esprit, Thomas Sieverts<sup>1</sup> rappellera justement, lors des premiers échanges entre experts du jury international de l'atelier, la qualité unique des ZAE, celle d'être des « espaces de liberté » pour les entreprises. L'enjeu est là, penser un nouveau cycle de vie pour les ZAE, en faire à nouveau des lieux de relance en s'appuyant sur leurs capacités intrinsèques à rebondir.

Une manière d'aborder la mutation des ZAE existante qui rejoint l'appel à la « reprise » de Chris Younès<sup>2</sup>, lors de son intervention-respiration philosophique au cœur du workshop. Une reprise, face à la crise de l'après modernité, par « l'exploration d'une voie qui ne soit ni rupture, ni répétition, en se méfiant, comme le dit Derrida et de la mémoire répétitive et du tout autre, de l'absolument nouveau ».

1 Thomas Sieverts, architecte urbaniste, membre du jury international de l'atelier francilien 2016 ; auteur de l'ouvrage « Entre-ville, une lecture de la Swischenstadt » 2001.

2 Chris Younès, psychosociologue, a réalisé une intervention lors de la première semaine d'immersion de l'atelier francilien 2016 sur le thème « Reprises et rebonds ». Chris Younès est docteur et HDR en philosophie.

### **Le défi de la « re-territorialisation » de l'espace productif métropolitain**

Une fois posée la question sensible de « l'héritage » de la ville sectorisée et du zoning, il s'agit d'explorer positivement le potentiel de ces zones en évitant l'écueil de l'effacement et de la banalisation de ces zones, et en manipulant avec prudence le concept de la mixité fonctionnelle qui ne peut être une réponse à toute les situations.

Libérés d'une pensée réductrice « pro ou anti » zoning et de l'accusation répandue, non sans fondement mais stérilisante, d'un zoning à bannir, d'une « France moche », les participants de l'atelier francilien 2016 ont été invités à tirer les enseignements de l'organisation spatiale des ZAE.

### **Ancrer plutôt que remplir les vides**

La réorganisation des territoires et de leurs relations vis-à-vis du centre comme de la périphérie de la métropole avec la création d'une nouvelle infrastructure lourde de transport en commun, le Grand Paris Express, questionne le statut d'espaces servants, de « back office » du territoire longtemps donné aux ZAE.

Le défi de la « re-territorialisation » apparaît alors comme une voie à explorer. Une ambition pour repenser la place et le rôle de l'espace productif dans la métropole, dans le contexte de la nouvelle ère de l'histoire de l'aménagement régional qui s'annonce.

Une manière d'élargir le périmètre de réflexion, de la ZAE à la nouvelle cohérence de la métropole du Grand Paris. Une manière d'insister sur un nécessaire ré-ancrage des ZAE dans le territoire métropolitain en construction par la conception de nouveaux liens entre les ZAE et le milieu local, ses dynamiques.

Une voie exploratoire qui invite à l'écoute attentive des « permanences », à ce qui a de

l'avenir dans le présent de la situation et de la forme des ZAE. Un cap qui vise l'ancrage par la création des conditions d'un renouveau du modèle spatial des ZAE plutôt que par le remplissage des vides, écueil du changement sans stratégie.

### **Le défi de la « solidarité » spatiale, des fragments de la ville en général, entre ZAE et grands ensembles en particulier**

Le deuxième grand défi proposé aux participants de l'atelier francilien 2016 est celui de l'atténuation des inégalités sociales et spatiales dans la région francilienne. C'est ce défi de la solidarité<sup>3</sup> qui a sans doute marqué le plus fortement l'esprit des participants et coloré leurs propositions. En rapprochant les cartes régionales localisant les ZAE d'une part et les grands ensembles d'autre part, nous avons donné à voir la corrélation de traitement de ces deux typologies de zones monofonctionnelles.

ZAE et grands ensembles, dispersés, en poches disjointes, ont en commun de se concentrer dans la moitié nord de la région et plus particulièrement à l'Est, sur le territoire de l'axe aéroportuaire et du département de la Seine Saint-Denis. Les caractéristiques communes de leur localisation, de leur isolement urbain (dans le sens de faible perméabilité du quartier vis-à-vis de son environnement), de leur faible densité souvent associée à leur

3 Terme employé par Flore Bringand dans l'ouvrage « Trilogie Vertueuse » pour caractériser, dans une réflexion sur la croissance interne des villes, le rôle des zones monofonctionnelles, matière dominante de la ville existante, dans la solidarité des territoires fragmentaires du périurbain. « Trilogie Vertueuse : 1 / Densifier les lotissements existants ; 2 / Intensifier les grands ensembles ; 3 / Recycler les zones d'activités », Editions Recherches, juin 2013

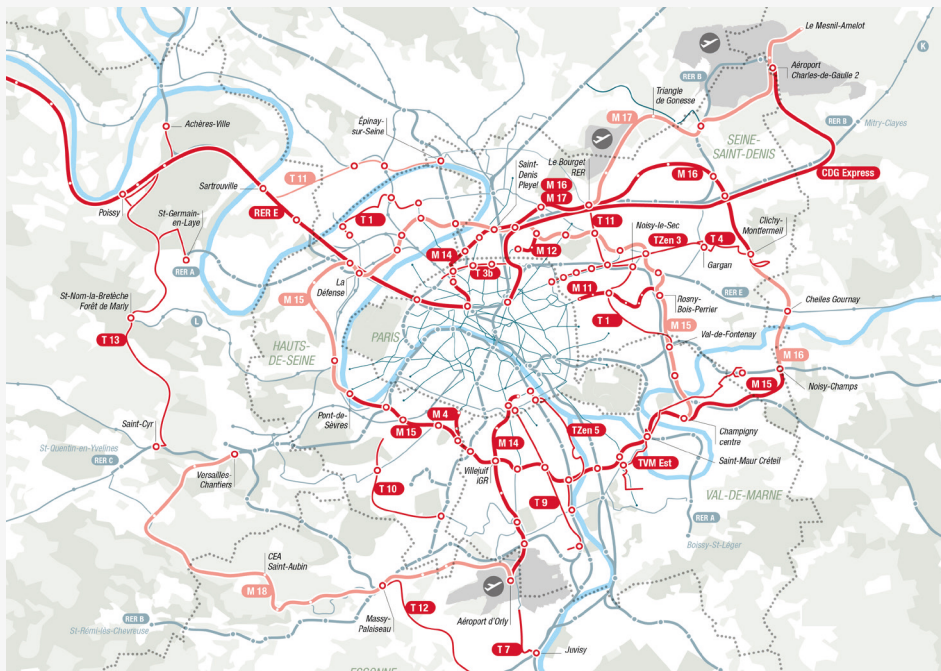


faible urbanité invite à un rapprochement des problématiques propres à ces « cellules de vie » métropolitaines pour faire de leur proximité géographique un atout.

Le défi proposé aux participants de l'atelier francilien est donc l'exploration du grand potentiel de changement que peut susciter une réflexion prospective commune à ces deux familles de zones. Un rapprochement qui permet d'envisager une stratégie de pro-

jet qui déborde largement du périmètre strict des ZAE pour embrasser les territoires de vie dans leur globalité et sans exclure les autres problématiques de la mise en lien territoriale, celles des centres commerciaux, des infrastructures de transports, des campus universitaires, des zones pavillonnaires, etc. Le rapprochement physique et mental des ZAE existantes comme les grands ensembles voisins, au-delà de l'élargissement du périmètre de réflexion

Le contexte d'une nouvelle ère de la métropole francilienne. Une nouvelle infrastructure monumentale, le Grand Paris Express à l'horizon 2030. Source : IAU, 2018



**Lignes existantes**

- RER et Transilien
- Métro
- Tramway et BHNS

**Lignes en projet**

**Horizon 2018 - 2024**

- RER et gares - Transilien, Métro
- Tram express, Tramway, BHNS

**Horizon 2025 - 2030**

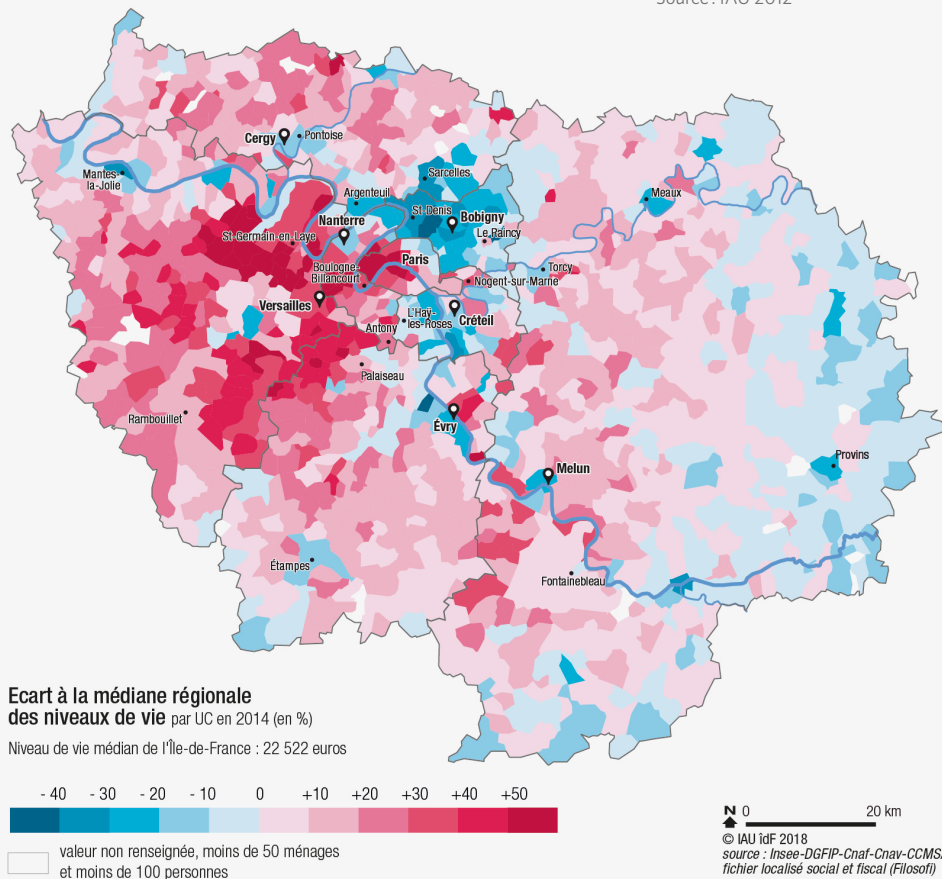
- RER et gares - Transilien, Métro
- Tram express, Tramway, BHNS

pour embrasser la question de la solidarisation spatiale, invite les participants à y associer le grand enjeu de l'accès à l'emploi (des jeunes en particulier) dans le territoire nord francilien stigmatisé par de fortes inégalités sociales.

Une mise en rapport stimulante qui a le mérite de réunir deux sujets trop souvent traités séparément, les quartiers politique de la ville d'un côté, le développement économique de l'autre et qui appelle à une stratégie de complémentarité, de continuité, d'entente, plutôt

que d'ignorance. Nous avons donc proposé aux participants de penser la mutation spatiale des ZAE existantes, en construisant une indispensable « solidarisation » des morceaux de la ville, en connectant l'emploi **avec** les ressources humaines locales, les lieux de production **avec** les lieux de l'habiter, et en particulier **avec** les grands ensembles, autres zones monofonctionnelles, cousines des ZAE, cousines proches génétiquement et géographiquement.

Les défis métropolitains des inégalités sociales et territoriales à revoir.  
Source : IAU 2012



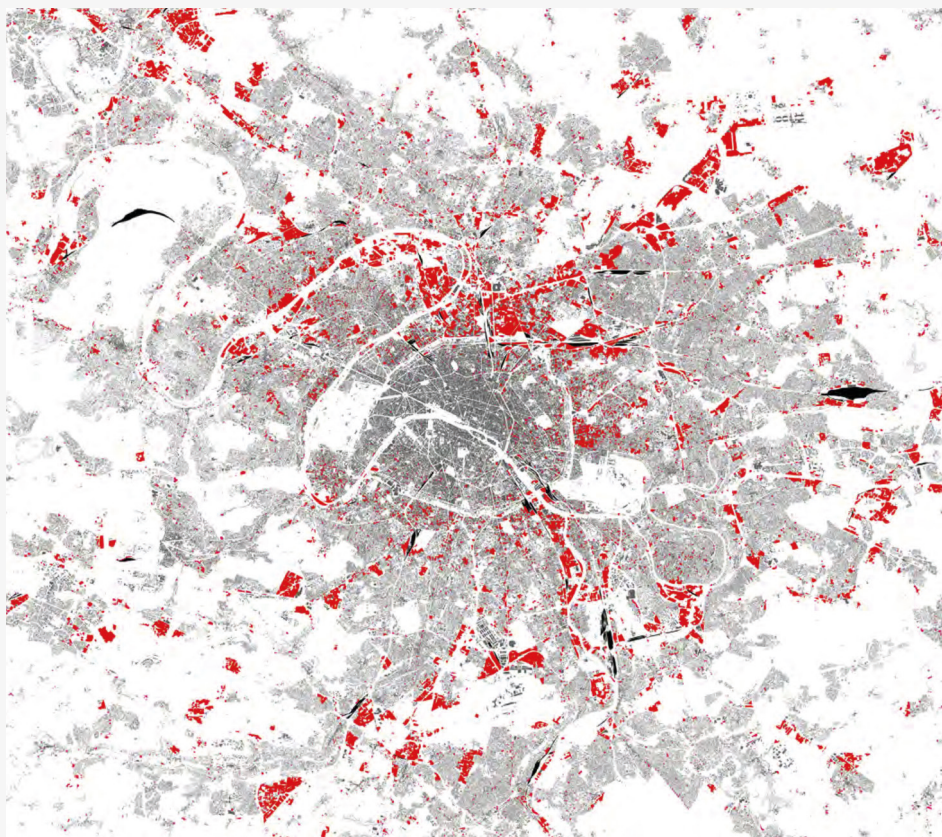
### **Le défi d'une intensification du rapport de la métropole avec ses espaces naturels et nourriciers**

Enfin, nous avons souligné un troisième défi à relever, celui d'explorer le potentiel « d'interface » des ZAE, entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles. La situation d'entre-deux, de nombreuses ZAE situées en frange métropolitaine (trois quarts des activités économiques et industrielles de la région

francilienne se situent en grande couronne), a été présentée aux participants comme une opportunité pour la construction d'une « éco métropole » s'appuyant davantage sur ses ressources locales.

Territoires de franges, souvent à proximité immédiate de champs agricoles, les ZAE font partie des lisières aujourd'hui stériles de la métropole. Les nombreuses ZAE en frange métropolitaine, tournent généralement le dos

Localisation des ZAE existantes.  
Source : Bernardo Secchi et Paola Vigano - Studio 11 / consultation internationale du Grand Paris





au paysage et à l'autre grande économie, l'agriculture. Parmi les riches réflexions issues de la consultation internationale du Grand Paris de 2008, le sujet de la lisière, comme espace à concevoir, valoriser, explorer a ressurgit. Elles ont souligné la grande perte que représentait la situation d'une juxtaposition aveugle et étanche des deux mondes, de l'urbain et des milieux naturels, champs agricoles le plus souvent, bois et forêts. Dans une métropole sans littoral, la création d'un lieu, d'une rive, d'horizons nouveaux a été défendu comme un grand projet

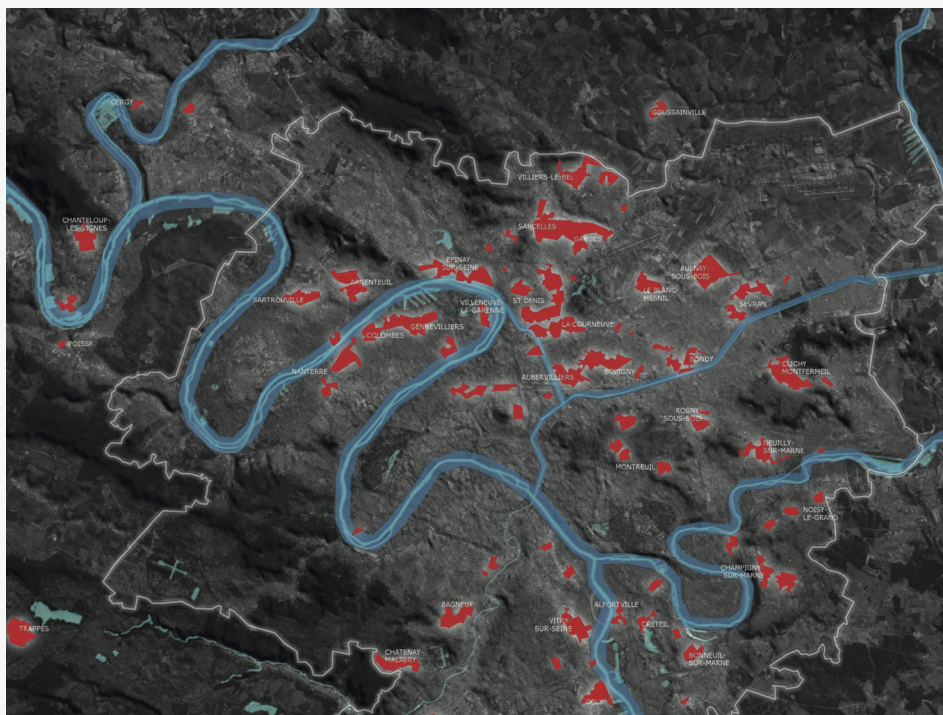
d'échelle métropolitaine<sup>4</sup>.

Le défi lancé aux participants de l'atelier francilien, appuyé sur la problématique de la lisière métropolitaine, comme nouveau paysage et espace providentiel pour une nouvelle articulation entre l'armature naturelle régionale et les espaces périurbains, a cependant insisté sur le rôle potentiel des ZAE existante dans l'augmentation des productions et des échanges locaux au bénéfice des dynamiques locales, économiques et sociales. Les sujets de l'agriculture de proximité, de l'agriculture urbaine,

Localisation des principaux  
grands ensembles.

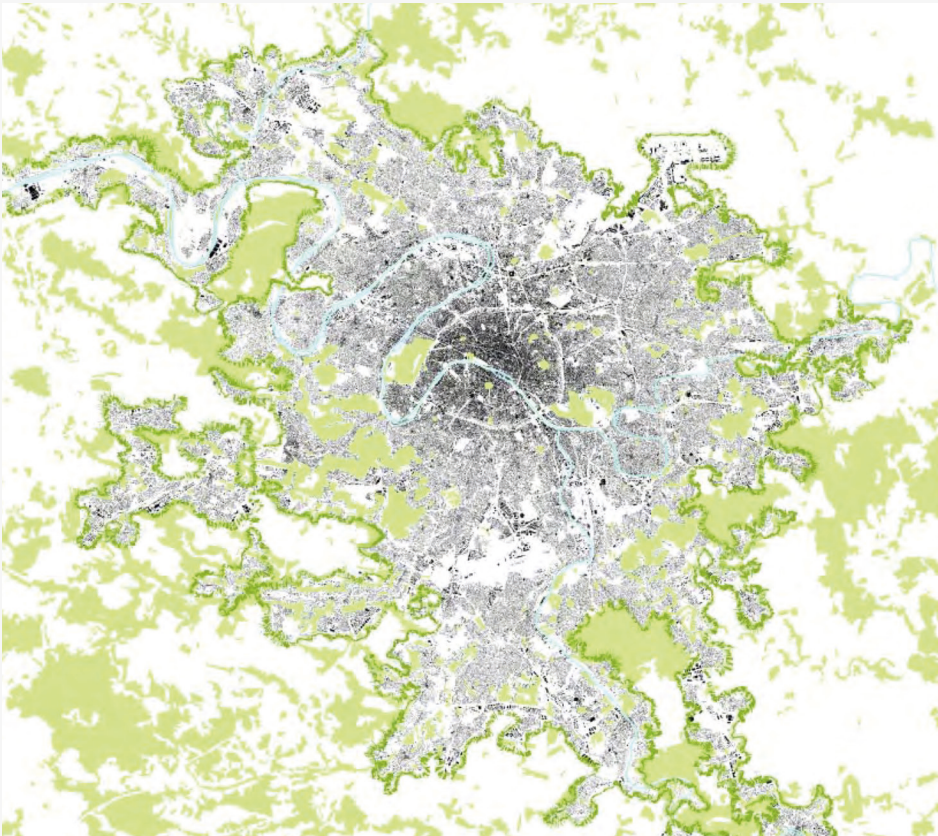
Source : Equipe Roland Castro  
/ consultation internationale  
du Grand Paris

4 Consultation internationale du Grand Paris de 2008 - travaux de l'équipe Jean Nouvel/Jean-Marie Duthilleul/Michel Cantal-Dupart - « Epaissir les lisières » Michel Desvigne, paysagiste.



des circuits courts et plus largement de l'auto-suffisance alimentaire sont convoqués dans la perspective d'une réorganisation globale du métabolisme urbain où les flux nourriciers du milieu agricole rencontreraient davantage la demande urbaine. Repenser la situation exceptionnelle et stratégique, d'interface des ZAE devient l'occasion non seulement de réinventer un fonctionnement métropolitain fertile entre l'urbain et le milieu agricole mais aussi, plus globalement, de réarticuler le développement local à la problématique du développement durable.

Les lisières métropolitaines.  
Source : Equipe Jean Nouvel  
/ consultation internationale  
du Grand Paris



---

# Témoignage Chris Younés

*Chris Younés, Psychosociologue, docteure et HDR en philosophie, professeure à l'ESA (Ecole Spéciale d'Architecture), fondatrice du laboratoire Gerphau (UMR Lavue) et du Réseau scientifique thématique PhilAU (MCC). Cofondatrice d'ARENA (Architectural Research European Network) et de la revue L'esprit des villes, elle est également membre du conseil scientifique d'European. Ses publications et recherches développent une interface architecture et philosophie sur la question des lieux de l'habiter, au point de rencontre entre éthique et esthétique, ainsi qu'entre nature et artefact.*

## Epuisements, reprises et rebonds

Si la superposition des mobilités et des communications ouvre des possibilités sidérantes dans le vaste tohu-bohu d'urbanisation planétaire donnant lieu à ce que Zigmunt Bauman nomme la « société liquide », qui se propage avec la fluidification des circuits, de multiples maux assaillent finalement les villes : séparations, uniformisations, catégorisations, exclusions, pollutions de toutes sortes, portant à un paroxysme vertigineux l'effacement des lieux et des liens. L'épuisement qui gagne les villes et les citoyens menace aussi la nature vivante.

Comment explorer une voie qui ne soit ni rupture ni répétition mais reprise, en se méfiant « et de la mémoire répétitive et du tout autre, de l'absolument nouveau »<sup>1</sup> ? En ce sens, l'essai de Søren Kierkegaard, « La reprise »<sup>2</sup>, est particulièrement éclairant dans la mesure où il explore une « catégorie paradoxale » qui allie concrètement ce qui a été (le « même ») à ce qui est nouveau (l'« autre »). Cette posture ou ce phénomène ne se réduit pas à un redoublement impossible en tant que tel, la reprise n'est pas une répétition, mais une épreuve qui comporte une re-création : « La reprise est la réalité, le sérieux de l'existence. [...] « Reprise et ressouvenir sont un même mouvement mais en direction opposée car ce dont on a ressouvenir a été, c'est une reprise en arrière, alors que la reprise proprement dite est un ressouvenir en avant. »

Ce qui conduit à réaffirmer un nouveau départ et des ré-évaluations comme résistance à l'oubli ou à des reproductions à l'identique. C'est ainsi qu'un milieu de vie, quelle que soit son échelle, diffère d'un milieu inerte. Ce qui revalorise la capacité à s'adapter à des situations toujours singulières consiste à imaginer des possibles à partir des ressources et des résistances propres à un milieu en termes de connexions et d'interactions mais aussi des traces qui perdurent : « Encore faut-il reconnaître l'essentielle vitalité des survivances et de la mémoire en général lorsqu'elle trouve les formes justes de sa transmission. »<sup>3</sup>

---

1 J. Derrida, *L'autre cap*, éd. de Minuit, 1991, p.23

2 S. Kierkegaard, *La reprise* [1843], trad. N. Viallaneix, Poche, 2008

3 G. Didi-Huberman, *La survivance des lucioles*, éd. de Minuit, 2009, p.132







T. L. L. S.







## LES PROPOSITIONS DES ÉQUIPES TROIS APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

Suite au « cap des pilotes » donné précédemment, carte blanche est maintenant laissée à la créativité des équipes. Après une semaine d'immersion, les participants de l'Atelier Francilien 2016, encouragés à la prospective, disposent de deux petites semaines afin de faire émerger les conceptions, les programmations et concepts innovants en réponse à la question du devenir des zones d'activités. Les parcours, cheminement, démarches proposés sont laissés à l'appréciation des trois équipes. C'est la fabrique collective ceci dans un cadre international, qui doit faire l'originalité des productions. Cette année encore les trois projets et propositions s'avèrent différenciés à la fois sur le fond et sur le chemin parcouru pour y parvenir.

## ÉQUIPE A

# Frugality is a new competitiveness

Lionel Humery

*FRUGAL adj.: Litt. qui se nourrit de peu, qui vit de manière simple*

*FRUGALITÉ n.f.: Qualité de quelqu'un, de quelque chose de frugal, sobriété*

*La ville frugale serait un point d'équilibre autour de l'utilisation de moins d'énergie fossile, moins de minerais, plus d'intelligence collective selon un chemin économique et social acceptable et de préférence dans le plaisir de vivre. La ville frugale n'est pas juste une question environnementale ou économique mais bien plus une question sociale.*

Imprégnée par une forte sensibilité littéraire et philosophique, l'équipe a amorcé son travail par la réalisation d'une matrice complexe considérant la ville comme un système vivant aux interactions multiples. Ils ont ainsi présenté à l'auditoire, une « matrice des envies »,

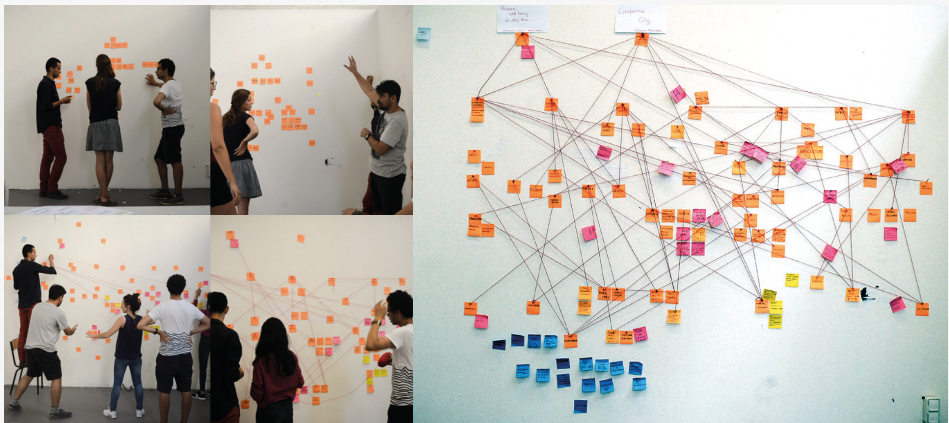
démarche systémique, ou les participants ont présenté les actions et outils, pour agir, dans le cadre d'une compétitivité durable.

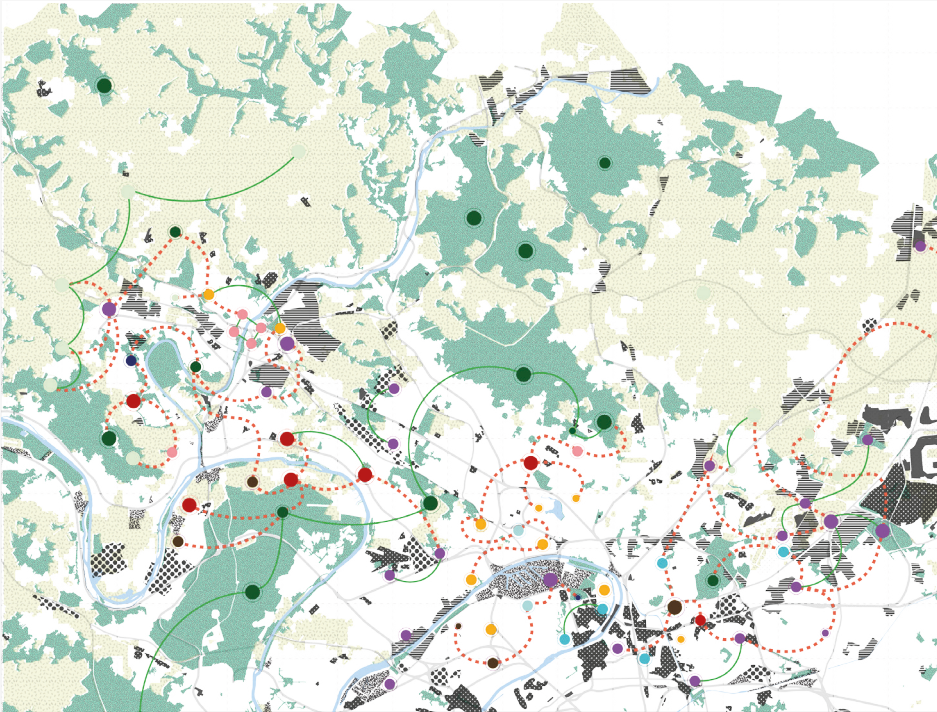
Cinq objectifs majeurs ont été à la base de leur vision de la ville frugale; l'économie durable, la quête du bonheur, la préservation de l'environnement, l'accessibilité, la création d'une identité reconnectée au territoire. Ils ont ainsi défini dans le cadre d'une vision internationale le concept de ZAE idéale dans une ville dans laquelle on aimerait vivre. Le groupe a interpellé l'audience sur le « déjà là », aussi bien matériel qu'immatériel, pour une meilleure acceptation et valorisation. Le parti pris fort est la « frugalité » ou la possibilité de faire mieux et plus avec moins, notamment avec ce qui existe déjà.

Ce concept a orienté l'ensemble du travail collectif pour aboutir sur une déclinaison prospective territorialisée selon 3 utopies :

- Et si l'agriculture francilienne permettait son autosuffisance ?
- Et si l'on ne construisait plus rien de neuf ?
- Et si les zones d'activités étaient 100% adaptables ?

L'équipe A en action de « mise en lien » des territoires, actions et acteurs existants





Carte des richesses  
et des possibles  
- Equipe A

## Verbatim Jury

Les 3 utopies sont liées.

Le postulat est posé de manière radicale et c'est bien. Le système est ouvert et adaptable à d'autres territoires.

Les élus pourraient retenir cette démarche méthodologique afin d'arriver à des solutions.

Attention à l'obsolescence d'usage des bâtiments dès 25 à 30 ans.

Les déchets d'aujourd'hui feront la construction de demain.

Il est temps d'agir et les solutions sont en partie déjà là, sous nos yeux.

Comment cette frugalité peut-être vecteur de richesse.

Il faut des stratégies pour mettre en place les utopies.

Vous donnez de la méthodologie pour trouver des idées.

Pas de traitement de la question économique.



## Matrice pour une compétitivité durable

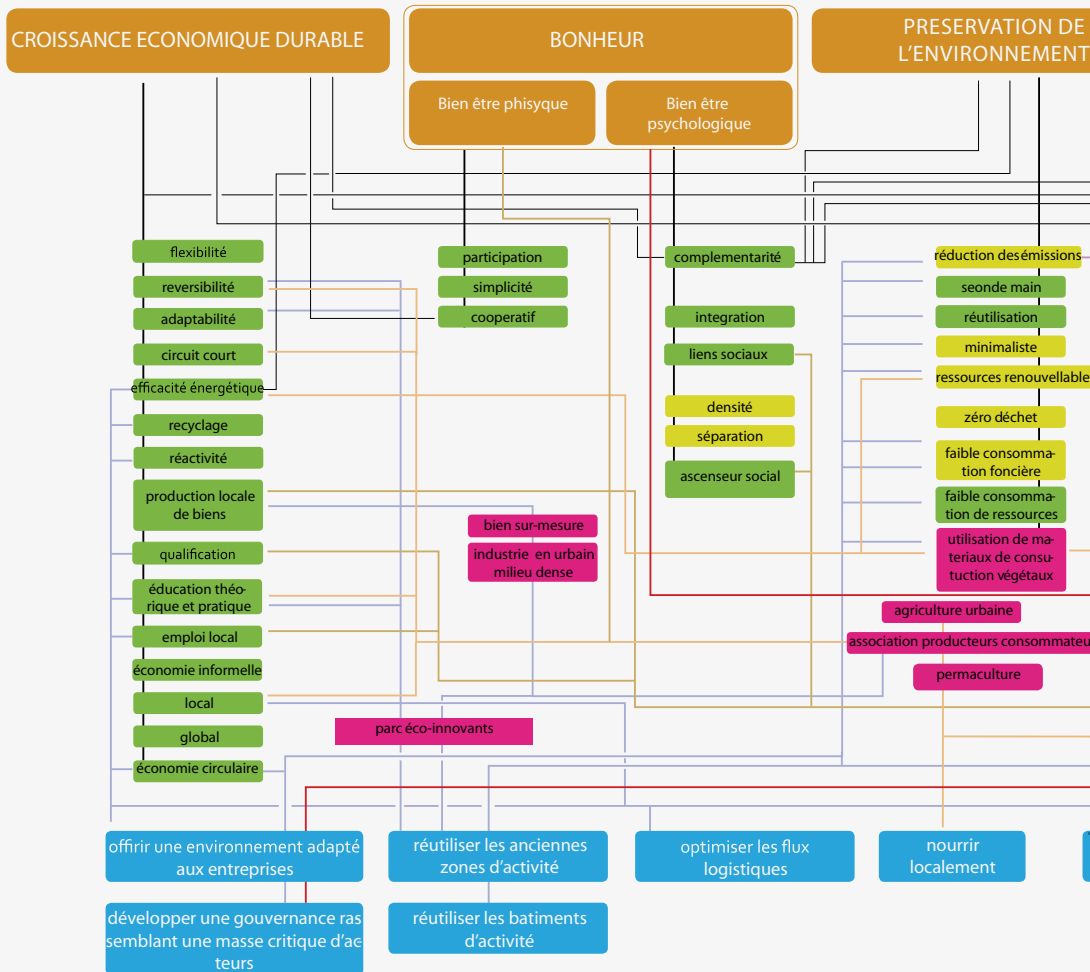
Matrice pour une ville frugale et compétitive où le bonheur est un des cinq objectifs majeurs – Equipe A

# COMPETITIVITE A LO

AGRICULTURE

INDUSTRIE

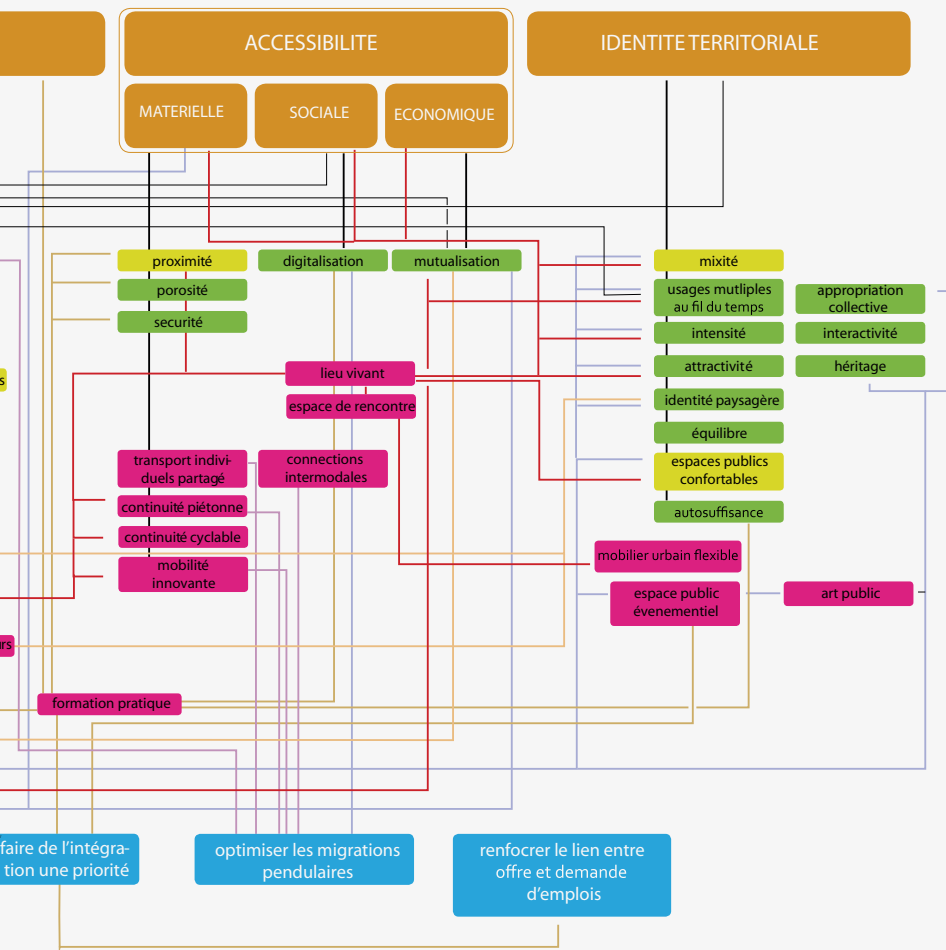
SERVICES



# LONG TERME

TRANSPORT

EDUCATION



## ÉQUIPE B

# Agora Hub, a new platform for prosperity

Lionel Humery

Après être revenue sur les piliers du développement durable: Economie, Social et Environnement, l'équipe a centré son propos sur l'échelle et le développement humain. Elle a interpellé l'auditoire sur les contrastes territoriaux entre zones d'emplois prospères et les zones de précarité/chômage qui peuvent parfois se jouster tout en s'ignorant. Souhaitant placer l'humain au centre du développement territorial les participants ont été interviewer physiquement par la réalisation d'un radio-trottoir sur le marché de Saint Denis un dimanche matin.

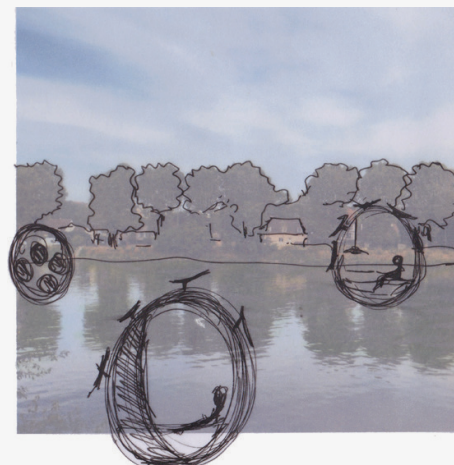
Ils souhaitent comprendre les préoccupations de l'individu en termes d'emplois, d'éducation et de sécurité. Ils ont pu par ailleurs observer la « mosaïque culturelle » et la convivialité de ce territoire. Souhaitant positionner l'homme au centre de ces préoccupations, l'équipe a développé son propos en souhaitant mettre les ZAE à l'interface entre la vie urbaine et la nouvelle économie. Il s'agit de « plateformes de prospérité » tant pour les travailleurs que pour la population locale. Ainsi les mises en pratique s'effectueront par la volonté de développer les liens « agricoles », « sociaux » et « culturels » pour favoriser les échanges avec la population locale. Les ZAE deviennent des engrenages, des lieux supports permettant la mise en relation.



Rencontre avec la population locale, autour et dans les ZAE - Entretiens d'habitants - Equipe B



Photomontage en trois dimension mêlant portraits d'habitants, lieux de vie (ZAE, friches, franges) et activités informelles - Equipe B



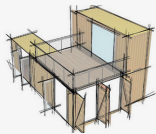
Quand avez-vous rêvé pour la dernière fois ? Proposition de « bulles de travail » autonomes et autosuffisantes en énergie. Une expérience sensorielle du travail, par immersion dans le paysage francilien, où temps de transport et temps de travail sont fusionnés.



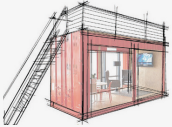
Des espaces de travail flexibles :  
 - inspirés par le nomadisme  
 - autonome en énergie, durables  
 et promouvant une connexion  
 avec les espaces naturels



Bureau caravane



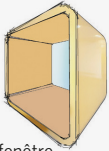
Bureau conteneur



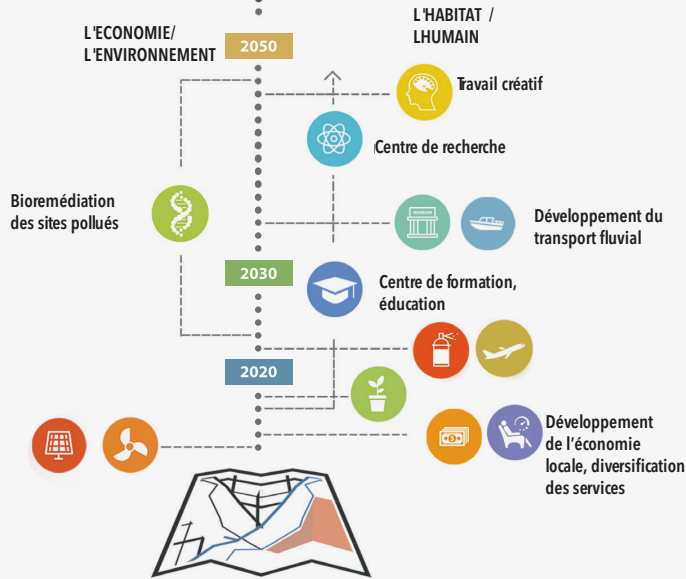
Bureau conteneur



Bureau cocona



Bureau fenêtre



## Verbatim Jury

Comment mettre en œuvre ces rêves ? Quelles modalités d'application ?

La création de valeur humaine donc un mieux pour l'employé est garant d'une meilleure rentabilité en entreprise.

Humain au centre de la réflexion. Belle expression graphique.

L'intensification d'usage est intéressante.

Votre constat fait mal à un élu : pas d'adéquation ZAE avec population locale.

Il faut canaliser les zones d'agricultures.

Par où commencer avec des gens épuisés ?

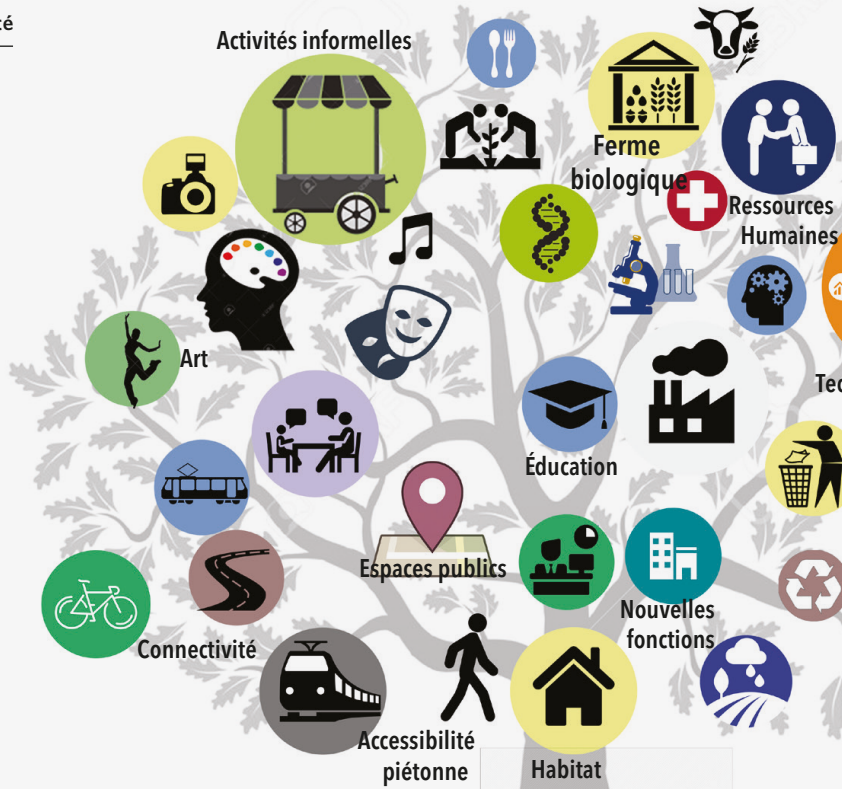
Les ZAE sont des zones à protéger car le captage des rentes foncières avec le GPE poussera les activités toujours plus loin.

Mettre en valeur le bénévolat par les entreprises pour un rapprochement population/habitants.

Faire du salarié un acteur du territoire.

Concept de la ZAE /  
plateforme de prospérité

VIE URBAINE



ZAE



Transport

Espaces de travail

Entrepôts

Restauration

Parkings

Musées

Industries

Parcs

NOUVELLE ECONOMIE

Économie créative

Économie locale

Économie circulaire

Économie

Tourisme



Technologie



Environnement



Agriculture



Energies propres



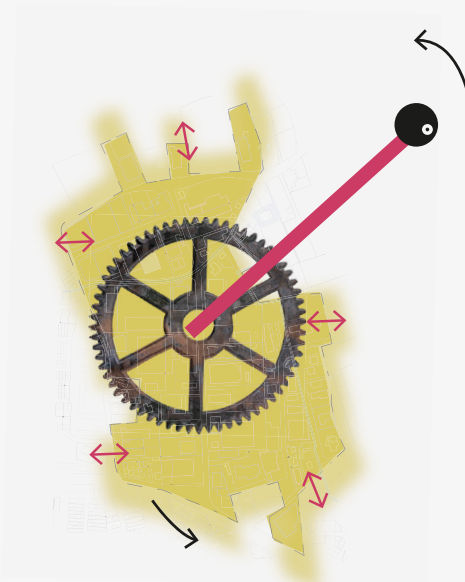
Gestion des déchets



Matériaux verts

Levier verte

Les ZAE, des nouvelles plates-formes de prospérité  
A travers ce projet, nous souhaitons replacer l'échelle humaine au coeur du développement économique des territoires. L'opportunité de remettre l'homme au centre du développement territorial doit se traduire par la recherche d'une meilleure qualité de vie, source de prospérité personnelle. Cette prospérité aura des répercussions à terme sur le développement de la métropole, plus durable, accessible et intégré. Afin de traduire cette vision, nous souhaitons développer des activités économiques locales, flexibles et créatives, en lien avec des initiatives culturelles, sociales et environnementales. A travers ce projet, nous voulons repenser le rôle des zones d'activités économiques, qui pourraient devenir des plates-formes de prospérité tant pour les travailleurs que pour la population locale.



Faire de la zone d'activités un levier pour le développement économique, social, culturel et humain du territoire

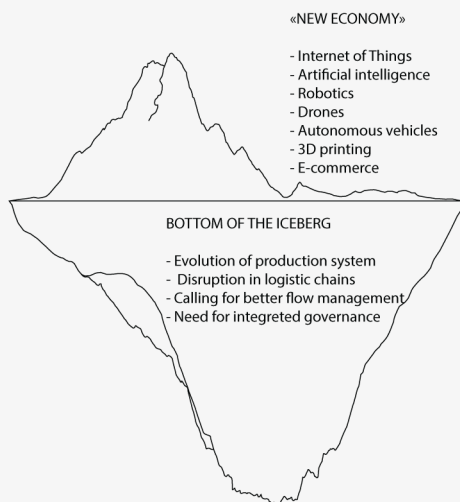
# ÉQUIPE C

## B2 City, vers un nouveau modèle logistique pour un développement territorial intégré

Lionel Humery

L'équipe est partie du constat que la métropole parisienne s'insérait dans une dynamique de flux et d'échanges à l'échelle régionale, européenne et mondiale. L'équipe s'est penchée sur l'impact de ces flux et échanges de marchandises mais aussi des personnes. Deux enjeux étaient alors soulevés au niveau du développement local :

- Connexion des territoires défavorisés dans cette dynamique d'échanges.
- Impact de l'évolution des flux marchandises sur le métabolisme des territoires.



La stratégie adoptée s'est déclinée selon 5 axes : mutualisation des flux et des infrastructures, réinsertion des zones logistiques dans les espaces urbains, dynamisation par le développement d'activités plus mixtes, ré humaniser les espaces publics dans une société digitale, développer des aménités de qualité. L'équipe a interpellé alors l'audience sur le rôle de la gouvernance et sur la nécessaire coordination des acteurs. Ils ont proposé de structurer un modèle de logistique à 3 échelles :

- **Centres de consolidation** : Ils doivent mutualiser les flux émis par les bassins productifs.
- **Sites de logistique urbaine** : Ils permettent au cœur des bassins de consommation l'optimisation des flux par la mutualisation des stocks et des moyens de transports.
- **Central meeting district** : Ils permettent d'optimiser la desserte du « dernier kilomètre ».

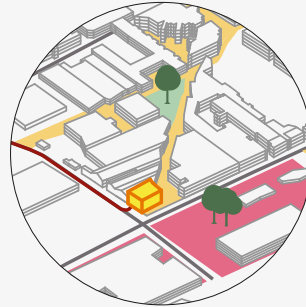
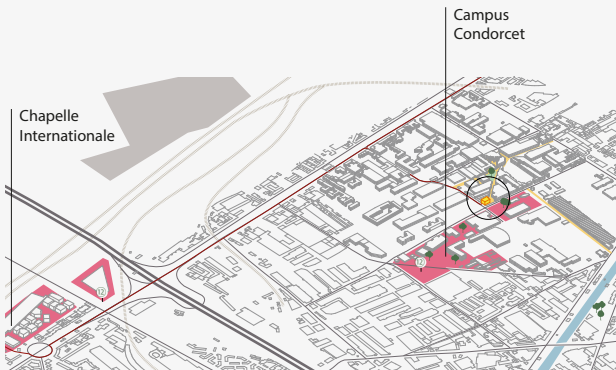
Une projection spatialisée et prospective de ces pôles a été illustrée à travers les secteurs des Berges de l'Oise à St Ouen l'Aumône, la zone du Coudray au Blanc Mesnil et la proximité du Campus Condorcet à St Denis/Gennevilliers.



Réhumaniser, un levier de développement économique « intégré »  
- Equipe C

Une logistique plus urbaine





Le programme de Cmd vient s'implanter sur un terrain délaissé afin d'y développer des espaces d'échange et de troc, livraisons de proximité (casiers, amap), locaux associatifs mutualisables. Le Cmd redonne vie à des parcelles temporairement délaissées et préfigure l'intensité urbaine de demain.



Avant

Après

## Verbatim Jury

Le fret fluvial peut aller plus loin en desserte. La logistique est un élément clé de l'économie.

Comment ces outils peuvent également être au service des entreprises.

Economie de l'échange au cœur de la réflexion.

La rupture de charge est l'ennemi de tout transporteur.

Comment mettre une gouvernance afin de mettre en place les 3 niveaux ?

C'est possible : le port de Bale est ouvert pour les promeneurs.

Approche très opérationnelle.

Les seuls à introduire du logement en ZAE. Il faut une masse critique pour introduire une vraie mixité.

Les réseaux sont effectivement saturés.

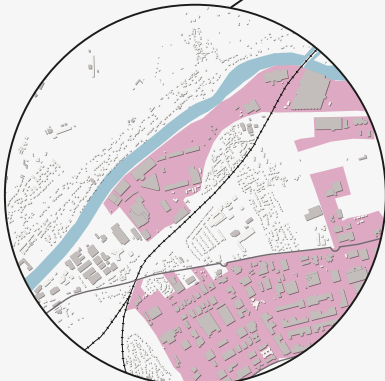
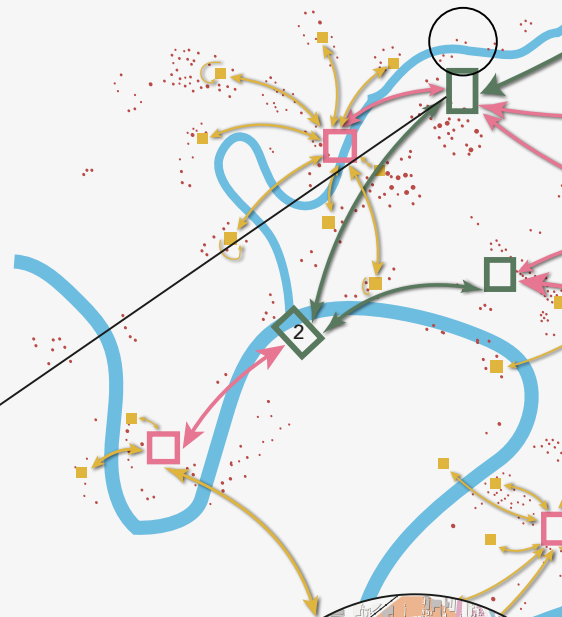
Les marchandises ne votent pas. Bien de mettre sous le nez un élément du métabolisme urbain.

Par où commence-t-on ?

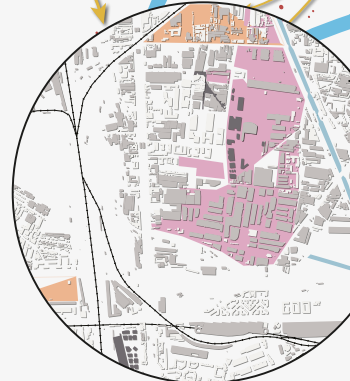


### Nouveau système métropolitain pour une meilleure gouvernance et la rationalisation des flux logistiques

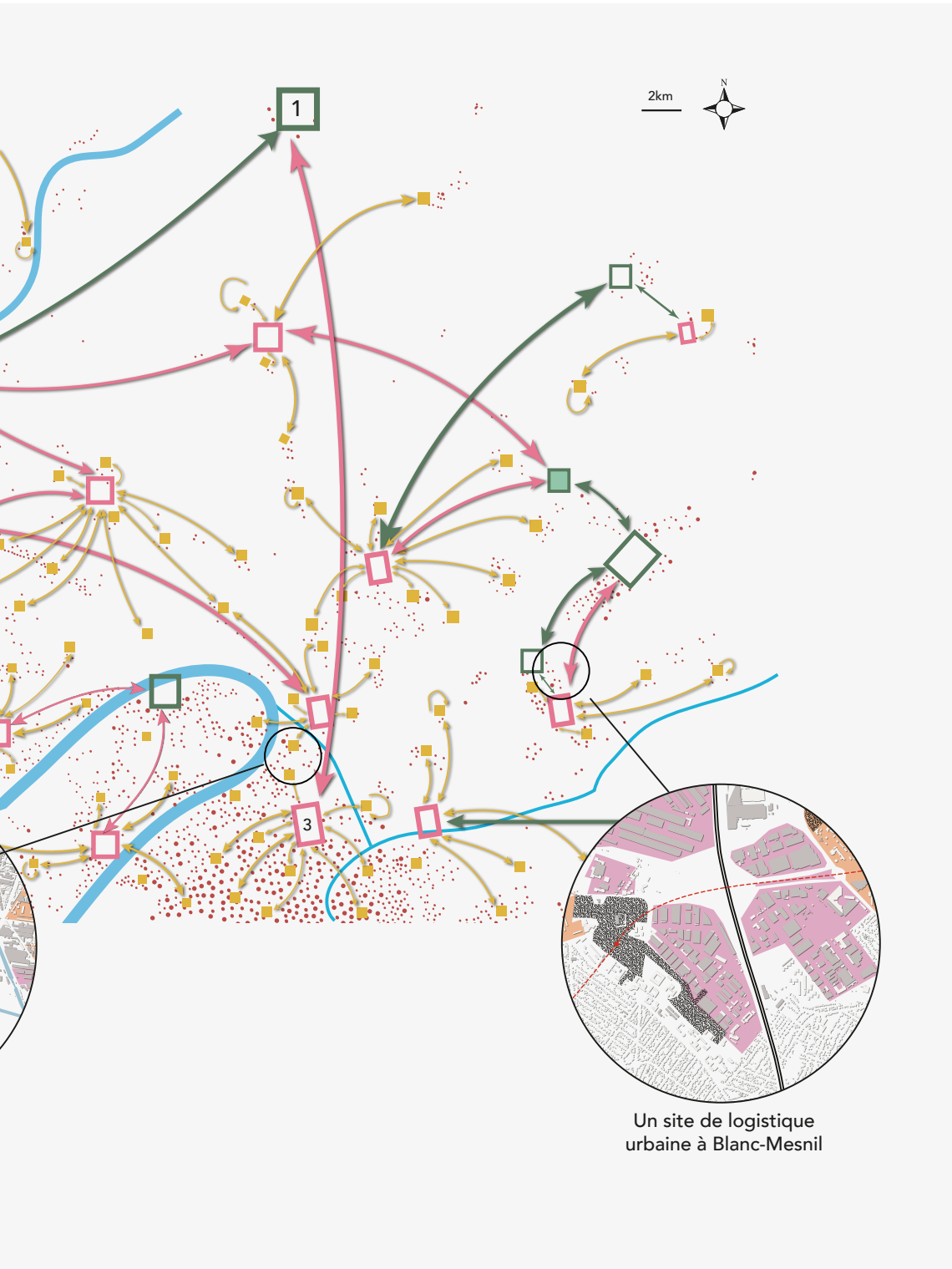
-  Centre de consolidation
-  Centre de logistique urbaine
-  Central meeting district
- 1 Plate forme trimodale
- 2 Port seine métropole
- 3 Chapelle Internationale
-  Densité des flux logistiques (Entrant/sortant)
-  ZAE
-  Secteur de rénovation urbaine



Un centre de consolidation à Saint-Ouen l'Aumône



Un central meeting district à Saint-Denis/Gennevilliers



Un site de logistique urbaine à Blanc-Mesnil









## L'ESPRIT DES PROPOSITIONS

Un « atelier de maîtrise d'œuvre urbaine » est aussi le témoin de l'esprit d'une génération de concepteurs de l'urbain. Il est intéressant de prêter attention aux visions de la société véhiculées par cette génération. La portée de leur état d'esprit est d'autant plus forte qu'elle est le produit d'une confrontation internationale où chaque équipe s'est accordée sur un même point de vue malgré les différences culturelles de chacun. Cet état d'esprit aurait donc presque un caractère « universel » qui nous touche davantage encore. Se pose alors la question suivante : *Qu'est-ce que cette génération d'architectes, paysagistes, urbanistes, économistes, géographes, nous a dit lors de l'atelier francilien 2016, à propos du devenir des zones d'activités existantes du nord francilien ?*

---

# Un changement de regard sur les ZAE

Flore Bringand

Cette année, les équipes ont mêlé 22 jeunes dont 60% d'entre eux (13 sur 22) viennent du « monde entier » et plus précisément de Russie, de l'Inde, de Colombie, du Liban et d'Afrique (Algérie, Tunisie, Maroc, Cameroun). Cette jeune génération, âgée de 20 à 30 ans, a confirmé un changement de regard sur les ZAE :

→ Les ZAE existantes sont bien des zones à penser et reconquérir, peu étudiées jusqu'à aujourd'hui et pourtant porteuses d'un grand potentiel de développement et en cela, les propositions des jeunes participants ont démontré la richesse de ce potentiel ; confirmant la pertinence du sujet de l'atelier francilien 2016.

→ Au-delà du potentiel de mutation, les participants ont tous considéré les ZAE comme un « espace à défendre » pour reprendre l'expression de Ludovic Halbert, membre du jury de l'atelier francilien 2016. Un espace à défendre, considéré comme nécessaire pour l'économie régionale et pour les entreprises ; un parti pris qui s'oppose à la tendance au desserrement des activités vers la troisième couronne et au principe de la « mixité » comme réponse unique à la mutation des ZAE.

Les participants de l'atelier francilien 2016 ont aussi apporté leur propre regard sur les ZAE avec une dimension inattendue à la reconquête spatiale et économique : une dimension sensible, des aspirations et parfois même des rêves qui bousculent les approches habituelles de leur requalification trop souvent concentrée sur

la dimension économique et/ou physique (traitement des espaces publics, paysagement,...).

Leurs moteurs pour l'action dépassent l'objectif du renforcement de « l'outil ZAE » pour le maintien et le développement des emplois, pour des ambitions humanistes, de « prospérité », de « bien-être » et même de « bonheur ». Les valeurs humaines sont au centre de la préoccupation des participants qui cherchent à conjuguer le développement économique avec le développement social.

La frugalité enfin, apparaît comme un moyen d'accéder à cette forme d'harmonie car elle résulte du même principe d'une attention portée au déjà là, comme aux autres.

## Le constat radical d'une rupture...

*Notre génération est marquée par l'annonce d'une rupture : rupture en ressources, en croissance, en matériaux. Le besoin d'une alternative est imminent, Equipe A.*

Les participants de l'atelier francilien 2016 ont en commun, un diagnostic radical, la perception d'une situation de crise, de rupture impliquant un changement de paradigme.

## Fracture sociale

L'écart, sur un même territoire, entre les richesses produites par les ZAE (emplois, produits, services...) et la pauvreté d'une part significative de la population du nord francilien a été, pour les trois équipes, le déclencheur commun pour explorer les voies de l'inclusion sociale et de la reterritorialisation du développement économique.

## Epuisement

L'intervention de Chris Younès, philo-

sophe invitée de l'atelier francilien 2016, a aussi influencé le regard des participants. Elle a souligné l'écart entre la prise en compte de l'épuisement des ressources naturelles, aujourd'hui admis et qui fait l'objet de mesures plus ou moins profondément correctives, et le manque de considération de l'épuisement des existences et de la ville même par « séparation, uniformisation, catégorisation, exclusion, etc. ». Sa conclusion sur l'enjeu d'une « reprise », par l'exploration de voies alternatives et soucieuses des existences et du vivant a aiguillonné l'imagination des participants.

### **Rupture environnementale**

L'urgence de la mise en œuvre de la transition écologique et énergétique est ancrée dans l'esprit de la jeune génération. Elle est un préalable, un objectif transversal commun pour concevoir la mutation des ZAE existantes. A la différence de la génération fondatrice de la prise de conscience environnementale, la réparation et la protection de l'environnement n'est plus au centre du projet mais un acquis laissant la place centrale au développement humain.

### **Rupture technologique**

Si la question environnementale est totalement assimilée à la vision du monde des participants de l'atelier francilien 2016, les marches technologiques (« internet des objets connectés, intelligence artificielle, robotique, drones, véhicules autonomes, imprimantes 3D » - équipe C) et leurs effets sur les modes de vie et de produire, les interrogent davantage. Certains, comptent sur ces mutations technologiques pour rapprocher la production mondiale des territoires et ses habitants (équipe C).

## **... et d'un nécessaire changement de paradigme avec le « retour au réel » et aux origines de ce qui « fait ville »**

Penser l'alternative, traduit la posture commune aux trois équipes de l'atelier francilien 2016. Le paradoxe est qu'il s'agit d'une alternative qui prend racine dans les références partagées d'une « réalité qui marche » et d'une histoire urbaine qui a fait ses preuves.

Un « retour au réel » et à la « définition primaire et originelle de la ville », sont revendiqués et envisagés par l'équipe A, pour entreprendre la transformation frugale de notre société. Un « retour à l'échelle humaine » guide le projet de faire des ZAE des plateformes de prospérité pour l'équipe B.

Un « retour à l'intégration » (par opposition à la séparation) organise le scénario de l'équipe C d'un modèle logistique démultipliant les interactions entre les entreprises, leurs productions et les consommateurs et plus globalement démultiplie les liens entre ZAE et leur milieu social.

Ces retours aux sources, sont peut-être l'expression de la perspective inspiratrice de « reprise », que Chris Younès a présenté comme une « voie qui ne soit ni rupture, ni répétition », la voie d'un « nouveau commencement ».



---

# ZAE, des espaces à défendre!

Flore Bringand

Les participants de l'atelier francilien 2016 ont tous plaidés pour la défense des ZAE, comme outil de développement économique régional en dépassant le clivage des pro et anti zoning. Mais ils sont allés plus loin en ajoutant des fonctions inclusives aux ZAE qui confirment la nécessité de les adapter plutôt que de les réformer et les placent au rang de « laboratoires urbains », d'espaces uniques dans les territoires pour l'exploration d'un développement économique alternatif, mieux intégré localement et générateur de prospérité pour les populations locales. Ils ont exploré les voies de l'adaptation, de l'ouverture, de la couture, de la connexion et plus globalement de « la mise en lien » des ZAE avec leur territoire, ses ressources matérielles, immatérielles et humaines.

## Des leviers d'action de développement humain, économique et durable

Dans cette perspective, les trois équipes ont cherché les leviers d'actions pour faire évoluer le modèle urbain des ZAE en incluant, dans un ordre de priorité engagé, les enjeux suivants: le développement humain, le développement économique et la protection de l'environnement.

*Faire de la zone d'activités un levier pour le développement économique, social, culturel et humain du territoire*, équipe B.

*Alors que l'on cherche à capitaliser sur l'effet réseau de la ville mondiale, il est nécessaire*

*de valoriser ces espaces « servants », véritable atouts du territoire francilien et indispensables à l'articulation des chaînes de valeur logistique et de connexion aux flux locaux et régionaux*, équipe C.

*Réduire les flux de matières et d'énergie, réduire les consommations énergivores, et les émissions polluantes sont les enjeux climatiques de demain. Les zones d'activités économiques du nord francilien sont au cœur de ces enjeux et peuvent devenir de puissants leviers d'action de développement durable*, équipe A.

## Diversité plutôt que mixité

Les trois équipes ont écarté de leurs scénarios, l'introduction de l'habitat dans les zones d'activités existantes. Ils ne sont pas contre la mixité des fonctions habitat/activités, mais ont placé leur priorité dans une diversification des fonctions visant l'augmentation des bénéfices du développement économique pour le territoire locale.

Les propositions développent les interactions entre les ressources de la zone d'activités (emplois, savoir-faire, productions, innovations, recherche,...) et les ressources humaines locales (jeunes apprenants, jeunes actifs, chômeurs, associations, start-up, artistes, agriculteurs, apiculteurs, permaculteurs,...).

Les trois équipes ont toutes proposé des voies pour sortir de la mono-fonctionnalité, non pas dans la seule optique d'intégration urbaine mais dans la recherche d'une véritable interrelation entre les ZAE et les quartiers environnant au service des entreprises d'une part et d'une réduction des inégalités sociales territoriales d'autre part. Plus globalement il s'agit pour les participants de créer une nouvelle valeur économique, la valeur de l'épanouissement des existences.

## ZAE, des laboratoires urbains potentiels

Les ZAE sont considérées ici, comme des espaces uniques et le zoning devient même potentiellement une richesse. Les réserves d'espace de ces zones peu denses deviennent des opportunités et la mono-fonctionnalité, un terrain exploratoire pour des greffes avec le monde rural (cas des ZAE en franges métropolitaines), des transplantations d'autres fonctions vitales urbaines autour de l'éducation (centre de formation, de recherche), de l'échange (monnaie locale, marchés locaux pop-up...) et du partage (partage du travail et de l'espace).

Les trois équipes ont exploré l'intensification et la flexibilité des usages et des fonctions au sein des ZAE en incluant l'informel (économie informelle), le spontané (occupation des espaces vacants) et le créatif (initiatives artistiques).

## L'appel à une gouvernance forte

### La nécessité de coordonner les acteurs publics et privés

Les trois équipes ont conclu sur la nécessité de mettre en place une gouvernance dédiée à la gestion/développement des ZAE, pour faire plus que la somme des ZAE et des entreprises.

Elles imaginent une instance locale qui défende et développe la zone et exploite toutes ses ressources, d'espace, d'emplois et d'inclusion sociale. Cette instance de mise en lien des ZAE avec leurs territoires, signifie une prise en main volontariste des acteurs publics et privés pour enclencher le changement.

*Nous imaginons un mode de gestion des ter-*

*ritoires productifs qui repose sur le confort et la flexibilité. Un territoire de production, dont la taille et la densité permettent d'atteindre un niveau critique de gestion en commun, et gouverné par une entité commune, équipe A*

Si la coordination des acteurs et des actions est un objectif commun, l'équipe B poussera plus loin encore l'ambition avec la création d'outils directifs voir impératifs de redistribution des richesses (monnaie locale).

### L'échelle de la gouvernance en question

Pour l'équipe C, il faut passer d'une gouvernance territoriale fragmentée et concurrentielle à une gouvernance unique.

La réflexion de cette équipe sur la maîtrise des flux logistiques métropolitains conduit à imaginer un gestionnaire unique à l'échelle nord francilien, à minima, pour sortir du système actuel de gestion communale et concurrentielle. Un interlocuteur unique des collectivités et des entreprises, pour gérer les espaces (production, stockage) et les flux (fret, logistique du dernier kilomètre, recyclage des déchets,...) dans un territoire élargi comprenant plusieurs centaines de ZAE.

Le retour à un urbanisme volontariste en matière de développement économique, recentralisé à l'échelle de territoires économiques pertinents (comme le corridor aéroportuaire), est l'autre face, paradoxale, d'un urbanisme sensible, local, contextualisé, ouvert à l'éphémère, l'informel et le spontané.

---

# Frugalité ou les richesses du déjà là

Flore Bringand

*La frugalité est la  
nouvelle compétitivité,  
comment faire plus  
avec moins ?*

EQUIPE A

« Frugalité » est un des trois thèmes transversaux qui habite les propositions des trois équipes de participants de l'atelier francilien 2016. La frugalité serait même le moyen d'accéder à la compétitivité, de faire plus avec moins. Plus qu'un thème, la frugalité est une démarche revendiquée qui se traduit par l'exploration systématique des « richesses du déjà là », c'est-à-dire les capacités intrinsèques à évoluer des ZAE existantes.

Cette exploration des compétences de l'existant se concrétise par quatre objectifs structurants :

- Mettre en lien, les lieux, les ZAE et leur environnement ; les acteurs et les actions ; les entreprises, l'emploi et les demandeurs d'emplois, etc.
- Articuler les échelles, des territoires stratégiques et des ZAE ; des flux locaux et des flux mondiaux, etc.
- Intensifier l'existant, par l'augmentation de l'occupation intérieure comme extérieure des espaces de production, par l'amplification des usages au sein des ZAE, etc.
- Viser l'autosuffisance, en impliquant les ZAE dans l'objectif d'une autosuffisance alimentaire régionale, en réintroduisant des fonctions et des usages rendant les ZAE moins dépendantes.

Des objectifs clairs pour passer de la « zone

au quartier »<sup>1</sup>, et plus fondamentalement du développement économique au développement sociétal et urbain.

## Penser les liens

La mise en lien est une des réponses fortes et communes des équipes et plus particulièrement pour l'équipe A qui en a même fait un outil réflexif permettant l'analyse systémique de l'existant. Il s'agit pour les participants de « mettre en liens », centre et périphérie, espace urbain et naturel (pour les ZAE situées en frange métropolitaine), actions publiques et actions privées, les politiques publiques entre elles (développement économique et aménagement en particulier), la ville existante et la ville en projet.

La coordination des politiques publiques et des gouvernances est une autre manière de faire du lien, revendiquée également par les participants. Les trois équipes ont insisté sur le déficit de gouvernance locale comme régionale. Locale, lorsque des ZAE n'ont pas

---

<sup>1</sup> « De la zone au quartier », expression utilisée par le CAUE 44 en 2011 à l'occasion d'un concours d'idées, organisé par le CAUE, aux côtés du Conseil général, auprès des professionnels et des étudiants sur le thème : « Pour en finir avec la zone : quelle architecture pour le paysage des espaces d'activités ? »

de gestionnaire ou plutôt de développeur de l'usage du quartier. Régionale, lorsque les ZAE d'un même territoire comme le « corridor aéroportuaire » fortement dépendant d'une infrastructure nationale, ne possède pas de politique commune d'actions économiques et urbaines.

## **Articuler les échelles, faire plus et mieux avec la logistique existante**

Le principe de frugalité s'exprime aussi avec l'ambition d'une territorialisation de l'économie mondiale. L'équipe C propose de « donner plus » aux territoires à partir de l'économie locale, régionale et mondiale existante; une autre manière d'exalter les richesses actuelles, sans rien ajouter dans le système du développement économique, hormis une intelligence de l'organisation, de l'articulation, de la rationalisation et finalement la captation plus grande des bénéfices de la mondialisation. La rationalisation des flux logistiques existants et l'articulation des échelles mondiales, régionales et locales apparaît pour l'équipe C le moyen d'apporter « plus d'écologie » (réduction des flux, des espaces de stockage, des flottes de véhicules, etc.) et « plus d'échange » avec l'environnement local (plus d'emplois locaux, plus d'échange de produits localement, etc.).

## **Intensifier, optimiser, adapter l'existant**

La démarche de frugalité conduit à pousser loin le curseur de la transformation de l'existant. *Et si l'on ne construisait plus rien de neuf dans les ZAE?* dit l'équipe A qui propose de donner la priorité à la réhabilitation massive et même

exclusive des bâtiments comme des espaces publics. Une posture radicale de l'intensification de l'existant (sans ajout de pièces neuves) complétée par un dispositif ambitieux d'optimisation de l'usage des espaces intérieurs des locaux d'activités et de leurs espaces extérieurs (augmentation du rendement) avec la location démultipliée (multiples usages, multiples utilisateurs) des espaces de production (volume intérieur de grande hauteur et équipé, murs, toits, aires de stationnement et espace extérieur non bâti, etc.).

## **Autosuffisance alimentaire, le rôle des ZAE**

L'autosuffisance alimentaire à l'échelle régionale (et le développement associé des circuits courts) est apparue comme une des perspectives majeures de la démarche de frugalité ayant un impact pour le devenir des ZAE. L'équipe A, envisage la ZAE comme le lieu de la « réconciliation de la ville et de la campagne » (pour les ZAE situées en franges métropolitaines) avec la reconversion des interstices urbains, des dents creuses et friches en zones agricoles et jardins productifs et la réutilisation de bâtiments d'activités pour créer des lieux de vente directe de la production locale et la formation/sensibilisation aux principes d'une agriculture durable.



# Bonheur ou l'homme au centre du développement économique

Flore Bringand

« Bonheur » est un terme rarement utilisé dans les domaines du développement économique ou de l'aménagement du territoire. Il est apparu, pourtant, dans l'esprit des participants de l'atelier francilien 2016 et a même été traduit en objectif majeur de la compétitivité à long terme (équipe A). Le bonheur est associé au « développement humain » qui est placé au cœur de l'analyse et des propositions (équipe B). Il s'agit de partir des aspirations des habitants et des actifs pour repenser les ZAE, de « placer l'homme au centre » de l'analyse et de la projection économique et spatiale.

Le travail n'est plus le moteur de la société mais le plaisir à travailler et à vivre. C'est sans doute le grand message des participants de l'atelier francilien 2016. Ils renversent ainsi les priorités. La priorité n'est pas de créer de l'emploi et des espaces pour les entreprises, les flux et le stockage. L'attractivité, l'urbanité et la qualité de vie deviennent « La Priorité », le moyen d'obtenir la compétitivité économique métropolitaine (équipe C). La priorité est de créer une société vivable, équitable et durable où le développement économique trouve naturellement sa place dans cette grande perspective.

*Quand avez-vous  
rêvé la dernière fois ?*

EQUIPE B

*Il faut réhumaniser  
les ZAE.*

EQUIPE C

## La quête du bonheur, du bien-être et du plaisir / rêves et utopies

Le « bonheur » est précisément évoqué par l'équipe A, pour qui la quête du bonheur est un des cinq objectifs majeurs de leur vision de la ville frugale et compétitive. Un objectif mais aussi un moyen pour s'opposer à *une réalité sclérosée* (équipe A).

**L'utopie**, outil de conception de l'équipe A, n'est-elle pas d'ailleurs, une manière d'accéder au bonheur, par la construction imaginaire d'une société future idéale ? Cette opposition à la réalité présente exprime la volonté des participants d'envisager une transformation profonde de la société pour « préserver les conditions physiques et morales de l'existence humaine » (équipe A).

**Le bien-être** devient la priorité, l'aiguillon dans la conception d'une ville durable, capable de relever les enjeux climatiques autrement que du « point de vue technique ». Le « bien-être » s'affiche même comme « un droit » encadré par des « contrats de bien être » qu'un gestionnaire unique de ZAE, devenu propriétaire des bâtiments, proposerait sous la forme d'un bouquet de services à ses locataires des espaces de production (équipe A).

**La qualité de vie**, est avancée par les participants comme une condition au bien-être, au « bien-vivre » et à l'accomplissement de soi. Pour l'équipe B, offrir une meilleure qualité de vie aux travailleurs des ZAE comme à la population locale du nord francilien est le projet. Les ZAE sont alors considérées comme des terrains d'expérimentations pour engager la mue métropolitaine.

**Le plaisir**, fait également partie des termes inattendus de l'atelier francilien 2016 pour repenser l'avenir des ZAE existantes. Il est le moteur d'une sobriété volontaire dans la ville frugale prônée par l'équipe A. Il est sous-entendu pour l'équipe B, dans sa recherche d'expériences ludiques et sensorielles au sein des ZAE avec la création de « bulles de travail » autonomes et autosuffisantes proposant des espaces de travail individuels, en symbiose avec les écrans de nature franciliens.

**Le rêve** (bulles de travail flottant sur la Seine) est ainsi convoqué par les participants de l'équipe B pour déplacer le regard sur les ZAE et adopter l'approche alternative d'une « ville sensible » pour penser l'avenir des ZAE et le développement économique à partir de « l'échelle humaine ». Le rêve apparaît comme le moyen de réduire instantanément le grand écart entre le monde économique et la sphère du sensible. Il devient annonciateur de l'avenir, source d'inspiration, un moyen de bousculer les idées reçues et de provoquer le désir d'un changement radical.

## A la recherche de « l'échelle humaine » dans les ZAE

« Rencontrer la population locale », interroger les habitants riverains des ZAE, se fier à une approche sensible, subjective et intuitive

pour penser le développement économique et la mutation des ZAE existantes est la force de l'équipe B et la manifestation d'une démarche à contre-courant des approches fonctionnalistes et sectorielles.

Une vidéo présentée lors du rendu final témoigne de cette rencontre avec « l'échelle humaine » du nord francilien où les participants ont pu observer les réalités sociales, « la mosaïque culturelle et la convivialité du territoire ». L'introduction d'une vidéo, « du vivant » dans la présentation finale devant le jury est un acte fort soulignant la volonté de l'équipe B d'inverser le regard sur les ZAE, en les considérant comme des milieux vivants. Les participants remettent ainsi en cause une approche mono-économique et mono-fonctionnelle des ZAE.

L'activité informelle, devient, dans cette approche sensible, une forme d'humanisation spontanée des ZAE et un marqueur de l'appropriation individuelle de l'économie en général. Autrement dit, l'activité informelle est perçue comme une qualité, un potentiel et non plus comme une illégalité.

« Réhumaniser » les ZAE, le développement économique territorial et mondial, est sans doute le mot d'ordre de l'atelier francilien 2016. Réhumaniser, en s'intéressant davantage à la petite échelle du développement économique, celle de la proximité, celle de l'habitant-actif, en veillant à la concordance des grandes dynamiques, des flux locaux et mondiaux pour plus de bénéfice pour les territoires et leurs habitants (équipe C). Réhumaniser aussi pour résister à la perte « du sens des interactions humaines » dans le contexte d'une société digitalisée qui multiplie l'accès à la connaissance mais tendrait à réduire les relations humaines, physiques et directes (équipe C).

# Prospérité ou la fin de l'opposition développement économique / développement social

Flore Bringand

« Prospérité » est le terme fondateur du projet de l'équipe B et aussi, sans doute, le terme qui résume le mieux la pensée collective des participants de l'atelier francilien 2016. Le contraste dans le même territoire, nord francilien, entre la concentration de richesses au sein des ZAE et de pôles tertiaires et la concentration de « quartiers pauvres, marqués par le chômage et la précarité » (équipe B) a profondément marqué les participants. Ils ont tous cherché des solutions pour augmenter la perméabilité et les échanges entre ces deux mondes souvent juxtaposés de manière stérile; pour « donner plus » à la population locale; pour diffuser au plus proche, les richesses des ZAE (ses emplois, ses savoirs-faires, ses productions, etc.).

Comment démultiplier le rayonnement du développement économique au sein des zae, au bénéfice des populations locales ? C'est une démarche qui s'oppose fondamentalement au mouvement tendantiel de la mondialisation et à ses effets de fracture sociale et d'exclusion. La « prospérité » est ainsi la traduction de la

priorité des participants, d'inclure, d'intégrer et finalement de redistribuer l'abondance.

## Réconcilier les ZAE avec les populations locales

Faire des ZAE, des plateformes de prospérité est le concept central de l'équipe B. La prospérité exprime ici deux aspects : le bien-être personnel et le partage des richesses au bénéfice des plus démunis dans le territoire nord francilien marqué par la concentration d'une population en difficulté (taux de chômage élevé, faible qualification des jeunes, etc.). Les ZAE seraient ainsi vertueuses si elles pouvaient devenir à la fois des milieux vivants, proposant des services, des équipements, des emplois et du partage de connaissance propices à l'épanouissement aussi bien des « travailleurs » que de la « population locale ».

L'objectif de l'équipe B est d'intégrer les ZAE dans la vie quotidienne de la population locale en connectant davantage les entreprises

*Les ZAE, des nouvelles plateformes de prospérité [...] nous souhaitons replacer l'échelle humaine au cœur du développement économique des territoires.*

EQUIPE B

des ZAE avec son environnement humain. Des centres de formation mettent en lien les jeunes apprenants avec les besoins de compétences locales, des pépinières soutiennent la création d'entreprises et d'initiatives locales, des lieux de rencontre augmentent les échanges entre actifs et résidents (ferme biologique, etc.).

## **Prosperité locale par l'économie de proximité, l'accessibilité et la connectivité**

L'équipe B propose de redistribuer la richesse de l'économie locale des ZAE en instaurant de nouvelles modalités d'échange et de partage. Des « monnaies locales » à l'intérieur des ZAE et les quartiers environnant soutiennent les activités qui accompagnent les entreprises (restauration, services, commerces, loisirs, etc.) dans et hors zone. Une monnaie locale qui symboliquement et physiquement rapproche, les décideurs et les actifs (producteurs de richesses dans une économie mondialisée), de la vie et de l'économie locale. Des « marchés locaux pop-up » complètent le dispositif de « reterritorialisation » de la production issue des ZAE et d'échange avec la population locale. C'est une stratégie de valorisation des ressources locales, matérielles et humaines qui est au cœur du projet.

## **Le nomadisme et l'informel comme sources d'inspiration**

Le principe de faire des ZAE des lieux de prospérité pour tous s'est accompagné d'un regard positif sur les espaces et les activités économiques et sociales en marge, sur les

citoyens qui vivent en marge de l'économie officielle, souvent dans les espaces « d'entre-deux ». L'équipe B affirme même « s'inspirer de ces espaces et des modes de vie alternatifs pour anticiper les zones d'activités économiques ».

Les activités informelles se trouvent anoblies par ce regard et intégrées volontairement dans une dynamique où toutes les forces locales (économiques, associatives, etc.) trouveront une place active et complémentaire.

Les occupations temporaires sont, elles aussi, à l'honneur avec le développement encouragé de nombreuses pratiques sociales et même d'expression artistique. Les friches et les espaces vacants sont vus comme des opportunités pour laisser place aux initiatives (des habitants comme des travailleurs) pour des expressions artistiques, culturelles comme des projets économiques alternatifs (agriculture urbaine, etc.).



---

## Témoignage Alain Richard

*Sénateur du Val-d'Oise (Ile-de-France),  
maire de Saint-Ouen l'Aumône,  
membre du jury de l'atelier.*

La réflexion engagée par les Ateliers de Cergy sur les Zones d'Activités, avec le soutien de la Communauté d'Agglomération, ne pouvait avoir de spectateur plus motivé que moi, pour bien des raisons. Les deux premières sont mon attachement à ce lieu de débat et de construction de projets qui produit depuis quatre décennies de la pensée urbaine anticipatrice et humaniste ; et mon implication d'élu francilien dans la vie de territoires où se réalise la transition économique d'une France qui innove, exporte et emploie.

Le choix de ce thème s'adresse à une réalité qui résiste à la mode sympathique du « no zoning », et qui rappelle que l'activité économique d'un pays avancé, même si il n'a plus de hauts fourneaux rougeoyants, comporte une infinité d'entreprises qui gèrent des process complexes, des flux logistiques, des bases de travaux, des sites énergétiques, etc, qu'il est illusoire de prétendre installer au milieu de quartiers d'habitation. L'industrie restera une composante majeure de notre société, et le « tertiaire », fourre-tout statistique qu'on assimile naïvement aux « bureaux », est un champ économique englobant de multiples fonctions, du transport aux loisirs et à la distribution, travaillant avec des supports matériels semblables à ceux de l'industrie.

Notre gestion territoriale doit donc prévoir des sites réellement dédiés à ces fonctions économiques diverses en leur fournissant – sans consommation d'espace naturel – une offre suffisamment flexible pour accueillir les créations, mutations, extensions qui vont avec la poursuite de la compétition globale, l'innovation et les exigences du développement durable. Le test fondamental que doivent passer nos « zones », plutôt nos quartiers d'emploi, est celui de la mutabilité face à une demande de lieux de production en transformation rapide. S'y ajoute la connexion aux secteurs résidentiels et l'élargissement des aménités concourant à un cadre de vie de travail pour des salariés et entrepreneurs plus exigeants.

La confrontation d'idées et d'expériences sur ces sujets est bien entamée, et la collecte d'autres données sur les quartiers d'emploi va nourrir la suite du travail. C'est le moment d'encourager tous ceux qui participent à ce travail, en attendant les prochaines rencontres qui traiteront toute les complexités du sujet.



# Post-atelier

Jean-Michel Vincent

Cette synthèse de l'atelier 1/2 est l'analyse des propositions des trois équipes par les pilotes de la session, Mme. Flore Bringand et M. Lionel Humery.

Le deuxième document 2/2 : mission post-atelier est une suite et un approfondissement du travail. Cette nouvelle mission post-atelier a été réalisée en 2017 par 9 participants de l'atelier réunis dans l'association Point-Virgule et pilotée par M. Jean-Michel Vincent et un comité technique composé des partenaires. Elle a donné naissance à une publication spécifique Post-Atelier 2/2.

## Liste des documents produits par les Ateliers pour l'atelier francilien 2016

- Document sujet
- Document contexte
- Synthèse du séminaire productif
- Cahier de session
- Synthèse de l'atelier 1 / 2
- Post-atelier 2 / 2
- Film de la restitution - 23 juin 2017

Documents disponibles en ligne sur notre site [www.ateliers.org](http://www.ateliers.org)

1 / 2

## Synthèse de l'atelier

« Dynamiques économiques, urbaines et d'emploi : quel avenir pour les zones d'activités ? » c'est par cette question que vingt-et-un jeunes professionnels venant d'horizons différents (Inde, Russie, Colombie, Liban, Algérie, Cameroun, Maroc, Tunisie, France) ont pris le pouls des activités productives du Nord Francilien. Ils ont co-produit, durant trois semaines de septembre 2016, une réflexion prospective sur ces espaces en mutation. Avec des méthodologies propres, les trois équipes constituées ont chacune livré une approche singulière du sujet.

La restitution devant le jury a été un moment d'adoption d'une vision transversale de réflexions jusqu'alors séparées mais complémentaires, dans une vision partagée du métabolisme des territoires. L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, l'Institut Caisse des Dépôts et Consignations pour la recherche, Grand Paris Aménagement, ICADE, AREP ont souhaité poursuivre la dynamique ainsi installée. S'y sont ajoutés deux territoires : EPT Plaine Commune et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Conscients du potentiel de ces travaux, frustrés de mettre un terme si tôt à cette aventure intellectuelle et humaine, neuf participants de l'atelier ont également déclaré vouloir poursuivre. Un membre du comité d'orientation scientifique des Ateliers, M. Jean-Michel Vincent, a saisi cette dynamique et monté ce post-atelier, en s'appuyant sur le socle de réflexion développé en septembre 2016, une triple approche par l'humain, le système et les flux.



Dans la logique de coproduction des ateliers, l'association Point-Virgule a travaillé pendant 6 mois avec 5 partenaires et 3 territoires d'application : portes nord de paris, couloir aéroportuaire, agglomération de Cergy-pon-toise. Point-Virgule est un lieu de convergence des disciplines et des manières de voir et d'agir sur le territoire et son aménagement. Un aménagement plus proche des hommes, facteur d'épanouissement et de solidarité territoriale.

---

2 / 2

## Mission post-atelier

### Un nouveau regard

MANIFESTE : Partir de l'héritage pour construire un nouveau regard qui débouche sur des actions. Dynamique construite autour de la transition, de la mutation et de l'adaptation de nos sociétés et ses modes de vie vers plus de cohésion et d'interaction. Il ne s'agit pas de nier l'histoire des lieux, ni les dynamiques inhérentes aux territoires mais plutôt de composer avec, au prisme d'un nouveau regard.

### Les pistes de projets

Afin d'amorcer les stratégies d'actions, Point Virgule a souhaité questionner le possible et le souhaitable à travers une formulation récurrente, un *et si* quasi-utopique qui affirme les ZAE comme des terrains d'expérimentation pour imaginer les réponses aux grands enjeux

contemporains. Les 9 fiches tentent de dresser un panorama non exhaustif des leviers d'action. Elles esquissent des pistes de partenariats et porteurs de projets, différentes temporalités, échelles et sujets abordés. Des fiches sur le sport, le patrimoine, les activités artisanales, les flux de logistique, la production d'énergie, etc.

### Sommaire des fiches

- Et si les ZAE étaient une réponse à l'étalement urbain ?
- Et si les ZAE avaient une histoire à raconter ?
- Et si les ZAE produisaient de l'énergie renouvelable et du lien social ?
- Et si les ZAE étaient 100% adaptables ?
- Et si les zones d'activités s'occupaient de notre bien-être ?
- Et si les ZAE développaient l'artisanat en zone dense ?
- Et si on répondait aux besoins logistiques des TPE/PME pour un développement local ?
- Et si les déchets des uns devenaient les ressources des autres ?
- Et si les ZAE étaient acteurs de l'indépendance alimentaire des territoires ?
- Les ZAE chef de file du changement de métabolisme des territoires ?

### Les zae chef de file du changement de métabolisme des territoires ?

Les zones d'activité économique regroupent des activités qui sont essentielles au fonctionnement de la ville et des campagnes mais elles peuvent faire levier pour infléchir les productions et les consommations locales, installer des lieux d'intelligence collective de formation et d'innovation, fédérer les énergies, organiser des boucles locales dans leurs territoires, créer du lien social, produire et distribuer autrement, et par là prendre en main la vitale transition bas carbone.

## Participants

### ÉQUIPE A

#### Pandit Surbhi

Inde - 28 - Architecture et planification environnementale

#### Sougrati Elias Valentin

Maroc - 24 - Urbanisme

#### Rodriguez Vargas Diego Leonard

Colombie - 28 - Landscape et développement régional

#### Arsiwala Yusuf

Inde - 30 - Architecture et design urbain

#### De Rodellec Agnes

France - 26 - Géographie et Economie urbaine

#### Cabiro Pauline

France - 29 - Architecture

#### Laulhere Léa

France - 26 - Architecture

### ÉQUIPE B

#### Khumbar Apurwa

Inde - 28 - Architecture et design urbain

#### Hassouna Jumana

Liban - 29 - Landscape et design environnemental

#### Cormier Thomas

France - 24 - Urbanisme

#### El Khoury Tania

Liban - 29 - Architecture intérieur et aménagement territorial

#### Arefev Danil

Russie - 23 - Architecture et aménagement

#### Cunnac Marie

France - 29 - Architecture et aménagement territorial

#### Zidi Marwa

Tunisie - 27 - Architecture et urbanisme

### ÉQUIPE C

#### Vidberg Faustine

France - 24 - Architecture et projet urbain

#### Moulard Julien

France - 26 - Urbaniste

#### Mefo Armel

Cameroun - 20 - Urbaniste

#### Toussaint Amandine

France - 27 - Affaires internationales

#### Mathews John Benjamin

Inde - 29 - Architecture et planification urbaine

#### Kolgan Valeriia

Russie - 28 - Urbanisme et architecture

#### Amira Khaoula

Algérie - 27 - Architecture et Urbanisme

## Organisation

#### Humery Lionel

France - Pilote de la session 2016

#### Bringand Flore

France - Pilote de la session 2016

#### Michel Calvino

France - Pilote de la 1<sup>re</sup> phase jusqu'à 04/2016

#### Lepoittevin Christine

France - Directrice

#### Valenzuela Veronique

France - Cheffe de projet

#### Vernier Bastien

France - Assistant pilote

#### Brochard Simon

France - Assistant scientifique

#### Mwadia-Mvita Sarah

France - Historienne - Urbaniste - Assistante

#### Said Illef

Tunisie - Stagiaire

#### Bourgeois Morgan

France - Assistant administratif

#### Whyte Iain

France/GB - Interprète

#### Jean Michel Vincent

Pilote post-atelier

## Jury

#### Périssol Pierre - André

Président, Les Ateliers

### REPRÉSENTANTS DE COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

#### Bolard Hervé

Directeur développement économique, Communauté d'Agglomération de Cergy - Pontoise

#### Conty Albert

Vice - Président, EPT Terres d'envol

#### Lavigne Véronique

Députée générale à la stratégie territoriale  
Etablissement Public Territorial Plaine Commune

#### Locatelli - Biehlmann Anne

Directrice de projet Grand Paris ouest,  
Conseil Départemental du Val d'Oise

#### Pageot Laetitia

Chef du service Accompagnement de l'Innovation, Région Ile-de-France

### PARTENAIRES

#### Bertrand François

Sous - Directeur de l'Aménagement Durable, Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage (Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer)

#### Cecutti Nathalie

Cheffe de la Mission prospective Commissariat général au Développement Durable (Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer)



**Bouvelot Gilles**

Directeur Général Etablissement  
Public Foncier d'Ile de France

**Lavaud Pauline**

Déléguée aux relations institutionnelles  
Grand Paris Aménagement

**Moutard Louis**

Directeur du pôle Aménagement urbain AREP

**Serizier Philippe**

Responsable Recherche territoriale Institut Caisse  
des Dépôts et Consignations pour la recherche

**Wolfrom Jacques**

Président du Comité exécutif Groupe Arcade

**Bertrand Isabelle**

Chargée de mission AIGP

**De Roujoux Julie**

Directrice générale région Couronne Ile -  
Bouygues Immobilier de - France Nord

**Labro Philippe**

Chef de projet Ville Durable, Délégué général  
Atelier Energie et Territoire EDF

**Lizon Sylvain**

Directeur Ecole Nationale d'Arts de Paris - Cergy

**Vallerugo Franck**

Professeur enseignant, Titulaire de la  
Chaire d'Economie Urbaine ESSEC

**Nologues Laurence**

Chargée d'études, Département planification et  
aménagement urbain Institut d'Aménagement  
et d'Urbanisme d'Ile-de-France

**EXPERTS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX****De Bernis François**

Président Paris Seine Entreprises

**Baldé Delphine**

Conseil d'Orientation Scientifique Les Ateliers

**Pfenninger Paola**

Cheffe de projet IBA Basel

**Baioni Mauro**

Urbaniste et Docteur en Politiques Territoriales  
Anciennement à Roma Capitale, pour mener  
le programme européen « Temporary Use  
as a Tool for Urban Regeneration »

**Halbert Ludovic**

Géographe et économiste Laboratoire LATTs  
Délégation invitée (Errachidia, Maroc)

**DÉLÉGATION INVITÉE - MAROC****Jafaar Brahim**

Directeur Agence Régionale de l'Execution des Projets  
de Développement (Conseil Régional Drâa - Tafilalet)

**Abdallah Moulay**

Urbaniste Fondation Drâa - Tafilalet  
des Experts et Chercheurs

**Sefri Zakaria**

Urbaniste Fondation Drâa - Tafilalet  
des Experts et Chercheurs

**INVITÉ D'HONNEUR ET MEMBRE  
DES JURYS 2010 ET 2016****Sieverts Thomas**

Architecte et urbaniste Président d'European Europe  
Auteur de la Zwischenstadt, l'entre - ville

## Programme

**Du 4 au 23 septembre 2016****PREMIÈRE SEMAINE : DÉCOUVERTE DU  
TERRITOIRE ET APPROCHE DU SUJET**

Dimanche 4 septembre: Première  
approche du sujet et du territoire

Lundi 5 septembre: La zone  
aéroportuaire Roissy-Le Bourget: un  
territoire contrasté entre dynamiques  
internationales et enjeux de  
développement local

Mardi 6 septembre: Les ZAE du  
nord francilien: entre pression et  
disponibilités foncières: quel avenir?

Mercredi 7 septembre: conférences Les  
ZAE regards économiques et fonciers

Jeudi 8 septembre. Visite et  
conférences: Quel avenir pour les zones  
activités?

**DEUXIÈME SEMAINE : TRAVAIL EN ATELIER****FORUMS D'ÉCHANGE : 12 ET 16 SEPTEMBRE****JURY DE L'ATELIER : 22 ET 23 SEPTEMBRE**

## Les pilotes de l'atelier



**Flore Bringand**  
**Pilote de la session 2016**

Flore Bringand est architecte urbaniste, Architecte Conseil de l'Etat et enseignante (ENSA Paris La Villette). Associée de l'agence QUINTET architecture urbanisme, elle étudie et conçoit notamment la requalification de zones d'activités existantes et réalise actuellement plusieurs quartiers d'activités innovants.

Elle mène également des travaux de recherche appliquée sur les zones d'activités en France et en Europe depuis une dizaine d'années. Elle est expert de projet sur le thème des « villes productives » pour EUROPAN France en 2017 (session 14).

Elle est l'auteure de l'ouvrage « Trilogie Vertueuse : Densifier les lotissements existants ; Intensifier les grands ensembles ; Recycler les zones d'activités ». Elle a été participante des Ateliers de Cergy en Thaïlande en 2001 et est membre du Conseil d'Orientation Scientifique (COS) des Ateliers de Maîtrise d'œuvre urbaine depuis 2017.

Elle est lauréate du Palmarès des Jeunes Urbanistes 2007, prix décerné par le ministère de l'Ecologie, du développement et de l'Aménagement durables.



**Huméry Lionel**  
**Pilote de la session 2016**

Lionel Huméry est Ingénieur Géomètre, Topographe. Avec huit postes occupés à Grand Paris Aménagement, il possède une solide expérience dans les divers métiers de l'aménagement urbain. Du management des équipes et des projets aux différentes expertises techniques, il a toujours su innover dans ses montages et réalisations d'opérations, de la politique de la ville aux nouveaux quartiers urbains, en passant par les éco-quartiers.

Confronté en 2012 sur l'évolution d'une zone d'activité pouvant être qualifiée de géographiquement obsolète il a pu réaliser en 2014 une note d'expertise sur cette problématique, les intérêts à agir, les outils et les enjeux.

Il est actuellement délégué au renouvellement urbain et à l'habitat indigne. Là aussi des quartiers anciens pris dans une dynamique d'évolution négative et d'obsolescence.



**Michel Calvino**  
**Pilote de la session (participation**  
**jusqu'en avril 2016)**

Michel Calvino est économiste-urbaniste. Son expérience professionnelle l'a amené à traiter notamment de l'articulation entre les transports, l'urbanisme et l'environnement, qu'il s'agisse de planification ou d'études opérationnelles.

Ancien chargé de Mission à la Direction Générale de l'Urbanisme puis à celle des Transports au sein du Ministère du Développement Durable, il fut dans les années 90 directeur adjoint du Centre d'Etudes des Villes et Territoires de ce même Ministère, puis directeur du développement urbain à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise.

En tant qu'expert international, il fut membre de plusieurs organisations multilatérales, notamment du Conseil de Direction du Forum International des Transports, organisation filiale de l'OCDE. Il a été aussi enseignant à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, en charge du module « Impact des infrastructures sur l'environnement ». Membre des Ateliers de Cergy depuis les premières années, il a pris part à plusieurs ateliers comme participant, expert ou membre du jury.

**Invité d'honneur**



**Thomas Sieverts**

Thomas Sievert est architecte urbaniste invité d'honneur et membre des jurys des Ateliers franciliens de maîtrise d'œuvre urbaine en 2010 et 2016.

Formé à Stuttgart, Liverpool et Berlin il est l'un des co-fondateur du «Freie Planungsgruppe Berlin». En tant qu'enseignant il a dispensé des cours de conception urbaine à Berlin, Harvard, Stuttgart, Nottingham et Berkeley et a supervisé plusieurs projets de recherches interdisciplinaires. Entre 1995 et 1996 il a travaillé à l'institut Etudes Supérieures de Berlin. Il est l'auteur de l'ouvrage « Entre-ville, une lecture de la Zwischenstadt » (2001). En 2010 il a reçu le doctorat d'honneur en conception de l'Université Technique de Brunswick.

En parallèle à ses activités d'enseignant-chercheur il a été directeur de l'Exposition Internationale de Bâtiment IBA «Emscher Park» de 1989 à 1994 et a dirigé un bureau de conception urbaine à Bonn de 1978 à 2005.

En 2011, il a présidé le concours European Europe sur le thème : Résonance entre territoires et modes de vie. Quelles architectures pour des villes durables?















Les ateliers internationaux de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy-Pontoise remercient tous les partenaires, membres, experts, pilotes, assistants et participants qui ont participé à la réalisation de la 34<sup>e</sup> session des ateliers franciliens en 2016.

grandparis  
aménagement

epf  
ILE-DE-FRANCE

CERGY-  
PONTOISE  
l'agglomération

ICADE

GRUPE  
Caisse  
des Dépôts  
INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE

île de France

val  
d'oise  
le département

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

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

AREP

Université  
Paris Nanterre

ESSEC  
BUSINESS SCHOOL  
PARIS-SINGAPORE

ENSAPC

Bouygues  
Immobilier

SPL LE BOURGET  
GRAND PARIS



# Dynamiques économiques, urbaines et emploi

Quel avenir pour les zones  
d'activités économiques du  
Nord Francilien ?

Synthèse de l'atelier  
francilien 2016

**les ateliers**  
maîtrise d'œuvre urbaine

