

Le défi du renouvellement économique urbain

Richard Shearmur

La décision de localisation

- Les entreprises sont mobiles
- Pour en faire un levier de renouvellement urbain les localisations proposées doivent faire sens pour l'entreprise
- Ceci implique:
 - accès à la main d'oeuvre
 - localisation attractive pour les employés
 - bons accès aux infrastructures nécessaires (aéroport, autoroutes, REM...)
 - coûts raisonnables (compte tenu des avantages et inconvénients)
 - immobilier qui correspond aux besoins actuels (et de croissance)
- Différentes entreprises et secteurs ont différents besoins.

La décision de localisation

- Dans quel pays veut-on s'installer?
- Dans quelle province?
- Dans quelle ville?
- Dans quelle type de quartier? (centre-ville, banlieue)
- Quels quartiers précis nous intéressent?
- Il y aura toujours des alternatives

- Pour avoir du succès un développement urbain doit se distinguer afin de réduire les alternatives, afin de devenir une destination.

Exemple type: Bilbao

- Le coeur de Bilbao était industriel (construction de navires, cours de triage)



Exemple type: Bilbao

- Le coeur de Bilbao était industriel (construction de navires, cours de triage)



Exemple type: Bilbao

- Le musée est la partie la plus visible mais la moins importante.
- Ce qui a caractérisé le renouvellement urbain à Bilbao est:
 - des politiciens, une population et un monde d'affaires ***engagés et en dialogue***.
 - la prise de risque (***une vision***).
 - des engagements sur le ***long terme***.
 - une attention à ***la ville dans son ensemble***, pas uniquement aux quartiers directement visés par le redéveloppement central.

Bassins d'Austerlitz - Strasbourg



<https://archives.strasbourg.eu/n/geographie/n:143>

Bassins d'Austerlitz - Strasbourg



- maison d'étudiants
- centre de culture & innovation
- hôtel
- bureaux
- commerces
- concours architectural
- fait partie d'un redéveloppement plus large du quartier

Photo: Johannes Rentsch, <http://ulab.architektur.tu-berlin.de/weblog/index.php?post/2015/12/07/Umnutzung-des-Flusshafens-Bassin-d%E2%80%99Austerlitz-in-Strasbourg-zum-vielf%C3%A4ltigen-Stadtquartier>

Renouvellement bien plus petit que Bridge-Bonaventure

Lyon confluences

- Objectif:
 - Créer un nouveau quartier en centre ville renforçant le rayonnement de l'agglomération lyonnaise.

Isolé du reste de la ville par la gare de Perrache et le centre d'échanges autoroutiers du tunnel de Fourvière



Lyon confluences



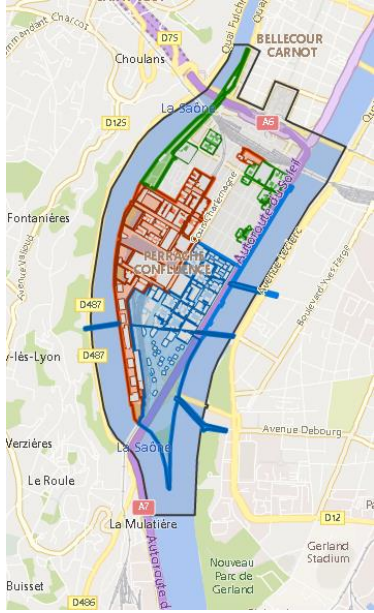
Le site du Musée des Confluences. ©Hubert Canet – site Musée des Confluences:
<https://www.rue89lyon.fr/2014/12/15/pourquoi-un-si-cher-musee-confluences/>



<https://www.damienlachas.com/lyon-vue-du-ciel-confluence/>

- Lancé en 2003: vision métropolitaine - encore en cours de développement (plusieurs phases)
- Friches et bâtiments industriels ont laissé place à des bureaux, commerces et logements
- laboratoire d'architecture
- Site longé par une autoroute importante (Autoroute du Soleil) – déclassé prévu en boulevard urbain (voie de contournement de Lyon)
- 5 stations de tramway, une station de métro, expérimentation de minibus électronique
- projet 'top-down' – peu d'implication des résidents (une grande partie du site était en friche)

Lyon confluences



<http://www.district3d-projects.com/fr/confluence/front/fullweb/chronologie/>

- Le développement économique du quartier ne peut se penser sans son développement urbain: les deux sont intégrés.
- La proximité immédiate du centre-ville est un grand atout.
- Le quartier est vite devenu huppé et 'tendance': attractif pour le high-tech et les services (on vise + 10 000 emplois, + 6000 résidents).
- Les anciens logements proches de la gare commencent à augmenter en prix...

Que retenir?

- Le site Bridge-Bonaventure est **très grand**.
- Il faudra du **temps**, et de la **flexibilité** pour redynamiser son économie.
- Importance du **plan et d'une vision d'ensemble** (circulation, verdure, types d'activités) pour sécuriser et attirer les acteurs économiques.
- ... mais **procéder par plus petites zones et par phase**.
- Dans les trois exemples on a attiré et/ou créé des activités économiques dans des **secteurs divers, publics (universités, musées, administrations) et privés**.
- L'accès à l'eau et les parcs linéaires peuvent 'unifier' des sites linéaires.

Et les acteurs économiques?

- Ils feront des **choix économiques** (comparaisons avec des alternatives).
- Certains (entreprises locales, PME qui émanent de résidents) choisiront la localisation parce que c'est **leur quartier**.
- **Cibler des secteurs** (ceux susceptibles de rechercher une localisation peri-centrale).
- **Consulter les acteurs économiques** eux-mêmes (Chambre de Commerce, grappes, promoteurs, entrepreneurs locaux, coopératives) pour mieux effectuer ce ciblage et comprendre leurs besoins.
- Ce site est grand: **cibler une diversité raisonnable de secteurs**, de types d'entreprises et d'institutions en renforcera le développement.
- **Le maintien des activités actuelles ne devrait pas être une priorité absolue**, mais doit être envisagé (veulent-elles rester? seraient-elles plus compétitives ailleurs?).

En conclusion

- Il n'y a pas de recette miracle.
- ***Les entreprises feront des choix*** qui sont logiques pour elles.
- Il s'agit donc de bien ***comprendre*** ce dont elles ont besoin, et de développer un (ou des) quartier(s) où elles voudront s'installer.
- On peut envisager une ***diversité d'activités*** (pas nécessairement au même endroit): privé, communautaire, services, artisans...
- Il s'agit aussi de bien positionner ce(s) quartier(s) parmi les ***autres zones d'emplois de la RMR***.