

LES RÉFÉRENTIELS ÉCONOMIQUES DE L'AMÉNAGEMENT DU GRAND PARIS

Villes nouvelles de Delouvrier,
Clusters de Christian Blanc, ...

L'ÉCONOMIE: RESSORT DES MODÈLES SUCCESSIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION-CAPITALE

	Référentiel DELOUVRIER Villes nouvelles	Référentiel BLANC Clusters du Grand Paris
Contexte	<p>Trente Glorieuses</p> <p>Forte croissance économique et démographique</p>	<p>Croissance économique ralentie</p> <p>Interdépendances renforcées entre les pôles de la région métropolitaine</p>
Modèle économique	Modèle fordiste	Modèle post fordiste

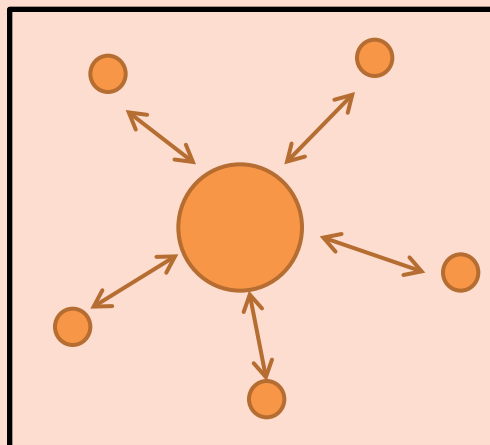
Référentiel DELOUVRIER
Villes nouvelles

Référentiel BLANC
Clusters du Grand Paris

Enjeux

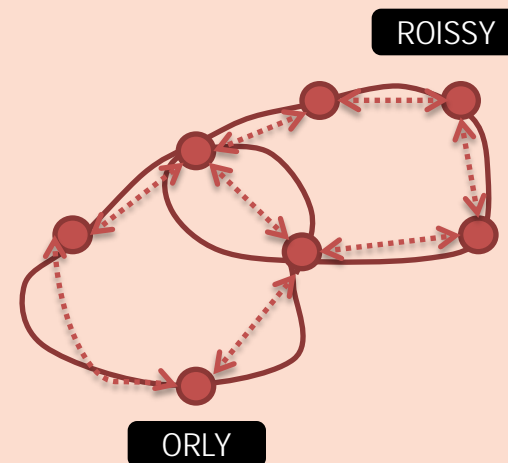
Favoriser l'**expansion** de la région capitale tout en évitant le risque de sa saturation.

Organiser l'**unité du marché du travail** à l'échelle de l'agglomération



Favoriser l'**innovation** et la croissance par la mise en système des acteurs du territoire.

Organiser l'**efficacité d'un des marchés du travail** : celui de l'excellence tourné vers l'exportation.



Principes

Massivité
Desserrement radial
Mixité fonctionnelle (principe « 1 pour 1 »)

Excellence
Polarisation
Spécialisation

Résultante territoriale

Polyvalence hiérarchisée
Schéma en étoile à partir de Paris

Polarisation spécialisée
Schéma concentrique qui tourne autour de Paris

LES TROIS FILS D'UNE SCÉNARISATION DE L'ÉCONOMIE MÉTROPOLITAINE

Les permanences de la doxa

- Focalisation sur le neuf et le bureau
- Focalisation sur l'économie d'excellence et l'innovation
- Posture de la puissance publique facilitatrice

Pour un référentiel durable

- Penser les interactions entre les différents produits
- Comprendre les interactions entre les 3 économies métropolitaines
- Proposer des leviers de coproduction urbaine par les acteurs publics et privés

1.

DE LA FOCALISATION BUREAU / NEUF AUX
INTERACTIONS TERRITORIALES ENTRE LES
DIFFÉRENTS PRODUITS

La doxa : focalisation sur le neuf et le tertiaire / la logistique

- le tertiaire et la logistique
 - le gros (+ de 5 000m²)
 - le neuf
 - le standard / les grands comptes
- Production de notes et rapports sur les bureaux en IDF depuis 2000

- IAU : 12
- ORIE : 33
- DRIEA : 6
- APUR : 5



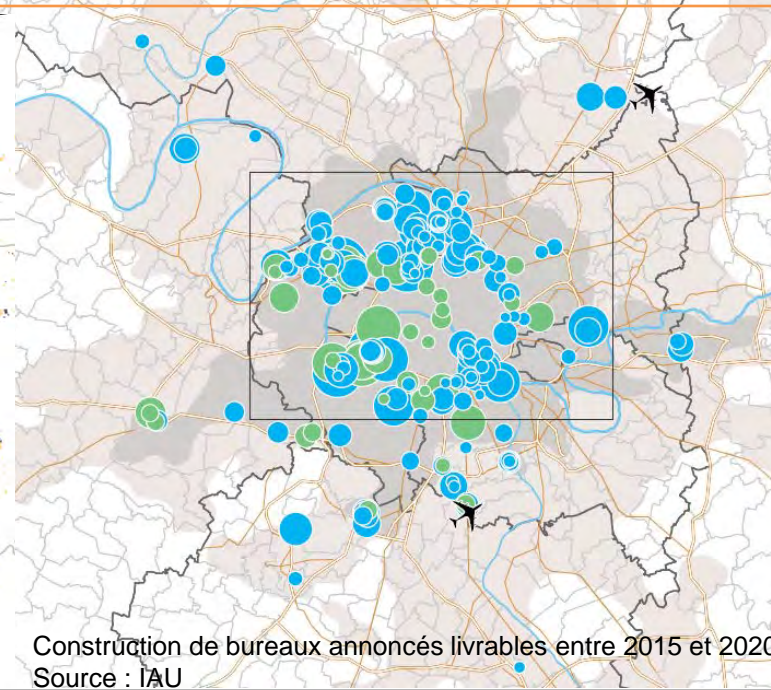
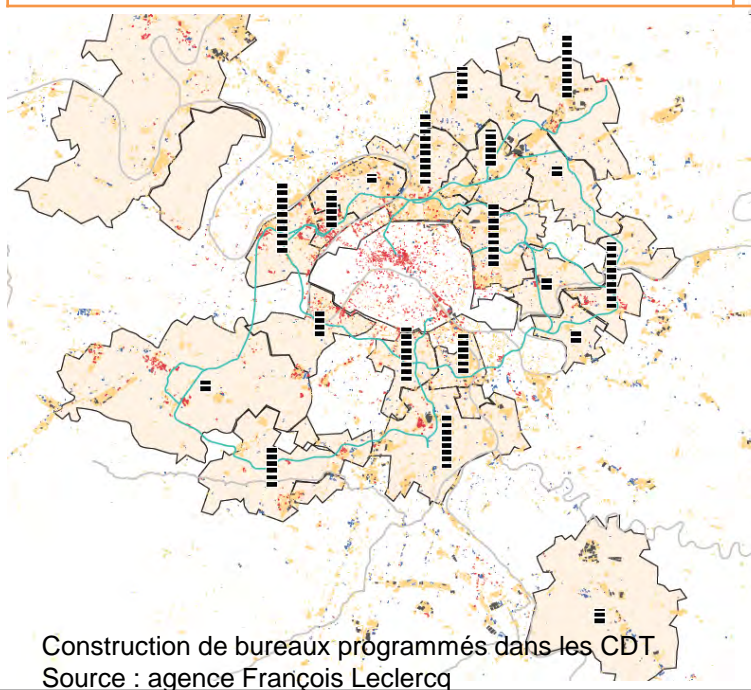
- Production de notes et rapports sur les entrepôts logistiques en IDF depuis 2000

- IAU : 9
- DRIEA : 10



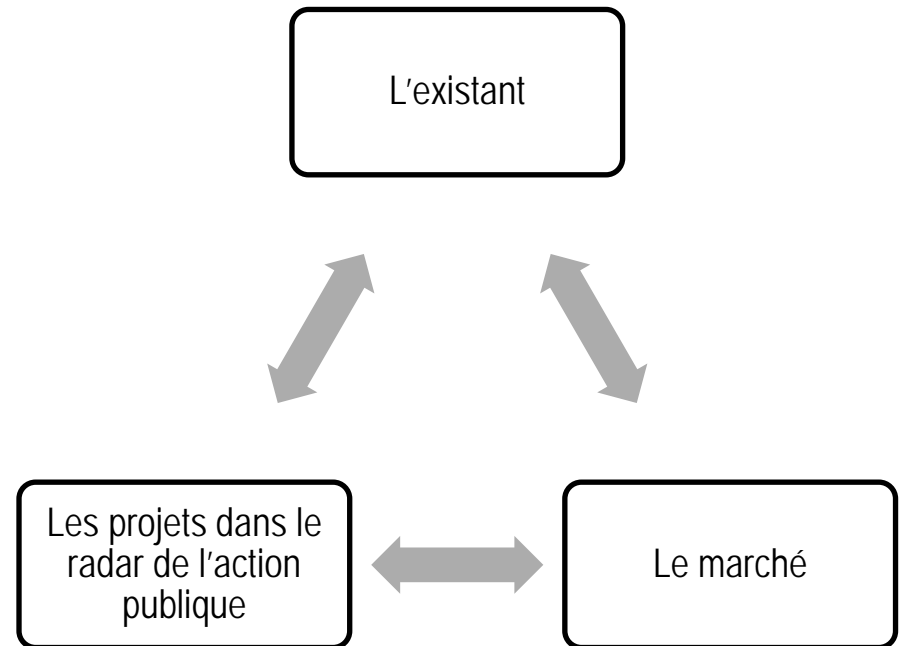
La doxa : focalisation sur le neuf et le tertiaire

Vision des acteurs publics	Vision des acteurs de l'immobilier d'entreprise
Polycentrisme	Monocentrisme dilaté
Stratégies d'implantations mouvantes	Stratégies d'implantations figées
Paris impensé	Paris place centrale
Vision du marché en croissance	Vision du marché à maturité



Vers une intégration spatiale des produits

- Le scénario en train de se jouer : résultante d'une combinaison entre :
 - L'existant (le stock)
 - La dynamique
 - De marché
 - Les projets publics

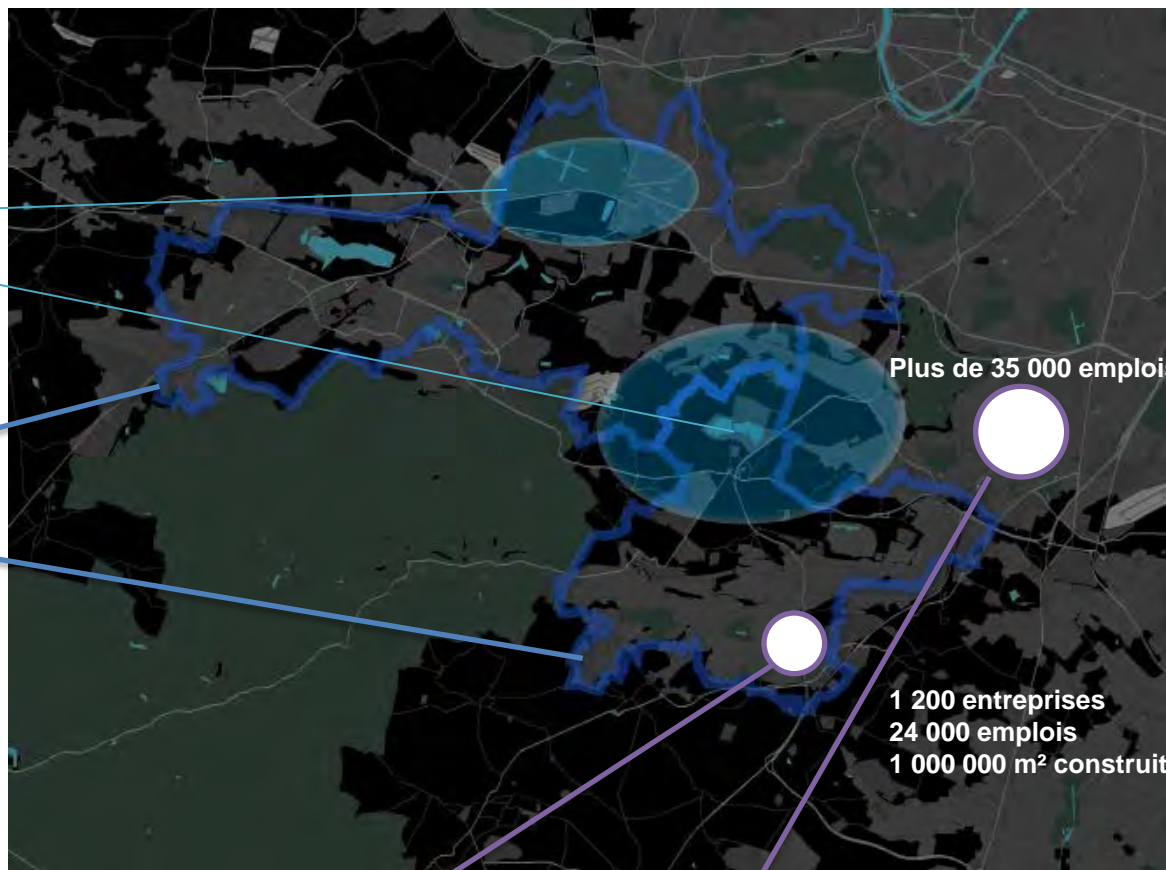


- Vers une lecture en faisceaux

Vers une intégration spatiale des produits

Projets dans le radar de l'action publique :
cluster à deux pôles

Projets dans le radar de l'action publique :
Les 2 CDT



L'existant: ZA de Courtabœuf

Le marché: quartier d'entreprises Europ'Essonne

2.

DE LA FOCALISATION SUR L'ÉCONOMIE DE
L'EXCELLENCE AUX INTERACTIONS ENTRE
LES 3 ÉCONOMIES MÉTROPOLITAINES

La doxa : focalisation sur l'économie d'excellence et l'innovation

Multiplication des publications sur l'économie innovante, le co working et les nouveaux usages

- Région IDF : 13
- APUR : 3
- ORIE : 4

Nexity ouvre des tiers-lieux en série

Innovation 17 décembre 2014

Quatre « Blue office », bureaux à la carte à louer, ont ouvert leurs portes au cours des derniers mois en Île-de-France.



Le « Blue office » de Massy © JF

« L'objectif est d'ouvrir une vingtaine de Blue office en Île-de-France, hors Paris, à l'horizon 2020 », indique Ana Araujo, responsable du site de Massy (Essonnes), qui a ouvert ses portes le 1er octobre dernier. Le concept de ce lieu vaste et cosy, aux espaces modulaires, comprenant grands écrans de visioconférence mobiles, espaces de coworking, lounge, etc., consiste à permettre à ses usagers, entreprises ou particuliers, de louer des bureaux à la carte, qu'il s'agisse de la durée ou de l'espace.

Outre Massy, Alfortville — également ouvert le 1er octobre, Noisy-Le Grand et Maisons Laiffes ont leur « Blue office ». Celui de Massy s'étend sur 2 060 m² répartis sur un étage et demi et compte 154 postes de travail, distribués en trois catégories :

- coworking, (grandes tables)
- bureaux partagés (open space avec ou sans cloison et paravent acoustique)
- bureaux individuels.

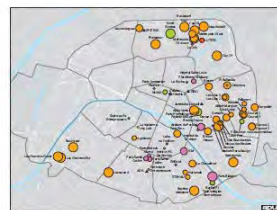
« Nous disposons également de 25 places de parking », indique Ana Araujo, qui précise que les prix à la journée s'entendent ici tout compris, c'est à dire qu'ils incluent les impressions, le café, le thé, le café et les paniers de fruits frais étant offerts. Tarifs : compter de 25 à 65 euros la journée selon le type de bureau loué.



Offre de locaux d'activités de la Ville de Paris, levier pour la nouvelle économie

RÉSUMÉ

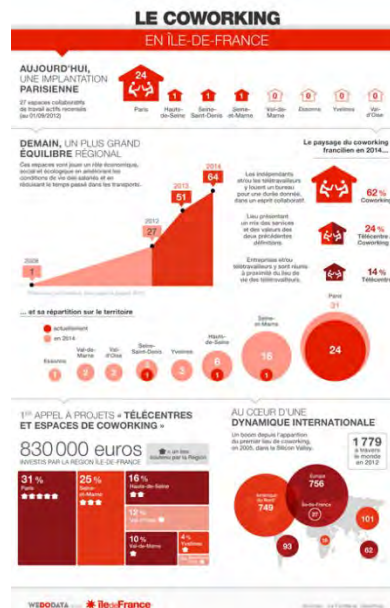
Les locaux mis à disposition des entreprises par la Ville de Paris représenteront en 2014 près de 300 000 m² et sera élargi au fil des chantiers accueillis et de 11 000 emplois. Ce plan est fortement accru les dernières années, 8 000 m² de 2000 à 2013 et se poursuit à la base avec 20 000 m² supplémentaires programmés entre 2014 et 2016. Il s'agit de nouveaux projets à financement privé et notamment celui de la Halle Provost qui accueillera 1 000 Startups attractives sur 300 000 m² à l'horizon 2016-2017.



Offre d'espace pour les porteurs de projet et les jeunes entreprises à Paris. Objectif : multiplier par trois le nombre de locaux disponibles pour les entreprises.

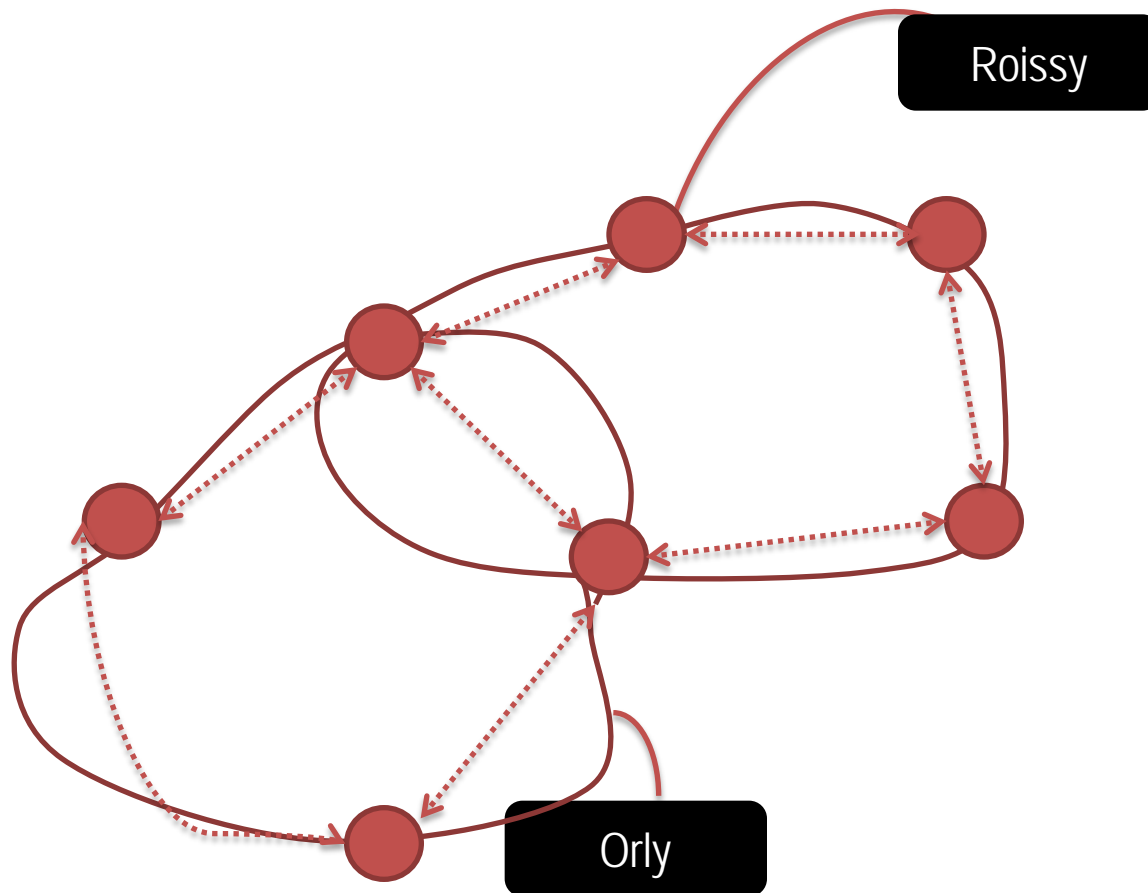
- bureaux partagés et collectifs
- bureaux partagés
- bureaux individuels
- bureaux à la carte
- bureaux à la location

Coopération : 1 000 m² max. de 2000 à 50000 de 2 000 à 10 000 de 10 000 à 30 000 de 30 000 à 100 000 de 100 000 à 300 000 de plus de 300 000



La doxa : focalisation sur l'économie d'excellence et l'innovation

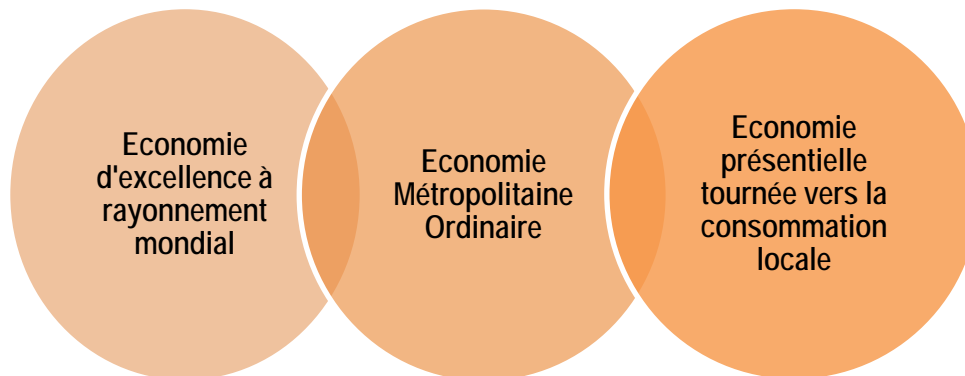
Les clusters : mise en système des économies d'excellence tournées vers le monde et reliées au gateways



L'économie métropolitaine, un système à 3 dimensions

- une **économie mondialisée**, tournée vers l'international
- une **économie présentielle**, tournée vers le local,
- entre les deux, une **économie métropolitaine**, tournée vers la métropole.

Une grille pour penser les conditions optimales de la spatialisation de l'économie métropolitaine et les modalités d'organisation urbaine qu'elle implique



3.

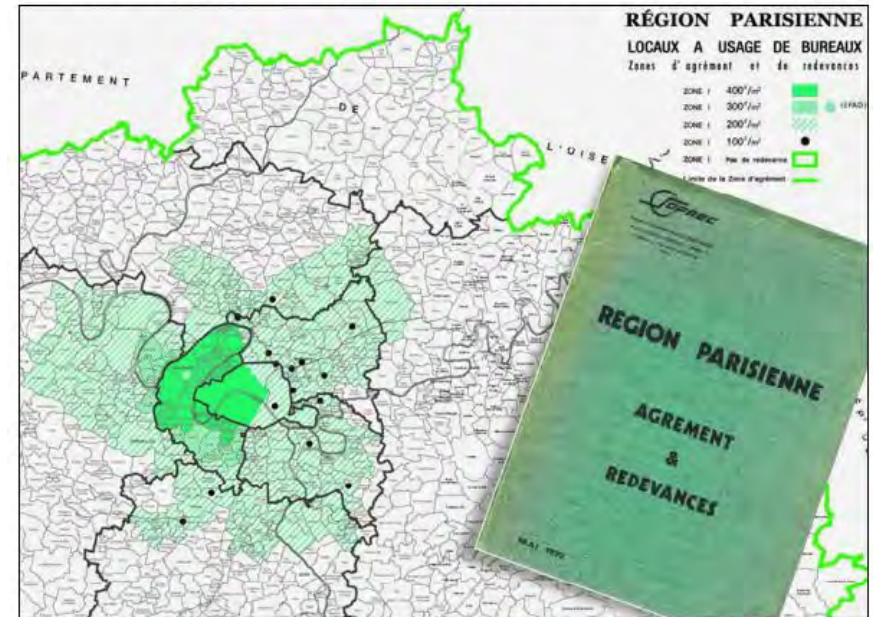
DE LA POLITIQUE PUBLIQUE AMÉNAGEUSE À LA POLITIQUE PUBLIQUE COPRODUCTRICE

La doxa : une politique publique facilitatrice

Les différents leviers de l'action publique sur la planification de l'immobilier économique

- Villes nouvelles :
 - Agrément
 - Exception de la redevance
 - Offre (Construction d'équipements, investissements sur les infrastructures de transport A4 / RER A)
 - Implantation d'institutions publiques

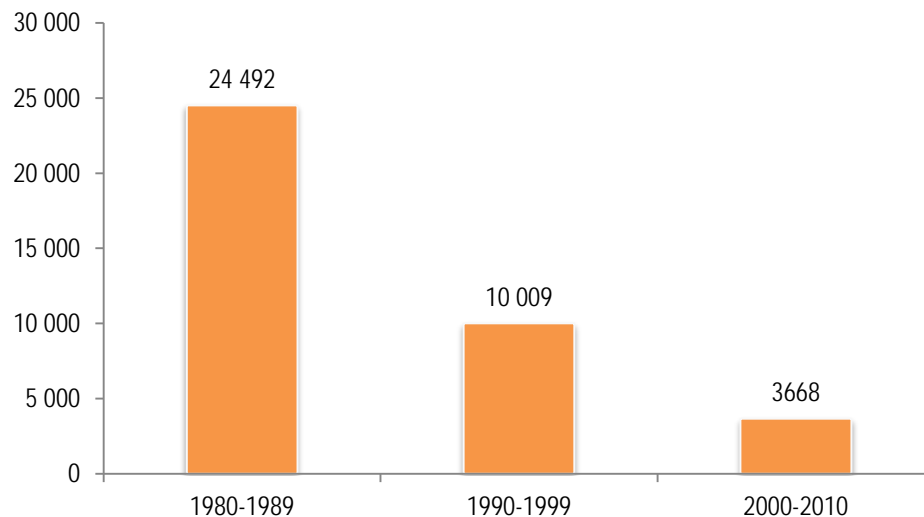
Les zones de tarification de la redevance en 1972



La doxa : une politique publique facilitatrice

- Les effets de l'agrément - Zoom sur Cergy-Pontoise,
- Entre 1969 et 1985 : 256 000 m² de bureaux construits + 16 opérations de bureaux réalisées en blanc par des promoteurs.
- Aujourd'hui une demande placée faible : 7 % du stock disponible à moins d'un an.

Source. Nappi-Choulet, I. 2003



Permis de construire de bureaux en m² SHON à Cergy-Pontoise
(source: Sitadel, traitement IAU)

La doxa : une politique publique facilitatrice

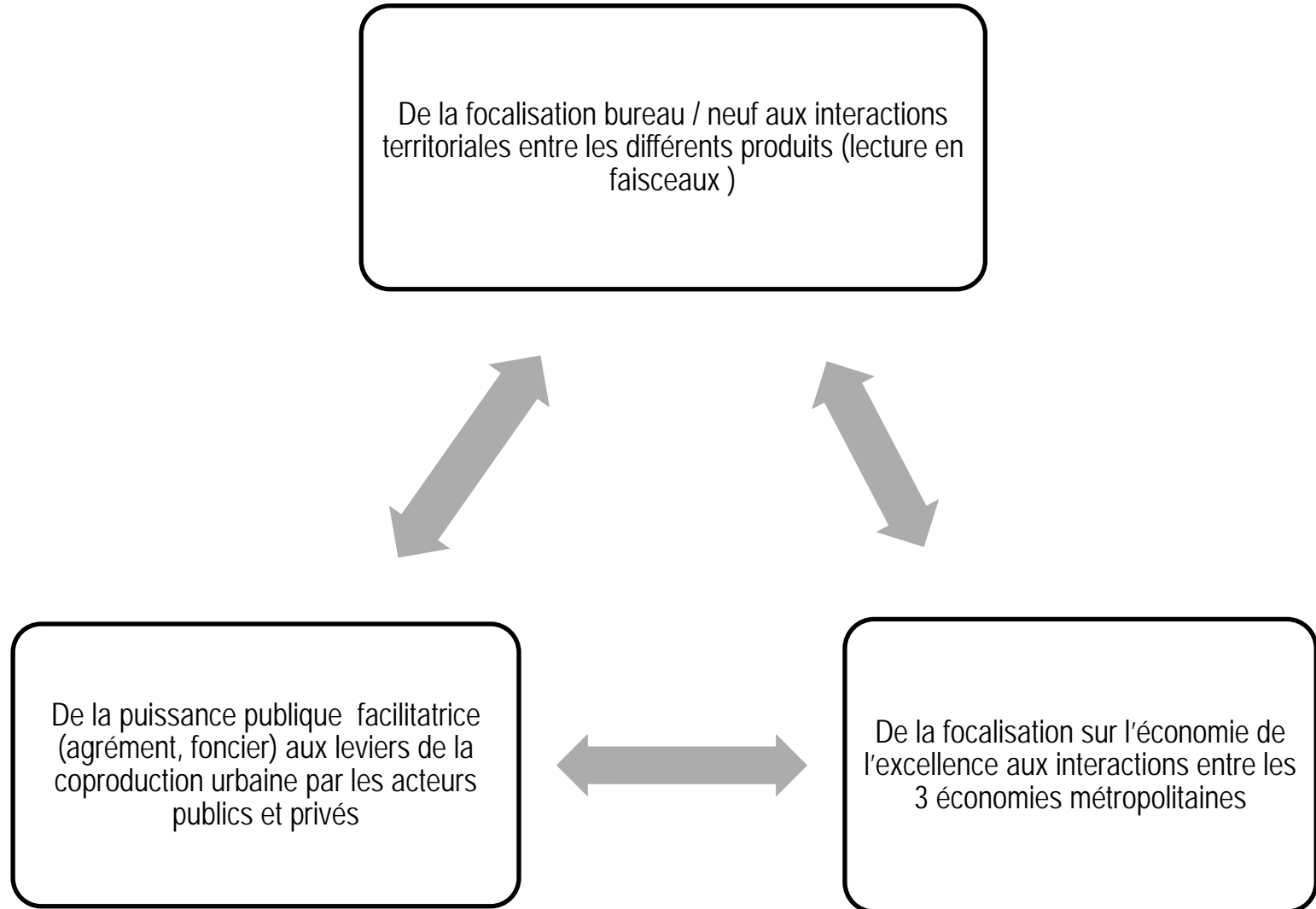
- Le foncier et l'aménagement autour des gares



Vers une politique publique coproductrice

- Les modèles économiques urbains classiques sont aujourd'hui largement fragilisés
- La révolution numérique favorise l'entrée de nouveaux entrants dans le jeu de la production urbaine (Baraud-Serfaty, I. 2014)
- Des modèles binaires (public / privé) aux modèles pluralistes

3 fils de scénarisation pour un référentiel durable



POUR UNE LECTURE DES 3 ÉCONOMIES MÉTROPOLITAINES

Travaux élaborés dans le cadre d'un appel à projet du PUCA sur « L'économie Métropolitaine Ordinaire », avec Magali Talandier (PACTE), Manon Loisel et Nicolas Rio (Acadie)

Comprendre l'économie par les flux

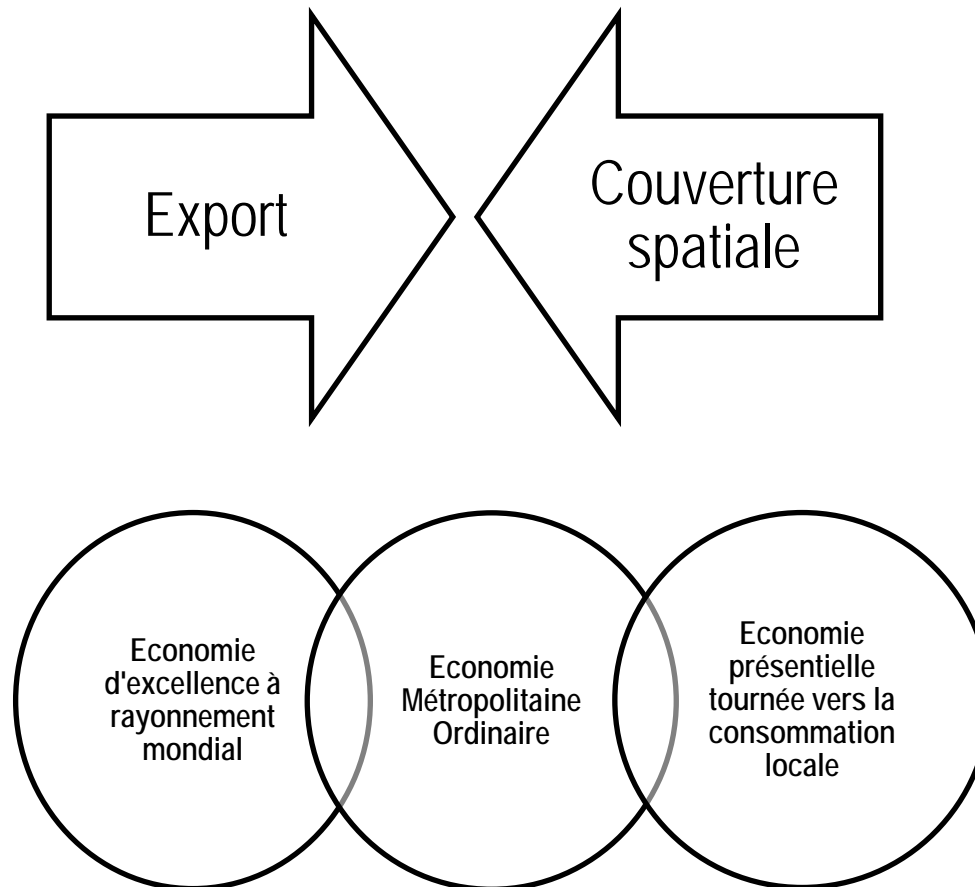
- Les lectures existantes et leurs limites
 - Les lectures basées sur la valeur ajoutée : la métropole considérée uniquement comme un pôle de croissance
 - Les catégories construites et leurs limites : ex. de la catégorie CFM
- Lecture scalaire de l'économie par ses flux intégrant 3 dimensions :
 - La dimension économique : qualifier la nature des activités concernées et leur place dans l'économie globale.
 - La dimension géographique : qualifier le rapport au territoire de ces activités.
 - La dimension sociale : qualifier le profil des emplois et le mettre en regard avec celui des actifs présents sur le territoire.

Construction de la grille

- Trois échelles de rayonnement
 - une économie mondialisée, tournée vers l'international
 - une économie présentielle, tournée vers le local,
 - entre les deux, une économie métropolitaine « ordinaire », tournée vers la métropole
- Une définition de l'économie métropolitaine par soustraction
 - . Aucune donnée ne permet de repérer le rayonnement des entreprises à travers les flux qu'elles génèrent .
 - . On fait l'hypothèse suivante :
 - économie mondialisée = mondialisation des échanges & intensité cognitive & intensité technologique & productivité
 - économie présentielle = locale & faiblement dotée en capital humain & en investissement technologique & faible valeur ajoutée par emploi.
- A partir de **5 indicateurs** pour définir les contours de cette économie métropolitaine ordinaire :
 1. L'emprise spatiale (internationale ou locale),
 2. l'intensité cognitive (capital humain),
 3. l'intensité technologique (R&D)
 4. et la productivité des emplois (VA créée)

Construction de la grille

- Ni majoritairement dédiée à l'export et aux marchés internationaux, ni spécifiquement présenteielle, l'EMO correspondrait à un rayonnement économique métropolitain.



Ordres de grandeur

48 secteurs d'activités qui ont en commun d'être à la fois relativement concentrés dans l'espace national et faiblement tournés vers les marchés internationaux.

	EMO	Economie exportatrice	Economie présentielle	TOTAL
Nombre d'emplois	2 526 437	393 029	2 493 195	5 412 661
(en %)	46,7	7,3	46,1	100
Nb. d'emplois pour 1000 hab.	210	33	208	451

→ L'EMO représente en Ile-de-France 2,5 millions d'emplois, c'est légèrement plus que l'économie présentielle et **6 fois plus** que l'économie exportatrice.

	Economie métropolitaine ordinaire (EMO)	Economie exportatrice	Economie présentielle	Ensemble
VA/emploi (etp)	80,7	141,5	102,1	102,1
% de communes équipées*	22,1	4,8	56,0	21,6
Part des cadres dans l'emploi (%)	19,1	22,6	13,2	16,5
Part des emplois de R&D (%)	3,3	12,7	0,7	2,7
Part du CA à l'export (%)	13,0	42,8	2,4	14,9

→ 19,1% des emplois de l'EMO sont occupés par des cadres, ce qui est légèrement inférieur à aux taux de l'économie exportatrice, mais nettement supérieur à ceux de l'économie présentielle.

	EMO	Economie exportatrice	Economie présentielle
75 Paris	49,9	4,0	46,2
77 Seine-et-Marne	40,8	5,4	53,8
78 Yvelines	39,8	13,3	46,9
91 Essonne	37,7	11,2	51,1
92 Hauts-de-Seine	62,1	7,3	30,6
93 Seine-St-Denis	41,2	6,0	52,9
94 Val-de-Marne	40,5	6,1	53,4
95 Val-d'Oise	34,3	14,6	51,1
Ile-de-France	46,7	7,3	46,1

→ L'EMO recouvre **46,7%** des emplois franciliens.

→ L'EMO est **plus concentrée à Paris** et dans les Hauts-de-Seine que les autres types d'économie

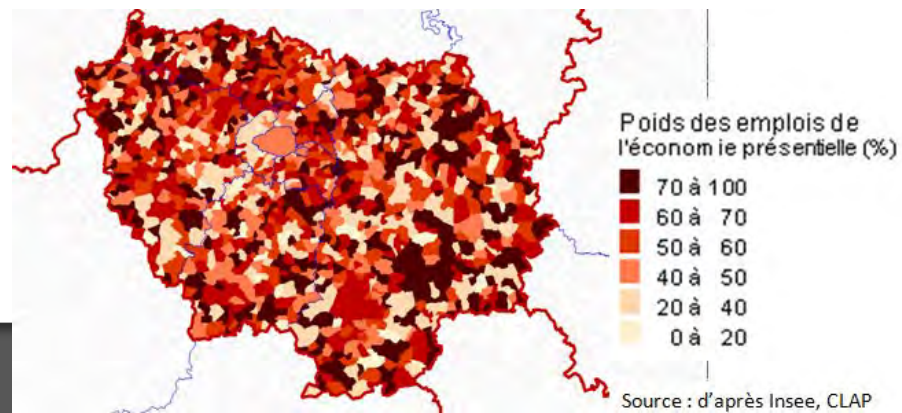
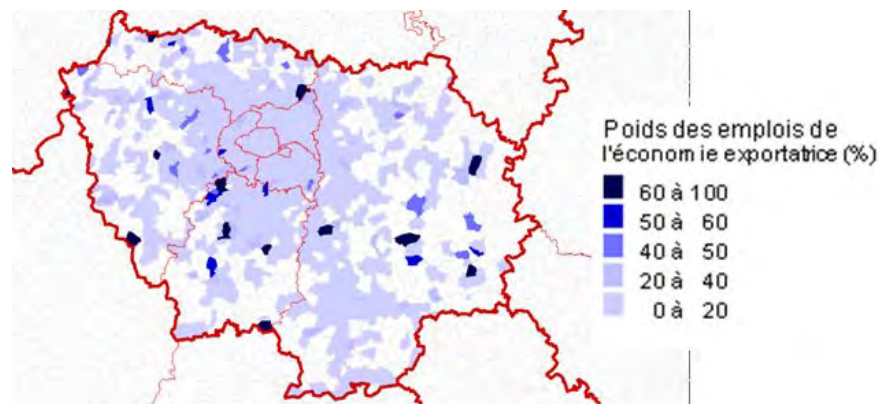
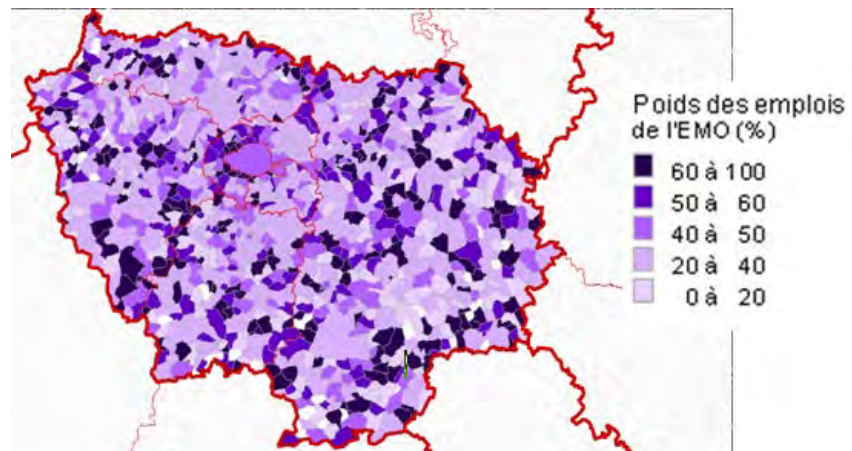
Trois géographies

Concentration de l'EMO dans les Hauts-de-Seine et à Paris. De nombreuses communes situées en grande couronne affichent des taux d'emplois dans l'EMO supérieurs à 50%.

Une économie **francilienne avec des spécificités territoriales fortes**.

L'économie exportatrice est **très localisée**, atteignant des taux importants uniquement dans des communes de la grande couronne.

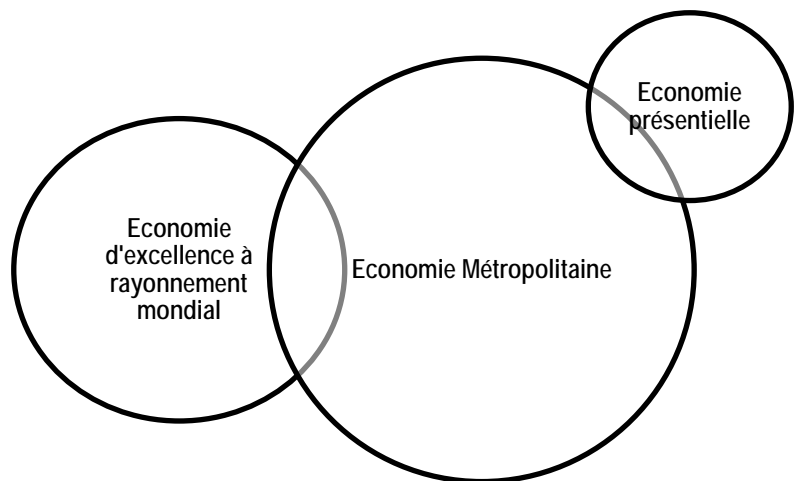
L'économie présenteille **représente plus de la moitié des emplois dans la plupart des communes** (hors Paris et les Hauts-de-Seine). Elle maille extrêmement bien l'ensemble de la région francilienne et aucun « désert » résidentiel n'apparaît.



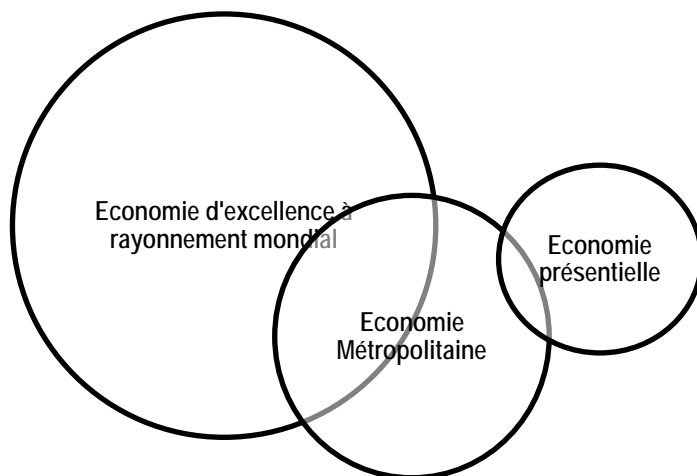
Caractérisation des trois économies

	Economie d'excellence exportatrice	Economie métropolitaine ordinaire	Economie présenteielle
Economie	Production	Intermédiation	Consommation
	Filières mondialisées	Fonction support	Hybridation argent public
Géographie	Polarisée	Eclatée / Multi-scalaire Tournée	Diffuse Proximité
	Flux de biens et d'informations	Flux de salariés	Flux de clients
Social	Savoir-faire	Disponibilité	Savoir-être
	Distance	Anonymat	Face à face
	Sécurité	Sas	Stabilité

Un système, des interdépendances à géométrie variable



- Le scénario de la ré-industrialisation de l'Île de France
→ Quels impacts sur l'économie présentielle ?
L'économie d'excellence ?



- Le scénario du développement de l'économie d'excellence mondialisée (cf. cluster)
→ Quels impacts sur l'économie présentielle ? Sur l'économie métropolitaine ?