



Peut-on observer sur le  
terrain l'économie qui  
anime nos territoires ?

*Economie urbaine des territoires*

Debrieu Sophie et  
Pagliano Floriane

ENTPE – 2017/2018

## Introduction

A la suite de deux visites que nous avons réalisées avec Pierre-Alexandre Le Guern de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Rhône, nous avons pu mettre en lien les éléments visibles de la ville de Vaulx-en-Velin et les notions théoriques d'économie urbaine et territoriale.

Tout d'abord il faut établir un fait : économie urbaine et aménagement sont des notions fâchées. En effet, l'urbaniste pense zone d'activités, zone commerciale, quartier tertiaire mais il oublie que l'économie n'existe pas uniquement dans ces zones dédiées. L'urbaniste a tendance à mettre des commerces en pied d'immeubles pour animer les rez-de-chaussée et avoir ainsi un bilan positif en répondant à un besoin particulier. Cependant, l'économie est un phénomène diffus et l'Etat ne s'en occupe que depuis peu. C'est pour cela que les règles d'urbanisme sont vécues par le monde économique comme des contraintes.

Il faut retenir que la question devant être au cœur de nos démarches d'aménagement est : comment faire émerger un intérêt général économique ? En effet, le champ économique répond à des besoins fondamentaux. De plus, il en découle tout un tas d'emplois liés, sans oublier qu'il y a de plus en plus une mutualisation des compétences et des outils. Il faut donc penser espaces partagés, le tout dans un contexte de métropolisation fort. Comment réussir à apporter des réponses formelles et fonctionnelles à tous ces enjeux ?

*Ce court rapport souligne quelques éléments de réponses visibles à Vaulx-en-Velin.*

### La ZAC du centre-ville

Cette zone d'aménagement concerté (ZAC) date d'une dizaine d'années. L'objectif ici était de faire un vrai centre-ville avec des petits commerces spécialisés en rez-de-chaussée, suite à la démolition du centre commercial Grand Vire. Une seconde volonté était d'effacer du paysage la mémoire urbaine : l'ancienne zone commerciale fût un des points de départ des émeutes de 1991.

Dans cette ZAC, les pieds d'immeubles sont entièrement gérés. De ce fait, aucune implantation libre n'est possible. Les commerces n'ont pas accès au réseau de chaleur donc même avec un loyer peu cher, les charges sont si importantes qu'un local dans ce secteur est plus cher qu'à Gratte-Ciel, par exemple. De plus, ce secteur est couvert par la grande distribution (Carrefour, Lidl à Vaulx Village, Casino etc.), donc ici plus qu'ailleurs la question de la potentialité économique se pose.

La volonté politique d'imposer, via une réglementation urbanistique, une implantation de petits commerces « bobos » rebute ceux-ci à s'installer. Un comité (regroupant promoteurs, bailleurs sociaux et d'autres) est chargé d'examiner les candidatures des commerces voulant s'implanter, sur deux critères. Le premier critère est que le commerce soit

conforme au plan de commercialisation de départ (c'est-à-dire l'implantation des petits commerces, comme expliqué ci-dessus). Le second critère est d'être porteur d'un projet économiquement viable. Cependant, sur le territoire de Vaulx-en-Velin, il n'y a aucune demande pour ce type de commerces correspondant au premier critère. Leur implantation n'est pas viable, comme l'a souligné la chambre consulaire. Il faut rappeler malgré les idées reçues que la présence de commerces ne sécurise pas les espaces publics. Nous pouvons donc nous poser des questions quant à la légitimité de ce premier critère. Dans le contexte actuel, la priorité est le développement commercial de bouche et de textile. Ce sont dans les zones pauvres où les dépenses totales de la population ont la plus grande part dédiée à l'alimentation. La question économique ne se pose plus à l'échelle de l'Etat mais à l'échelle locale, ici de la ville de Vaulx-en-Velin, bien que nous ne sachions pas calculer un PIB régional ou urbain.

Aux vues de ces nombreux facteurs économiques, la question de la potentialité économique se pose. L'objectif premier de l'implantation de cette ZAC allait à l'encontre des conclusions qu'aurait rendu une approche d'économie résidentielle. Les leviers que constituent les outils de l'urbanisme ne forcent-ils pas une implantation commerciale vouée à l'échec ?

### La ZAC Hôtel-de-Ville

Cette ZAC en cours de réalisation est de taille équivalente à sa voisine datant des années 2000. L'objectif ici est de fabriquer une agrafe urbaine entre le centre-ville, le quartier du grand Mas du Taureau, le campus et les infrastructures du centre-ville (palais des sports, planétarium, etc.). Le maître d'ouvrage ici est la métropole. La volonté est d'éviter une implantation de commerces aux rez-de-chaussée. Le but est plutôt d'avoir des socles actifs pour les petites activités afin de développer et renforcer les forces agglomératives locales et pourvoir la ville de superstructures.

En effet, il ne faut pas oublier les services supports (électriciens, plombiers, frigoristes, etc.) dans la fabrication de la ville et le développement économique de celle-ci, puisque c'est la diversification des activités locales qui attirent les investisseurs selon la théorie des services urbains locaux. La mixité fonctionnelle verticale (activités en pied d'immeuble et logements au-dessus) est vraiment recherchée ici et cible des activités qui ont besoin d'une proximité avec le centre. En réalité, la mixité ne ressort pas dans les documents d'urbanisme notamment dans le PLU, ce qui peut poser problème : lors de la vente d'une parcelle dans le cadre de la ZAC, Poste-Habitat n'avait pas vu les closes techniques présentes dans le cahier des charges, ce qui a arrêté les travaux. Nous pouvons donc nous poser la question de la place de cette mixité dans les documents d'urbanisme.

## L'entrée Sud-Est du Mas du Taureau

La topographie actuelle fait qu'entre le centre commercial du Mas du Taureau et le centre-ville, il y a un « no man's land » en matière de présence économique. Il n'y a que du logement. Ce territoire vide d'activité économique est un champ de bataille de choix pour les protagonistes de la guerre de position que se livre la grande distribution. Cette bataille apparaît sur le terrain de manière plus qu'évidente avec le déménagement de 50 mètres du magasin Casino.

## La Zone d'Activité (ZA) Villeurbanne-Saint-Jean

Vaulx-en-Velin possède un grand nombre de zones d'activité. Ici la ZA Ouest est la continuité de celle de Villeurbanne-St-Jean. Les critères d'implantation pour les entreprises sont la présence d'un réseau de gaz et d'eau, et de suivre les zones de transport.

L'enjeu ici est notamment de rattacher la zone d'activité à la ville via les transports en commun et d'effectuer une réhabilitation peu coûteuse afin de maintenir les activités qui occupent actuellement les locaux. Il faut aussi préserver les maisons individuelles au Sud abritant des petites entreprises et servant de dépôts pour celles-ci (entreprises d'électricités, de plomberies, etc.) car c'est aujourd'hui un vrai problème de trouver des salariés acceptant de faire un trajet moyen ou long pour venir travailler.

## La Zone d'activité Petite Rise

Cette zone d'activité fut créée à la fin des années 90, mais elle est peu contrôlée. Le problème principal est le prix très élevé. De ce fait, nous constatons une perte d'entreprises sur les réseaux diffus et elles se sont donc retrouvées sur les zones d'activités, comme sur la zone d'activité Petite Rise par exemple. Ainsi, nous retrouvons maintenant une implantation de commerces sur du foncier, ce qui engendre un dévoiement d'activités. Aurait-on atteint un seuil à l'échelle locale avec cette zone d'activité qui serait de trop ? Aurait-on entamé un phénomène de déséconomie externe ?

## Conclusion

La visite du centre-ville de Vaulx-en-Velin et de certaines de ses zones d'activité a pu mettre en lumière le cours d'économie urbaine des territoires. Nous avons pu relever des problèmes de gouvernance, de volontés politiques et de décisions au niveau national et/ou local qui ne sont pas toujours en adéquation et pertinentes avec le contexte local. Les enjeux concernant l'attractivité économique ont pu être mis en relief, comme l'importance des réseaux urbains et de transports, mais également l'incohérence des prix et ses conséquences. Cette visite a aussi souligné l'importance de diversifier les activités économiques locales, ainsi que d'attirer et conserver les activités de support.