

Économie urbaine

Les activités économiques à Vaulx-en-Velin

Dans le cadre du cours d'Economie urbaine des territoires, dispensé par Mme Rachel Linossier au sein de l'ENTPE, et appuyés de notre visite sur le terrain le 3 décembre menée avec Pierre-Alexandre Le Guern, nous avons cherché à analyser les activités économiques sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin (69).

Pour synthétiser notre compréhension et restituer les éléments de notre travail, on suivra la progression suivante :

- I. Une activité variée, par ses types et ses localisations 1
 - A. Des économies locales de nature multiple 1
 - B. Une logique particulière d'implantation spatiale 2
- II. Une articulation entre les politiques publiques et l'économie 3
 - A. Des pouvoirs locaux qui se saisissent de la question économique 3
 - B. Des choix qui s'intègrent dans un modèle plus global en évolution 4

I. Une activité variée, par ses types et ses localisations

A. Des économies locales de nature multiple

L'urbanisme, dans la diversité des thématiques qu'il aborde et recoupe, traite la question économique avec un regard particulier. En effet, historiquement, les commerces et les entreprises sont regroupés et employés dans les plans d'urbanisme comme des leviers de développement de la ville, parfois utilisés, à tort, comme vecteurs de vie locale. Si ces créateurs d'activités sont des incontournables du tissu économique, l'activité est de nature multiple, notamment à Vaulx-en-Velin. Au-delà des commerces de la rue Zola, qui constituent le modèle traditionnel d'organisation de la rue, on peut identifier les espaces de zone d'activité et d'industrie qui sont des producteurs de richesse importants pour la ville.

La ZA de la Petite Rize est un exemple, qui a connu un boom, grâce aux mesures incitatives d'allègement fiscal mises en place dans la création des zones franches sur la commune. Cependant elle a dû faire face à un phénomène de spéculation autour de ces zones, poussant jusqu'à la simple installation de boîtes aux lettres afin de bénéficier des avantages fiscaux sans réelle implantation. Ces dérives auront eu raison de l'intérêt de la mesure pour le territoire, et l'UE mettra fin à cette pratique de zone franche, qui est désormais dénuée de substance, par la réglementation qui garantit une concurrence non faussée.

Les friches industrielles obtenues par le changement d'attractivité sont reconverties en commerces dont la valeur immobilière est supérieure. Malgré la limitation de surface réglementaire, beaucoup s'implantent et se développent autour de surface importantes, et brassant de grandes quantités d'argent et modifiant durablement la nature de ces zones d'activité. En effet les activités industrielles, moins concurrentielles sont rejetées et ces zones déséquilibrées sont à réinventer avec ces nouvelles organisations. Par ailleurs la nature de l'offre du bâti est changée, on passe de baux classique sur une durée longue, à des nouveaux types de services immobiliers, proposant des loyers de service, plus exhaustifs et plus courts.

Par ailleurs, l'économie n'est pas seulement localisée, elle s'installe aussi de manière diffuse (voir § suivant) et avec des entreprises de nature différentes. Des PME et TPE, dans les domaines de l'artisanat et des métiers manuels, sont présentes dans le tissu local. Les nouvelles formes d'économies s'intègrent différemment dans le territoire, parfois en décalage avec la lecture urbanistique habituelle.

B. Une logique particulière d'implantation spatiale

L'urbanisme a souvent conçu l'économie comme des jeux d'acteurs spécifiques, identifiés et localisés. Le territoire de la commune témoigne de cette organisation de l'espace. En effet à Vaulx-en-Velin, le paysage urbain est marqué par l'implantation historique du grand centre commercial Grand Vire, qui répondait aux enjeux identifiés dans l'urbanisme des années 70. Cette conception très centralisée et zonée a marqué durablement l'usage du territoire, d'une part le résidentiel collectif du Mas du Taureau, d'autre part le pôle économique et commercial, puis les zones industrielles. Mais cette organisation historique de l'activité économique s'est vue transformée par la destruction et le réaménagement de cette zone dans les années 2000.

À travers les visites effectuées sur le territoire (voir trajets cartographiés) on a pu comprendre les localisations variées de l'économie dans la ville.



Historiquement, les polarités sont très définies et séparées dans la ville. Cette lecture qui découpe le territoire ne semble pas coïncider avec la réalité des dynamiques économiques qui progressent à Vaulx-en-Velin. On a pu constater l'émergence d'un modèle diffus, où la production de richesse se situe aussi dans les zones résidentielles, à travers le maillage pavillonnaire, se développent des entreprises non seulement de commerce de proximité mais aussi des autoentrepreneurs et petites entreprises en croissance. On peut citer par exemple que la première polarité commerciale de la ville de Vaulx en Velin se trouve être le Mas du Taureau, alors que celui-ci n'est pas identifié en tant que tel sur le PLU de la ville au contraire du centre ville qui est identifié et promu comme un pôle d'attractivité commerciale.

Dans les zones franches, et industrielles, les usages ont changé et la typologie d'entreprise s'adapte aux demandes.

II. Une articulation entre les politiques publiques et l'économie

A. Des pouvoirs locaux qui se saisissent de la question économique

La question économique s'est parfois réduite à évaluer la production de richesse locale, à l'aide d'indicateurs pas toujours représentatifs du réel potentiel et des dynamiques en place et en évolution sur la ville. Ainsi, à travers l'analyse proposée notamment par Laurent Davezies, on peut souligner l'intérêt de l'économie présente, résidentielle qui existe et qui est essentielle pour appréhender le territoire. Cette composante du développement local, s'attache à décrire les enjeux économiques des citoyens, comme usagers, bénéficiaires et producteurs du territoire.

La forme économique s'est profondément modifiée, et il convient d'adapter notre lecture à cette évolution, cohérente dans la globalité des modifications qui trouvent leur place à l'échelle des métropoles, des régions et des états.

Ainsi on peut voir l'évolution de la ZAC centre-ville de Vaulx en Velin. Il y a une volonté des pouvoirs publics après les émeutes de 1991 d'en faire un centre-ville 'idéal' qui ressemblerait au plateau de la Croix Rousse. Dans cet objectif, toutes les nouvelles constructions réalisées sur cette ZAC ont été équipées de locaux commerciaux en pieds d'immeuble et de nombreux petits commerces ont reçu de l'aide pour s'implanter tel que des fromagers vendant des produits locaux ou bien des bouchers vendant de la viande 'non Hallal'. Ces installations ne correspondant pas au besoin de la population résidant aux abords de la ZAC et la difficulté de faire venir des Lyonnais du centre-ville faire leurs achats à Vaulx-en-Velin a conduit ses commerces à périliter.

De plus, de nombreuses erreurs furent commises lors de la mise en place de ce plan. En effet, bien que n'utilisant pas le réseau de chauffage urbain par exemple, les locaux commerciaux de pied d'immeuble payent à part égale avec les autres locataires les charges des différents immeubles. Ainsi bien que le loyer fixe soit faible pour attirer des commerçants, la part de charge est tellement importante qu'il revient presque aussi cher d'installer son commerce dans la ZAC Centre-Ville à Vaulx en Velin que dans les Gratte-Ciel de Villeurbanne, zone ayant beaucoup plus d'attrait pour un commerçant du fait de son emplacement, d'après l'expérience de Pierre-Alexandre Le Guern. Pour maintenir cette zone commerciale en vie, un espace de vente a été dédié à la grande surface de manière à drainer le plus de monde possible. Cette implantation se fait dans un contexte particulier, la zone autour de Vaulx en Velin étant déjà suréquipée en grande et moyenne surface avec des pôles tels que les Sept Chemin, Bron Parilly, Venissieux et désormais la Soie. Toutes ces grandes surfaces font de l'est Lyonnais la zone avec le ratio nombre d'habitants pour mettre carré de vente le plus élevé de la région. D'ailleurs l'espace de grande surface actuelle (Casino) rencontre des difficultés, c'est pourquoi le magasin va se déplacer à proximité, de l'autre côté de la rue Gabriel Perri et par la même s'agrandir, espérant ainsi attirer plus de clientèle. On peut remarquer qu'alors même que les grandes surfaces et centres commerciaux semblent être des solutions du passé sans réel avenir, on ne cesse d'en autoriser les constructions. Ainsi peut-on se demander quel avenir attend ses enseignes et les bâtiments qui les abritent ? Il n'a par ailleurs toujours pas été décidé de ce que deviendra le bâtiment accueillant l'actuel Casino.

Un autre exemple d'intervention des pouvoirs publics que nous avons pu constater lors de notre visite de Vaulx En Velin est le cas de la ZAC Hôtel de Ville (HDV), zone laissée en friche depuis des dizaines d'années comme on peut le constater sur les images satellite disponible sur Géoportail. Cette ZAC est gérée en régie directe par la métropole de Lyon. Après des études préalables il est apparu que l'offre en commerce étant déjà pléthorique, il n'y avait pas de potentiel pour les pieds d'immeuble en devenant d'accueillir une offre commerciale supplémentaire. La Chambre de Commerce et d'Industrie a donc proposé l'idée de construire des immeubles capables de recevoir en rez-de-chaussée de l'artisanat (comme cela se fait déjà à Paris), bien que cela demande de répondre à des normes de sécurité particulièrement élevée, surtout pour que les habitants des étages supérieurs ne soient pas gênés. Cette idée fut adoptée mais le bailleur (Poste Habitat) à qui fut confié la réalisation de ses immeubles particuliers n'a pas respecté le cahier des charges en fournissant des plans intégrant des pieds d'immeubles commerciaux classiques. De plus, en l'absence d'études géotechniques préalables, le bailleur n'a pas pris la mesure du sol difficile de la parcelle concernée et se retrouve dans de grandes difficultés pour construire l'immeuble. Il en revient désormais à la métropole de Lyon de décider si le bâtiment respectant pas le cahier des charges qui sera livré est acceptable ou bien si cela contrevient trop aux buts initiaux, dans ce cas là la métropole est en droit de demander au groupe Poste Habitat de lui rendre le terrain dans l'état initial ou il lui a été vendu. C'est donc aux pouvoirs publics que revient cette décision.

B. Des choix qui s'intègrent dans un modèle plus global en évolution

D'autre part, en s'attardant sur les modalités de déplacement autour de Vaulx-en-Velin, on constate que le territoire est perçu comme essentiellement accueillant des commerces et des activités de service, poussant les actifs de l'industrie à s'éloigner vers la périphérie (parfois lointaine, à l'ouest) pour travailler dans les entreprises du secondaire. Cette structuration par les transports ne témoigne pas des potentialités du territoire lui-même, dont l'industrie faiblit, malgré la présence de la ressource humaine dans sa zone.

Cette intégration difficile dans le système économique de la métropole montre les changements auxquels le pouvoir politique doit faire face pour mieux traiter la question économique dans ses choix et orientations qui guident le développement de la ville.

Les nouvelles formes d'emploi et d'économie s'intègrent différemment dans la ville. Le crépuscule du modèle salarial pour gagner sa vie montre la voie à de nouvelles formes, qui se concrétisent pas des espaces d'activité inédits : coworking, mutualisation et miniaturisation des entreprises.

On comprend donc que la politique publique autour de la question urbaine est décisive sur le plan économique pour organiser et aménager le territoire en tenant compte des effets et résonances du passé sur le tissu étudié. Mais également il est crucial d'intégrer les nouvelles dynamiques économiques qui répondent aux enjeux actuels, et de mieux envisager les usages et les services pour les populations en présence et en activité dans la ville.