



Immobilier d'entreprises et attractivité des quartiers

Dans le cadre de la formation
**IMMOBILIER ÉCONOMIQUE DANS LES
QUARTIERS**

JOURNÉE 1 - 23 septembre 2016

Organisée en partenariat avec

La Duchère
LYON



Avec l'appui de **Argo&Siloe**

Immobilier d'entreprises et attractivité des quartiers

Éléments de cadrage

Vincent LECOMTE

Consultant en développement économique territorial - **Argo&Siloe**

Pourquoi ce sujet ?

Le PRU 1 : orienté requalification/ diversification de l'habitat et redéploiement des équipements publics

- ⇒ un objectif central de mixité et de cohésion sociale
- ⇒ la question économique assez peu traitée
- ⇒ une mixité fonctionnelle pas vraiment assurée

Le NPRU : la « requalification économique des quartiers » pilier incontournable des nouveaux Contrat de Ville

- ⇒ l'offre insuffisante de locaux d'activité abordables dans les quartiers perçue comme un frein majeur (*rapport Carteirac-Guérin*)
- ⇒ l'immobilier d'entreprises un sujet parmi d'autres en matière de développement économique

Immobilier d'entreprises et attractivité des quartiers

Un axe prépondérant de l'intervention économique des collectivités

Une intervention qui ne peut être conçue « hors sol »

- ⇒ Ne pas appréhender le quartier comme un ensemble fonctionnant en vase clos
- ⇒ Une solution nécessaire mais rarement suffisante
- ⇒ Une réflexion à élargir en matière de parcours résidentiel



Immobilier d'entreprises et attractivité des quartiers

Renvoie à la capacité d'ouverture du quartier

- ⇒ Un enjeu à double sens
- ⇒ La question fondamentale de l'accessibilité

Renvoie à l'image du quartier

- ⇒ Difficilement dissociable des stigmates sociales
- ⇒ Interroge la fonction urbaine du quartier
- ⇒ Interroge l'identité économique du quartier
- ⇒ L'effet rénovation urbaine : entre l'éternel projet (chantier) et la perspective d'un produit fini qualifié

L'œuf ou la poule ?

Le développement d'une offre immobilière comme levier d'attractivité économique pour le quartier

- ⇒ Une réponse en 1^{er} lieu aux besoins endogènes
- ⇒ Un déficit quasi-structurel d'initiative privée
- ⇒ Une diversification et une densification de l'offre dans un 2nd temps qui permettent de s'ouvrir à de nouveaux besoins

L'attractivité du quartier comme un préalable au développement d'une offre d'immobilier économique

- ⇒ Le constat d'un potentiel latent
- ⇒ Un équilibre à trouver à l'échelle de l'agglomération
- ⇒ Les ZFU-TE : une « bulle » d'attractivité

L'attractivité : pas une notion absolue

Une logique de marché avant tout

- ⇒ L'existence d'une demande solvable
- ⇒ Un positionnement cohérent

Des opérateurs aux critères et aux objectifs différents

- ⇒ Investisseurs et promoteurs
- ⇒ Entreprises (TPE et PME)
- ⇒ Collectivités, bailleurs et partenaires institutionnels

L'attractivité du quartier n'est pas celle de la parcelle

- ⇒ Des parcelles en porte d'entrée du quartier
- ⇒ Des parcelles en cœur de quartier
- ⇒ Des opportunités par défaut

En synthèse

