

LES SYNTHÈSES DU LAB 2024



LES ENJEUX IMMOBILIERS DE LA RÉINDUSTRIALISATION

Une étude comparée des zones d'emploi de Lacq-Pau,
Dunkerque et Berlin-Brandebourg

**Master Stratégies territoriales et
urbaines**

Marcus Chaigne
Carla Gaignard
Hugo Lagonotte Dias
Joseph Siebenaler



SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PRÉFACE

Dans un contexte de crise immobilière aux ressorts conjoncturels, structurels et environnementaux, les modèles de l'aménagement urbain et de la promotion immobilière sont aujourd'hui remis en question. Parallèlement, le sujet de la réindustrialisation s'affiche comme une priorité politique avec des implications significatives en matière d'aménagement du territoire. Nexity, 1er opérateur immobilier en France, intervient sur l'ensemble de la chaîne immobilière, de la conception à l'exploitation. À ce titre, nous nous questionnons sur les enjeux et opportunités inhérents à la réindustrialisation.

Nous avons confié ce projet collectif à l'École Urbaine pour comprendre les dynamiques en cours, avec une double approche aménagement du territoire et immobilier : enjeux de modernisation de l'industrie, politiques publiques, impacts sur les localisations et bassins d'emploi, infrastructures, formats immobiliers, articulation avec les sujets environnementaux... Cela afin de conforter notre priorisation d'actions en matière de stratégie pour l'entreprise, à la fois géographique et programmatique.

Quels sont les principaux facteurs susceptibles de favoriser le déploiement d'industries ? Quel lien entre les volontés politiques et les réalités territoriales ? Comment sont traitées les nuisances issues de ces implantations ? Quelles cohabitations possibles avec d'autres usages, à quelles échelles ? Quels sont les besoins complémentaires générés, que ce soit en phase transitoire sur le temps du développement ou en phase d'exploitation ? Quel jeu d'acteurs ? Ce sont toutes ces interrogations que nous avons adressées aux étudiants pour une synthèse éclairée, des clés de lecture dézoomées, pour s'inspirer d'exemples à l'étranger et surtout pour répondre au mieux aux besoins des collectivités avec lesquelles nous travaillons.

Aurélie Lemoine

Directrice Marketing Stratégique et Etudes, Nexity

Alors même que les besoins en foncier et en immobilier industriel ont été documentés et pris en compte dans les politiques nationales à travers notamment la stratégie de mobilisation en faveur du foncier industriel et le dispositif « Sites clés en main France 2030 », ceux des nouveaux salariés industriels et de leur famille semblent constituer un angle mort dans les études et les priorités nationales. Pourtant, ils constituent un enjeu majeur pour attirer les compétences dans les secteurs industriels et ce, d'autant plus que des gigafactories, dont le potentiel d'emplois s'exprime en milliers, s'implantent en France.

C'est cette question des besoins mais aussi celle des actions mises en œuvre qui sont traitées dans le présent rapport par les quatre élèves de l'école urbaine de Sciences Po. Passant en revue à la fois les facteurs d'attractivité d'un territoire tout comme les profils des nouveaux salariés et les initiatives en matière de mobilité, ce rapport apporte un éclairage pour trois territoires, deux en France et un en Allemagne, où l'identité industrielle structure la vie locale.

On comprend rapidement que les caractéristiques locales comptent - l'histoire, la mobilisation des élus, la nécessaire coopération des acteurs ou encore les contraintes géographiques - mais qu'elles s'inscrivent dans un contexte marqué par les injonctions en faveur de la sobriété foncière et le rôle structurant des déplacements domicile-travail.

Forts de leur profil différent mais complémentaire, Marcus Chaigne, Carla Gaignard, Hugo Lagonotte Dias et Joseph Siebenaler nous proposent une balade instructive dans les territoires industriels !

Caroline Granier

Cheffe de projet à La Fabrique de l'industrie et tutrice du projet collectif

LE PARTENAIRE

Leader français de la promotion et des services immobiliers, le groupe Nexity se met au service des collectivités locales, des particuliers, des entreprises, des investisseurs, et des institutionnels. Nexity développe et commercialise des projets résidentiels, des bureaux et des commerces, incluant la construction de logements neufs, de bureaux et de locaux commerciaux. En plus de la promotion immobilière, Nexity offre une gamme de services tels que la gestion locative, le syndic de copropriété, et la gestion d'actifs immobiliers. Le groupe participe également à des projets d'aménagement et de réhabilitation urbaine en collaboration avec les collectivités locales pour développer des quartiers et des espaces publics. Nexity est également un réseau d'agences immobilières et de conseillers.



Illustration de Nexity, Rapport d'activité intégré 2020

MÉTHODOLOGIE

Notre dossier se décompose en deux parties. Dans un premier temps, nous avons développé un état de l'art sur les relations entre l'habitat et l'activité industrielle. Compte tenu de l'ampleur du sujet, nous avons mobilisé une littérature variée - sociologie, théorie économique, globalisation, urbanisme et histoire.

Combiné à la mobilisation de données statistiques, cet état de l'art nous a permis d'identifier les quatre thèmes qui structurent ces relations : **le cadre de vie, la structure de la population, les politiques de logement et de mobilités et enfin les ressources foncières des territoires.**

Dans un second temps, nous nous sommes focalisé sur l'analyse et les enquêtes de terrain, où nous avons rencontré une variété d'acteurs. Ces enquêtes n'ont pas seulement permis de collecter des témoignages, elles ont également été l'occasion de nous immerger dans les territoires industriels. Grâce à un processus de sélection méthodique, une préparation en amont et une exécution sur le long terme, nous avons pu mener trois études de terrain.

LES TERRAINS ÉTUDIÉS



Nous avons décidé de définir nos périmètres de recherche par **zone d'emploi** : un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts (Insee).

Pau

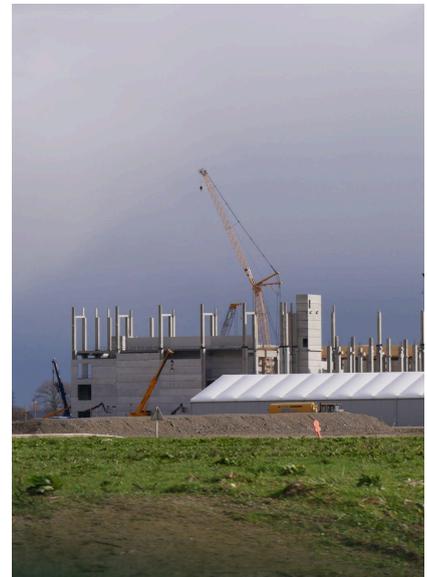
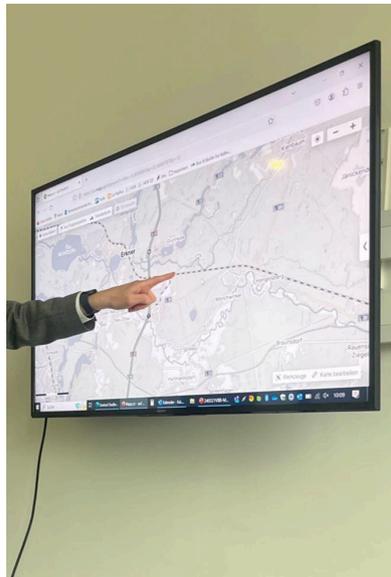
Territoire industriel à dominante rurale et périurbaine

Dunkerque

Agglomération industrielle

Tesla (Berlin/Brandebourg)

Métropole



De gauche à droite : visite de CHEMPARC à Lacq, rencontre avec l'autorité des transports de Berlin-Brandebourg, la gigafactory Verkor en construction à Dunkerque (Hugo Lagonotte Dias et Joseph Siebenaler)

Dunkerque

Région : Hauts-de-France

Population : 272 570*

Densité : 274,8 hab/km²

Part de l'emploi industriel : 19,7%*

Chômage : 11,2%*

*source : dossier complet INSEE 2020



Noyau industriel

La zone d'emploi de Dunkerque se situe dans le département du Nord, au nord de la région Hauts-de-France, à proximité de la frontière belge et sur le littoral de la mer du Nord. Le territoire s'étend autour de la ville de Dunkerque et comprend un large arrière-pays industriel et portuaire. Le port de Dunkerque, troisième port de France, joue un rôle majeur dans l'économie locale et nationale, favorisant les échanges commerciaux internationaux et l'implantation d'industries diverses.

Bassin industriel de la zone d'emploi de Dunkerque

Dunkerque est une ville historiquement industrielle, marquée par l'implantation d'Usinor en 1958 et le développement de son port. La désindustrialisation des années 1970 a durement affecté le territoire, entraînant la suppression de plus de 6 000 emplois industriels directs. Cependant, ces dernières années, Dunkerque connaît un regain spectaculaire d'activité industrielle avec de nouveaux projets et l'ouverture de nouvelles usines.

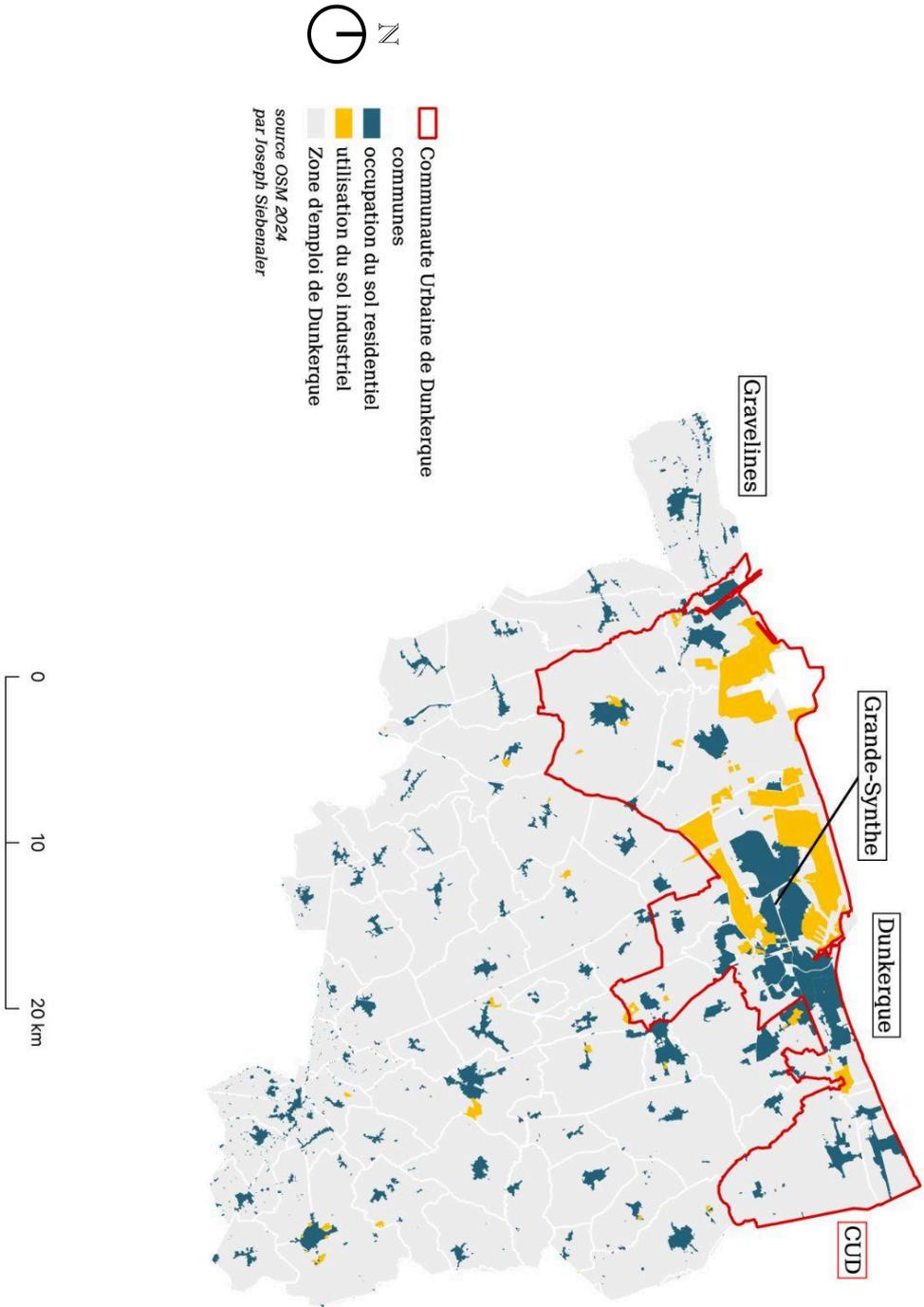
+ 20 000 emplois d'ici 2030

Composition du parc de logement

Le parc immobilier de la communauté urbaine de Dunkerque (CUD) est composé majoritairement de grands logements, 71 % de ceux-ci comptant au moins 4 pièces, venant en opposition avec la réduction de la taille des ménages que connaît Dunkerque (3,11 en 1982 contre 2,28 en 2020). Il en est de même pour le parc social qui est composé majoritairement de grands logements collectifs : 48 % de T4. En 2020, le taux de vacance des logements était de 9,5 %. La stratégie foncière de la CUD privilégie la réutilisation des friches industrielles et la densification des zones déjà urbanisées pour limiter l'artificialisation des sols.

Gouvernance et articulation à multi-échelle

Le SCoT de Flandre-Dunkerque a pour objectif de développer la mixité fonctionnelle entre l'habitat et l'implantation industrielle. La CUD pilote les réflexions et les actions concernant le logement et l'aménagement du territoire pour répondre aux besoins engendrés par les nouveaux projets industriels. Elle porte une stratégie de densification urbaine pour limiter l'étalement.



Lacq-Pau

Région : Nouvelle-Aquitaine

Population : **318 405***

Densité : **116,8 hab/km²**

Part de l'emploi industriel : **12,7%***

Chômage : **8,5%***

*source : dossier complet INSEE 2020



Îlots industriels et résidentiels

+ 2000 emplois d'ici 2030

Le territoire d'industrie de Lacq-Pau-Tarbes se situe entre deux régions : la Nouvelle Aquitaine et l'Occitanie. Nous concentrons notre étude dans le Béarn, autour de la zone d'emploi de Pau, située dans le département des Pyrénées-Atlantiques à l'extrême sud-ouest de la France. Les principaux foyers d'attraction de la zone d'emploi se recentrent autour des aires de Pau et d'Orthez.

Bassin industriel de la zone d'emploi de Pau

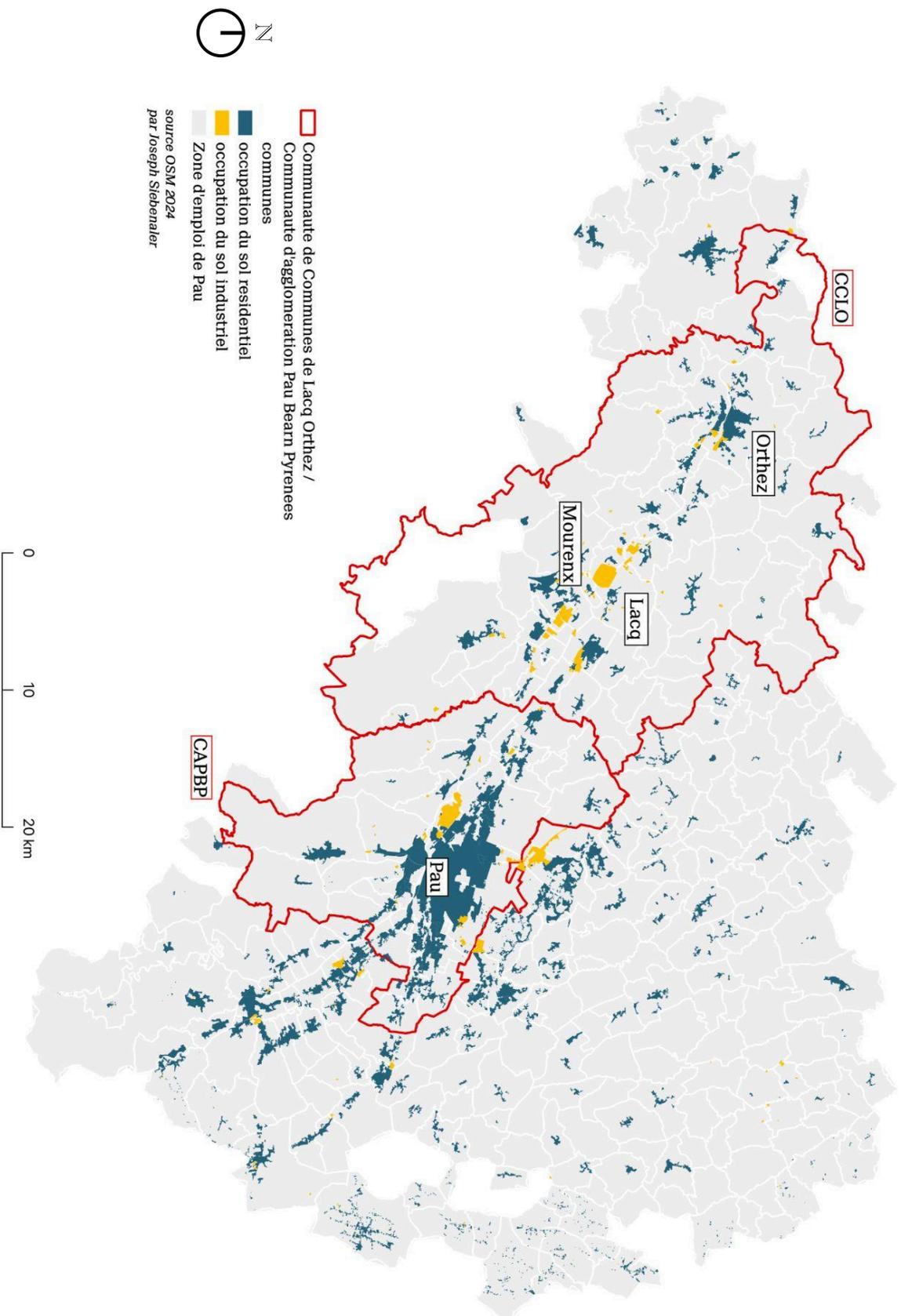
Lacq, marqué par la découverte d'un gisement de gaz en 1949, abrite des plateformes industrielles dans la chimie, l'énergie et l'aéronautique, avec un projet d'investissement de 350 millions d'euros en cours. Les Pyrénées-Atlantiques sont la troisième puissance économique régionale avec un PIB de 164 milliards d'euros en 2015, grâce à une industrie diversifiée. Le territoire de Lacq-Orthez compte 55 000 habitants et 20 000 emplois. L'emploi industriel est majoritairement assuré par de petites entreprises dispersées. Bien que la part des emplois dans l'industrie soit de 12,7 %, elle a diminué de 16,21 % entre 2006 et 2022.

Composition du parc de logement

Mourenx, construite *ex nihilo* dans les années 1950, est aujourd'hui une ville avec plus de 60 % du parc de logements sociaux de la Communauté de communes de Lacq-Orthez. Le reste du territoire manque lui de logements sociaux. En 2020, le taux de vacance était de 9,7 %, supérieur à la moyenne nationale de 8 %. Le plan de prévention de risques technologiques (PPRT) influence l'aménagement du territoire en restreignant certaines constructions (risque d'expropriation, zone de maîtrise).

Gouvernance et articulation à multi-échelle

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine (2020) vise à préserver l'industrie, améliorer les performances face aux transitions numériques et énergétiques, et développer une offre de logement adaptée. Le SCoT du Grand Pau restreint l'artificialisation des sols, valorise les espaces naturels et agricoles, impose des densités minimales pour les nouveaux logements, et encourage la reconversion des friches. Le PLUi de l'agglomération du Grand Pau se concentre sur la rationalisation de l'utilisation des sols, la réduction des terrains constructibles et la protection des espaces agricoles et naturels.



Berlin / Brandebourg

Pays : Allemagne
Régions : Berlin / Brandebourg
Population : **468 712 habitants**
Densité : **279 hab/km²**
Chômage* : Frankfurt (Oder) : **9 %** /
Oder-Spree : **6 %** /
Trepow-Köpenick : **7,2 %**



*Agence de l'Emploi Allemand, 2023

espace industriel isolé

+ 27 500 emplois d'ici 2030

La gigafactory de Tesla, située à Grünheide Mark dans le Brandebourg, à proximité du Land de Berlin, représente le premier site de fabrication de Tesla en Europe. Cette usine illustre une interaction complexe entre le développement industriel et l'urbanisme dans une région à la fois urbaine et rurale, reliant les besoins de Berlin et du Brandebourg. L'espace de coopération territoriale autour de Tesla est également calculé, comme les zones d'emploi, sur la base des schémas et durées de déplacement estimés de sa main-d'œuvre. Cette dernière a été développée pour analyser et planifier les besoins en matière d'infrastructures et de logements.

Bassin Industriel de Berlin/Brandebourg

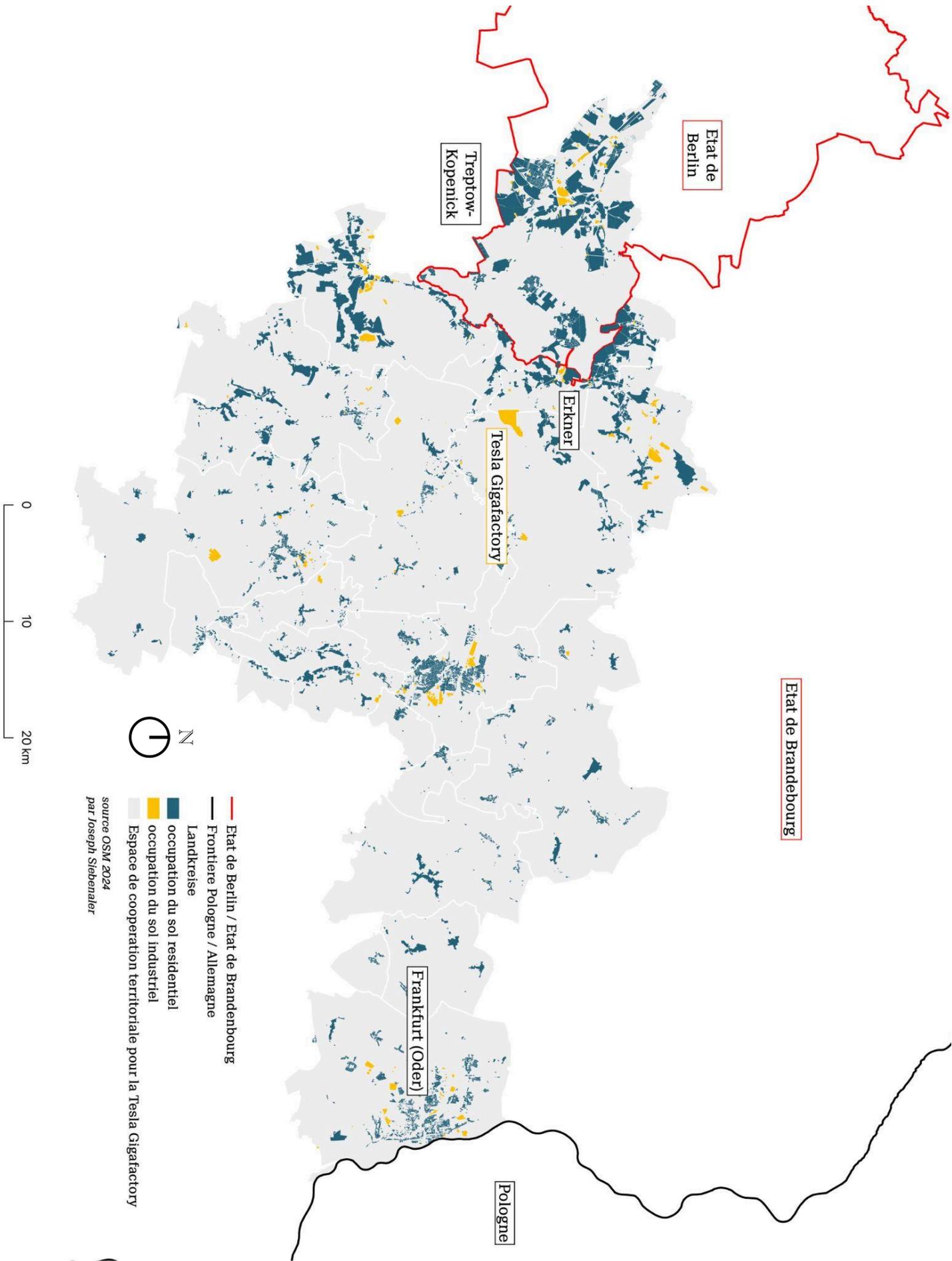
L'histoire industrielle de Berlin et du Brandebourg est marquée par des transformations majeures, de la période post-guerre à la réunification allemande en 1990. La région est aujourd'hui un centre d'innovation, accueillant des secteurs de haute technologie. Le développement de zones comme Adlershof en un parc scientifique et technologique et comme Berlin TXL en une "Urban Tech Republic" montre l'engagement de la région à favoriser l'innovation et la croissance économique.

Composition du parc de logement

L'Allemagne a la plus forte proportion de locataires de l'UE (53,5 %), contre 36,6 % en France. À Berlin, 85 % des résidents louent leur logement, comparé à 55 % dans le Brandebourg. Les types de logements varient entre les zones rurales et urbaines et entre les propriétaires et les locataires. En moyenne, les ménages berlinois disposent de 2,7 pièces (1,7 par personne), tandis que les ménages du Brandebourg disposent de 3,4 pièces (2 par personne). À Berlin, les propriétaires ont 3,8 pièces dans leur logement contre 2,5 pour les locataires ; au Brandebourg, le nombre de pièces est de 4,2 pièces pour les propriétaires et de 2,7 pour les locataires.

Gouvernance et articulation à multi-échelle

L'État fédéral légifère sur le logement locatif, tandis que les Länder s'occupent des subventions et de la réglementation des loyers. Les municipalités gèrent quant à elles l'aménagement urbain. Le projet de l'usine Tesla est un exemple de coopération entre Berlin et le Brandebourg, qui s'inscrit dans un cadre stratégique pour le développement régional. Les autorités locales collaborent pour intégrer le projet et répondre aux besoins en infrastructures, en logements et en services publics.



- Etat de Berlin / Etat de Brandebourg
- Frontiere Pologne / Allemagne
- Landkreise
- occupation du sol residentiel
- occupation du sol industriel
- Espace de cooperation territoriale pour la Tesla Gigafactory

source OSM 2024
par Joseph Siebenaler

ENJEUX

Depuis les années 1970, la France subit une désindustrialisation du fait de la concurrence internationale, notamment en provenance des pays à bas coûts. Tandis que notre pays s'est majoritairement tourné vers l'économie tertiaire durant ces 50 dernières années, nous assistons actuellement à un mouvement de réindustrialisation suite à la crise sanitaire liée au COVID-19 qui a mis à l'épreuve l'indépendance stratégique de la France. Ce mouvement se caractérise par un solde positif entre la création et la fermeture d'usines ainsi qu'une augmentation de l'emploi industriel salarié depuis 2021.

Toutefois, la réindustrialisation des territoires en France ne peut être effective sans des solutions immobilières appropriées et adaptées. Le redéploiement de l'industrie implique un besoin de main-d'œuvre, et donc potentiellement un besoin de logements adaptés en termes de temporalité, de typologie et de distance par rapport au lieu de travail. Le défi pour ces zones n'est donc pas seulement de disposer d'une infrastructure industrielle suffisante, mais aussi d'une offre suffisante de logements et de services associés (commerces, infrastructures publiques...).

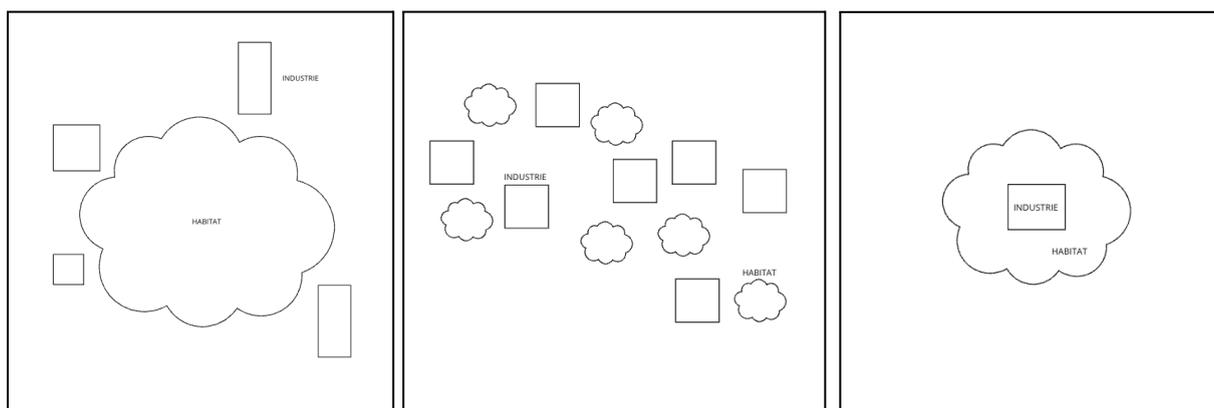
À travers le sujet des stratégies immobilières de la réindustrialisation, Nexity nous a proposé d'enquêter sur la manière dont les territoires en cours de réindustrialisation anticipent l'arrivée massive de nouveaux habitants.

- Quels seront les besoins immobiliers des territoires en cours de réindustrialisation ?
- Quelles relations spatiales entre les espaces industriels et résidentiels, et comment les relier de manière efficiente ?
- Comment l'augmentation de l'activité industrielle et de la population est-elle perçue ?
- Quelles sont les stratégies immobilières de la réindustrialisation au regard de l'impératif de sobriété foncière ?

Nos entretiens préliminaires avec différents acteurs urbains nous ont fait prendre conscience du caractère multifactoriel et interdépendant des stratégies immobilières. De l'étude des stratégies purement immobilières, nous avons élargi notre champ d'investigation pour nous intéresser aux solutions apportées par l'écosystème territorial pour répondre aux besoins de logements et de services.

Dès le début de notre travail de réflexion, nous nous sommes intéressés aux différentes configurations spatiales existantes entre les zones d'habitation et les sites productifs. Trois idéaux-types ont été retenus dans l'objectif d'associer une étude de cas à chacun d'entre eux. Néanmoins, nous avons compris grâce à nos études de terrain qu'il n'était pas possible d'associer systématiquement un idéal-type à un territoire.

Le choix de nos études de cas



Croquis réalisés lors de notre étape exploratoire du sujet

La zone d'emploi de Dunkerque a été choisie en raison de son histoire et de sa forte spécialisation industrielle. L'analyse de Dunkerque nous permet d'examiner les défis et opportunités liés à la réindustrialisation dans un contexte urbain dense, avec une très forte proximité spatiale entre les logements et la zone industrialo-portuaire dunkerquoise.

La zone d'emploi de Pau permet d'étudier les relations entre l'industrie et l'habitat dans un secteur rural et périurbain. Cette zone d'étude est essentielle pour analyser les particularités des zones à plus faible densité et étudier comment elles peuvent tirer parti des projets de réindustrialisation tout en gérant les défis spécifiques liés au logement et à l'emploi.

Enfin, l'étude de la nouvelle **Tesla Gigafactory de Berlin/Brandebourg** nous permet d'élargir notre recherche à une dimension européenne et d'observer les dynamiques d'une grande métropole. Il s'agit ici d'étudier les implications immobilières lorsqu'un site productif d'envergure se situe loin de toutes zones d'habitation.

Afin de comprendre les spécificités des solutions immobilières présentes dans nos trois études de cas, nous avons défini 4 axes de recherche qui reflètent plus précisément notre problématisation du sujet initial.



Axe 1 : L'impact de l'évolution démographique, l'emploi industriel et les besoins en logements



Axe 2 : La relation spatiale entre l'industrie et les zones d'habitation : les trajets domicile-travail et leur importance dans la stratégie de planification immobilière



Axe 3 : Le rôle de l'héritage industriel dans les logiques d'habitat et la question de l'acceptabilité sociale des projets industriels pour les habitants



Axe 4 : Les stratégies immobilières de réindustrialisation confrontées à l'impératif de sobriété foncière.

La structuration de notre travail final en ces 4 axes de recherche découle à la fois de l'état de l'art et des entretiens que nous avons eu l'opportunité de réaliser avec une pluralité d'élus et de professionnels. Elle reflète au mieux les difficultés, les opportunités et les actions entreprises par la puissance publique et les acteurs privés de la ville dans les trois territoires que nous avons étudiés.

Ainsi, cette étude met en exergue la dimension multifactorielle des stratégies immobilières de réindustrialisation. Il ne s'agit pas uniquement de s'interroger sur les politiques de construction que les collectivités territoriales devraient entreprendre, mais aussi sur les enjeux d'attractivité territoriale pour parvenir à attirer et maintenir des ménages, dans le but de pérenniser les nouvelles activités industrielles.

L'objectif de ce travail est d'enrichir la réflexion sur ce sujet pour Nexity et la communauté éducative et scientifique de l'École urbaine de Sciences Po. Par son approche pluridisciplinaire, mêlant histoire, droit, sociologie et économie, notre étude sur les besoins immobiliers des territoires en cours de réindustrialisation témoigne des difficultés contemporaines auxquelles sont assujettis les acteurs de la ville. La sobriété foncière, les préférences dans les choix résidentiels des ménages et la question de l'attractivité des territoires sont des exemples évocateurs des sujets que nous traitons dans notre étude.



Grand projet de logements d'après-guerre dans le centre de Berlin.
(Carla Gaignard)

PRINCIPAUX RÉSULTATS

Différents contextes territoriaux qui impliquent une dépendance à l'emploi industriel



Les entretiens avec les parties prenantes des différents territoires ont révélé un lien étroit entre l'emploi et la culture industrielle, la démographie et les besoins immobiliers.

Les stratégies de réindustrialisation s'appuient sur **les structures démographiques** et tendent à les infléchir positivement. Dans toutes les régions étudiées, il y a eu une réflexion sur la production de logements en réponse aux changements démographiques liés au développement de l'industrie. Cependant, nous constatons également des contradictions dans les méthodes de prévision du nombre de personnes qui vont s'installer sur un territoire. Cela complique la planification du logement dans la prévision de l'offre et de la demande. Les pouvoirs publics et les industriels doivent donc travailler ensemble lorsqu'ils envisagent le développement de l'économie et du logement, afin d'équilibrer au mieux les effets de ces changements.

Dans les trois études de cas, la formation se place comme un élément central de la réindustrialisation : **la spécialisation et la diversification des connaissances sont au cœur des efforts de compétitivité**. Une population formée est donc essentielle pour encourager et permettre à l'industrie de se développer dans un espace donné.



CHEMPARC à Lacq, plateforme de R&D et de transfert de technologie (Joseph Siebenaler).

Nous notons également que certains nouveaux emplois industriels peuvent offrir **un salaire relativement élevé, ce qui accroît à la fois la mobilité résidentielle et la tension sur le marché du logement**.

Enfin, nous observons que la politique et **les typologies de logement doivent varier** pour prendre en compte le contexte local, l'accessibilité financière et la temporalité de l'emploi industriel afin de répondre au mieux aux défis et aux opportunités créés par la réindustrialisation. En effet, la diminution de la taille moyenne des ménages en France, et plus généralement à l'échelle européenne, conduit à une redéfinition des besoins en logement.

La mobilité au coeur de la relation entre logement et emploi industriel



Nous avons étudié l'implication de la relation spatiale entre industrie et habitat sur les trajets quotidiens des salariés industriels. Notre étude démontre l'influence de ces trajets sur la stratégie résidentielle des ménages et les politiques territoriales immobilières. Nos trois études de cas présentent chacune des réalités différentes.

À Dunkerque, la puissance publique a entrepris un important travail de réflexion sur ses stratégies d'offres de transport, en prenant en compte la localisation des logements existants et celle des futurs logements. **La stratégie immobilière sur le territoire dunkerquois est étroitement associée à celle des mobilités.** Par exemple, la Communauté urbaine de Dunkerque prévoit de construire les nouveaux logements à moins de 500 mètres d'une ligne de bus afin que les salariés puissent se rendre au travail en transports en commun. La CUD souhaite même que les nouvelles usines ne disposent pas de parkings. L'objectif futur est de réduire drastiquement **l'utilisation de la voiture individuelle** sur le Dunkerquois.



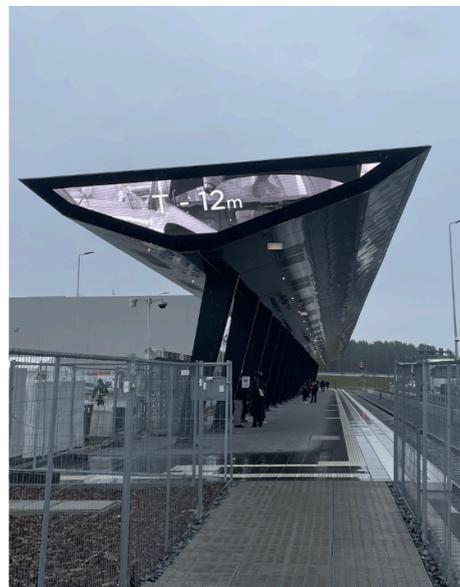
Bus à haut niveau de service, photo prise à la gare routière principale de Dunkerque (Hugo Lagonotte Dias)

La stratégie en matière de transports en commun est différente dans la zone d'emploi de Pau en raison de la dispersion des zones industrielles et des zones d'habitations. Le modèle de la voiture individuelle reste une nécessité pour les salariés pour se rendre sur leur lieu de travail. En revanche, la communauté de communes de Lacq-Orthez travaille sur des politiques **de développement de points de transports multimodaux** afin de mieux

relier les zones d'emplois et les zones résidentielles aux axes de transports en commun. En ce sens, des modèles alternatifs sont en cours de développement comme le covoiturage ou le transport à la demande. Notre étude de terrain sur Lacq-Pau a également mis en exergue la volonté des différents acteurs de la ville de travailler ensemble afin de solutionner le manque de transport en commun.

Notre séjour d'étude à Berlin a été l'occasion d'observer comment la puissance publique et un industriel solutionnent ensemble les problèmes de mobilité dans un espace en périphérie d'une métropole, sans logement à proximité. Berlin est le seul cas que nous avons étudié où une entreprise est proactive dans la constitution d'une offre de transport permettant de connecter son usine au reste du réseau de transport en commun. En effet, le constructeur américain finance et opère lui-même un réseau de navette et une ligne de train permettant la connexion entre son site de production et le réseau ferroviaire allemand. Tandis que la

stratégie de transport à Dunkerque a été décidée en amont de l'installation des entreprises, Tesla a de son côté pris les devants pour fournir sa propre offre de transport pour ses employés et combler une mauvaise desserte par le réseau public de transports berlinois. Ce n'est qu'une fois la Gigafactory ouverte que des discussions entre l'autorité régulatrice des transports berlinois et l'entreprise américaine ont eu lieu pour améliorer le réseau existant.



Navette de bus reliant la station ferroviaire Fangschleuse à la gigafactory
& Gare ferroviaire TESLA SUD (Hugo Lagonotte Dias)

L'héritage industriel dans les logiques d'habitat : vers une meilleure acceptabilité sociale des projets ?



La question de l'acceptabilité sociale et du cadre de vie se pose avec une accointance particulière dans le cadre des stratégies immobilières de réindustrialisation. Nos trois études de terrain revêtent chacune des réalités différentes concernant leur attractivité et les solutions que la puissance publique apporte pour rendre ces territoires plus agréables à vivre.

L'industrie est profondément **ancrée dans le contexte culturel et historique des territoires**. La résurgence de l'activité manufacturière apparaît donc étroitement liée à leur identité économique et sociale. Bien que ce contexte ne détermine pas nécessairement le succès des stratégies de réindustrialisation, il influence considérablement la manière dont la population et les autres parties prenantes perçoivent et/ou s'engagent dans ces dernières.

Dunkerque est un exemple très pertinent d'une ville industrielle qui se réinvente pour paraître plus attractive auprès des salariés mais aussi des touristes. Les actions entreprises par la Communauté urbaine de Dunkerque, que ce soit au niveau du réaménagement de la côte ou bien de sa politique de transport urbain gratuit (depuis 2018), sont à même de faire du territoire dunkerquois un territoire attractif pour y travailler mais aussi pour y vivre. Cette

politique est d'autant plus ambitieuse que les imposants complexes industriels font partie intégrante du paysage dunkerquois. Bien que cela s'explique par une forte acceptabilité sociale des Dunkerquois, la question de l'acceptabilité chez les futurs habitants est une inconnue. De plus, la **question de la pollution**, induite par ces activités industrielles lourdes sur le territoire, semble elle aussi rester en suspens.



Gauche : Depuis la promenade en bord de mer de Malo-les-Bains, l'imposante usine Arcelor Mittal est très visible, ainsi que ses dégagements de fumée (Hugo Lagonotte Dias)

Droite : Photo aérienne de Mourenx et de ses environs ruraux (Joseph Siebenaler)

Selon nos observations, l'acceptabilité sociale vis-à-vis de la proximité avec l'industrie est moins prononcée chez les riverains qui habitent la zone d'emploi de Pau. Bien que la plupart **des riverains acceptent la proximité des infrastructures industrielles** avec leur lieu de vie, on assiste parallèlement à une faible acceptabilité des nouveaux projets industriels. Cela pourrait entraîner un risque pour le développement de logement à proximité des usines, d'autant plus que les actions des collectivités territoriales pour rendre le territoire plus attractif semblent encore largement insuffisantes.

Tandis que pour les deux premiers territoires l'enjeu est de rendre la ville industrielle plus attractive en améliorant le cadre de vie pour les salariés, le cas de Berlin et sa Gigafactory Tesla est bien différent. Il ne s'agit pas de rendre la ville plus attractive, Berlin l'est déjà bien assez. Au contraire, il s'agit de rendre le travail à la Gigafactory attractif pour les salariés, afin que l'offre de travail corresponde toujours aux besoins, croissants, de Tesla.

Ainsi, sur les zones d'emploi de Lacq-Pau et de Dunkerque, c'est leur réindustrialisation qui les rends plus attractives. Dans le cas de la Gigafactory, c'est sa proximité avec l'agglomération berlinoise et la frontière polonaise qui a convaincu les salariés de travailler pour le géant américain. À ce titre, la gigafactory étant éloignée du tissu urbain métropolitain, il nous semble primordial, à côté de la planification de construction de logements, qu'une réflexion de plus grande ampleur soit conduite par la puissance publique afin de rendre les petites villes proches de l'usine plus attractive, au risque que la construction de logements autour de l'usine ne constitue des "**villes dortoirs**".

En somme, nos études de cas françaises sont caractérisées par un regain d'attractivité du fait de leur industrialisation (alors même qu'elles avaient perdu en attractivité du fait de la

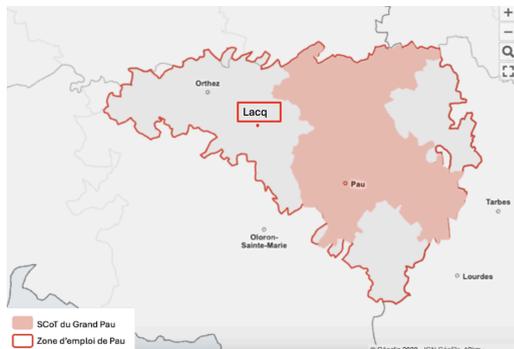
réindustrialisation) tandis que Tesla s'est installé dans la région berlinoise en raison de l'attractivité de cette dernière.

Une réglementation qui impose des stratégies de sobriété foncière



Nouveaux logements dans le centre-ville de Dunkerque (Hugo Lagonotte Dias)

La problématique de la sobriété foncière s'impose à nos trois territoires d'étude. Pour nos deux études de cas en France, c'est notamment à travers l'objectif de **la zéro artificialisation nette (ZAN)** des sols qu'elle s'est manifestée. Le territoire dunkerquois a déjà pris en compte dans les documents d'urbanismes, locaux et intercommunaux, l'objectif de sobriété foncière. Ainsi, les pratiques d'aménagement urbain et la politique de création de logements intègrent d'ores et déjà les objectifs fixés par la ZAN. Cela se traduit de manière concrète par des opérations urbaines de densification ainsi que de réhabilitation de friches industrielles situées en cœur de ville.



Localisation du SCoT du Grand Pau dans la zone d'emploi de Pau (GeoClip)

Concernant la communauté de communes de Lacq-Orthez (CCLO), toutes ses communes n'intègrent pas dans leurs documents d'urbanisme l'objectif de sobriété foncière avec le même degré. Cela s'explique notamment par l'absence de documents de planification supra-communales : on note l'absence d'un SCoT commun à l'ensemble de la zone d'emploi de Pau. Néanmoins, un PLUi est en cours d'élaboration au sein de la CCLO et devrait permettre une meilleure planification supra-communale sur le territoire.

Nous pouvons conclure qu'une **meilleure coopération intercommunale favorise une meilleure prise en compte** de l'objectif ZAN dans les documents d'urbanisme, et donc une meilleure gestion de cette contrainte dans les politiques immobilières des territoires en cours de réindustrialisation.

Outre-Rhin, l'inquiétude des conséquences de l'artificialisation des sols sur l'environnement est également présente. Cela a conduit la puissance publique allemande à légiférer afin de pousser le secteur de l'immobilier à mieux prendre en compte les ressources environnementales et leur sauvegarde. Malgré tout, à la différence de la France, **les lois allemandes restent à ce jour plus permissives** concernant l'artificialisation des sols et ne sont pas contraignantes. Dans la situation où la zone d'emploi de l'usine est située à cheval

sur deux Land, les autorités plaident pour **un renforcement des coopérations**, notamment sur le sujet de la compensation foncière.

Il faut également noter que les perspectives de construction de logements pour faire face aux besoins induits par la réindustrialisation doivent passer par la conciliation des objectifs de construction et de sobriété foncière, telles qu'énoncées par la loi Climat et Résilience dans le cas français. La stratégie à adopter doit passer par **une approche multi-face**. La réhabilitation des friches constitue une piste majeure : en réaménageant les terrains abandonnés ou sous-utilisés, on peut réduire la pression sur les espaces naturels tout en revitalisant des zones urbaines souvent dégradées. La densification urbaine est également essentielle, elle permet d'optimiser l'utilisation des terrains déjà construits, limitant ainsi l'étalement urbain.

Cependant, cette stratégie peut susciter des résistances, sur les collectivités les plus rurales comme la CCLO ou les communes limitrophes à l'usine Tesla. La densification entraîne une modification du cadre de vie des résidents, les éloignant d'un idéal de la maison individuelle avec jardin.

Enfin, la lutte contre la vacance des logements et des résidences secondaires est une autre action clé : en utilisant les logements existants plutôt qu'en en construisant de nouveaux, on évite le gaspillage de ressources foncières tout en répondant à la demande de logement. Néanmoins, ces politiques nécessitent une grande **concertation entre les communes**, conférant aux **intercommunalités un poids décisif** dans les stratégies immobilières de réindustrialisation. Ces dernières comptent beaucoup sur **l'accompagnement de l'État** et ses politiques nationales (notamment le *Fonds vert & Action cœur de ville*) pour enclencher cette dynamique.

Concernant l'usine Tesla, les pouvoirs publics ont du mal à se mobiliser car historiquement, le foncier a beaucoup été privatisé, ce qui limite l'action publique.

De plus, notre étude de terrain à Dunkerque nous a permis de nous interroger sur les exonérations ZAN pour les industriels et l'obligation de la respecter dans le cadre de construction de logements. Cette exemption interroge sur les capacités résidentielles des collectivités qui accueillent en leur sein **des zones industrielles exemptées de ZAN**, car si le développement industriel n'est plus assujéti à l'objectif de sobriété foncière, c'est toujours le cas lorsqu'il s'agit de construire du logement. Il y a donc un important risque de renforcement de la pression immobilière dans des territoires qui étaient déjà en difficultés par rapport à ce sujet, à mesure que de nouveaux projets industriels voient le jour, renforçant ainsi le besoin en main-d'œuvre et en logements.

ENSEIGNEMENTS

Notre réflexion portait sur les solutions apportées par l'écosystème territorial pour répondre aux besoins en logements des territoires en cours de réindustrialisation. Ce travail visait parallèlement à identifier comment un opérateur immobilier comme Nexity pourrait se positionner dans la transformation de ces territoires.

- Adapter l'offre de logements des territoires industriels pour accueillir des nouvelles catégories de population.

Les nouveaux emplois induits par la réindustrialisation vont drainer des profils variés qui chercheront à s'installer autour de leur lieu de travail. Même si la réindustrialisation entraîne la mobilisation d'une population déjà installée sur le territoire, à la culture industrielle forte, il faudra également composer avec de nouveaux ménages qui cherchent à s'installer sur le territoire.

À mesure que l'industrie se modernise, les besoins en qualification augmentent. Les travailleurs industriels actuels ne reflètent donc pas nécessairement les travailleurs industriels de demain. L'industrie devra proposer de plus en plus de postes industriels qualifiés, et donc mieux rémunérés.

Ces travailleurs industriels qualifiés auront des attentes différentes concernant leur logement. Notre étude retranscrit les actions entreprises par les collectivités territoriales pour diversifier leur offre résidentielle (logement social, mais aussi intermédiaire et en accession à la propriété) afin de satisfaire les nouvelles demandes. Nos études de terrain confirment que la réindustrialisation est une opportunité pour les collectivités territoriales de proposer davantage de logements sociaux intermédiaires (PLI).

L'évolution de la taille des ménages est aussi un facteur clé à prendre en compte pour proposer des logements en adéquation avec les besoins réels des nouveaux salariés industriels. En raison des changements démographiques (vieillesse de la population...) et sociétaux (familles monoparentales...), la demande immobilière tend à se resserrer sur des logements qui proposent de plus petites superficies.

- Faire corrélérer la politique de logement avec la mixité des usages

Les profils variés drainés par la réindustrialisation contraignent également la puissance publique et les acteurs de la ville à repenser l'attractivité de leur territoire. Cela passe par des politiques d'amélioration du cadre de vie.

Les politiques de construction d'infrastructures publiques et privées seront une condition *sine qua non* au développement territorial des territoires industriels. La planification territoriale ne peut s'affranchir de la question des services publics et de l'offre commerciale sur son territoire lorsqu'elle œuvre à la construction de nouveaux logements.

La construction d'espaces de formation, de commerces, d'infrastructures sportives et médicales sont des exemples d'éléments primordiaux lorsqu'il s'agit d'élaborer la politique de construction de logements dans les années à venir, afin de faire coïncider les besoins en

services avec les besoins résidentiels. Ainsi, il s'agit d'intégrer l'idée de la mixité des usages dans les projets d'aménagement des territoires industriels qui sont historiquement davantage tournés vers le logement (Grand-Synthe et Mourenx par exemple), parfois au détriment de la qualité de vie.

- Notre vision du rôle du promoteur immobilier

De manière générale, nous avons pu constater qu'il est plus facile pour les territoires en cours de réindustrialisation de faire sortir de terre de nouveaux sites productifs que de construire de nouveaux logements. Cela s'explique par le fait que l'Etat central facilite grandement l'implantation des industries, avec des dispositifs tels que les sites industriels "clés en main", des dérogations foncières ou encore des programmes gouvernementaux tels que "Territoires d'industrie" ou bien "Choose France".

En ce sens, le secteur de la promotion immobilière a intérêt à proposer à la puissance publique des solutions de construction de logements rapides et efficaces à mettre en œuvre. Encore plus que pour les autres territoires, les promoteurs se doivent d'être force de proposition auprès des collectivités territoriales assujetties à la réindustrialisation.

Les logements conçus devraient être flexibles et adaptables pour répondre aux besoins évolutifs des ménages. Cela pourrait inclure des espaces polyvalents et des fonctionnalités axées sur la durabilité et l'efficacité énergétique. Les nouveaux logements devraient être systématiquement conçus en parallèle de nouveaux espaces communs, que ce soient des installations de loisirs, des écoles ou encore des commerces de proximité. Il ne faut pas sous-estimer la complémentarité des usages immobiliers, au risque de refaire les mêmes erreurs que dans le passé en constituant des "villes-dortoirs".

Pour faciliter la mobilité des résidents, les industriels pourraient lier par des transports en commun les nouveaux logements à l'usine. La collaboration avec les collectivités locales apparaît nécessaire pour s'assurer de moyens de transports efficaces, notamment des lignes de bus, de tramway ou de métro desservant efficacement les nouveaux quartiers. Cela permettrait de réduire la dépendance à l'égard des véhicules personnels, et en parallèle satisfaire les ménages voulant s'écarter des zones industrielles.

En résumé, les stratégies immobilières de la réindustrialisation devraient passer par une étroite collaboration entre élus, promoteurs et industriels afin de concevoir des logements innovants et bien intégrés dans le tissu urbain, répondant ainsi aux besoins des nouveaux ménages tout en facilitant leur mobilité grâce à un accès efficace aux transports en commun.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Granier. C, *“Refaire de l’industrie un projet de territoire”*, Observatoire des Territoires d’industrie (OTI), 2023
- Granier. C, Ellie. P, *“Ces territoires qui cherchent à se réindustrialiser”*, Observatoire des Territoires d’industrie (OTI), 2021
- Gros-Balthazard. M, Talandier. M, *“Réindustrialiser les territoires, la revanche des villes petites et moyennes ?”*, EchoGéo, 2023, (vol 63)
- Meunier, J-M. *“Le lien emploi-logement : la prise en charge syndicale de la question du logement à l’épreuve des transformations du travail et de l’emploi”*, La Revue de l’Ires, 2019, pp. 83-111
- Vignal, C. *“Injonctions à la mobilité, arbitrages résidentiels et délocalisation de l’emploi”*, Cahiers internationaux de sociologie, vol. 118, no. 1, 2005, pp. 101-117

Sources page de garde

gauche (Territoire de Lacq-Pau) : Joseph Siebenaler

centre (Territoire du dunkerquois) : © Navigation, Ports & Intermodalités

droite (Usine Tesla, Berlin-Brandebourg) : © Ralf Roletschek

L'exercice du projet collectif : un dispositif pédagogique original

Grâce à ce module original, les étudiants sont mis en situation de travail sur une problématique réelle posée par une organisation publique, privée ou associative. Pour tous les Masters de l'École urbaine, l'organisation et le pilotage sont identiques : le projet est suivi conjointement par la direction de l'École urbaine et les partenaires, à toutes les phases du projet ; un encadrement méthodologique régulier est assuré par un tuteur professionnel ou académique spécialiste de la question. Les projets collectifs permettent aux partenaires de mettre à profit les acquis de recherche et de formation développés au sein de l'École urbaine, de bénéficier d'une production d'études et de travaux de qualité, et de disposer d'une capacité d'innovation.

Les projets collectifs se prêtent particulièrement à des démarches d'étude, de diagnostic, de prospective, d'analyse comparée, voire de préparation à l'évaluation, et plus généralement à toute problématique pouvant éclairer l'organisation concernée dans une logique de « R&D ». Chaque projet mobilise un groupe d'étudiants de première année d'un des Masters de l'École urbaine. Les étudiants travaillent entre 1,5 jours et 2 jours par semaine sur des plages horaires exclusivement dédiées, pendant une durée de 6 à 9 mois (selon les Masters concernés). En formation continue, les projets collectifs concernent l'Executive master « Gouvernance territoriale et développement urbain » et mobilisent des professionnels pendant une durée de 4 mois.