

CONCOURS ou EXAMEN

donnant accès à l'emploi de :

Ingénieur

à titre interne

 (1)

à titre externe

 (1)

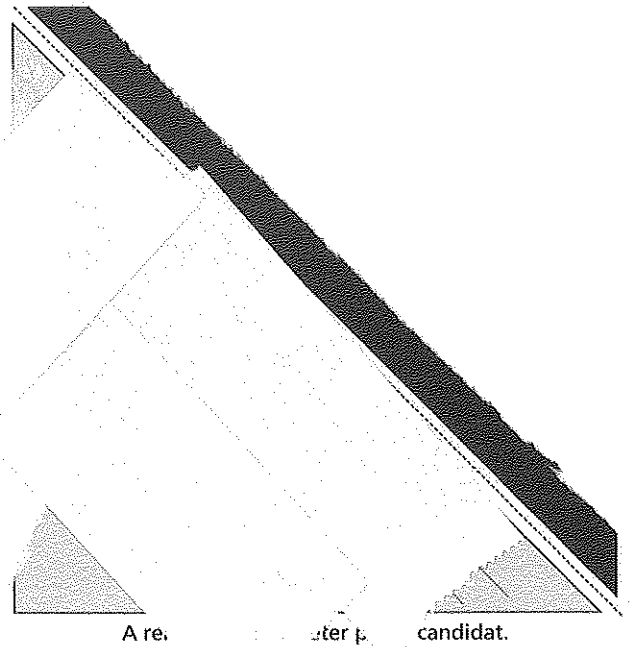
au titre du troisième concours

 (1)

Spécialité Urbanisme, aménagement et paysage

Épreuve de Note sur dossier

Date de l'épreuve 14/06/2017



A re.

ster p.

candidat.

Colonne réservée
à l'Administration

Numéro de correction

Note de synthèse

Numéro d'anhymat

Depuis la fin de l'économie basée sur le modèle fordiste, une nouvelle économie est en pleine expansion au niveau mondial. Créative, flexible, innovante, numérique, elle entraîne de profonds changements économiques et territoriaux. Cette nouvelle économie entraîne la diversification de nouveaux modèles collaboratifs qui ne sont pas sans présenter des conséquences sur l'organisation des villes qui les accueillent.

Note attribuée
(réservé au jury)

Dans un premier temps, il est proposé de revenir sur l'économie créative et ses différents modèles (I) avant de voir que ces nouveaux modèles influencent l'organisation territoriale (II).

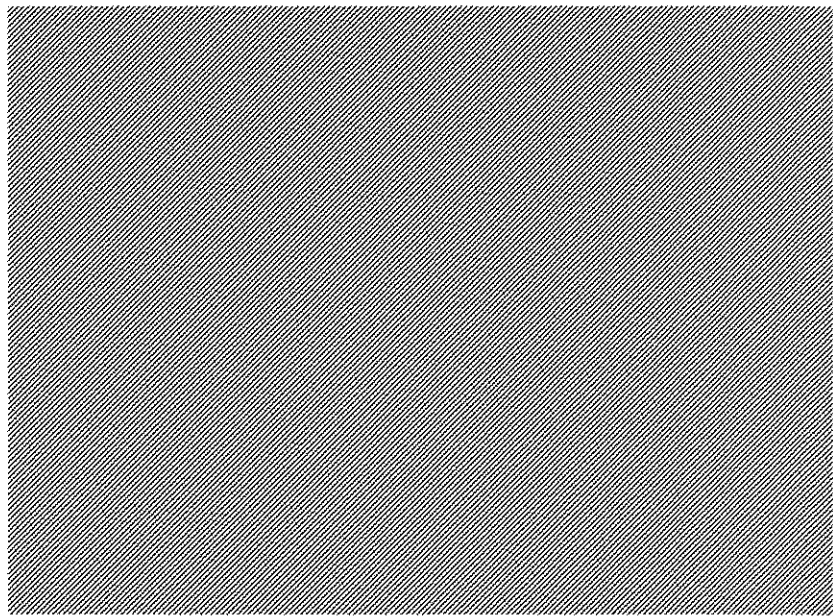
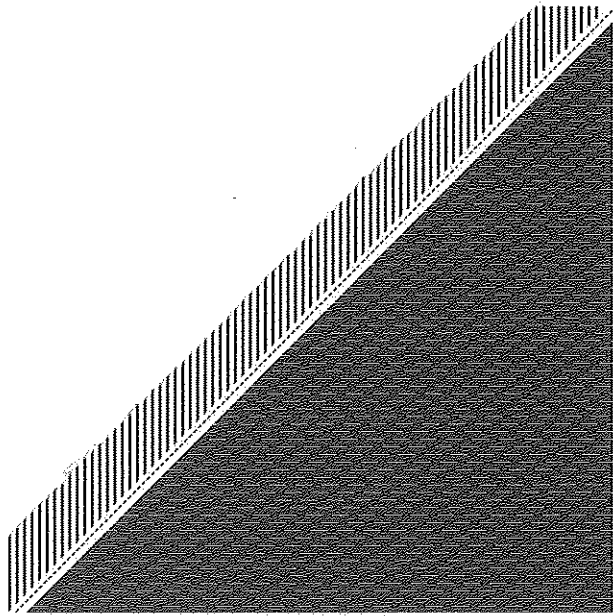
15,75

Visa du jury ou de la
Commission de Surveillance

I. L'économie créative, un facteur de développement de nouveaux modèles collaboratifs

I.1. L'avènement de l'économie créative

La révolution numérique a modifié et continue de modifier nos façons de travailler, de nous impliquer dans le monde dans lequel nous vivons. Les attentes des consommateurs, des salariés, des entrepreneurs changent. Vis-à-vis de l'entreprise,



les salariés recherchent de plus en plus une qualité de vie plutôt qu'une économie basée sur la production. C'est sur cette base que se développe l'économie créative.

L'intérêt de cette économie est multiple. Accessible à tous, elle crée des espaces, collaboratifs attractifs favorisant les échanges entre les personnes. Elle se nourrit de la créativité individuelle et des compétences de chacun pour créer des richesses. Elle est également un moteur de développement des territoires, notamment car les espaces collaboratifs sont souvent dans des zones jusqu'ici peu valorisées : friches, espaces délaissés... mais également car cette économie est attractive et amène de nouvelles "talents". Les villes s'organisent donc pour attirer, en misant sur la qualité de vie, les activités culturelles, la réhabilitation urbaine...

Le fait que cette économie soit basée sur le numérique permet une implantation variée, même dans des petites villes.

I.2 Les différents modèles collaboratifs

Il existe plusieurs types de modèles collaboratifs, qui sont détaillés ci-après :

- les espaces de coworking : il s'agit de lieux dédiés à l'accueil des start-ups ou des entrepreneurs individuels. On les appelle aussi parfois "incubateur". L'objectif de ces espaces est de créer un "écosystème favorable à la création et à l'innovation". Cela intéresse particulièrement

les start-ups numériques / high-techs mais aussi plus récemment les plus grosses entreprises. Des villes comme Tours, Orléans ou encore Lyon se sont investies pour encourager la création et l'installation d'espaces de coworking.

- les workshops : ce sont des ateliers de réflexion organisés sur une courte période autour d'une thématique définie. L'objectif est de mettre autour de la table différents acteurs de la sphère publique et privée afin de faire émerger des solutions à une question posée. Cette collaboration n'a pas une vocation économique mais peut s'apparenter à l'industrie créative.

- l'innovation participative : utilisant principalement les supports numériques (application, plateformes), elle s'adresse à tout citoyen désireux de s'investir et d'impliquer dans un projet qui le concerne. Ce modèle peut par exemple être utilisé au sein d'une collectivité pour permettre aux habitants de devenir "acteur" de leur ville en transmettant en temps réel des informations à la municipalité.

- les Teterms sont des espaces multi-collaboratifs, labellisés "French Tech", qui constituent des lieux associant espaces de coworking, espaces culturels, espaces associatifs. Différentes métropoles sont attirées par ce label et se donnent les moyens de l'obtenir.

II. Une réorganisation territoriale nécessaire à une économie nouvelle, mais qui présente des limites

II.1. Rendre les territoires attractifs

Afin de profiter de cette économie créative et génératrice d'emplois, les villes s'organisent.

Les industries créatives notamment les espaces de coworking jouent un rôle dans la croissance économique et le renouvellement urbain. Les anciens quartiers industriels en friche présentent un intérêt pour les Teterms. Ainsi, ces quartiers peuvent faire l'objet d'opérations de revalorisation.

En terme d'aménagement du territoire, cela redonne les cartes. En effet, rendus attractifs, ces espaces peuvent intéresser le secteur immobilier.

Il s'agit également que les collectivités saisissent l'enjeu de "devenir" des "villes créatives", notamment en soutenant et mettant en œuvre les moyens d'être attractives. Il existe de nouveaux besoins immobiliers, qui s'exercent y compris dans les métropoles régionales. En effet, l'économie numérique n'a pas de frontières. Les collectivités ont donc tout intérêt à faire en sorte de pouvoir accueillir ces nouveaux modèles collaboratifs.

II.2. Les limites des nouveaux modèles collaboratifs

L'installation d'espaces de coworking et d'espaces collaboratifs dans un territoire entraîne une réorganisation de ce dernier autour de cette nouvelle économie. Cela peut entraîner des spéculations foncières par des sociétés immobilières, qui trouvent soudain un intérêt à des secteurs jusqu'ici délaissés.

D'autre part, cette économie soulève un phénomène de mode et pose la question de la "soutenabilité" du mouvement à long terme. En effet, le potentiel de croissance n'est pas connu.

Cela a des conséquences

L'effacement des frontières peut aussi poser question d'autant plus que si sur la vie privée les contours sont de plus en plus flous, l'espace de travail devenant aussi un espace de "laissez-cultuels". Concernant la vie privée, les nouveaux modèles collaboratifs tendent également à faire disparaître la "propriété intellectuelle".

Enfin, ces modèles collaboratifs sont en grande partie financés par des fonds publics et privés. Le parcours est complexe pour monter un plan de financement viable.

En conclusion, les nouveaux modèles collaboratifs présentent un intérêt économique certain pour les territoires qui les accueillent en apportant de la valeur ajoutée au territoire, en concourant à l'attractivité de zones urbaines et en créant des emplois.

Les collectivités sont attirées par ces nouveaux modèles mais il est nécessaire de bien réfléchir à sa structuration pour éviter que cela entraîne des contre-effets pour le territoire.

Note de propositions

L'intercommunalité INSECO souhaite reconverter deux friches industrielles situées sur le territoire communal d'Ingenie afin d'apporter une nouvelle valeur et une nouvelle dynamique à son territoire, suite à la fin de l'ère industrielle.

Dans cette objectif, le Président d'Inseco souhaite un ensemble de propositions opérationnelles. Dans un premier temps, il s'agit d'établir le cadre de réflexion préalable à la stratégie de l'Intercommunalité (I). Dans un deuxième temps, nous verrons les différentes modalités de mise en œuvre du projet (II).

I. Cadre de réflexion préalable à la stratégie d'Inseco.

I.1. Etat des lieux - et prise en compte du contexte du projet.

Les deux friches étant situées sur le territoire communal d'Ingenie, il s'agit dans un premier temps de recueillir l'avis de la municipalité sur le projet, avant d'entamer toute autre chose. L'intercommunalité a compétence en matière économique ^{locale} et cela a été renforcé récemment par la Loi Notre.

Inseco pourra inciter Ingenie à mettre en œuvre son droit de préemption pour ces deux friches afin d'acquies les parcelles concernées. Si les propriétaires sont vendeurs, une vente à l'amiable sera privilégiée au prix des domaines. Dans le cas contraire, il peut aussi être envisagé de passer par une déclaration d'utilité publique pour acquies à terme ces parcelles, mais cette procédure est longue et complexe.

D'un point de vue urbanisme, le projet pourra être inscrit dans le SCOT (schéma de cohérence territoriale) qui fixe les objectifs de développement et les grandes orientations du territoire. Le document d'urbanisme de la commune (PLU) devra d'être compatible.

Ce préalable est primordial avant d'engager tout projet de reconversion.

Afin de réfléchir aux différentes possibilités de reconversion des friches, une concertation pourra être mise en place auprès des habitants et des élus. Cela peut se faire sous la forme de l'utilisation d'applications numériques permettant d'impliquer les citoyens à l'évolution de leur territoire. Un workshop pourrait également être organisé afin de réfléchir aux possibilités de reconversion de ces friches.

Cela permettrait une meilleure appropriation locale du projet et une résilience à plus long terme pour insuffler un dynamisme local.

Il sera important dans l'étude du projet de tenir compte de la valeur patrimoniale locale des lieux, liée à l'ancienne activité industrielle.

II.2. Mettre en place une gouvernance élargie pour une appropriation locale

Pour accompagner le projet, un chef de projet ayant les compétences requises sera choisi. Il aura la charge de constituer deux instances de suivi :

— Le comité de pilotage, qui regroupera des élus d'Ingré et d'Ingrès, des associations de propriétaires, les financeurs du projet éventuels, des membres de l'équipe technique (service urbanisme), des experts associés. Il sera chargé de suivre le projet, de prendre les décisions et de valider les choix stratégiques.

— Le comité technique sera constitué majoritairement des personnels techniques, experts sur la thématique, bureau d'étude. Il prendra les décisions techniques qu'il proposera au comité de pilotage pour validation.

Une large place sera laissée à la concertation pour faire émerger des propositions, que le comité technique étudiera.

Afin de préciser les parties techniques du projet, un marché public sera lancé pour choisir un prestataire, les compétences requises n'étant pas toutes présentes en interne. Le CCTP précisera les attendus de la prestation et ira jusqu'à la phase chantier (tranche conditionnelle).

On peut espérer une définition des différents scénarios de reconversion après une étude de 12 mois. La phase opérationnelle pourrait débuter ensuite, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations réglementaires nécessaires.

Tout au long des différentes étapes, le COPIL sera réuni pour valider les choix opérés. L'objectif est que le projet soit partagé.

II Mettre en œuvre le projet de l'intercommunalité.

II.1. Les axes possibles de reconversion dans le cadre de l'ambition d'Inyco

Aujourd'hui, avec la révolution numérique, les friches industrielles sont devenues des espaces très attractifs pour les nouveaux modèles collaboratifs : espace de coworking, événementiel, circuits-courts, incubateurs d'entreprises. Ces modèles participent à une nouvelle économie, basée sur la créativité.

Selon les résultats de l'étude des scénarios, il pourrait être proposé :

— pour la halle de production de 2000 m² : transformer ce lieu en gardant l'esprit industriel en lieu mixte associant un lieu d'événementiel et une pépinière d'entreprises / coworking. La polyvalence des lieux ne le rendra que plus attractif. Il sera important de réfléchir à l'accessibilité du lieu en développant l'intermodalité et en intégrant ce lieu dans un plan de déplacement à l'échelle de l'intercommunalité.

D'autre part, suite à la loi sur la transition énergétique de 2015, il sera important lors de la réhabilitation de mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable et d'isoler au maximum le bâtiment sans dénaturer son apparence extérieure.

La partie "événementiel" du bâtiment permettra d'attirer un public extérieur et dynamisera par conséquent le lieu.

— pour la mission de maître de 400 m² : ce lieu situé en centre-ville peut devenir une vitrine de la halle de production notamment pour les activités de la halle. Central, le magasin pourra accueillir les associations culturelles, les circuits-courts et peut-être un magasin de producteurs afin de faire valoir une autre forme d'économie locale. Le parc pourrait être réaménagé également et un circuit doux pourrait être mis en place entre les deux lieux, avec un aspect pédagogique.

La partie réalisation des travaux sera finie après un avant-projet détaillé, proposé et validé par le comité de pilotage.

Il sera recherché des financements publics auprès de la DREAF, du département, de la Région (dont les compétences en matière économique ont

être réfléchies par la Ci Netre) mais également auprès de financeurs privés (Caisse des dépôts, BPI France). La CI pourrait également être sollicitée pour accompagner le projet.

Entre l'étude initiale et le lancement des travaux, il faudra approximativement 24 mois.

II.2. Gestion des friches reconverties et évaluation de la démarche

Les bâtiments pourront rester propriété de la collectivité. Ils seront confiés en gestion aux associations par une convention de partenariat ou un bail prévoyant des clauses spécifiques au lieu.

L'intercommunalité gardera la gestion du bâtiment. Elle aura son mot à dire dans les choix culturels proposés (événements) notamment par le maintien d'une instance de consultation. Le comité de pilotage évoluera pour intégrer dans sa composition de nouvelles thématiques et donc de nouvelles personnes.

L'intercommunalité a compétences en matière d'offre touristique. La maison de maître pourrait accueillir un office de tourisme et culturel. Une autre partie de la maison permettant d'accueillir des associations.

Afin de vérifier que le projet répond bien à la demande initiale, une enquête pourra être menée (via les outils numériques participatifs) auprès des habitants. Il s'agira de vérifier que les habitants se sentent bien appropriés les lieux. Dans le cas contraire, il sera important de mettre en place des moyens de communication diversifiés pour inciter les habitants et plus largement tout citoyen à découvrir ces espaces, qui n'ont pas qu'une vocation d'accueil communal et intercommunal.

D'autre part, l'attractivité pour les "talents" et les "créateurs" sera également évaluée. Il sera recherché l'obtention de "labels" afin de dynamiser l'attractivité du lieu par les imitations économiques.

Des indicateurs permettront d'évaluer la globalité de la reconversion et de sa gestion. Ils auront été posés au préalable lors de la phase étude.

En conclusion, un tel projet de reconversion de friches industrielles ne peut se faire sans une véritable logique de projet et une véritable appropriation locale, qui sont les facteurs de réussite. La communication auprès des acteurs économiques et des habitants de l'intercommunalité est primordiale et concourt à terme à ce que ces bâtiments réhabilités trouvent une vocation utile au territoire et à l'économie plus large. Ingeco, en menant ce projet s'inscrit dans une dynamique d'avenir tournée vers de nouvelles économies.