

Les différents axes du développement économique

LE PROJET ECONOMIQUE

Les différents axes du développement économique

Objet :

Argument politique et économique et stratégie initiale

Avant la période moderne, le logement n'a pratiquement jamais été le moteur de la création des quartiers et des villes.

Il y a eu toujours un argument initial combinant plus ou moins politique, religion, stratégie, économie, écologie et développement à l'implantation de lieux habités.

De plus, les villes ont été le plus souvent liées à un territoire qu'elles exploitaient soit pour leurs besoins immédiats soit pour leur activité économique. Ces villes contiennent alors tous les ingrédients nécessaires à un développement qui devient une aventure collective gérée en commun.

La structure de la ville de Gouda est entièrement conçue pour ses activités de foire commerciale (spécialité fromage) et pour le traitement des marchandises qui arrivent et repartent par bateaux. Le réseau des canaux dessert pratiquement chaque maison, la place principale accueille le bâtiment de la pesée publique, en périphérie, les moulins sur des promontoires exposés aux vents formant rempart, puis la ceinture des jardins maraichers...

Les lieux de vie contemporains ont séparé les fonctions résidentielles des fonctions de production et des fonctions de gestion. Le médecin, l'épicier, l'agent d'entretien, n'habitent même plus à la proximité immédiate de leur lieu de travail.

De nombreux quartiers nouveaux ne se sont construits qu'avec un objectif de logement, tout au plus a-t-on associé commerces et écoles et les territoires des quartiers ont été limités à l'emprise urbanisée. L'implantation d'hypermarchés à la périphérie des villes ont accéléré un processus qui a conduit les habitants de ces quartiers à de plus en plus de déplacements et à de moins en moins d'investissement dans la vie économique et sociale de leur lieu de résidence.

Quel que soit le nombre de logements, les activités sont ailleurs et les possibilités de mutation des espaces collectifs ou des espaces privés sont réduites à rien : comment ouvrir une boulangerie dans un ensemble résidentiel ? imagine-t-on même un camion-bar ? un atelier artisanal ? une boutique de vêtements ? est-il possible de planter des salades sous les fenêtres de son appartement ?

Autant de questions qui pourraient pourtant être abordées au niveau d'une petite commune soucieuse de son développement économique et de son confort communs.

Il ya cependant eu à différentes périodes de l'histoire fondation de villes, quels en étaient les principes et ceux-ci sont-ils transposables de nos jours ?



Gouda

Chartes et franchises

Au XI^{ème} et XII^{ème} siècles, se développent les sauvetés qui sont des villages fondés, on cherche à mettre en valeur le sol en offrant aux futurs habitants des sécurités ou sauvegardes. Ces sauvetés peuvent atteindre plusieurs centaines d'hectares, la partie agglomérée n'en représente qu'une petite partie. Une charte fixe les avantages accordés à ceux qui viendront s'établir. Plus tard les « fondations » prendront le nom de bastides.

Des franchises seront accordées, droits d'asile, exonérations d'impôts, avantages en matériaux, etc. Ainsi naîtront un certain nombre de villes dont certaines ont gardé le nom générique de villefranche... Les habitants disposent de droits qui leur permettent de gérer en partie leur ville.

Pour les habitants des sauvetés, des bastides, des villes franches, les avantages économiques et politiques encouragent le développement des activités de la ville.

Ces villes ainsi créées ont été d'abord des chantiers accueillant des artisans de la construction qui se sont sédentarisés, des lieux de transformation de matières premières naturelles ou agricoles environnantes, des lieux de négoce de cette production et aussi des lieux d'animation de la vie quotidienne de sa gestion politique et économique et de ses besoins.

Ce sont en quelque sorte ces libertés territoriales, constructives, culturelles, cultuelles et surtout économiques et politiques, objets de ces chartes et de ces franchises qui ont été facteurs d'attraction et permis le développement rapide de ces villes.

Si certains éco-quartiers ont cherché à s'inspirer de ces chartes et franchises pour attirer des acteurs économiques et développer une économie propre, c'est le cas par exemple de BedZED, en Angleterre, la plupart des éco-quartiers n'ont pratiquement jamais les coudées aussi franches.

Enjeux :

Il semble cependant possible de transposer certains de ces atouts dans la conception et l'animation de quartiers durables

1- La conception et la construction du quartier génèrent une économie immédiate

Le quartier ou la ville en chantier est un temps économique immédiat. Mais profite-t-il à la ville ? Généralement non, car il précède la mise en activité du quartier et que ses acteurs ne sont pas impliqués par le quartier. Mais la construction d'une ville se produit dans le long terme.

Il est nécessaire d'intégrer le temps de réalisation du quartier ou de la cité future : il y aura, avant la construction et l'occupation définitive, un site provisoirement et partiellement occupé, générant des besoins, et offrant des opportunités pour des activités volantes ou présentant un potentiel de développement dans la perspective de la ville future. Les terrains d'accueil de cette ville provisoire seront en partie les friches des futurs chantiers.

Comment transformer une partie des constructeurs de ces nouveaux quartiers en des acteurs à part entière du futur quartier ? Comment les retenir ou les inciter ?

Par des avantages, des libertés, des lieux de travail provisoires mais aussi définitifs, par des responsabilités...

Le temps, même accéléré par les procédures, doit être un allié et non une contrainte.

2- L'économie générée par le fonctionnement de la ville et les besoins des habitants

Il n'est possible de répondre à ces besoins à l'échelle du quartier qu'à quatre conditions :

- a. Il faut qu'il y ait suffisamment d'habitants (et d'activités) pour susciter une implantation économique ou un service.
- b. Ces logements doivent être suffisamment regroupés autour de ces activités et services pour que leur fréquentation constitue un atout et un confort (accès à pied, sécurité, civilités et confort urbain).
- c. Il faut qu'il y ait des possibilités de développement à plusieurs niveaux, accession à la propriété, couplage activité-logement, auto-promotion, auto-construction.
- d. Il faut proposer des conditions de démarrage avantageuses (loyers, surfaces, locaux provisoires, etc.).

Aux besoins de services et de commerces des habitants d'un quartier se rajoutent les activités d'entretien des constructions, des aménagements, du paysage. Ces activités font partie des besoins permanents d'un quartier, il est souhaitable que ces activités y trouvent une place concrète.

3- L'attractivité du quartier ou de la ville comme cluster économique, culturel, social

Dans certains cas, des savoir-faire ou des activités peuvent devenir le moteur de la cité ou du nouveau quartier. Certains regroupements en Zones d'activités pourraient jouer ce rôle, mais les habitudes actuelles dissocient les activités des logements.

Les pivots de ces clusters doivent être liés à la fois à la notion d'excellence, d'exemplarité et de recherche.

Peuvent servir de support :

- Les métiers de l'écologie ;
- Les métiers du végétal et de l'aménagement paysager ;
- Les métiers de la création artistique (arts, artisanat, multimédia) ;
- Les métiers du sport ;
- Les métiers de l'ingénierie et de l'architecture ;
- Et en général les métiers à haute valeur ajoutée.

A chaque fois il est souhaitable d'associer formation spécialisée, activité, recherche, expérimentation, exposition...

Dans tous les cas, et quelles que soient les activités, il faut de l'espace, des libertés, des avantages, des perspectives de développement, et une forme d'autogestion de l'activité économique et de sa mise en valeur.

4- L'attractivité du quartier ou de la ville comme lieu de vie d'exception (culture, sports, loisirs, éducation, libertés, curiosités)

L'attractivité de la ville est un des atouts de son développement économique et social.

Cette attractivité peut être liée à de nombreux facteurs, mais ceux-ci tiennent tous à l'originalité, à l'exception, à la merveille. L'architecture, l'environnement, les modes de vie ont donc toute leur importance à condition d'être affirmés et de présenter des aspects spectaculaires.

Association des activités, animation, rythme

Certaines activités répondent au principe « qui se ressemblent s'assemblent », ce sont par exemple des activités et services qui profitent à la même clientèle dans les mêmes temps de chalandise (par exemple, les commerces liés à l'équipement de la personne).

D'autres, au contraire, se répartissent territorialement de façon à répondre au mieux aux besoins de proximité (boulangeries, fruits et légumes, épiceries, buvettes, pharmacies).

Développer une activité économique constitue un risque qui est aggravé par des charges immédiates, en particulier le loyer du local commercial.

De nombreuses activités se développent autour de « locomotives » qui ont la force suffisante pour attirer une clientèle importante.

La dynamique des activités est liée à la notion de rythme. Beaucoup de centres-villes ont vu leur activité décroître parce que ces centres avaient négligé la question de l'animation et du rythme : heures d'ouvertures disparates sans lien avec l'emploi du temps des habitants, absence d'animation,...