



# LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES EN DIFFUS DANS LE TISSU URBAIN

MÉTHODE DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
LE BOURGET : MUTATIONS AUTOUR DE L'AÉROPORT

© Philippe Guignard

**ÉCOLE  
D'URBANISME  
DE  
PARIS**

UNIVERSITÉ PARIS-EST CRÉTEIL  
UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL

**Soutenance d'atelier - EUP & IPR 2024/25**

Groupe 1 : ACHOUR TANI Rayan, BEDJGUELEL Sara, LEFEBVRE Adèle, LUSSAN Corentin, MURET Amélie, POCKA Julie, SERGENT Romane,  
TANNEAU Fanny, YILMAZ Salih

# Sommaire

1

**Une commande ancrée dans un territoire spécifique**  
visant à localiser, identifier et caractériser les activités productives

2

**Une méthodologie préliminaire basée sur une approche multisectorielle**  
appliquée à l'échelle du Bourget

3

**Une méthodologie finale comme résultat**  
d'un croisement de données confrontées au terrain d'Aulnay-sous-Bois

4

**Des enseignements multiples**  
issus de questionnements méthodologiques



1

**Une commande ancrée dans un territoire spécifique**  
**visant à localiser, identifier et caractériser les activités productives**

# 1.a - Réappropriation de la commande



**Objectif : établir une méthodologie d'identification, de localisation et de caractérisation des activités productives en diffus présentes dans le tissu urbain et duplicable à tous les territoires**



**Terrain d'étude : le Bourget et l'EPT Paris Terres d'Envol**



**Atelier divisé en 2 phases :**

- Réflexion/conception : recherche documentaire et entretiens avec les acteurs relatifs à notre commande
- Validation/complément : visites de terrain sur un ou plusieurs terrains de l'EPT



**Diffus**

Zone urbaine mixte  
en dehors des  
zones d'activités  
économiques

# 1.b - Définitions et enjeux autour des activités productives

## La question du maintien des activités productives

- Un enjeu majeur pour les pouvoirs publics
  - Localisées sur des espaces convoités et menacés par un ensemble de facteurs comme la pression foncière
  - Tendance à l'éloignement des activités productives en dehors du tissu urbain malgré les avantages que cette localisation procure
- Avoir des activités productives dans le diffus urbain est désirable et souhaitable
- Intéressant à qualifier et à quantifier pour aider à préserver l'existant et à encourager le développement d'autres activités productives



### Activité productive

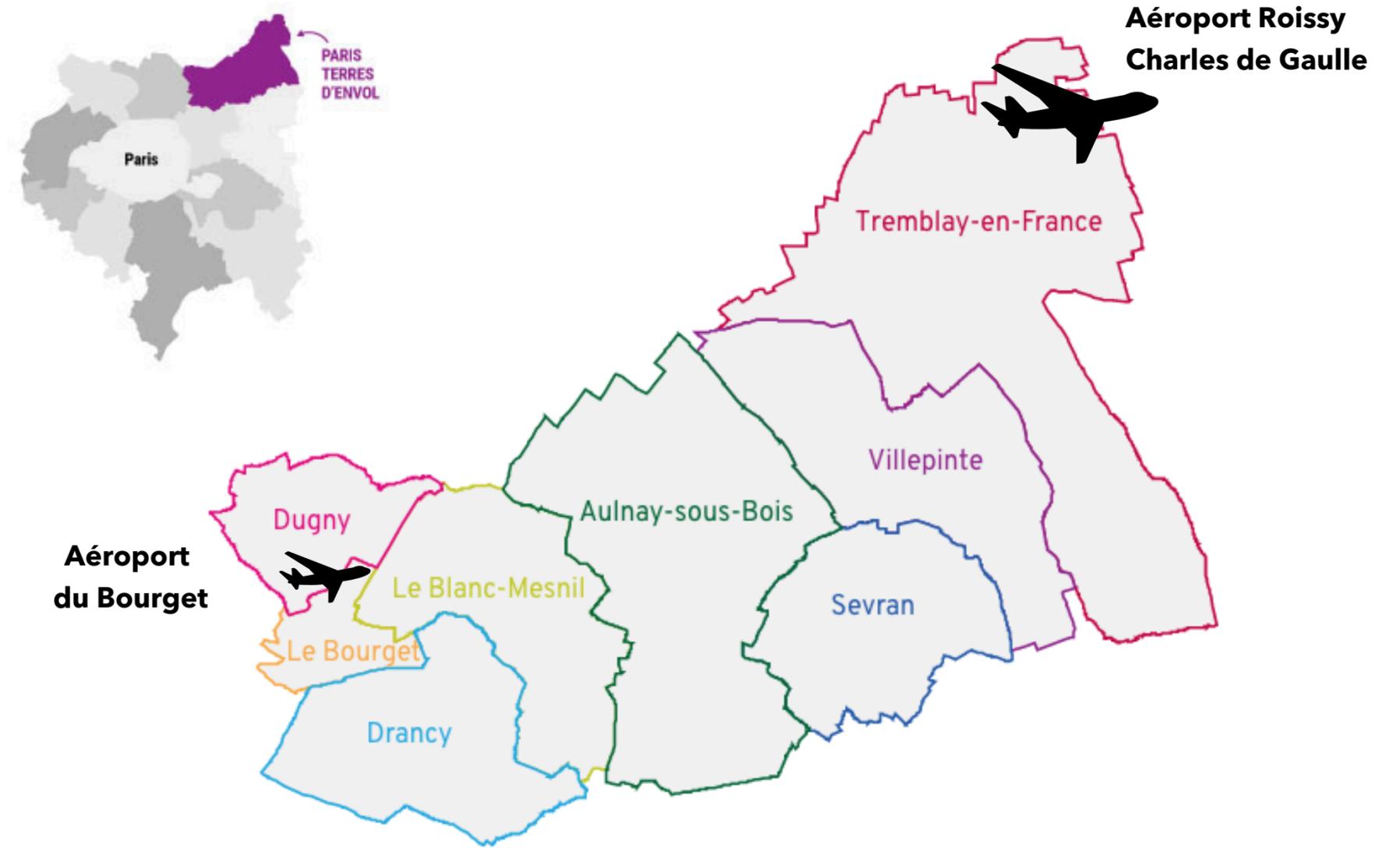
Activité dont le but est de fabriquer - concevoir - transformer - réparer des biens matériels ou immatériels, qui peuvent contribuer au dynamisme du développement urbain

# 1.c - Mise en contexte territoriale de la commande



## Présentation de l'EPT

- 78 km<sup>2</sup>
- Plus de 369 000 habitants
- 8 communes
- 2 aéroports d'importance ✈️
- Labellisé "Territoire d'Industrie", 28 ZAE



Source : Ville de Drancy

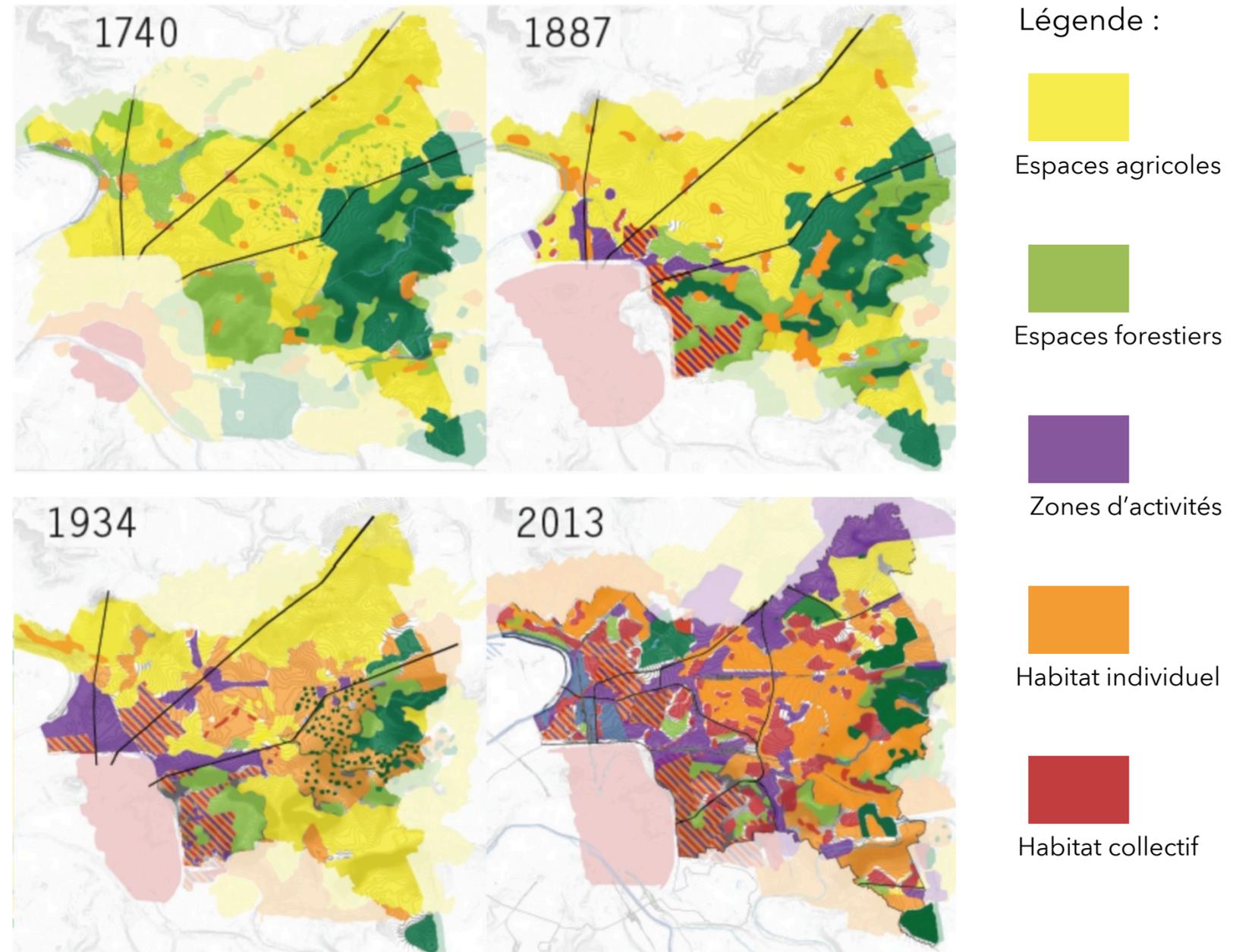
# 1.c - Mise en contexte territoriale de la commande

## Panorama historique de l'EPT

- Un espace rural devenu une banlieue industrielle dense
- Émergence d'activités emblématiques et polarisantes comme l'aéronautique et la logistique
- Un territoire en profonde mutation du fait de plusieurs phénomènes comme la désindustrialisation et la tertiarisation

## Panorama socio-économique de l'EPT

- Territoire marqué par la précarité dans un contexte de fracture socio-spatiale avec l'ouest parisien
- Enjeux autour de la place de l'industrie et des activités productives dans l'emploi de la population



Source : Atlas des paysages de Seine-Saint-Denis

# 1.c - Mise en contexte territoriale de la commande

## Une pression foncière croissante menaçant le maintien des activités productives

Étude du MOS de l'EPT :

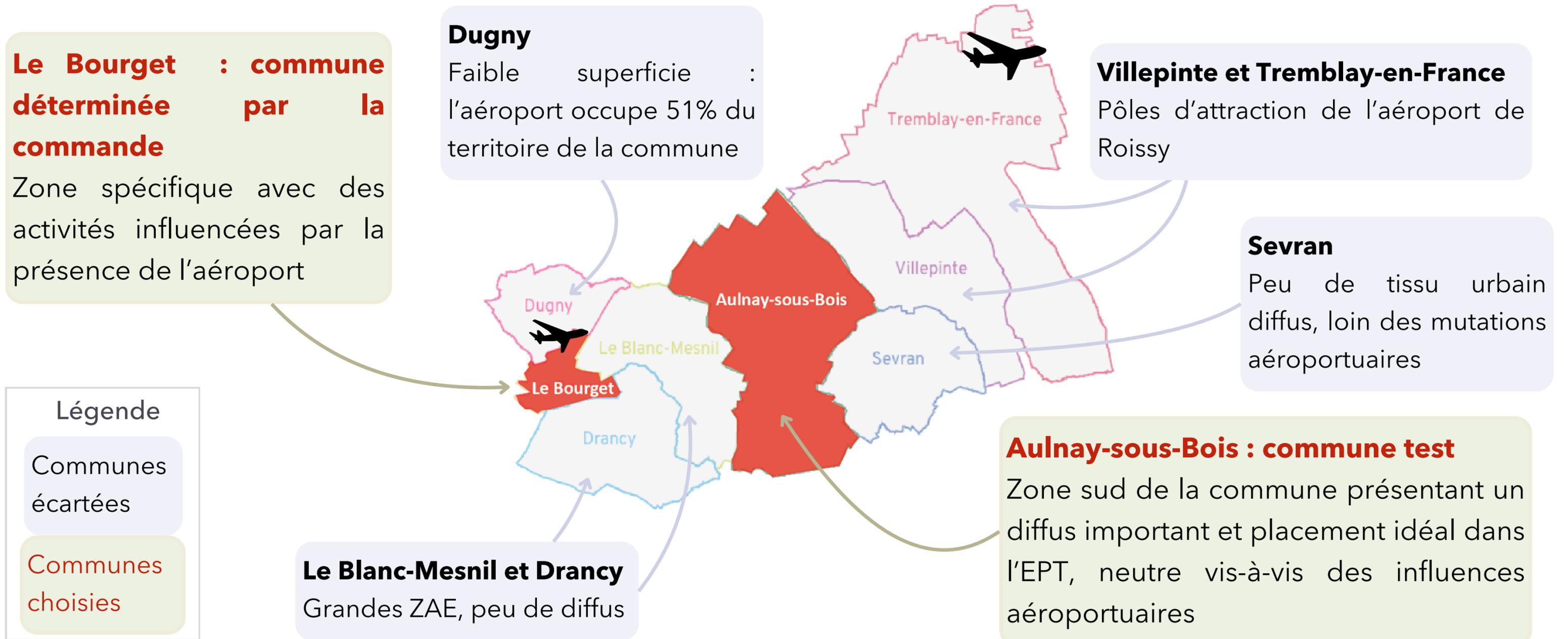


Quelques facteurs à l'oeuvre sur l'EPT expliquant la pression foncière :

- Une localisation stratégique, recherchée et convoitée en petite couronne parisienne
- Grands travaux comme le Grand Paris Express
- Dynamiques démographiques
- Tertiarisation de l'économie
- Requalification des friches industrielles et des espaces vacants



# 1.d - Présentation des communes cibles et justification des zones d'études





2

**Une méthodologie préliminaire  
basée sur une approche  
multisectorielle  
appliquée à l'échelle du Bourget**

## 2.a - Un socle méthodologique : la définition de Flavie Ferchaud

### Un constat

- Autant de définitions que de professionnels autour des activités productives
- Pas de consensus car chaque acteur a des objectifs et des stratégies différents

**Notre référence** : la définition des activités productives de Flavie Ferchaud, autrice de l'ouvrage "Aménager la ville productive"

- Une définition basée sur une sélection de codes NAF issus de la base SIRENE
- Une approche territorialisée dans son ouvrage

Figure 1.1 - Les activités productives retenues pour effectuer notre analyse quantitative

Codes NAF définition 2	Activités
10 à 32	Transformation de produits manufacturés (alimentaire, textile, impression, mobilier, plastique et métal, chimie, informatique, électrique...)
33	Réparation et installation de machines et d'équipements
95	Réparation de biens personnels et domestiques
46	Commerce de gros
49.2, 49.4, 50.2, 50.4, 51.2	Transport de fret (routier, ferroviaire, maritime, fluvial, aérien)
52, 53	Services d'entreposage, services auxiliaires et de poste

Source : Flavie Ferchaud et al., 2024, Aménager la ville productive

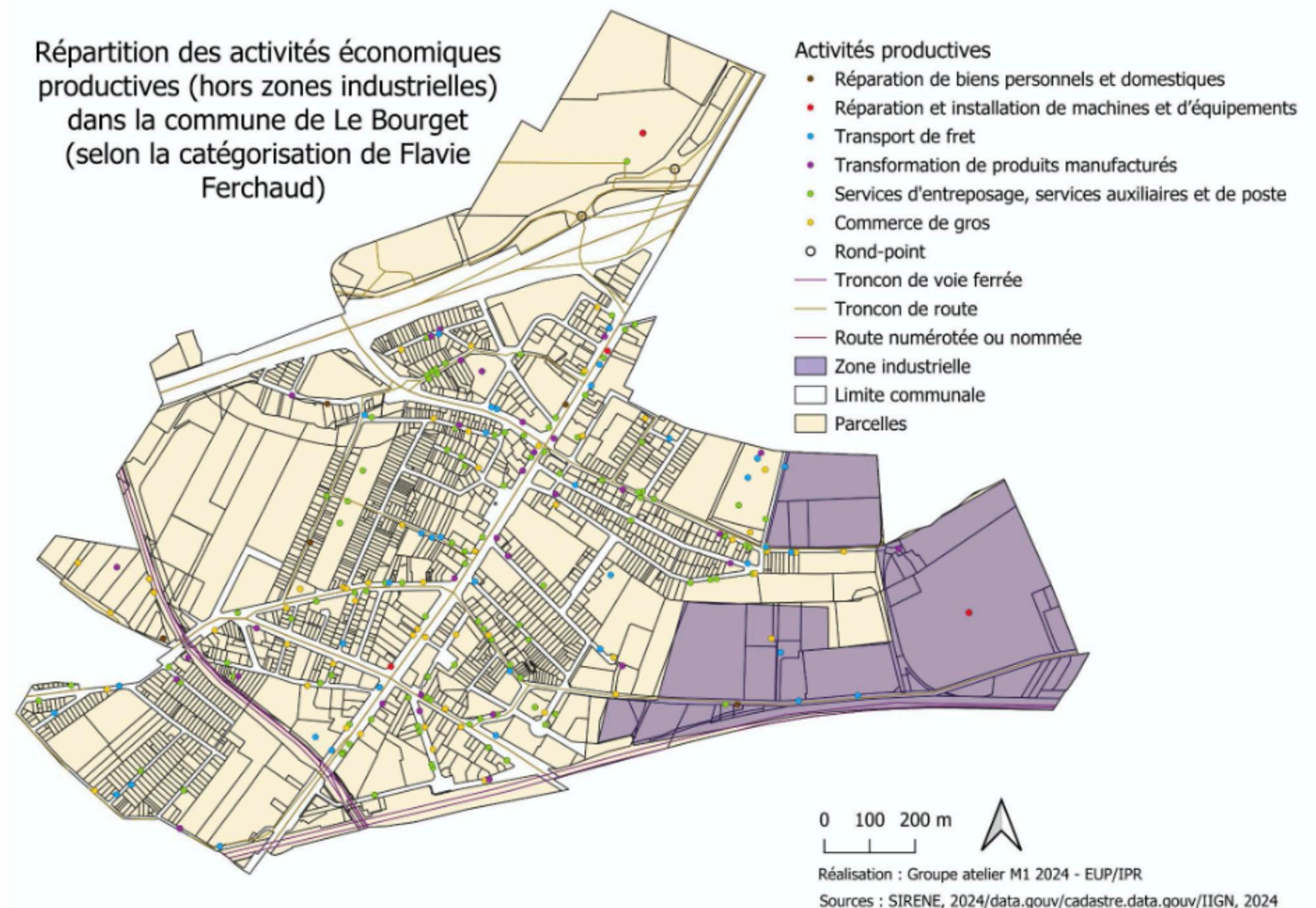
## 2.b - Une base de donnée géolocalisable et cartographiable



### Base de données SIRENE

- Base de données nationale, provenant de l'INSEE, sur les entreprises, organismes et associations
- Sélection des établissements à partir des codes NAF
- Des données géolocalisables et cartographiables

Répartition des activités économiques productives (hors zones industrielles) dans la commune de Le Bourget (selon la catégorisation de Flavie Ferchaud)



## 2.c - Approche à partir de l'inventaire terrain et vérification

### OUTILS

Plan cadastral    Données Siren    Base MOS



### OBSERVATION FLOTTANTE

Vérification de la carte  
Délimitation de 3 parcours  
Exclusion des ZAE > 5 ha

#### Parcours des visites

- Parcours 3
- Parcours 2
- Parcours 1



## 2.d - Résultats quantitatifs et qualitatifs de la visite du Bourget

### Une cartographie discordante avec le terrain

- 581 activités productives selon la définition
- 50 repérées dans nos parcours
- Dont 11 prises en compte par les codes NAF

### À l'échelle communale : 2 à 22% de fiabilité

- ➔ Limites de la base SIRENE
- ➔ Adaptation territoriale nécessaire

### Des activités difficilement identifiables

- Pas ou peu d'enseignes
- Devanture dégradée
- Implantation en retrait



Boîte au lettre "Bati-First"  
Porte de garage



Arrière cour

Source : Terrain au Bourget, 30 octobre 2024

## 2.e - Rapports des entretiens et des échanges avec les collectivités, entreprises et chercheurs

### EPT Grand Orly Seine Bièvre

Une définition par le cycle de vie d'un produit

### Flavie Ferchaud

Une définition par le foncier à l'échelle métropolitaine

### Aéroports de Paris

Une définition par le prisme de l'aviation

Une variété de définitions

### CMA Ile-de-France

Une définition par l'immobilier productif

### Thierry Petit

Une définition par la ville productive

### Simon Mejane (IMBRIK)

Une définition par la promotion immobilière

An aerial photograph of a city, likely Aulnay-sous-Bois, showing a dense urban landscape with numerous apartment buildings and residential blocks. The image is semi-transparent, allowing the text overlay to be clearly visible. A large white circle containing the number '3' is positioned on the left side of the text.

**3**

**Une méthodologie finale  
comme résultat  
d'un croisement de données confrontées  
au terrain d'Aulnay-sous-Bois**

## 3.a - Un constat : Remise en question de notre approche méthodologique initiale

### Une base Sirene qui présente des limites

- Un processus complexe de **recensement** des activités
- Mais une base de travail irremplaçable

### Une définition trop restreinte

- À l'échelle d'une commune, sélection de codes NAF trop restrictive
  - ➔ Exclusion du BTP et de l'artisanat d'art
- Des définitions multiples
  - ➔ Une méthodologie qui doit s'y adapter

### Un manque de lisibilité des typologies d'activités

- Des intitulés de typologies de codes NAF peu explicites :

Transport de fret (routier, ferroviaire, maritime, fluvial, aérien)
Service d'entreposage, services auxiliaires et de poste

Extrait de codes NAF. Source : Flavie Ferchaud et al., 2024, Aménager la ville productive

➔ **Création d'un discours plus clair pour l'acteur**

## 3.b - Affinement méthodologique : une méthode en strates

1

### ÉLARGIR via la Combinaison des définitions

- Flavie Ferchaud
- EPT Grand Orly Seine Bièvre
- ADP
- CMA Ile de France
- Entreprise IMBRIK

2

### ÉLARGIR la sélection de codes NAF

Acception synthétique et large sous la forme de 7 catégories

**pour écarter un minimum d'activités.**

3

### CATÉGORISER pour dialoguer

- Méthodologie de classification à strates comme outil lisible de dialogue.



**La méthode CAPS :  
Classification des  
Activités Productives  
en Strates**

# 3.c - La méthode CAPS : Classification des Activités Productives en Strates

**La méthode CAPS**  
Classification des  
Activités Productives  
en Strates

Thématiques

Secteur primaire

- Agriculture, sylviculture et pêche : 1 à 3.
- Industries extractives : 5 à 9.

Industrie manufacturière

- Industrie alimentaire : 10 & 11.
- Industrie de fabrication et de réparation : 12 à 18 ; 22 ; 23 ; 25 ; 28 à 33.
- Métallurgie, informatique & pharmaceutique : 19 à 21 ; 24 ; 26 ; 27.

Production et distribution des réseaux publics

- Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné : 35.
- Production et distribution d'eau assainissement, gestion des déchets et dépollution : 38 ; 37 ; 36.

Activités de transport, d'information et spécialisées (scientifiques et techniques)

- Transports et entreposage : 52 ; 5122Z ; 5121Z ; 5040Z ; 5020Z ; 4942Z ; 4941C ; 4941B ; 4941A ; 4920Z.
- Information et communication : 6201Z ; 5920Z ; 5912Z ; 5911C ; 5911B ; 5911A ; 5829C ; 5829A.
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques : 7410Z ; 72 ; 7112B ; 7120A.

Commerce de gros ; réparation d'automobiles et de motocycles

- Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles : 46 ; 4540Z ; 4531Z ; 4520B ; 4520A.

Construction

- Construction : 43 ; 42 ; 4120B ; 4120A.

Arts & Services

- Arts, spectacles et activités récréatives : 9003A ; 9003B.
- Autres activités de services : 95 ; 9601A.

# 3.d - Application à Aulnay-sous-Bois : validation de notre méthodologie

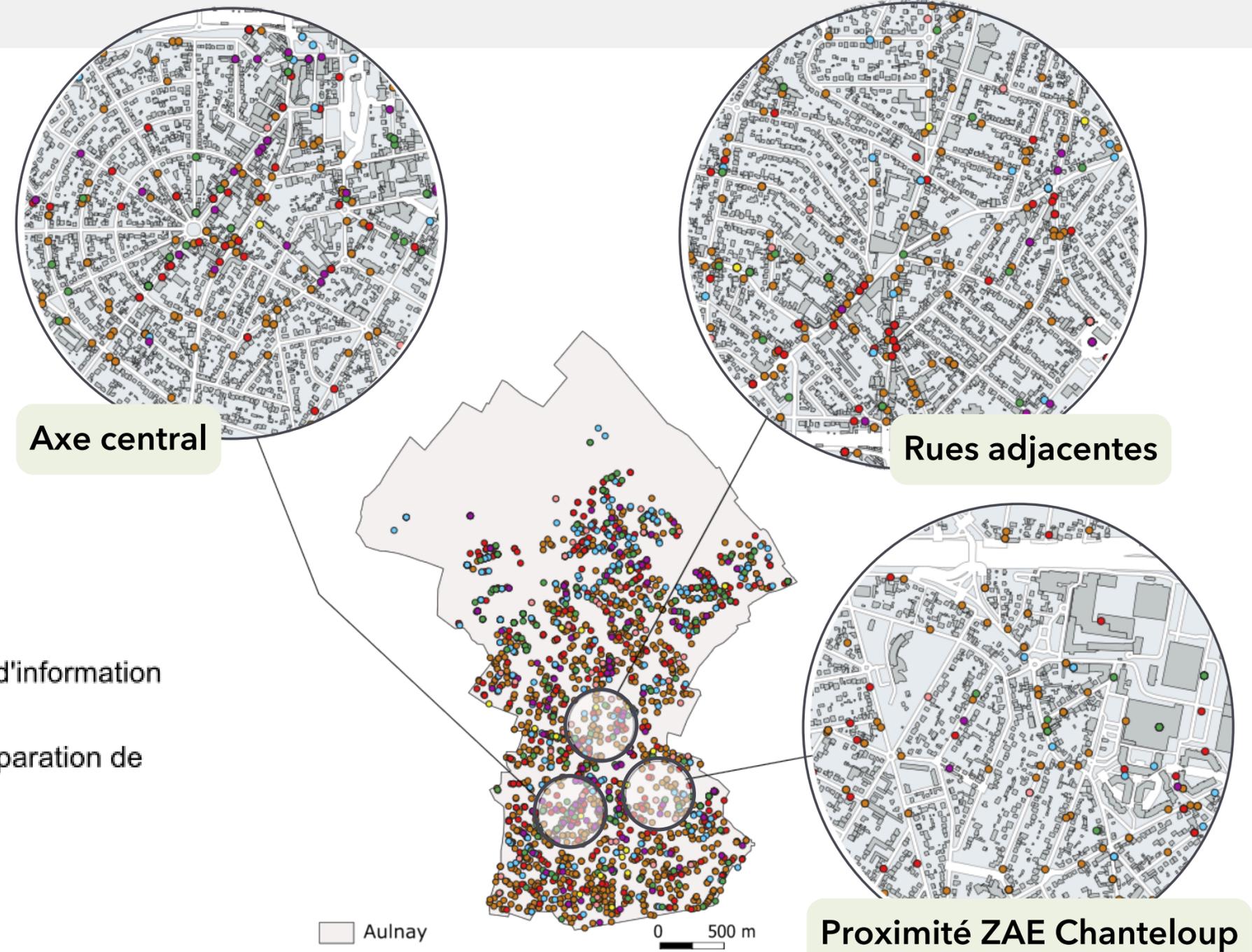
- Adaptation de la nouvelle sélection de codes NAF à un territoire
- Cartographie à Aulnay-sous-Bois

## Les activités productives selon la méthodologie CAPS

- |   |   |
|---|---|
| ● Secteur primaire (20)                               | ● Activités de transport, d'information et spécialisées (409) |
| ● Production et distribution des réseaux publics (46) | ● Commerce de gros, réparation de véhicules (578)             |
| ● Arts et services (112)                              | ● Construction (1915)   |
| ● Industries manufacturières (218)                    |   |

Total des activités productives : 3 328

■ Aulnay



Source : Réalisé par le groupe, 2024

# 3.e - Résultats quantitatifs et qualitatifs de la visite d'Aulnay-sous-Bois

## Un type d'activité sur-représenté selon chaque zone



Serrurerie de la gare  
Photo personnelle, axe centrale, zone 2

### Axe commercial central

- Activités d'artisanat, d'arts et services
- Petites manufactures alimentaires

→ Petites activités artisanales, avec vitrine de vente :

→ Foncier sous pression



Agence de BTP

### Rues adjacentes à l'axe central

- Activités de construction
- BTP

→ Bonne visibilité des enseignes

Photo personnelle, axe adjacent, zone 1



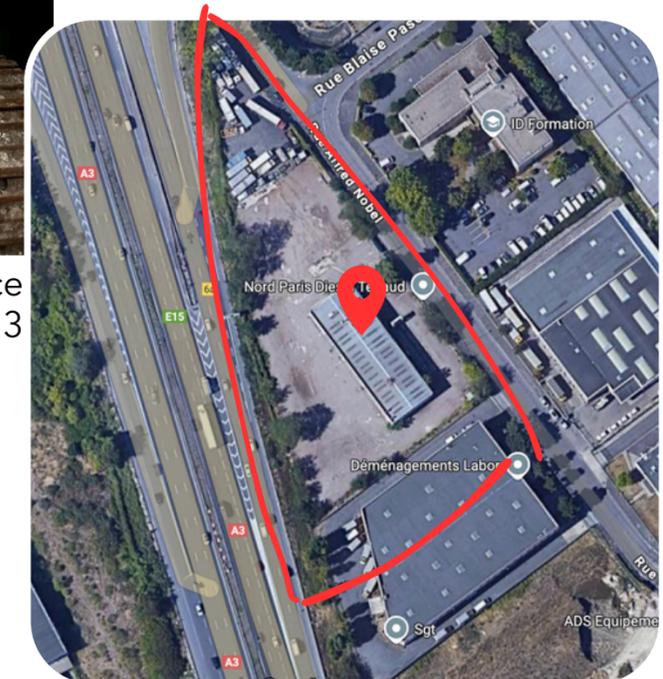
Nord Paris Diesel, Atelier de réparation pour poids lourds

Photo personnelle et correspondance Google Maps, proximité de la ZAE, zone 3

### Proximité ZAE Chanteloup

- Activités de construction, réparation
- Petites et moyennes industries

→ Fonciers importants



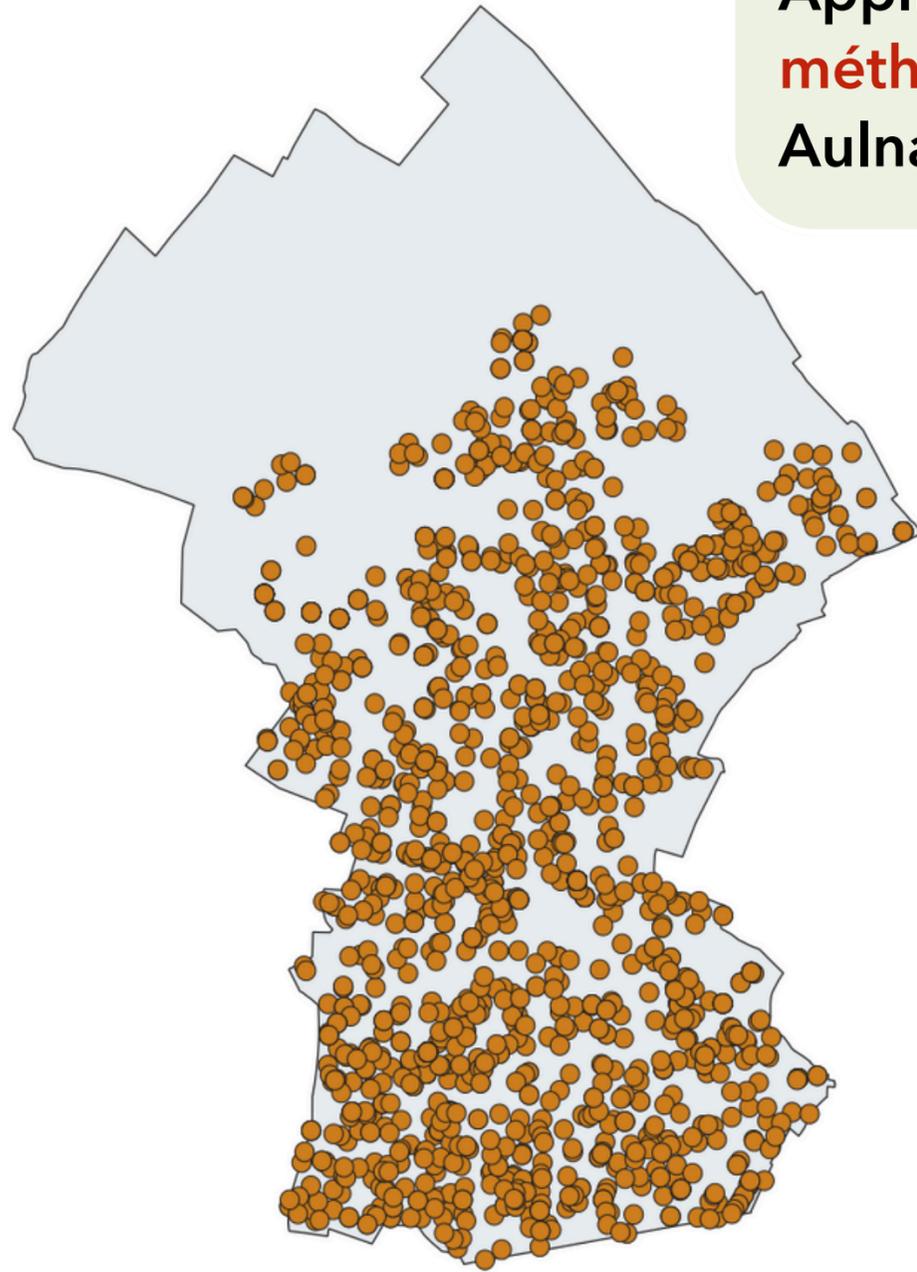
# 3.e - Résultats quantitatifs et qualitatifs de la visite d'Aulnay-sous-Bois

## Une cartographie SIRENE bien plus fiable

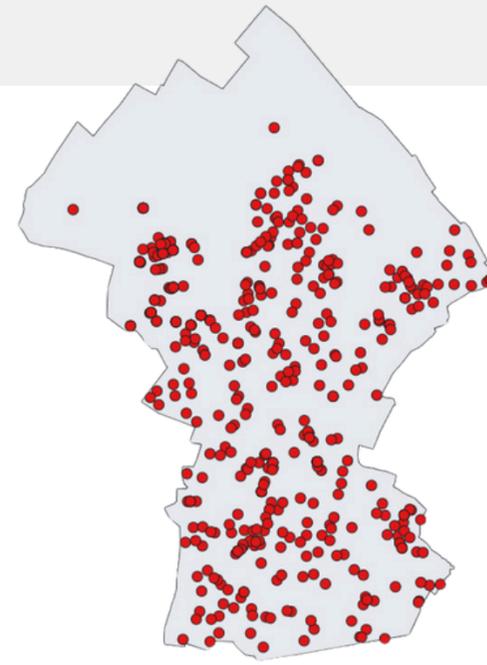


### 3.f - Un support de dialogue lisible

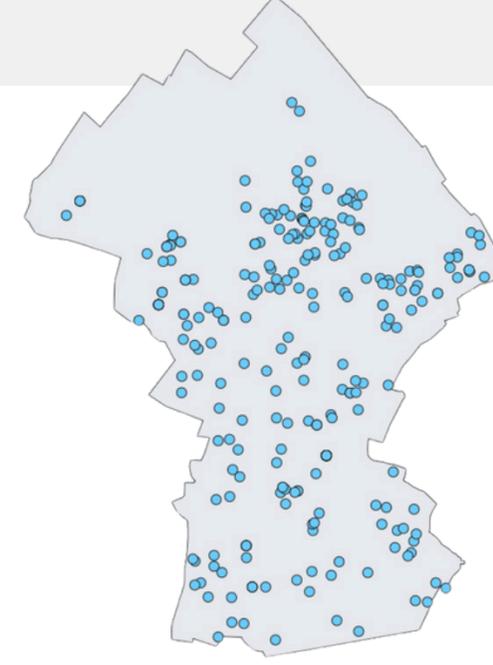
Application de la méthode CAPS à Aulnay-sous-Bois



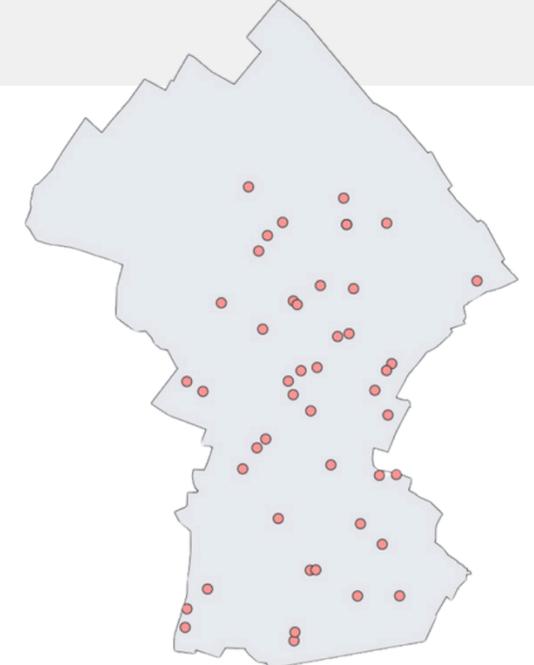
Construction



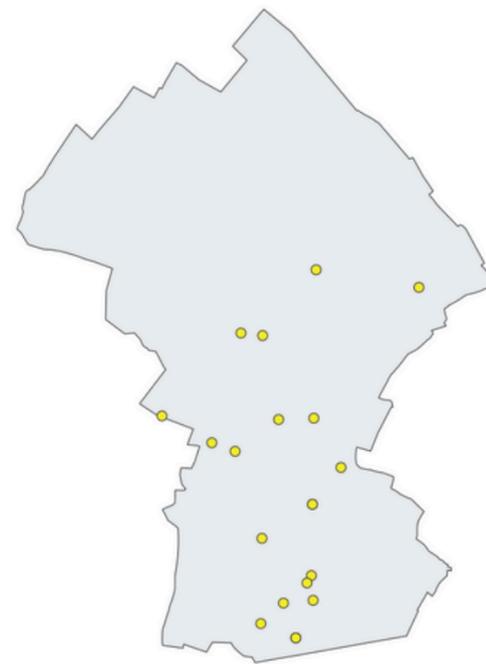
Commerce de gros, réparation de véhicules



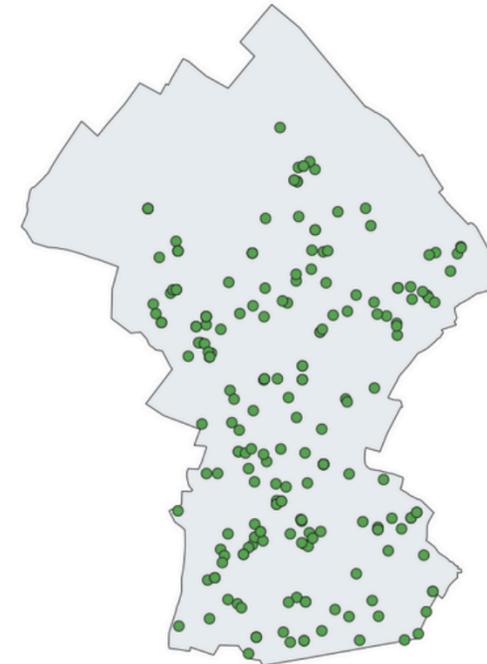
Activités de transport, d'information et spécialisées



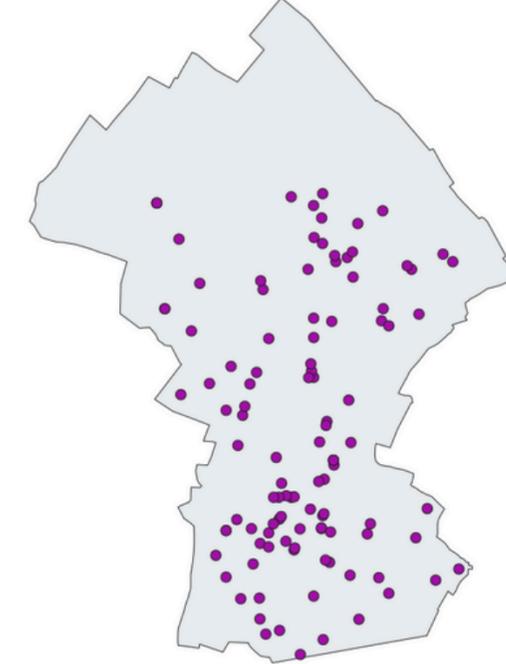
Production et distribution des réseaux publics



Secteur primaire



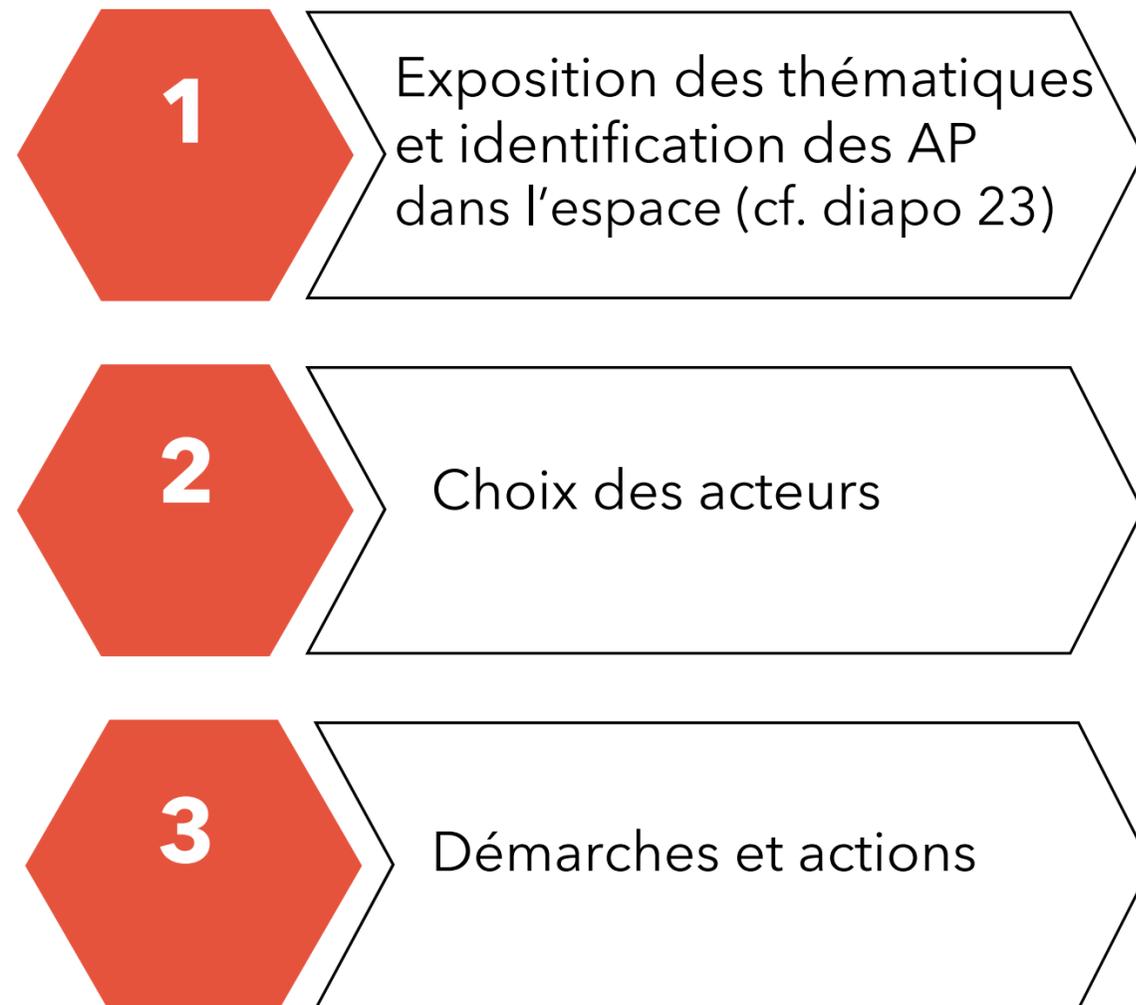
Industries manufacturières



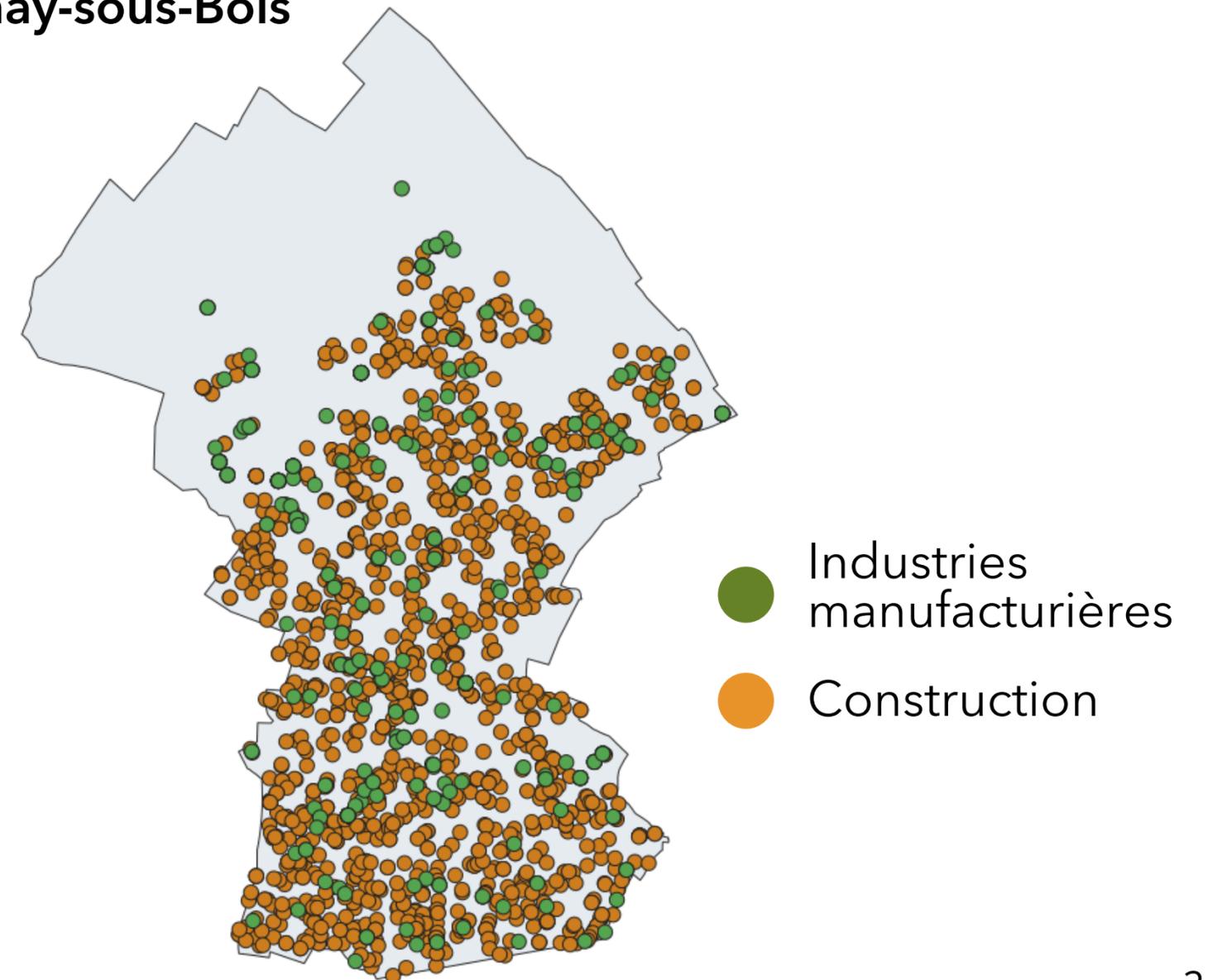
Arts et services

## 3.f - Un support de dialogue lisible

Une catégorisation neutre qui permet une superposition selon les stratégies



Mise en situation figurative à Aulnay-sous-Bois





## **Des enseignements multiples**

issus de questionnements méthodologiques

## 4.a - Des paradoxes méthodologiques sources d'enseignements multiples

### La base SIRENE, un socle incontournable mais faillible.

La base la plus complète,  
mais des limites existantes.  
D'autres bases de données  
dont l'accès est privé.

### L'activité productive, une notion nouvelle aux définitions variées.

Un sujet difficile à  
diagnostiquer car  
difficile à définir.

**Une marge  
d'erreur inévitable**



### La recherche d'une duplicabilité à l'épreuve des spécificités locales.

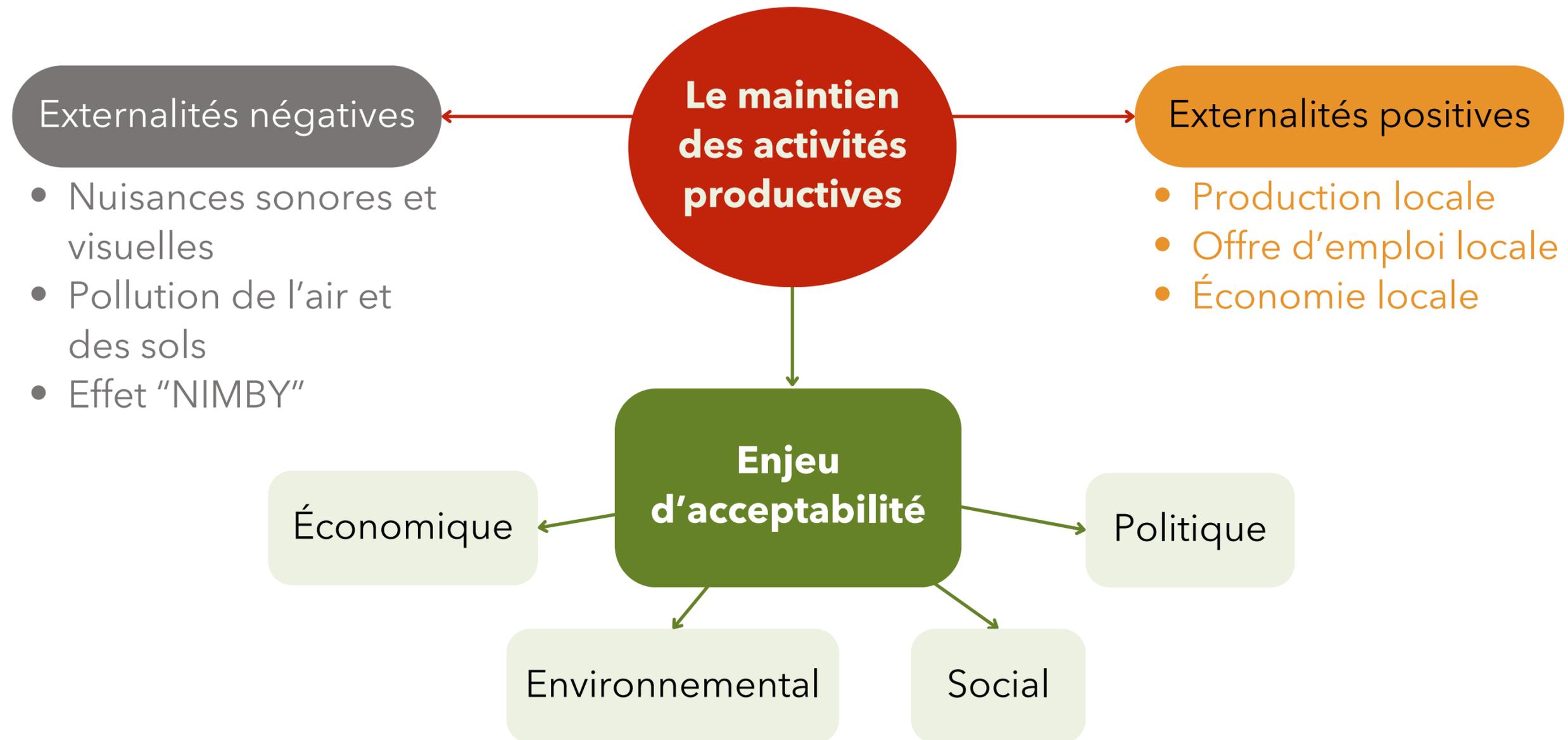
Une méthode répliquable, mais une  
contextualisation nécessaire.

**La méthodologie CAPS :  
synthétique ET flexible.**

**L'activité productive,  
une activité difficile à  
identifier sur le terrain.**

## 4.b - La question du maintien des activités productives

### Assurer une mixité fonctionnelle pour une ville résiliente



Adaptabilité par l'innovation : l'exemple des hôtels productifs de Imbrik



À nos encadrants : Arnaud Trécour et Anne Pétilot  
À nos commanditaires : Thierry Petit et Brigitte Guigou  
Et aux acteurs rencontrés lors de notre étude

# Bibliographie indicative

Carnet pratique N° 12 (2021, Mars). "Bâtir l'aménagement circulaire", Institut Paris Région, Dir. Fouad Awada. 110 pages.

Carnet pratique N°16 (2024, Novembre) "(Re)développer les activités productives dans les régions métropolitaines", Institut Paris Région, Économie. Dir. Nicolas Bauquet. 212 pages.

Compte rendu 6ème controverse (2010, 25 mai). "Économie résidentielle versus économie productive", Inverser le regard. Controverse du SCoT de la Région Urbaine de Grenoble.

Davezies, Laurent (2009). "L'économie locale « résidentielle »", Géographie, économie, société 2009/1 (Vol. 11), p. 47-53.

Ferchaud, Flavie, Blein, Alexandre, Idt Joël , Lecointre Daphné , Trautmann Flore, Hélène Beraud (2024). "Aménager la ville productive", Les Notes de La Fabrique, Paris, Presses des Mines. 144 pages.

Fiche technique (2022). "Territoires et activités productives. Fiche n° 1. Maintenir et développer les activités productives dans le tissu urbain" Les Ressources. CEREMA, Pacte.

France Stratégie (2024, Septembre). "Scénarios d'une réindustrialisation : besoins et eets potentiels", Note de synthèse. Réd. François Belle-Larant, Grégory Claeys, Ruben Fotso, Nassim Zbalah. 4 pages.

Furio, Antoine (2018, 27 août) "L'aéroport du Bourget et son territoire. Du mythe à la réalité." In Situ. Revue des patrimoines. Éd. Ministère de la Culture.

INSEE (2009, Octobre). "Seine-Saint-Denis : l'emploi tertiaire aux portes de Paris" N° 322

Rapport sur l'aménagement de la zone du Grand Bourget, Ministère de l'Environnement , de l'Énergie et de la Mer (2016, Novembre). Rapport n° 010722-0. Établi par Bruno Depresle, Jean-Pierre Dufay (coordonnateur) et Laurent Raverat.

Rapport de présentation (2023, Janvier). "Diagnostic territorial et socio-économique. État initial de l'environnement, Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par délibération du Conseil de Territoire. 139 pages.

Regards. Économie (2021, Novembre). "La ville productive. Vers le retour des activités de fabrication en ville?", (Dir.Christian Brunner). N°111. AGAM, Numéro ISSN : 2266-6257.

Synthèse APUR (2015, Mars). "Nouveaux regards sur l'économie à Paris. Les nouvelles formes de l'économie : économie circulaire /économie sociale et solidaire / économie collaborative". 4 pages.

Synthèse de colloque (2022, 7 novembre). "Intégrer les activités productives dans les villes et les territoires : quels leviers d'action?". Journée co-organisée avec l'observatoire des Territoires d'industrie (OTI), éd. PUCA.