

Creating a Setting for Investment

Rapport de projet



Partners



ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH



Funders

Supported by



Department for Communities and Local Government



Table des matières:

Liste des figures, tableaux et études de cas

1. Introduction – Creating a Setting for Investment : qualité paysagère et environnement économique
 2. L'effet de la 'qualité paysagère'
 3. Les effets de la qualité paysagère sur les marchés foncier et immobilier
 4. Coûts et bénéfices des améliorations de la qualité paysagère sur les friches industrielles
 5. Qualité paysagère et population locale
 6. Le projet CSI en action : un aperçu des sites d'investissement
 7. Récapitulatifs et recommandations
- Remerciements
Liste des participants au projet
Références

Copyright 2008. Rapport rédigé par l'équipe chargée du projet « Creating a setting for investment ». Droit moral détenu par les auteurs de ce rapport. Tous droits réservés.

Liste des illustrations et des tableaux

- Figure 2.1: Illustration des différents niveaux de qualité paysagère
Figure 2.2: Catégorisation des activités des occupants
Figure 2.3: Echelles auxquelles la qualité paysagère pourrait influencer les décisions
Figure 2.4: Réactions des occupants face à des sites situés dans une zone de haute ou faible qualité paysagère
Figure 2.5: Comparaison de différentes approches paysagères
Figure 3.1: Estimation de la valeur en capital
Figure 3.2: L'effet levier du paysage
Figure 3.3 : Propension des occupants à payer pour la qualité paysagère
Figure 3.4 : Friches industrielles hypothétiques et variantes verdurisées. Présentation des paires de sites (en friche / verdurisé) dans un ordre aléatoire afin de tester l'effet de la verdurisation sur les personnes interrogées indépendamment de l'ordre dans lequel les sites sont proposés
Figure 3.5 : Valeurs moyennes estimées des friches industrielles et de leurs versions verdurisées
Figure 4.1: Les différents types de coûts d'entretien
Figure 4.2: Forêts développées sur d'anciens sites industriels
Figure 4.3: Un environnement attrayant pour les entreprises
Figure 4.4: Buttes réalisées à partir de sols contaminés
Figure 4.5: Les espaces d'activités peuvent compenser le manque d'espaces verts dans certains contextes
Figure 4.6: Évolution entre 1970 et 2005 des valeurs foncières au sein des espaces d'activités développés sur d'anciennes friches industrielles
Figure 4.7: Évolution de 1970 à 2005 des valeurs foncières des propriétés résidentielles dans le voisinage des espaces d'activités implantés sur d'anciennes friches industrielles
Figure 4.8: il faut du temps pour que les plantations arrivent à maturité
Figure 5.1: paysages économiques caractéristiques, contribuant à créer une image mentale négative, génératrice d'appréhensions vis-à-vis des projets à vocation économique.
Figure 5.2: quelques-uns des photo-montages qui ont reçu un accueil enthousiaste pendant les enquêtes menées auprès des populations locales.
Figure 5.3: action de recherche 4.6 – Perception des paysages industriels
Figure 5.4: Le parc d'affaires « Erin » à Castrop-Rauxel (région de la Ruhr), développé sur un ancien site industriel. Quelques témoins historiques de l'activité industrielle ont été conservés et cohabitent avec de nouveaux bâtiments d'entreprises, caractérisés par une architecture audacieuse.
Figure 6.1: Aménagement paysager à Seraing
Figure 6.2: Panorama du site charbonnier d'Ewald
Figure 6.3: Événement phare à Parkwood Springs
Figure 6.4: Escaliers à Hebden Bridge
Figure 6.5: Brookfield Park: plantation d'arbres et association de la population à l'aménagement paysager
Figure 6.6: Plantations réalisées à proximité de la rivière Don à Sheffield
- TABLEAUX**
Tableau 2.1: Thèmes, indicateurs et mesures de la qualité paysagère
Tableau 2.2: Exemple de notation de la qualité paysagère pour le premier thème, soit l'environnement physique
Tableau 2.3: Attracteurs et répulsifs paysagers identifiés par les occupants
Tableau 2.4: Parvenir à une image régionale positive
Tableau 2.5: Rôle de la qualité paysagère dans la création d'un site et d'un contexte/territoire local plus attractifs
Tableau 2.6: Enquêtes auprès des occupants sur leurs choix de localisation – classement par ordre d'importance des endroits où la qualité paysagère influence le plus leur perception d'un espace d'activités potentiel.
Tableau 3.1: Illustration de l'effet levier de la qualité paysagère dans le scénario B
Tableau 3.2: Facteurs relatifs au site et à son contexte local qui influencent les décisions
Tableau 3.3: Variation des loyers proposés en fonction de la qualité paysagère
Tableau 6.1: Sites d'investissement du projet CSI

ÉTUDES DE CAS

- Etude de cas 1: Working in the Park
Etude de cas 2: Manvers Regeneration Scheme
Etude de cas 3: Langthwaite Grange
Etude de cas 4: Green Park, Reading, UK
Etude de cas 5: Belle Ile



1. Introduction - Le projet CSI

Authors: C. Swanwick, R Walker

Ces dernières années, un certain nombre de publications ont avancé l'existence d'un lien entre la qualité de l'environnement – ou des améliorations apportées à l'environnement en cas de situation existante médiocre – et la croissance économique via des investissements exogènes et le maintien ou la création d'emplois. En 2003, grâce au financement octroyé par Yorkshire Forward, South Yorkshire Forest Partnership a mandaté l'Université de Sheffield pour réaliser une étude préalable ayant pour objectif, d'une part, de définir la nature de ce lien et, d'autre part, de développer un projet capable de l'examiner et de le démontrer au travers d'un volet de recherche et d'un volet plus opérationnel. Un financement a été obtenu de la part du programme Interreg III B pour l'Europe du Nord-Ouest afin de mener à bien ce projet, intitulé « Creating a Setting for Investment » (CSI).

Le projet CSI vise donc à examiner et démontrer les liens existant entre la qualité **paysagère** et les décisions des investisseurs ainsi qu'à apporter des preuves tangibles de ces liens. Sur une période de cinq ans, le projet a exploré les liens existant entre la qualité paysagère, les choix de localisation des investisseurs et des occupants des espaces d'activités économiques, et les valeurs foncières des sites à vocation économique. Ce projet de 10 millions d'euros a été principalement financé par le programme Interreg III B pour l'Europe du Nord-Ouest. Yorkshire Forward (l'agence régionale de développement du Yorkshire et du Humber), UK department for Communities and Local Government (le service britannique pour les communautés et les autorités locales), la Région Wallonne (Belgique), RAG Montan Immobilien (anciennement MGG) et l'Institut für Landes-und Stadtentwicklungsforschung (ILS) ont également contribué au financement du projet CSI.

1.1 Les partenaires du projet

CSI est un projet international impliquant des partenaires du Royaume-Uni, de l'Allemagne et de Belgique. Au Royaume-Uni, le **South Yorkshire Forest Partnership**, l'une des "communautés forestières" d'Angleterre, a été le chef de file de ce projet. Le South Yorkshire Forest Partnership travaille au sein de la Municipalité de Sheffield (**Sheffield City Council**) et rassemble des organisations publiques, privées et communautaires afin de régénérer des sites en apportant des améliorations écologiques aux infrastructures. Forts de leur réputation internationale, l'**Université de Sheffield** au Royaume-Uni

(Department of Landscape and Department of Town and Regional Planning), l'**Université de Liège** en Belgique (le Département de Géographie et le Département d'Architecture, Géologie, Environnement et Construction) et l'**ILS** en Allemagne ont apporté à ce projet leur expertise dans le domaine de la recherche. Leur collaboration a permis des avancées significatives et le développement d'un ensemble de connaissances et de preuves liées à la création d'un cadre favorable à l'investissement. La **SPI** (Services Promotion Initiatives en Province de Liège), l'intercommunale de développement économique de la province de Liège (Belgique), et **RAG** Montan Immobilien, propriétaire d'anciens sites industriels, investisseur et prestataire de services en Allemagne, ont mis à profit leur expertise dans les domaines du développement économique et industriel. Chacun de ces partenaires a également fait bénéficier le projet de son propre réseau de partenaires et de contacts. Ceux-ci ont été extrêmement précieux parce qu'ils ont nourri la réflexion de leur expertise et de leur expérience, mais également parce qu'ils forment aujourd'hui un réseau professionnel de soutien et de diffusion des résultats du projet CSI.

Les différents partenaires du projet sont issus de régions de tradition industrielle qui ont souffert et souffrent encore du déclin économique, que ce soit en Allemagne, en Belgique ou au Royaume-Uni. La collaboration de ces différentes organisations à la poursuite d'un objectif commun a permis de capitaliser les connaissances et expériences propres à chacune de ces régions. Ces dernières s'efforcent de favoriser un redéveloppement économique en créant une image positive qui s'appuie sur des paysages de qualité, contribuant également à une meilleure qualité de vie. Plus fondamentalement, le projet CSI vise un développement durable et équilibré, conciliant les objectifs de prospérité économique et de protection environnementale, souvent perçus comme contradictoires.

Bien que le nord-ouest de l'Europe soit l'une des régions les plus prospères du monde, la régénération des friches industrielles et des environnements urbains dégradés, représente à la fois un défi et un potentiel pour l'économie. Lors de la préparation du projet CSI, les partenaires ont identifié quatre principaux problèmes au sein de l'Europe du Nord-Ouest, auxquels le projet pouvait répondre :

- ▶ Compétition inégale et manque de complémentarité entre d'une part les régions métropolitaines et d'autre part les régions de « second rang » dans la recherche des investissements nécessaires au développement économique ;
- ▶ Pression sur les périphéries urbaines et étalement urbain ;
- ▶ Manque d'éléments tangibles attestant des bénéfices de la qualité environnementale en termes de développement économique et en termes de durabilité ;
- ▶ Diversité des logiques d'investissement, des procédures de planification, des politiques et des stratégies à travers l'Europe du Nord-Ouest et multitude des variables qui influencent les décisions des investisseurs. Ce contexte complexe et hétérogène explique en partie le manque de connaissance et de cohérence des approches de régénération économique.

1.2 Contexte du projet

Il y a une large reconnaissance en Europe Occidentale de l'importance croissante de l'économie de la connaissance. Dans de nombreux pays, des régions caractérisées par le déclin des industries traditionnelles (comme l'industrie du charbon et la sidérurgie) et leur cortège d'environnements dégradés et de friches industrielles, cherchent à attirer de nouvelles formes de développement et à devenir plus compétitives sur ce marché de la "connaissance". Les territoires qui proposent une qualité de vie supérieure, incluant un cadre de vie et de travail de qualité, ont un avantage comparatif pour attirer les employés les plus qualifiés, de plus en plus mobiles et indispensables aux entreprises de la connaissance.

Les liens entre l'économie et le cadre environnemental sont cependant loin d'être simples. Cette complexité doit être analysée et comprise pour pouvoir agir efficacement. Avant le projet CSI, aucune étude substantielle n'avait été entreprise pour évaluer le rôle de l'environnement en général, et de la qualité paysagère en particulier, par rapport à d'autres facteurs de localisation des investissements. Les documents de planification stratégique mentionnent parfois le lien entre le développement économique, la qualité

environnementale et la qualité de vie mais il n'existe que peu de preuves de ce lien. Plusieurs rapports importants ont, ces dernières années, souligné les bénéfices d'une haute qualité environnementale pour le contexte économique, mais aucun n'examine spécifiquement l'impact de la qualité du paysage sur les processus d'investissement et de croissance économique. On manque ainsi de connaissances et de documentation sur la manière dont la qualité du paysage influence le choix des investisseurs et les avantages comparatifs qu'elle pourrait apporter en rendant certains territoires plus attractifs. Faute de tels travaux, il est difficile de véritablement imprégner les politiques et pratiques d'aménagement du territoire de stratégies ad-hoc pour la création de paysages propices à l'investissement.

Cinq ans après le lancement du projet Creating a Setting for Investment (CSI), la nécessité de sensibiliser les acteurs économiques par rapport à la relation qu'entretiennent l'environnement et l'économie est toujours aussi pertinente. La recherche d'une démarche holistique - intégrant des mesures économiques, environnementales et sociales - est en tête des priorités de nombreux acteurs, depuis les dirigeants économiques et politiques jusqu'au grand public. Ceci a été mis en avant par la Stratégie de Göteborg pour un développement économique, social et environnemental durable et par le récent relancement de la Stratégie de Lisbonne, qui ambitionne de faire de l'Europe d'ici 2010 "la plus dynamique et compétitive des économies fondées sur la connaissance, offrant une croissance durable et des emplois plus nombreux et de meilleure qualité, une plus grande cohésion sociale, et le respect de l'environnement". Les environnements de qualité ont un rôle important à jouer dans le développement de régions et de villes compétitives et contribuent à la qualité de vie de la population locale et des travailleurs. Les choix de localisation des investisseurs sont indéniablement fonction de différents facteurs, dont l'infrastructure de transport, la présence d'une main d'œuvre qualifiée, la proximité des marchés et de la chaîne d'approvisionnement. Ces décisions sont toutefois également affectées par « l'image » d'un territoire plus vaste que le site lui-même, les investisseurs étant préférentiellement attirés par les régions qui véhiculent l'image d'une économie prospère et d'un cadre de vie et de travail agréable.

1.3 Composantes du projet

Un programme de recherche innovant est au centre du projet CSI. Celui-ci comprend d'une série d'actions spécifiques entreprises par un ou plusieurs partenaires du projet. Les actions de recherche listées ci-dessous visent à déterminer a) les aspects de la qualité paysagère qui influencent le plus les décisions des investisseurs, b) les acteurs ou les secteurs d'activités qui sont les plus influencés par la qualité paysagère et c) l'échelle et le stade de la planification auxquels la qualité paysagère a le plus d'influence.

- ▶ **Valeurs foncières** : sondages via internet auprès d'experts fonciers afin de quantifier l'impact de la verdure sur la valeur de friches industrielles destinées au développement de nouveaux espaces d'activités. Ce travail de recherche a été effectué au Royaume-Uni et en Belgique ;
- ▶ **Analyse Coût-Bénéfice rétrospective** : étude visant à identifier l'impact de la qualité paysagère mise en œuvre au sein et aux alentours d'anciens sites industriels dans le cadre du concept de régénération mené dans la région de la Ruhr et baptisé « Travailler dans le parc ».
- ▶ **Impact de la qualité paysagère sur les choix de localisation** : recueil d'informations quantitatives et qualitatives afin de mieux comprendre comment la qualité du paysage affecte les choix de localisation des investisseurs (promoteurs et entreprises occupant les espaces d'activités économiques), et quels sont les aspects de cette qualité paysagère qui sont les plus influents. Ce travail de recherche a été effectué au Royaume-Uni et en Belgique ;
- ▶ **Influence de la qualité des paysages sur les décisions des investisseurs à l'échelle régionale** : étude a posteriori de l'influence des mesures paysagères mises en œuvre dans la Ruhr sur l'image de la région et sur les choix de localisation des entreprises occupant les zones requalifiées dans le cadre du concept « Travailler dans le parc »;
- ▶ **Perception des espaces d'activités par les populations locales** : enquêtes auprès des populations locales en Région Wallonne afin de mieux comprendre comment elles appréhendent et perçoivent les

paysages offerts par les espaces d'activités économiques, quel serait l'impact sur leur qualité de vie d'une meilleure qualité paysagère de ces espaces, et enfin, comment les associer au processus de régénération des anciens sites industriels en nouveaux espaces d'activités.

- ▶ **Etudes de cas** : analyse approfondie d'exemples réels de régénération mettant l'accent sur la qualité paysagère, y compris certaines requalifications entreprises sur les sites d'investissement du projet CSI, afin de mettre en évidence le rôle que la qualité paysagère peut jouer dans une perspective de développement économique et social positif.

Isoler l'impact de la qualité paysagère, parmi une multitude de variables affectant les décisions relatives aux investissements et au développement économique, constitue le défi majeur de l'ensemble de ce travail de recherche. Dès lors, la recherche s'est concentrée sur **les parcs d'activités et sur les entreprises impliquées dans des activités fondées sur la connaissance**. Des supports visuels générés par ordinateur ont permis d'évaluer différents cas de figure aux qualités paysagères diverses.

En plus du volet recherche, une grande partie du financement de ce projet a été destinée à la mise en œuvre de travaux d'amélioration paysagère au sein de **sites de démonstration** afin d'illustrer des approches plus durables de la régénération. Ceci a permis de créer des lieux attrayants pour les entreprises et les investisseurs.

Le projet a également entrepris de **sensibiliser et d'influencer les décideurs** quant au rôle que peut jouer le cadre environnemental pour assurer une régénération plus durable, par son impact sur les décisions de localisation des investissements d'une part, et son impact sur la qualité de vie des communautés locales d'autre part.

1.4 Concepts et définitions

La notion de **qualité paysagère** est cruciale pour le projet CSI. Il est essentiel de la définir, tout particulièrement parce qu'elle est souvent confondue avec la notion de qualité environnementale. Bien qu'apparentées, les notions de qualité environnementale et de qualité paysagère sont distinctes. La *qualité environnementale*

est essentiellement concernée par des aspects physiques tels que la qualité de l'air, la production de gaz à effets de serre, l'accès à des modes de déplacement durables, la gestion des déchets, la qualité de l'eau et la biodiversité. La *qualité paysagère* est un concept holistique, une somme complexe de facteurs environnementaux, sociaux et économiques – qui sont à prendre en compte à l'échelle du site, de son contexte, ainsi qu'à l'échelle locale et régionale, et qui exercent tous une influence sur la qualité de vie et les choix des investisseurs. Le projet CSI a retenu comme "thèmes" de recherche six facteurs importants contribuant à la qualité du paysage: l'environnement physique, l'image et l'identité, l'accessibilité et les connections, les aspects économiques, les aspects sociaux et enfin la gestion et la maintenance. Ceci nous a permis de mener des recherches sur les composantes individuelles de la qualité paysagère, de réaliser des évaluations/comparaisons de la qualité de différents sites et de mieux cibler les actions possibles pour améliorer cette qualité paysagère. Le deuxième chapitre de ce rapport approfondit cette notion de qualité paysagère.

Il est également essentiel de comprendre que la qualité paysagère opère une influence à différents niveaux, à savoir :

- ▶ **La région ou sous-région** : le processus de localisation opérant par zooms successifs, la région est l'une des premières échelles à laquelle un investisseur (promoteur ou occupant) envisage sa future localisation ;
- ▶ **Territoire local** : périmètre plus restreint au sein duquel la localisation de l'investissement et du développement est envisagée, et qui correspond également à un cadre de vie potentiel, un environnement dans lequel la plupart des dirigeants et employés seraient amenés à vivre et à travailler ;
- ▶ **Contexte du site** : zone entourant immédiatement un site envisagé comme localisation par un investisseur, et visible depuis celui-ci;
- ▶ **Site** : l'espace dont l'investisseur, promoteur ou occupant, aura la maîtrise totale ou partielle, ou tout du moins dans lequel il aura quelque intérêt. La structure institutionnelle de tout marché immobilier, en termes d'acteurs et de rôles, en affecte le comportement et la réponse aux diverses initiatives politiques. La compréhension de ce marché et de son

comportement au sein des différents pays partenaires était également essentielle au projet CSI. Les marchés belges, allemands et britanniques comportent en effet des différences structurelles significatives. Au Royaume-Uni par exemple, la majorité des espaces d'activités développés le sont sur initiative privée, alors qu'en Wallonie la plupart des espaces d'activités sont développés par des agences issues du secteur public. En Rhénanie du Nord-Westphalie et dans la Ruhr, le secteur public est également très actif sur le marché des espaces d'activités. De tels espaces sont développés sur d'anciennes terres agricoles, principalement par les municipalités. Mais le secteur privé est également actif dans le redéveloppement d'anciens sites industriels, avec notamment de gros propriétaires fonciers (filiales d'entreprises charbonnières et sidérurgiques) et des entreprises privées qui achètent, équipent et vendent/louent des terrains pour des utilisations spécifiques.

Les rôles et attitudes des différents acteurs ont été examinés au cours du projet CSI. Le chapitre 3.1 de ce rapport se concentre sur le rôle qu'ils jouent dans le processus de développement foncier et immobilier des espaces d'activités économiques. A ce stade, il est nécessaire d'introduire brièvement les cinq groupes d'acteurs clés identifiés sur le marché du développement des espaces pour entreprises. Il convient de noter qu'un acteur peut endosser plus d'un rôle (par ex : propriétaire-occupant ou propriétaire-promoteur). Ces rôles sont :

- ▶ **Les propriétaires fonciers** : influencent en permanence la quantité de terrain disponible à la promotion.
- ▶ **Les promoteurs** : développent un site ou des parcelles au sein d'un site et soit en conservent la propriété comme investissement soit le revendent à un investisseur.
- ▶ **Les investisseurs** : achètent des projets mis en œuvre par les promoteurs pour générer des retours sur investissement. Ces retours sur investissement sont les résultats de la location des espaces disponibles à des occupants.
- ▶ **Les occupants** : entreprises qui ont besoin d'espaces pour leurs activités quotidiennes. Les occupants peuvent être soit locataires soit propriétaires. Dans ce dernier cas, elles peuvent profiter de la croissance en capital si la valeur de l'espace d'activités augmente.

2. L'effet de la 'qualité paysagère'

Auteurs : M. Burton et C. Rymsa-Fitschen.

► **Les experts fonciers** : influencent le processus en conseillant les acteurs sur la valeur des terrains, des loyers et la rentabilité des investissements en fonction de l'équilibre de l'offre et de la demande sur le marché des biens à vocation économique.

Généralement, les investisseurs et promoteurs comptent bien influencer directement le traitement paysager qui sera mis en œuvre **sur le site**. Lorsqu'un tiers, par exemple une autorité publique, a déjà orienté ou initié le traitement paysager du site, ceci peut être perçu comme un avantage ou un inconvénient - suivant la nature du traitement et dans quelle mesure il restreint ou contraint l'utilisation future du site par l'investisseur. Le caractère et la qualité du **contexte du site**, du **territoire local** (au sein duquel les chefs d'entreprise et employés vivent et se déplacent), et enfin de la **région ou sous-région**, sortent par contre du champ de maîtrise habituel d'un investisseur individuel, mais peuvent être positivement influencés par le secteur public, au travers de stratégies régionales appropriées.

1.5 La nature du projet

Le projet CSI s'est étendu sur une période de cinq ans. Au cours de cette période, de nombreux documents fournissant des informations détaillées sur le travail accompli ont été rédigés. Les documents suivants sont disponibles sur le site Internet du projet CSI (www.environment-investment.com) :

Rapport de l'étude préalable au projet CSI;

Rapports techniques traitant de toutes les actions de recherche mentionnées ci-dessus : Recherche sur les valeurs foncières au Royaume-Uni (Rapport technique 4.1 UK)

Recherche sur les valeurs foncières en Belgique (Rapport technique 4.1 Be)

Analyse coût-bénéfice rétrospective dans la région de la Ruhr (Rapport technique 4.2 De)

Actions de recherche 4.4 : Impact de la qualité paysagère sur les décisions des investisseurs

Rapports techniques sur les actions de recherche 4.4.1 : Interviews préliminaires avec les occupants

- Rapport technique 4.4.1 UK

- Rapport technique 4.4.1 Be

- Rapport technique 4.4.1 De

- Rapports techniques sur les actions de recherche 4.4.2 :

Impact de la qualité paysagère sur les décisions des investisseurs

- Rapport technique 4.4.2 UK

- Rapport technique 4.4.2 Be

Rapports techniques sur les actions de recherche 4.4.3 :

Perceptions et préférences des occupants

- Rapport technique 4.4.3 UK

- Rapport technique 4.4.3 Be

Recherche sur l'influence de la qualité paysagère sur les décisions des investisseurs à l'échelle régionale (Rapport technique 4.5)

Recherche relative aux perceptions des espaces

d'activités par les populations locales (Rapport technique 4.6)

Description des sites d'investissement du projet CSI

Ce rapport final présente les principales conclusions du projet, issues du volet recherche mais également du volet opérationnel. Il ne comporte pas tous les détails techniques qui figurent dans les rapports disponibles sur le site Internet du projet mais il tente de tirer les conclusions et d'identifier les résultats communs au travail effectué dans les différents pays partenaires. Ces conclusions sont rassemblées dans cinq sections qui abordent les principaux thèmes émergeant du projet :

La **section 2** aborde l'effet de la qualité paysagère sur les décisions des investisseurs, promoteurs et occupants;

La **section 3** résume les effets de la qualité paysagère sur les marchés de l'immobilier et les valeurs foncières;

La **section 4** traite des coûts et des bénéfices de la qualité paysagère sur les friches industrielles;

La **section 5** résume les résultats concernant la perception des espaces d'activités et de la qualité paysagère par les populations locales;

La **section 6** offre un aperçu des sites d'investissement et des enseignements tirés;

La **section 7** résume les conclusions et donne une série de recommandations.

Un autre document, publié sous le titre « Paysage et développement économique », résume brièvement les résultats de cette recherche. Des exemples d'études de cas illustrent également comment allier avec succès les améliorations paysagères et le développement économique. Ce document propose un ensemble de pistes d'action mises en évidence par le projet.

2.1 La qualité paysagère et les perceptions des investisseurs

La notion de qualité paysagère est complexe, difficile à définir et à mesurer. Elle opère à une multitude de niveaux et évolue en fonction des saisons et au cours du temps. Ce terme est souvent confondu avec la notion de qualité environnementale qui fait principalement référence aux aspects physiques (qualité de l'air, production de gaz à effet de serre, accès à des transports durables, gestion des déchets, qualité de l'eau, biodiversité, etc.). La *qualité paysagère* est un concept

holistique auquel un ensemble de facteurs environnementaux, économiques et sociaux contribue.

En se basant sur la littérature, CSI a identifié six thèmes essentiels à la notion de qualité paysagère, telle que définie par les « professionnels » (à savoir les concepteurs, les décideurs et les chercheurs). Ces thèmes, qui fournissent un cadre de travail pour les actions de recherche, sont listés dans le tableau 2.1 ci-dessous.

Un système d'évaluation à quatre points appliqué à cette

Tableau 2.1: Thèmes, indicateurs et mesures de la qualité paysagère

THEMES	PROFESSIONNELS		ACTEURS	
	indicateurs	mesures	indicateurs	mesures
Environnement physique	Niveau de pollution (air, sol, eau, niveau sonore, débris) Biodiversité Système hydrologique Proportion de couverture verte	Données environnementales / écologiques Qualité et gestion de l'eau Débris Proportion/quantité d'arbres Autres plantations	Propreté Plantations Qualité de l'espace	Fonctionnel / ouvert Quantité (assez mais pas trop) Maturité (assez grandes mais pas trop) Fonctionnel/ouvert
Image et identité	Attrayant Sûr Caractère particulier et traits distinctifs	Notoriété Statistiques criminelles Vandalisme Etat des bâtiments Point de repère Patrimoine/références locales	Bonne situation géographique (attrayante/désirable) Image appropriée (impression générale/ bonne image pour les entreprises du site) Sûr	alentours (agréables) Belles vues Agréable et soignée D'entreprise et professionnelle (imaginative mais pas trop saisissante) Bonne première impression, accueillante (entrée) Absence de vandalisme Accès contrôlé (mais pas de barrière gênante) Bonne visibilité
Accessibilité et connectivité	Accessible Connexion Qualité du réseau de transport Sûr Aménagements pour piétons et cyclistes	Réseau de transport Stationnement Connexions avec les zones avoisinantes Statistiques des accidents Activité piétonne/cycliste	Bonne situation géographique (facile d'accès en voiture) Accès lisible	Parkings Bonne connexion avec le réseau routier Signalisation / Entrée
Aspects économiques	Infrastructure Vitalité Notoriété Economiquement durable Adaptabilité/ robustesse	Propriété des entreprises locales Utilisation des terrains Valeurs immobilières Niveaux des loyers Vente Utilisations mixtes	Economiquement viable/durable	Rentable Niveau des loyers approprié Exposition de la marque
Aspects sociaux	Accueillant et sympathique Interaction sociale Sentiment de bien-être Fierté/sentiment d'appartenance Bénéfique pour la population locale	Données mixité sociale et réseaux Animation dans les espaces publics Aménagements pour s'asseoir Gamme 'activités extérieures Utilisation en soirée et week-end Utilisation du cadre pour promouvoir l'entreprise Relation avec les populations locales	Interaction sociale entre les occupants (employés) du parc d'activités Bien-être (principalement pour les employés) Fierté sur le lieu de travail (image)	Aménagements pour s'asseoir avec zones réservées exclusivement aux occupants Aménagements divers Endroits pour se promener, se détendre, manger Contact avec la nature Fierté vis-à-vis du lieu de travail
Gestion	Durable Rentable Engagement sur le long terme	Niveau et type d'entretien Coûts Qualité Durée du plan de gestion	Coût Intensité Qualité	Faible coût Entretien peu conséquent Entretien de haute qualité (« soigné »)

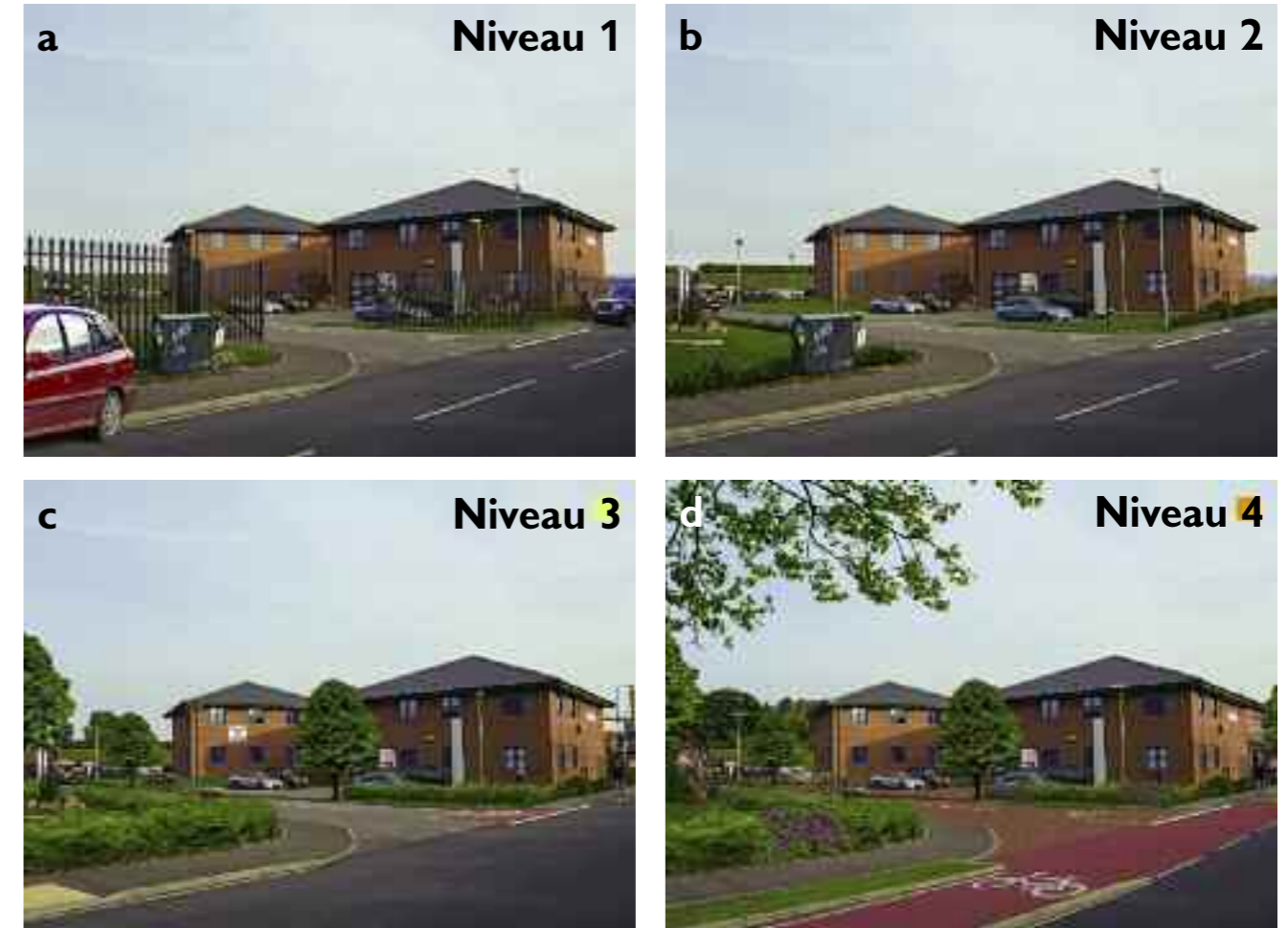
« matrice paysagère » offre un outil simple et efficace pour mesurer la qualité paysagère. Le tableau 2.2 illustre comment ce système a été appliqué au thème de l'environnement physique. L'intérêt est de pouvoir comparer les différents cadres paysagers, d'identifier les éléments qui influencent les décisions des investisseurs et de déterminer les éléments à améliorer en priorité. Les

éléments individuels repris dans la matrice peuvent être utilisés pour développer des images (cf. Figure 2.1) présentant différents niveaux de qualité paysagère. Ces supports visuels ont été utilisés pour communiquer avec les investisseurs et les populations locales.

Tableau 2.2 : Exemple de notation de la qualité paysagère pour le premier thème, soit l'environnement physique

Niveau de qualité	Territoire local / Contexte du site	Site
1 (faible)	Zone polluée (pollution de l'air, de l'eau et sonore) Décharges sauvages/détritus Faible biodiversité Principalement bâti/peu ou aucune plantation	Contamination du sol et de l'eau (mesures de dépollution absentes ou très limitées) / déchets industriels Sérieux problèmes de détritus Faible biodiversité Principalement bâti/peu ou aucune plan
2	Zone polluée qui a bénéficié de quelques mesures de dépollution Quelques décharges sauvages/détritus Biodiversité limitée Faible pourcentage de plantation	Certains problèmes de détritus Biodiversité limitée Faible pourcentage de plantations
3	Territoire local propre avec quelques problèmes de pollution localisés / bénins Rejet de détritus limité et localisé Niveau moyen de biodiversité Quelques arbres et autres plantations	Site propre dans l'ensemble avec quelques problèmes de pollution limités, sporadiques et localisés Rejet de détritus limité et localisé Niveau moyen de biodiversité Quelques arbres et autres plantations
4 (haute)	Territoire local propre avec des mesures mises en place pour le maintenir propre et bénéficier d'un environnement durable et sain Aucun problème de détritus Grande biodiversité Pourcentage important de couverture arborée	Site propre avec des mesures spécifiques et durables mises en place pour le maintenir propre et bénéficier d'un environnement durable et sain Aucun détritus / mesures pour encourager le recyclage Grande biodiversité Pourcentage important de couverture arborée

Figure 2.1 : Illustration des différents niveaux de qualité paysagère



A l'aide de ce cadre de travail et des illustrations développées, les actions de recherche du projet CSI ont identifié une divergence de perception et d'évaluation des différents thèmes associés à la qualité paysagère entre les professionnels et les acteurs impliqués dans les prises de décision en matière d'investissement, tels que les promoteurs ou les occupants (définition complète en section 3). La Figure 2.1 illustre cette divergence. De nombreux indicateurs de qualité paysagère utilisés par les professionnels, tels que la biodiversité, le transport durable, la robustesse (capacité à se maintenir dans le temps) ou le caractère ouvert et inclusif, n'ont pas été évoqués par les acteurs interrogés. Le registre « identitaire » a uniquement été mentionné par les occupants de la région allemande de la Ruhr, où la régénération des anciennes friches industrielles inclut la valorisation du patrimoine industriel qui fait partie

intégrante de la nouvelle image régionale. Les indicateurs de qualité paysagère identifiés par les occupants témoignent d'une compréhension plus simpliste de la notion de qualité paysagère, principalement fondée sur les éléments visuels, et se distinguant donc du concept complexe et holistique décrit par les professionnels.

Cette étude a montré que les attentes des occupants étaient faibles en ce qui concerne les possibilités liées à la qualité paysagère. Sans grande surprise, les indicateurs majeurs de qualité paysagère pour les occupants sont l'accessibilité en voiture et les capacités de stationnement, clairement identifiées comme étant des facteurs clés influençant les choix de localisation. L'identification d'indicateurs de qualité paysagère est conditionnée par l'expérience, les goûts personnels de

chacun, la perception de la « norme » ainsi que l'interprétation de l'impact de certains éléments sur les activités économiques. L'étude a montré que les occupants de bureaux au sein de parcs d'activités du South Yorkshire exigeaient un niveau de qualité paysagère du site et de ses alentours moindre que celui exigé par les occupants du sud-ouest de l'Angleterre où la qualité paysagère des sites est plus élevée.

Si les occupants ne sont pas habitués à fréquenter des sites caractérisés par une haute qualité paysagère, ou ne sont pas familiers des indicateurs décrits par les professionnels, ils sont alors moins susceptibles de les mentionner dans leur perception de la qualité ou de les exiger des promoteurs. Cette recherche a toutefois démontré qu'il est possible de changer les perceptions et d'accroître les aspirations. Lorsque différents choix de traitements paysagers non conventionnels et plus durables leur sont soumis, de nombreux les préfèrent. Une fois questionnés, ils considèrent l'insertion d'éléments naturels et d'un transport durable importants dans la mesure où ils sont « appropriés » au lieu et bien

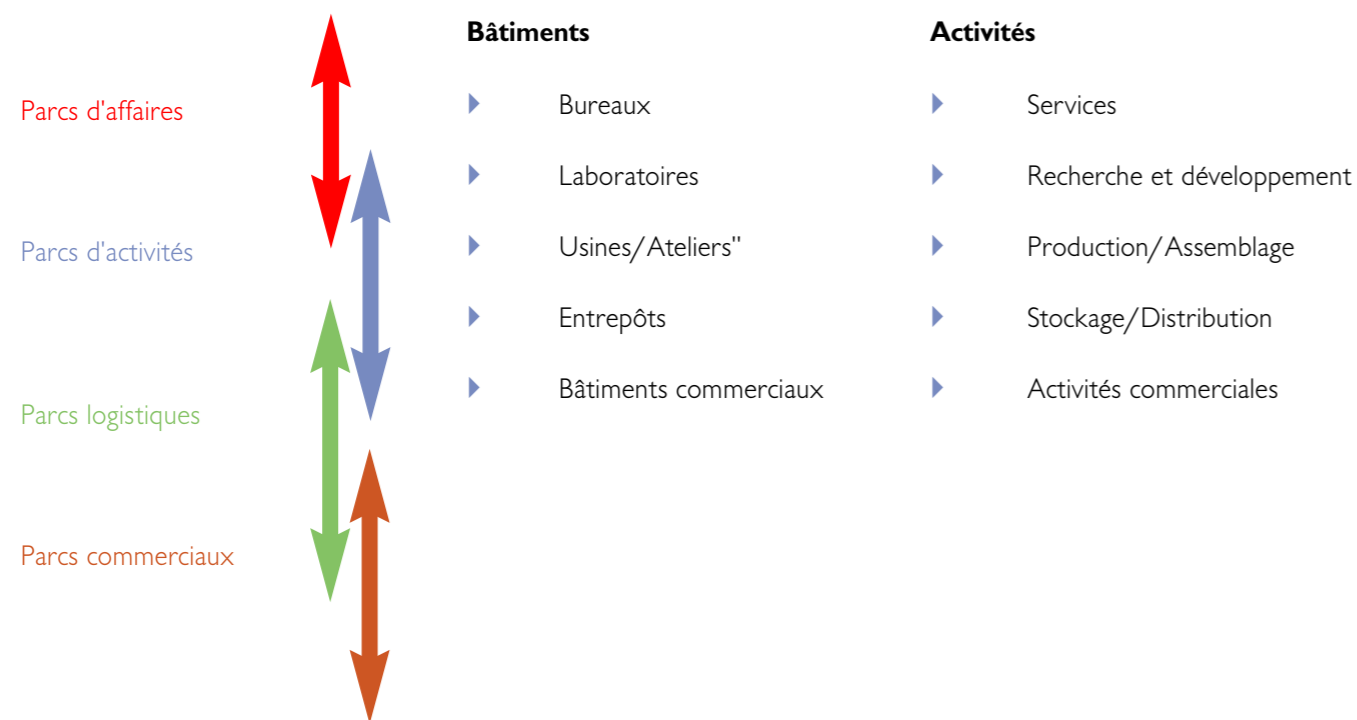
entretenus. Par exemple, le long des axes routiers, les prairies colorées sont préférées aux pelouses tondues. Par contre, elles ne sont pas acceptées à l'entrée du bureau principal où une image soignée et nette est préférée.

A moins que les aspirations ne grandissent, ou que des incitants ne soient mis en place pour promouvoir les approches novatrices et durables, la majorité des promoteurs et agences de développement ne répondra pas aux attentes en matière de qualité paysagère des responsables de la planification, des concepteurs et des décideurs.

2.2 Relations entre activités des occupants et qualité paysagère

Cette étude a montré que tous les types d'activités apprécieraient une plus grande qualité paysagère au niveau du site et des environs du site à condition que les priorités, à savoir l'accessibilité automobile et la proximité de la main d'œuvre, soient remplies.

Figure 2.2 Catégorisation des activités des occupants.



Cependant, les entreprises dont les activités sont fondées sur la connaissance (services aux entreprises, recherche et développement) sont plus sensibles à la qualité paysagère que celles qui se consacrent à la production, au stockage ou à la distribution. La qualité paysagère, et l'image qu'elle projette, est importante pour le secteur de la connaissance car la qualité paysagère est associée à un sentiment de réussite et d'expertise. Offrir une meilleure qualité de vie sur le lieu de travail permet également d'attirer des employés hautement qualifiés ; ceci a été identifié par la recherche menée sur les choix de localisation des entreprises dans la région de la Ruhr.

Pour les secteurs de la production et de la logistique, le besoin d'espaces de stockage et de surfaces « dures » donne à l'environnement extérieur un rôle davantage fonctionnel. Dans ce contexte, il n'est pas surprenant de constater que les grandes surfaces minéralisées constituent une priorité, bien plus que des espaces publics verts. Une utilisation sociale des espaces extérieurs a été mise en évidence pour les entreprises de service, de recherche et développement et, dans une certaine mesure, pour les entreprises de stockage et de distribution. En revanche, les entreprises de production ne considèrent pas cet aspect important.

2.3 Qualité paysagère et échelles d'action

La qualité paysagère opère à différents niveaux. Afin d'optimiser l'impact qu'elle peut avoir sur les décisions d'investissement, il est important de déterminer le niveau auquel elle exerce le plus d'influence. Par exemple, la qualité paysagère du site est-elle plus influente sur la prise de décision que celle du contexte extérieur au site ?

La qualité paysagère est susceptible d'exercer une influence sur la prise de décision aux différents niveaux décrits ci-dessous et illustrés par la figure 2.3.

1. la **région ou sous-région**: le processus de localisation opérant par zooms successifs, la région est l'une des premières échelles à laquelle un investisseur (promoteur ou occupant) envisage sa future localisation ;
2. le **territoire local** : périmètre plus restreint au sein duquel la localisation de l'investissement ou du développement est envisagée, et qui correspond également à un cadre de vie potentiel, un

environnement dans lequel la plupart des dirigeants et employés seraient amenés à vivre et à travailler ;

3. les environs immédiats et visibles depuis un site envisagé comme localisation par un investisseur, et qui peut être dénommé **contexte du site** (c.-à-d. ce qui peut être vu depuis le site et qui influence la perception du site lui-même) ;
4. le **site** c'est-à-dire l'espace dont l'investisseur, promoteur ou occupant, aura la maîtrise totale ou partielle, ou tout du moins dans lequel il aura quelque intérêt.

L'impact de la qualité paysagère à chacun de ces niveaux a été exploré dans le cadre de la recherche menée pour le projet CSI.

Figure 2.3 Echelles auxquelles la qualité paysagère pourrait influencer les décisions



2.4 Promouvoir une image positive

Bien que la qualité paysagère ne puisse être considérée comme un facteur essentiel dans les choix de localisation, elle joue un rôle important pour améliorer l'image et la confiance des chefs d'entreprise aux niveaux du site, de son contexte, du territoire local et de la région. Une image positive peut augmenter la confiance vis-à-vis d'un site alors qu'une image négative peut avoir l'effet inverse.

De nombreux aspects de la qualité paysagère ont clairement été identifiés par les occupants comme étant

des facteurs contribuant à une image positive ou négative. Ces derniers peuvent être désignés sous le nom d' « attracteurs » et de « répulsifs » et sont résumés dans le tableau 2.3. Les répulsifs en particulier jouent un rôle important dans la formation de l'image d'une localisation et devraient être abordés en priorité pour améliorer la confiance. Les terrains à l'abandon sont identifiés par les occupants comme un répulsif important, créant un sentiment d'insécurité. En effet, les friches constituent des zones déplaisantes à l'oeil et totalement ouvertes, ce qui encourage une utilisation indésirable du site (ex : dépôts sauvages). Ces espaces suscitent également un sentiment d'incertitude concernant les développements futurs. Le nouveau développement sera-t-il approprié (les zones d'activités commerciales sont mentionnées comme développement inapproprié), sera-t-il source de pollution sonore ou de saleté, générera-t-il un trafic supplémentaire?

Présenter une apparence « soignée » est nécessaire à la création d'une image plus positive. Les occupants sont néanmoins très soucieux à l'entretien, à un tel point que certains, lorsqu'ils ont le choix, préfèrent rejeter l'option de plantations de qualité parce qu'elles risquent de ne pas être suffisamment entretenues et de devenir de la sorte un répulsif. Les inquiétudes relatives à l'entretien sont dues aux expériences personnelles des participants à cette enquête.

Dans la mesure où l'espace est entretenu et propre, la qualité et la quantité des plantations influencent considérablement l'image. Des plantations matures et bien agencées sont perçues comme des signes d'une zone stable et prospère, par rapport aux sites nouvellement établis. Les plantations peuvent également efficacement masquer les répulsifs : les photo-montages utilisés pour les enquêtes ont montré que des plantations et une simple barrière en bordure d'un terrain perçu par les occupants comme un répulsif peuvent en transformer la perception, et contribuer à donner une image plus positive d'une zone plus vaste que le site lui-même.

Les plantations sont généralement moins coûteuses à mettre en œuvre que les éléments paysagers « en dur » (les sculptures par exemple) qui sont parfois utilisés pour améliorer l'image ou l'identité d'un site. L'enquête réalisée à partir de photo-montages a montré que les occupants sont particulièrement favorables aux massifs boisés réalisés le long des axes routiers avec des espèces végétales locales. En revanche, les sculptures emblématiques ont majoritairement produit des réactions négatives, quel que soit l'endroit où elles étaient proposées. Comme pour les plantations en général, les occupants apprécient les massifs boisés parce qu'ils sont "consistants" et "bien établis", et qu'ils peuvent masquer des terrains vagues imaginés à l'arrière. Bien qu'efficaces, les nouvelles plantations

Tableau 2.3 : Attracteurs et répulsifs paysagers identifiés par les occupants

Les attracteurs créent une image positive et inspirent confiance	Les répulsifs créent une image négative et réduisent la confiance
<p>Apparence « soignée »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Aucun débris, dépôt sauvage ou graffiti ▶ Plantations entretenues ▶ Design bien pensé et soigné, attention portée aux détails, matériaux et plantations de qualité ▶ Design cohérent (non improvisé) 	<p>Apparence « non-soignée »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Débris, dépôt sauvage, graffiti ▶ Plantations mal entretenues ▶ Design peu réfléchi ▶ Matériaux et caractéristiques paysagères de faible qualité
<p>Qualité et quantité des plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Plantations matures, particulièrement les arbres ▶ « Bonne quantité » (substantielle, masquant les répulsifs mais pas trop dense à proximité des bâtiments) ▶ Variété et couleurs 	<p>Laisser-aller, terrain à l'abandon</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Terrain et bâtiments délabrés, encourage un mauvais usage ▶ Terrain à l'abandon qui crée un sentiment d'incertitude quant à son utilisation future
<p>Paysage utilisable</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Variété d'équipements et d'aménagements ▶ Agréable et facile d'utilisation 	<p>Vide</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Manque de plantations ou équipements (et bâtiments) ▶ Ouvert, désolé ▶ Nouveau, non établi (qui n'a pas fait ses preuves commercialement)

nécessitent du temps avant de présenter ces caractéristiques. La pré-verdurisation des nouveaux sites, la conservation des vieux arbres existants et la plantation de quelques grands arbres aux endroits stratégiques (l'entrée par exemple), permettront de maximiser l'impact de la qualité paysagère dès les débuts de la commercialisation. Les besoins en matière d'entretien des plantations ne doivent pas être ignorés même s'ils peuvent être réduits par un choix judicieux des espèces.

2.5 L'image régionale

La recherche a montré que l'amélioration de la qualité paysagère à l'échelle du site individuel a un impact réduit sur les décisions d'investissement. C'est à l'échelle régionale que la qualité paysagère a un impact économique maximal, en contribuant à la compétitivité de la région. La section 3 du rapport approfondit ce point. La qualité paysagère peut aider à recréer une image positive pour une région et est particulièrement importante pour attirer des travailleurs qualifiés car elle permet d'améliorer la qualité de vie offerte par les lieux de travail et de résidence. La qualité de vie offerte par les territoires devient ainsi particulièrement importante dans les choix de localisation des entreprises dont l'activité est fondée sur la connaissance.

Les régions qui ont souffert d'un déclin post-industriel souffrent également souvent d'une image négative dont il est difficile de se défaire. Les personnes étrangères à la région peuvent s'en forger une impression négative, influencés par les médias. Les zones présentant un environnement dégradé et visible depuis les principaux corridors de déplacement (routes et chemins de fer) renforcent cette image négative. Comment un tel spectacle pourrait-il attirer des employés hautement qualifiés dans la région ? En Allemagne, la majorité de la population résidant à l'extérieur de la région de la Ruhr l'associait, jusqu'il y a peu, à un environnement dégradé, à une région industrielle sombre avec une structure économique primaire, à des opportunités de loisirs limitées, une faible qualité de vie, et de faibles niveaux d'éducation.

L'expérience de la Ruhr montre donc que la qualité paysagère peut jouer un rôle important dans la transformation de l'image d'une région. Les stratégies d'amélioration paysagère, qui ont commencé lors de l'IBA Emscherpark, avec notamment le concept « Travailler dans le parc » visant à requalifier d'anciennes friches industrielles (voir étude de cas I), ont largement contribué au renouvellement de l'image de la région au cours de la dernière décennie. Cette ambitieuse démarche de revalorisation paysagère était accompagnée de campagnes de communication visant à combattre les préjugés et les stéréotypes véhiculés à propos de la région.

Le patrimoine industriel a joué un rôle important dans le renouvellement de l'identité de la Ruhr, comme cela a été signalé par les occupants interrogés. Les vestiges industriels sont devenus des composantes positives et caractéristiques des sites requalifiés dans le cadre du concept « Travailler dans le parc ». La « culture post-industrielle » développée sur base du patrimoine industriel a également largement contribué à l'augmentation de l'activité touristique de la région (cette culture est aujourd'hui perçue comme l'une des composantes positives de la nouvelle image régionale). Toutefois, cela ne signifie pas que toutes les régions au passé industriel doivent focaliser leur image sur le patrimoine industriel. Chaque région doit identifier sa propre image sur base de ses propres atouts. La réussite de l'approche adoptée dans la Ruhr, comme le résume le tableau 2.4, repose sur le choix d'une identité claire, basée sur les caractéristiques de la région, et le recours à une planification stratégique sur le long terme qui a su dépasser les frontières administratives. Ceci s'est traduit sur le terrain par la mise en œuvre systématique d'aménagements paysagers de haute qualité au niveau des sites et de leur contexte. De cette manière, la somme des régénérations menées sur des sites individuels a fortement contribué à la transformation de l'image régionale et à l'amélioration de la qualité de vie.

Étude de cas 1 – Travailler dans le parc Travailler dans le parc, Ruhr, IBA Emscherpark

le parc » dans le cadre du plan « Parc paysager de l'Emscher ». Ce plan pour ambition d'améliorer notamment la qualité de vie et de travail dans la région de la Ruhr. La régénération de 500 hectares de friches industrielles en 22 parcs d'activités de haute qualité a joué un rôle important dans la revalorisation à la fois économique et écologique de la région :

- ▶ La réhabilitation de friches industrielles devait réduire le recours à l'utilisation de terres agricoles pour le développement d'espaces d'activités.
- ▶ Des cadres paysagers de haute qualité devaient répondre aux attentes des employés.
- ▶ Le parc paysager devait apporter une solution au manque d'espaces verts accessibles au public dans les zones urbaines environnantes (plus de 50% de la superficie des sites a donc été dédiée aux espaces verts).
- ▶ La réutilisation de bâtiments classés et la

préservation du patrimoine industriel devaient contribuer à valoriser l'identité régionale et renforcer l'attrait des sites.

La mise en œuvre d'une haute qualité paysagère au niveau des sites (comprenant des espaces publics, des plans d'eau et une gestion durable des déchets) a permis de favoriser et de développer la compétitivité économique de la région en créant les conditions nécessaires et favorables pour des investissements privés interrégionaux et internationaux ainsi que la création de nouveaux emplois. Dans un sondage, 90% des entreprises situées sur les sites ainsi régénérés ont confirmé que l'image de la région s'était considérablement améliorée et que la haute qualité paysagère avait eu un effet positif sur la manière dont la Ruhr est perçue dans le reste de l'Allemagne, avec des retombées positives pour l'économie, qui continuent de se faire sentir aujourd'hui.

Tableau 2.4 : Parvenir à une image régionale positive

Résultat désiré	Recommandations : comment y parvenir
Une image régionale unique qui contribue à la compétitivité de la région en offrant une qualité de vie élevée.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Coopération entre les acteurs régionaux/sous-régionaux ▶ Identification d'une « image régionale » unique basée sur les atouts de la région et détermination du rôle de la qualité paysagère dans la valorisation de cette image. ▶ Stratégie de communication projetant l'image d'un paysage valorisé et d'une qualité de vie nettement améliorée. ▶ Stratégie régionale d'améliorations physiques ambitieuses pour renforcer et valoriser l'image régionale et cibler les principaux « répulsifs » le long des axes routiers et aux entrées des centres économiques.

2.6 Créer un contexte et un territoire local attrayants

La qualité paysagère du contexte du site et du territoire local influence les perceptions des occupants quant à la qualité de la localisation. Même si ce n'est pas le principal facteur qui influence leur choix de localisation, ils préfèrent s'établir dans une zone dotée d'une qualité paysagère élevée plutôt que dans une zone de qualité paysagère médiocre. Comme c'est le cas au niveau

régional, les contextes et territoires locaux d'un site envisagé pour un investissement peuvent souffrir d'une image négative. La présence de répulsifs crée ou renforce cette image médiocre. Ceci a été clairement illustré par les réactions obtenues de la part d'occupants face à des photo-montages représentant un nouvel ensemble de bureaux de haute qualité, situé dans une zone tantôt dotée d'une qualité paysagère élevée, tantôt dotée d'une qualité paysagère médiocre (cf. figure 2.4 ci-dessous).

Un contexte de faible qualité crée une image « bas de gamme » pour le site lui-même, un sentiment d'insécurité et donne l'impression d'une zone qui n'a pas fait ses preuves. Ceci aurait, selon les occupants interrogés, un impact négatif sur le personnel et sur les visiteurs. Le territoire doté d'une "meilleure" qualité paysagère est

perçu comme plus prospère et susceptible d'attirer de "meilleures" entreprises. Il est perçu comme plus sûr et comme plus accueillant pour les visiteurs. Il aurait également, selon les occupants interrogés, un impact positif sur le personnel.

Figure 2.4: Réactions des occupants face à des sites situés dans une zone de haute ou faible qualité paysagère

CONTEXTE DE FAIBLE QUALITE	COMMENTAIRES DES OCCUPANTS	IMAGE
	<p>« Cela fait vraiment très bas de gamme, pas mis en valeur, un peu insécurisant ... »</p> <p>« Les visiteurs auraient une mauvaise impression du site, en passant devant ce terrain vague ouvert. »</p> <p>« Parking sur terrain vague, zones non entretenues. Je connais un ou deux clients qui occupent des zones comme celle-ci et vous avez mal au cœur quand vous allez là-bas »</p> <p>« Ça a l'air moins bien établi, installé. Ça a l'air tout neuf, ca n'a pas l'air très agréable ni accueillant »</p> <p>Evidement vous savez qu'ils (les employés) ne seront pas aussi bien dans un tel environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bas de gamme, moins prospère ▶ Insécurité - entreprise, personnel ▶ Nouveau développement – risqué ▶ Impression négative – visiteurs ▶ Impact négatif sur le personnel
CONTEXTE DE HAUTE QUALITE	COMMENTAIRES DES OCCUPANTS	IMAGE
	<p>« Abords plus prospères, cela donne une meilleure impression de l'entreprise »</p> <p>« Donne l'impression d'une certaine maturité et réputation alors que pour l'autre il semble y avoir encore beaucoup à faire »</p> <p>« C'est une question d'esthétique, l'image projetée est celle d'un endroit plus rentable, avec une fierté locale parce que c'est bien entretenu »</p> <p>« On veut que le cadre soit beau, c'est important à l'heure du déjeuner qu'ils (les employés) soient contents, dans un environnement agréable et sûr, au final cela a un impact »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ prospère ▶ susceptible d'attirer de « meilleures » entreprises ▶ accueillant – impression positive ▶ impact positif sur le personnel

Les occupants ont une idée claire de ce qu'est et doit être un environnement attrayant pour une entreprise. Il s'agit d'un environnement qui correspond aux besoins de fonctionnement de l'entreprise, offre une image positive, un accès facile en voiture et qui contribue au bien-être du personnel. L'étude a également montré que ce sont l'expérience et les goûts personnels des occupants qui déterminent les préférences pour certains styles de traitements paysagers. Par conséquent, les

autorités publiques et les promoteurs devraient travailler avec les entreprises pour comprendre leurs besoins spécifiques de fonctionnement des espaces d'activités avec un traitement paysager standardisé plutôt que de leur offrir systématiquement un « style » paysager standard pour les espaces d'activités. Le tableau 2.5 résume comment de la qualité paysagère peut contribuer à la création d'un cadre plus attrayant, qui réponde néanmoins aux besoins de l'occupant

Tableau 2.5 : Rôle de la qualité paysagère dans la création d'un site et d'un contexte/territoire local plus attrayants

Besoins des occupants	Indicateurs	Comment y parvenir – contexte/territoire local	Comment y parvenir – site
Accessibilité et lisibilité	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Site et entreprises individuelles faciles à trouver ▶ Pas d'embouteillage ▶ Facile pour se garer ▶ Accès routier approprié pour livraison et stockage 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Planification stratégique du réseau de transport pour éviter des goulots d'étranglement. ▶ Sites bien signalisés et routes d'accès/entrées clairement visibles. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Cohérence du réseau routier et de l'organisation interne du site. ▶ Accès depuis les routes principales, sites avec une bonne signalétique. ▶ Parking adéquat et facilement accessible. ▶ Parking spacieux et minéralisé, bien situé et sûr.
Image	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Image commerciale appropriée – professionnelle, prospère mais pas trop exubérante. ▶ Bonne première impression – apparence « soignée » et accueillante ▶ Image d'un site bien établi ▶ Faible taux de criminalité réel et perçu 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Planification stratégique et design cohérent sur toute la zone pour créer une image positive et réfléchie, et non celle d'un développement au coup par coup. ▶ Améliorations ciblées le long des axes routiers, aux entrées et principaux équipements. ▶ Pré-verdurisation stratégique sur toute la zone pour créer un cadre vert « établi », avec une attention particulière aux vues depuis les sites et les axes routiers. ▶ Plantations temporaires ou masquage des terrains vagues. ▶ La zone doit offrir un sentiment de sécurité : enlever/masquer les signes de délabrement, vandalisme et mauvaise utilisation (ex : graffiti, dépôts clandestins). 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Matériaux de haute qualité, mobilier urbain, panneaux et autres équipements soigneusement choisis. ▶ Plan d'ensemble du site pour développer une image cohérente. ▶ Améliorations ciblées au niveau des entrées et des routes internes ▶ Plantations de haute qualité, y compris des arbres matures. ▶ Matériaux et équipements de haute qualité. ▶ Entretien continu du site et des parcelles individuelles. ▶ Suppression des signes d'incivilités – graffiti, débris, dépôts clandestins, etc. ▶ Mesures de sécurité coordonnées sur l'ensemble du site et non visibles.

Tableau 2.5 : Rôle de la qualité paysagère dans la création d'un site et d'un contexte/territoire local plus attrayants

Besoins des occupants	Indicateurs	Comment y parvenir – contexte/territoire local	Comment y parvenir – site
Bien-être des employés	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Belles vues depuis les fenêtres ▶ Paysage accessible ▶ Sentiment d'appartenance et de fierté, satisfaction de venir au travail ▶ Contact avec la nature ▶ Parking / accès / connexions avec les transports publics 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversité de services facilement accessibles (commerces locaux) et fiables. ▶ Lieux de promenade (avec sentiers praticables) et permettant de s'asseoir au calme – parcs locaux, zones naturelles. ▶ Plantations de haute qualité et colorées le long des accès menant au lieu de travail. ▶ Créer une image positive grâce aux moyens décrits ci-dessus. ▶ Orientation des bâtiments pour optimiser les vues. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plantations structurelles pour masquer les répulsifs, pour créer et encadrer les vues. ▶ Équipements extérieurs pour le personnel (sièges pour s'asseoir, chemins praticables pour se promener). ▶ Plantations de haute qualité et colorées. ▶ Zones végétales naturelles attirant la faune et la flore. ▶ Créer une image positive grâce aux moyens décrits ci-dessus.

2.7 Cibler les améliorations au niveau du contexte et du territoire local

Au sein du contexte du site et du territoire local, les améliorations paysagères auront plus d'impact sur les impressions des occupants à certains endroits qu'à d'autres. Le tableau 2.6 résume les résultats des enquêtes menées auprès des occupants. Selon les occupants du South Yorkshire (Royaume-Uni) et de Wallonie (Belgique), l'entrée du site et les routes d'accès à celui-ci sont les endroits où une amélioration de la qualité paysagère a le plus d'impact. C'est en effet là que se forme la « première impression » de l'entreprise. Les personnes interrogées avaient tendance à préférer les sites reliés au réseau automobile (un facteur important dans les choix de localisation) et les zones qui aident à créer une bonne image de l'entreprise. Les éléments situés plus loin ou ceux perçus comme étant moins pertinents pour l'entreprise (ex : la présence d'espaces publics extérieurs) sont considérés comme étant moins

importants même s'il est reconnu qu'ils contribuent à la qualité générale de la zone. La qualité des services locaux était également considérée comme importante pour le personnel, pour l'accueil des clients de l'entreprise et pour l'approvisionnement quotidien des entreprises.

Lorsque les budgets sont limités, il semble pertinent de cibler les améliorations paysagères sur les endroits qui ont le plus d'impact, à savoir le long des axes routiers et aux entrées (de la localité ou du site). Cibler les améliorations pour créer une nouvelle image a été une préoccupation majeure du projet de régénération de Wath Mavers dans le South Yorkshire, Royaume-Uni (cf. étude de cas 2). Une nouvelle entrée « verte », très visible depuis le principal axe routier, a été réalisée par la création d'une réserve naturelle humide sur un ancien terrain vague. Des améliorations de la qualité paysagère le long des axes routiers ont également été entreprises.

Tableau 2.6 : Enquêtes auprès des occupants sur leurs choix de localisation – classement par ordre d'importance des endroits où la qualité paysagère influence le plus leur perception d'un espace d'activités potentiel.

Royaume-Uni	Belgique
1. Entrée du site	1. Entrée du site
2. Route d'accès au site	2. Route d'accès au site
3. Aménagements locaux à moins de 5 minutes de marche	3. Abords du site
4. Axe routier : de l'autoroute à la route d'accès	4. Aménagements locaux à moins de 5 minutes de marche
5. Abords du site	5. Axe routier : de l'autoroute à la route d'accès
6. Terrain non occupé adjacent au site	6. Terrain non occupé adjacent au site
7. Espace public extérieur à moins de 5 minutes de marche	7. Espace public extérieur à moins de 5 minutes de marche
8. Terrain non occupé plus éloigné , visible depuis l'axe routier	8. Terrain non occupé plus éloigné , visible depuis l'axe routier

Étude de cas 2 : Manvers Projet de régénération de Manvers, Rotherham

dans la Vallée de la Dearne, à proximité de la nouvelle zone d'habitat humide de RSPB Old Moor, et des projets mis en œuvre par Yorkshire Forward et les autorités locales voisines, qui ont, ensemble, transformé un vaste territoire à l'abandon en une zone économique et résidentielle florissante.

L'ancienne zone industrielle de Manvers (composée d'équipements miniers, de terrils, de bâtiments hérités des charbonnages et de voies ferrées) a été régénérée par Rotherham MBC sur une période de 20 ans afin de fournir 200 hectares d'espaces d'activités ainsi que 150 hectares de zones récréatives et de services.

Le projet visait à remplacer les 8 000 emplois perdus en raison de la fermeture des charbonnages, et à créer un cadre de grande qualité paysagère pour le redéveloppement économique de la zone.

De nouvelles infrastructures ont été développées

pour augmenter la capacité des accès routiers et des services de transport. Des traitements paysagers de haute qualité le long de ces couloirs routiers faisaient partie intégrante du projet de régénération. Quatre espaces d'activités ont été développés, puis commercialisés et vendus par le Rotherham Investment Development Office. Des aménagements publics, comprenant un étang et un terrain de golf, ont également été créés. Ces aménagements ont remporté le prix du « Civic Trust Landscape » en 2000.

Les investissements du secteur privé dans ce projet ont été estimés à ce jour à plus de 350 000 000 £ et près de 9000 emplois ont été créés. La réalisation d'un nouveau projet en bordure du plan d'eau conduira fort probablement à la création de 1 000 à 1 500 emplois supplémentaires.

Pour créer une image plus positive, une approche stratégique est nécessaire au niveau local ainsi qu'au niveau régional. Les améliorations paysagères individuelles et les nouveaux développements devraient être coordonnés et faire partie intégrante d'une stratégie sur le long terme pour le territoire local, avec pour objectif de créer une identité cohérente, unique et valorisable, qui contribuera à renouveler l'image régionale.

2.8 Créer un site attrayant

Au niveau du site, tout comme pour le contexte et le territoire local, la qualité paysagère contribue à donner une image appropriée de l'entreprise, à répondre aux besoins des employés et à améliorer les besoins fonctionnels du site. Les bénéfices de la qualité paysagère sont résumés dans le tableau 2.5 ci-dessus.

Les occupants, particulièrement ceux qui reçoivent des visiteurs, sont soucieux de donner une bonne image de leur entreprise. Cela nécessite d'avoir une entrée soignée, qui donne une image professionnelle de l'entreprise. L'ensemble du site doit « bien présenter » et

donc doit être entretenu. Toutefois, le coût de l'entretien étant une source de préoccupation, des solutions permettant un faible entretien sont souhaitées. Parmi les entreprises interrogées, les entreprises de petite taille ne souhaitent pas projeter une image trop exubérante qui pourrait donner une impression de dépenses inutiles. Les sculptures, par exemple, projettent cette image. Les approches paysagères durables sont souhaitables dans la mesure où elles ne compromettent pas l'image de l'entreprise. Dans certains cas, les aménagements plus écologiques (une mare par exemple) devront être situés à distance des entrées principales et des routes d'accès, à la périphérie du site, ou dans son contexte plus large, c'est-à-dire là où ils ne compromettent pas l'image commerciale de l'entreprise. Ceci est illustré par la figure 2.5. Le vrai défi est donc de développer des approches durables qui correspondent également à l'image de l'entreprise. Des aménagements paysagers bien pensés, utilisant par exemple une gamme d'espèces plus étendue que d'ordinaire, peuvent augmenter la biodiversité (en particulier dans les zones urbaines) et l'attractivité du site tout en nécessitant peu d'entretien.

Figure 2.5 Comparaison de différentes approches paysagères



Un traitement soigné et entretenu (à gauche) est préféré à une prairie fleurie pour l'entrée du site car cela crée une image plus appropriée pour les entreprises.

Figure 2.5 Comparaison de différentes approches paysagères



Les prairies fleuries (à gauche) le long des axes routiers du territoire local sont préférées aux gazons tondu plus rigides et traditionnels. Selon les occupants, cela permet de donner à leur entreprise un cadre visuellement attrayant pour les visiteurs et le personnel sans affecter l'image qu'ils souhaitent projeter de leur entreprise.

En termes d'accès et d'espaces de parking, le site doit présenter une disposition cohérente et être bien signalé afin que chaque entreprise soit facile à trouver. La signalisation des parcelles ne doit pas être obstruée par des plantations et doit présenter une visibilité optimale.

La sécurité est une préoccupation majeure des occupants, particulièrement s'ils ont été victimes d'actes de délinquance par le passé. Les graffitis, les débris et les équipements de sécurité qui forment un obstacle (les grillages de haute sécurité et les barrières de contrôle par exemple) sont perçus comme des indicateurs de hauts niveaux de criminalité : « Essayons-nous de repousser un envahisseur ou y-a-t-il un problème de sécurité dans cet endroit ? ». Tous ces éléments créent une image qui n'est pas accueillante. Les occupants sont néanmoins face à un dilemme. Soit ils donnent à leur entreprise une bonne image, et non celle d'une forteresse ou d'une prison, soit ils se sentent en sécurité. En réalité, ce qu'ils souhaitent c'est une barrière invisible! Au Royaume-Uni, la majorité des occupants situés au sein de parcs d'activités expriment un désir d'exclure « les populations locales » de leurs sites car elles sont perçues comme une menace. Ce sentiment est partagé

par certains occupants des sites régénérés dans le cadre du concept « Travailler dans le parc » dans la Ruhr, où les bâtiments sont situés au sein d'un parc public totalement ouvert, parce qu'ils ont été victimes de problèmes de sécurité. D'autres occupants pensent au contraire que la présence de la population locale permet d'améliorer la sécurité du site par le contrôle social que cela procure, particulièrement la nuit.

Enlever la preuve visuelle d'un acte de délinquance peut avoir un impact majeur sur l'image d'un site. A Langthwaite Grange dans le West Yorkshire (cf. étude de cas 3 ci-dessous), cette approche, associée à l'introduction d'un nouveau système de vidéo surveillance de tout le domaine et à l'amélioration de l'entrée et des routes d'accès, a permis d'enrayer une spirale de déclin. Ces améliorations ainsi que de meilleurs aménagements piétons créant des connections entre les zones résidentielles voisines ont encouragé les populations locales à utiliser le site comme voie d'accès tout en décourageant les visiteurs indésirables.

Études de cas 3 : Langthwaite Grange LANGTHWAITE GRANGE, Wakefield, West Yorkshire, Royaume-Uni

Yorkshire, Royaume-Uni
Comment les améliorations de la qualité paysagère et de la sécurité peuvent être utilisées pour réduire les actes de délinquance et améliorer l'image d'un site.

Langthwaite Grange est un espace d'activités de 57 hectares à Wakefield. Le site et les populations locales ont été victimes de la crise économique des années quatre-vingt, qui a eu pour conséquences des développements incohérents, de l'instabilité, des problèmes de délinquance et une dégradation environnementale. Durant cette période, de nombreuses entreprises se sont délocalisées et les investisseurs étaient découragés par la criminalité et l'image désastreuse de la zone. Les premières tentatives de régénération du site ont laissé les entreprises indifférentes.

En 2005, First, l'agence de développement économique de Wakefield, a proposé une stratégie pour faire de ce site « un espace d'activités dynamique, avec un environnement attrayant, sans criminalité, fournissant des emplois aux populations locales et renforçant la filière d'approvisionnement local ».

Pour faciliter et encadrer cette démarche, un plan d'affaires a été développé, qui a permis d'obtenir un financement de plus de 1,2 million de livres sterling

pour l'amélioration du site (dont 90 000 £ fournis par les entreprises occupant le site). Des réunions publiques ont été tenues et une association d'entreprises (LGBA) a été créée pour assurer l'engagement à long terme des entreprises dans l'avenir du parc. Un chef de projet a été embauché pour faciliter la communication entre les entreprises locales et les sous-traitants. En outre, le site a été nettoyé et un vaste programme de plantations a été mis en œuvre. Des mesures de prévention de la criminalité ont été développées et des améliorations physiques ont été apportées, sur tout le pourtour du site, aux voies d'accès piétonnes et automobiles et aux éléments de signalisation concentrés à l'entrée et sur les principales routes d'accès.

Les améliorations apportées à la qualité paysagère ont aidé à transformer l'image du domaine en créant un environnement plus sécurisé et mieux entretenu, et ont augmenté la qualité de vie de tous : les dirigeants des entreprises (les occupants), leur personnel et la population locale. En conséquence, la confiance des investisseurs envers ce site s'est considérablement accrue, comme en témoigne l'implantation de 16 nouvelles entreprises, pour un investissement de plus de 12 millions de livres sterling et la création de 200 nouveaux emplois. La criminalité a chuté de 70 % en 12 mois et 68 % des entreprises occupantes sont devenues des membres cotisants de la LGBA.

Pour réussir, une approche stratégique doit être développée afin de créer une image cohérente à l'échelle de l'ensemble du site. Un programme d'action fixant les améliorations paysagères à mettre en œuvre doit également être défini en lien avec un plan d'aménagement de l'ensemble du site. Ceci s'applique tant à la requalification des espaces d'activités existants qu'au développement de nouveaux espaces d'activités. Cette démarche devrait en outre contribuer à la stratégie de régénération d'un territoire beaucoup plus large. Un règlement d'urbanisme devrait être mis en place pour assurer sur le long terme que les nouveaux développements contribuent bien à l'image générale recherchée, et pour éviter que des initiatives isolées et

maladroites n'érodent cette image. De même, l'entretien à long terme du site devrait être organisé collectivement et inclure l'entretien courant de chaque parcelle privée, afin d'assurer une certaine uniformité à l'échelle du parc d'activités.

Pour de nombreux occupants, la qualité paysagère du site contribue au bien-être du personnel. Hormis les besoins évidents en termes d'accès routier et de stationnement, le site doit offrir des espaces utilisables durant les pauses, disposant d'endroits pour s'asseoir, marcher et se détendre et offrant une belle vue depuis les fenêtres. Même si certains occupants doutent du fait que leurs employés utiliseraient de tels aménagements,

leur présence est perçue comme souhaitable et contribuent à l'image positive de l'entreprise. Selon les occupants, une belle vue depuis les fenêtres et un environnement végétal soigné contribuent au bonheur du personnel, créent un sentiment de bien-être et même de fierté sur le lieu de travail. Cette perception selon laquelle l'environnement extérieur peut avoir un impact positif sur le bien-être du personnel (dont le résultat serait une meilleure productivité grâce à un niveau de stress réduit, moins d'absentéisme, une meilleure concentration et une créativité accrue) constitue un domaine de recherche à approfondir.

2.9 Qualité paysagère et commercialisation du site

La qualité paysagère peut jouer un rôle important dans la commercialisation des sites, permettant de valoriser une image « écologique » de l'entreprise ainsi qu'un environnement attrayant pour le personnel. Cette approche a été adoptée à Green Park (Royaume-Uni) où

des bureaux de haut standing ont été installés dans un parc de haute qualité paysagère, dont la conception a été grandement influencée par le besoin de gérer les risques d'inondations. Un étang constitue ainsi le centre du site. L'objectif des promoteurs de Green Park était de « créer un environnement qui soit à la fois une source d'inspiration et de stimulation et qui offre une toile de fond idéale aux activités d'une grande variété d'entreprises, depuis la grosse multinationale à la petite entreprise émergente nécessitant de l'espace pour s'agrandir ». Les documents promotionnels utilisés pour la commercialisation de Green Park mettent l'accent sur la qualité de l'environnement de travail et la « beauté naturelle » du site. Quelques idées innovantes ont été mise en œuvre dont une éolienne, qui est devenue un repère paysager pour le territoire local, et un centre d'information fournissant aux visiteurs des explications sur la conservation de l'énergie..

Étude de cas 4 : Green Park, Reading, Royaume-Uni

Green Park est un parc d'affaires prestigieux de 80 hectares. Situé dans la plaine alluviale de la rivière Kennet, il a un accès à l'autoroute M4, qui le place en bonne position vis-à-vis de Londres et Heathrow. Le site a été acheté par le promoteur PruPrim en 1985 suite à plusieurs demandes infructueuses de permis de construire introduites par le propriétaire précédent, qui envisageait un développement industriel du site. Les démarches de demande de permis ont été entamées par le nouveau promoteur en 1994, avec un plan d'ensemble élaboré par Foster and Partners pour la création d'un parc d'affaires.

Les concepteurs du cadre paysager du site ont dû prendre en considération la nature sensible du site d'un point de vue écologique, et particulièrement les problèmes d'inondations. Ils ont donné une identité forte et cohérente au parc d'affaires en créant un grand étang linéaire au centre du site, et en localisant les bâtiments le long du plan d'eau, créant ainsi un environnement au caractère « rural ». L'investissement nécessaire à la réalisation de ce projet était important et seul un promoteur de l'envergure de PruPrim était

en mesure de mener à bien un programme aussi onéreux et dont la perspective de rentabilité ne pouvait être envisagée qu'à long terme.

Green Park a gagné divers prix délivrés par des organismes professionnels valorisant la qualité paysagère (prix de la biodiversité du Wokingham Council en 2005; Horticultural Week Awards en 2006; prix Ground Maintenance BALI en 2006; fortement recommandé par le Landscape Institute dans la catégorie design 2006). La promotion commerciale de ce site était donc assurée par ses qualités environnementales, la qualité du cadre de travail offert, la part belle faite aux énergies renouvelables, les transports publics et les initiatives vis-à-vis des populations locales. Le développement a immédiatement attiré des entreprises américaines recherchant des bureaux dans la région de l'aéroport de Heathrow. Ce site offre à la fois de petits espaces pour de nouvelles entreprises au sein d'un bâtiment « pépinière » et des espaces plus importants pour permettre à ces entreprises de rester sur le site lorsqu'elles grandissent.

La haute qualité paysagère de Green Park constitue un avantage comparatif par rapport à d'autres sites situés au sein de la même zone et attire des entreprises recherchant des environnements de travail de haute qualité. Toutefois, le lieu d'implantation et l'accès sont toujours les premiers éléments pris en considération

lors du choix des occupants. PruPrim a misé sur un investissement paysager de haute qualité en utilisant Green Park comme projet emblématique encourageant ainsi les autorités locales de la région de Reading à libérer plus de terrains pour de nouveaux développements.

2.10 Récapitulatif

Les investisseurs ont une perception plus simpliste de la qualité paysagère que les professionnels, et sont plus particulièrement influencés par les éléments visuels. La qualité du paysage joue un rôle déterminant sur l'image perçue d'un site, dont les entreprises peuvent bénéficier en termes de confiance pour leurs affaires. Toutefois, c'est au niveau régional que la qualité paysagère influence le plus les décisions d'investissement, en créant une image attrayante contribuant à la compétitivité de la région. La qualité du paysage, au niveau du site et de son contexte, aident à créer une image commerciale appropriée, permettent de satisfaire les besoins des entreprises et du personnel et de créer un sentiment de sécurité. Cependant, si l'on veut développer une image cohérente et unique à l'échelle régionale, les améliorations paysagères menées aux niveaux du territoire local, du contexte du site et du site lui-même, doivent faire partie d'une approche stratégique à l'échelle régionale. La mise en place de schémas directeurs, de règlements d'urbanisme et de programmes d'entretien à long terme devraient contribuer à faciliter la mise en œuvre de cette approche stratégique. Lorsque les budgets sont restreints, il faut réserver le meilleur traitement paysager aux entrées et aux voies d'accès, et éliminer ou masquer les facteurs paysagers rebutants. En dépit de l'intérêt exprimé pour la qualité et les approches paysagères plus durables, les occupants ont actuellement peu d'attentes et une connaissance limitée des possibilités. Les aspirations doivent être rehaussées ou des incitants doivent être mis en place pour accroître les aspirations des promoteurs et des occupants, et ainsi parvenir à une qualité plus élevée et à des aménagements paysagers durables. Pour être acceptés par le monde économique, ces aménagements doivent soit être conçus pour projeter une bonne image de l'entreprise, soit être situés à distance de l'entrée du site.

3. Les effets de la qualité paysagère sur les marchés foncier et immobilier

Auteurs : J. Henneberry et J.M. Halleux

Les actions de recherche du projet CSI portant sur les marchés foncier et immobilier ont analysé l'impact de la qualité paysagère sur les décisions et les attitudes des investisseurs relatives à la réaffectation économique des friches industrielles. L'objectif était de déterminer la façon dont les interventions paysagères peuvent stimuler les projets de régénération des friches industrielles. La discussion qui suit a été divisée en deux parties. La première partie examine le processus de développement des espaces d'activités" et le contexte de ce marché, en portant une attention particulière à la structure institutionnelle des marchés et à la façon dont celle-ci varie d'un pays à l'autre. La seconde partie se concentre sur les relations entre la qualité paysagère, les mécanismes de marché et la réaffectation des friches industrielles. Les principaux résultats empiriques des actions de recherche du projet CSI ayant trait aux préférences des occupants ainsi qu'aux décisions des investisseurs et des promoteurs y sont présentés.

3.1 Le développement des espaces d'activités et le marché de l'immobilier d'entreprises

La promotion, dans le contexte des espaces d'activités, a pour objectif d'accroître la valeur d'une propriété en y investissant un capital. En termes d'actions, il peut s'agir de la simple rénovation d'un bâtiment existant ou de projets plus complexes de démolition - reconstruction. Les projets peuvent être mis en œuvre par un seul promoteur ou par étapes menées par différentes entreprises. Par exemple, les sites peuvent être remembrés, préparés et équipés par une organisation et ensuite vendus à une autre qui y construira les bâtiments.

Il est important de distinguer les régénérations de friches industrielles en milieu urbain des développements sur terrains « vierges » à l'extérieur des villes. A l'inverse des premiers, ces développements concernent des sites qui n'ont jamais été urbanisés. La réaffectation des friches industrielles doit faire face à une série de blocages : acquisition du site sous forme de parcelles fragmentées, obtention d'un permis d'urbanisme dans des zones à forte densité de population, surcoûts et difficultés techniques liés à ce type d'opération (démolition, dépollution ou protection des vestiges historiques). Les blocages associés à la régénération des friches industrielles font qu'il est plus simple et plus rentable d'urbaniser des sites vierges à l'extérieur des villes. Ces circonstances sont à l'origine de l'étalement urbain, qui

constitue un problème majeur en Europe (Agence européenne pour l'environnement [2006]).

La promotion, foncière ou immobilière, est un processus complexe. Elle implique un nombre important de rôles, joués individuellement ou collectivement, au travers de combinaisons variées, par un ensemble d'acteurs :

- ▶ **Le propriétaire** : propriétaire du terrain avant le début de l'opération et qui le vend moyennant un prix suffisant.
- ▶ **Le promoteur** : acteur clé qui orchestre la réunion des intrants nécessaires au processus de promotion (sites, finances, expertise, construction, etc).
- ▶ **L'investisseur** : Il y a deux types d'investisseurs. D'une part, les acteurs privés fournissant un financement à court terme pour l'opération foncière ou immobilière (banques, etc.) et un financement à long terme destiné à l'accession à la propriété (compagnies d'assurance, fonds de pension, etc.). D'autre part, les acteurs publics qui fournissent des subventions et des prêts aux mêmes fins.
- ▶ **L'entreprise de construction** : responsable de la construction du projet.
- ▶ **L'intermédiaire de marché** : fournit un service et des conseils professionnels - par exemple l'évaluation de la valeur vénale d'un bien (géomètre-expert), la conception (architectes), les conseils juridiques (avocats), le marketing (agents immobiliers), etc.
- ▶ **L'occupant** : utilise et bénéficie directement des espaces d'activités, une fois le développement achevé.
- ▶ **L'organisme de régulation** : différents organismes publics qui conditionnent le développement et l'usage des terrains par différentes formes de régulation comme la planification et le contrôle des constructions, la fourniture d'infrastructures et de services ou encore leur participation au remembrement et au développement des terrains.

Dans le cadre du développement des espaces d'activités, il est nécessaire de distinguer les rôles les plus significatifs et les plus actifs (développement, financement et occupation), des rôles plus passifs ou de soutien (propriété foncière, construction, intermédiation et régulation). Le projet CSI s'est concentré sur les trois premiers rôles et les acteurs qui y sont associés. Leur analyse détaillée a permis de mettre en évidence les éléments qui suivent.

L'occupant tire un bénéfice en termes de fonctionnement de l'utilisation d'un bâtiment. Celui-ci est l'un des facteurs

nécessaires à la production et à la livraison des biens ou services proposés par l'entreprise. Les bénéfices de l'occupant proviennent de la vente de biens ou de services, et le bâtiment sera évalué suivant son efficacité à contribuer à l'objet de l'entreprise. Plus le bâtiment apportera des avantages à cet égard et plus son loyer sera élevé.

L'investisseur tire un avantage financier de la propriété d'un bâtiment, sous la forme d'un revenu locatif et d'une hausse du capital. Afin de déterminer le prix d'un bâtiment, l'investisseur déterminera un taux de retour sur investissement ou, un **rendement attendu**. Les rendements attendus sont déterminés par les attentes de l'investisseur quant au rendement de la propriété, par le risque que ces attentes ne soient pas réalisées et par le rendement/risque des propriétés en compétition. Plus la qualité de la propriété est élevée selon ces termes, plus le rendement attendu sera faible et plus la **valeur en capital** (valeur environ équivalente au prix ; voir Fig. 3.1) sera élevée.

Figure 3.1 : Estimation de la valeur en capital

Un investisseur envisage d'acquérir un immeuble de bureaux dans le centre d'une grande ville, où est établi le siège d'une société internationale. Le locataire paye un loyer annuel de 1 million de livres sterling (1,27 million d'euros). L'investisseur estime que l'immeuble représente un investissement à faible risque à cause de sa situation géographique et de la qualité du locataire. Par conséquent, il lui faudra un retour (rendement attendu) de 6 % par an. La valeur en capital de l'immeuble est donc estimée à 16,67 millions de livres sterling (21,17 millions d'euros), grâce à la formule suivante.

$$\text{Valeur en capital} = \text{loyer} / \text{rendement attendu} = 1\,000\,000 \text{ £} / 0,06 = 16,67 \text{ millions £.}$$

Si un immeuble identique se trouvait dans un endroit moins favorisé, le loyer demandé à un occupant moins prestigieux serait moins élevé, disons 800 000 £ pour le siège d'une société régionale. L'investisseur considérerait que l'immeuble représente un risque plus important en termes d'investissement et exigerait un retour (rendement attendu) de 7 % par an. La valeur en capital de l'immeuble serait de 11,43 millions £ (14,51 millions d'euros).

$$\text{Valeur en capital} = \text{loyer} / \text{rendement attendu} = 800\,000 \text{ £} / 0,07 = 11,43 \text{ millions £.}$$

Le **promoteur** réalise un profit en développant un immeuble dont la valeur ou le prix de vente est plus élevé que les coûts de production. Pour cela, il doit concevoir un projet qui réponde aux besoins des occupants et des investisseurs, afin d'optimiser les loyers, les rendements attendus et les valeurs en capital, et de pouvoir supporter les coûts de l'opération comme le coût du terrain, le financement et l'expertise. L'opération n'aura lieu que si, aux yeux du promoteur, **les bénéfices dépassent suffisamment les coûts pour compenser les risques et les efforts investis**.

Le marché décrit jusqu'ici est caractérisé par le fait que chaque acteur joue un rôle spécifique et distinct. Dans ces circonstances, un immeuble destiné à accueillir des entreprises doit répondre à trois types d'exigences. Il doit répondre aux besoins fonctionnels à long terme de l'occupant (locataire), aux exigences financières à long terme de l'investisseur (propriétaire) et il doit également être une source de profit à court terme pour le promoteur (producteur). Inévitablement des tensions et contradictions existent entre ces différentes exigences, par exemple entre les coûts immédiats de l'opération et les coûts de gestion à long terme, ou encore entre le choix d'une conception sur mesure pour répondre aux besoins de l'occupant initial ou d'une conception plus standard, qui permet de relouer l'immeuble plus facilement après une période de vacance. Lorsque les acteurs jouent plus d'un rôle, de tels conflits seront alors internalisés. Par définition, les propriétaires-occupants tirent des bénéfices à la fois fonctionnels et financiers de l'utilisation et de la propriété de l'immeuble. Ils peuvent également déterminer eux-mêmes l'équilibre entre les deux types de bénéfices. Les promoteurs-investisseurs qui conservent le bien une fois achevé et loué sont en mesure de trouver un compromis entre les avantages à court terme et à long terme. Les promoteurs indépendants qui endossent les trois fonctions peuvent quant à eux internaliser tous les conflits.

3.2 Variations internationales de la structure institutionnelle du marché des espaces d'activités

Comme nous l'avons mentionné, la nature et le nombre d'acteurs impliqués dans la promotion foncière et immobilière relative aux espaces d'activités peuvent varier considérablement. La comparaison du degré d'implication des promoteurs publics et privés entre le Royaume-Uni et l'Europe continentale illustre cet aspect. Au Royaume-Uni, la plupart des développements

d'espaces d'activités se font à l'initiative du secteur privé. En comparaison, en Europe continentale, la majorité des espaces d'activités sont développés par des organismes publics. En Wallonie, région partenaire du projet CSI, la vaste majorité des projets sont développés par des agences de développement économique comme la SPI⁺. **En Rhénanie du Nord Westphalie (RNW)**, une autre région partenaire du projet CSI, le secteur public est également très actif sur le marché des espaces d'activités : les parcs d'affaires développés en zone urbaine périphérique, sur des terrains anciennement agricoles, sont principalement le fait des municipalités. Cette structure institutionnelle du marché est également observable en France et aux Pays-Bas où ce sont les municipalités qui fournissent la majorité des terrains à vocation économique (Demazière [2002] ; Needham et Segeren [2005]).

En Europe continentale, ce sont les organismes publics qui fournissent les terrains destinés aux espaces d'activités pour plusieurs raisons. D'une part, cela facilite le développement régional et la création d'emploi. D'autre part, les municipalités fournissent des terrains disponibles à la promotion pour attirer l'activité économique sur leur territoire, car leurs revenus dépendent largement de cette ressource fiscale, comme c'est le cas en France et en Allemagne. Ces motivations expliquent aussi le comportement des promoteurs publics qui commercialisent des sites à bas prix auprès des entreprises (grâce aux subventions et réductions des coûts de transaction dont ils bénéficient). Les acteurs privés étant contraints de respecter les prix fixés par ces organismes publics, le marché des espaces d'activités est peu attrayant pour les sociétés qui voudraient tirer profit du développement de tels espaces. En conséquence, les initiatives privées sont généralement limitées à la promotion de biens immobiliers de très forte densité, comme les parcs d'affaires.

En Rhénanie du Nord Westphalie et dans la région de la Ruhr, le secteur privé est néanmoins plus actif dans la régénération des friches industrielles. Ces opérations impliquent généralement les gros propriétaires terriens, comme les filiales des industries du charbon et de l'acier, qui disposent des terrains, et les sociétés privées qui développent et vendent/louent des parcelles destinées à

des fonctions spécifiques. Elles sont rejointes par des promoteurs semi-publics (*Landesentwicklungsgesellschaft* ou LEG) qui sont des sociétés détenues par l'Etat fédéral, mais qui agissent comme des entreprises privées. Bon nombre de projets impliquant des friches industrielles dans la région de la Ruhr sont financés par l'Etat fédéral (et l'Union européenne). En effet, la conjonction de faibles valeurs foncières et de coûts élevés de régénération ne permet pas de rentabiliser l'opération.

La différence entre le Royaume-Uni et l'Europe continentale s'explique par des politiques publiques différenciées en matière de lutte contre l'étalement urbain. En Europe continentale, l'intervention des promoteurs publics rend plus facile et moins coûteuse la localisation des nouveaux espaces d'activités sur les sites périurbains vierges de toute construction, alors qu'au Royaume-Uni les politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain sont très strictes. Il est donc plus naturel pour les sociétés britanniques que pour les sociétés continentales de développer leurs activités sur des friches industrielles plutôt que sur des terrains périphériques vierges.

Il existe, par conséquent, des différences importantes dans le fonctionnement des marchés et dans les politiques publiques de régénération des friches industrielles entre le Royaume-Uni et l'Europe continentale. L'une de ces différences a trait au financement de la décontamination des terrains et leur préparation au développement, y compris l'amélioration de la qualité paysagère. Au Royaume-Uni, les restrictions limitant l'offre en terrains soutiennent des valeurs foncières et immobilières élevées. Ainsi les propriétaires terriens et les occupants des biens développés (qu'ils soient propriétaires ou locataires) contribuent aux coûts de régénération et d'amélioration de la plupart des sites. Les subventions publiques sont limitées à une petite proportion des sites les plus contaminés et/ou impossibles à développer (Catney et al [2006]). Les conditions plus lâches de l'offre en terrains et les valeurs foncières et immobilières plus faibles en vigueur sur le continent (notamment en Allemagne et en Belgique) empêchent l'adoption d'une telle approche. C'est donc par un usage plus répandu de subsides publics pour la décontamination et pour l'amélioration des sites que

l'Europe continentale réduit les coûts de développement et rend possible la régénération des friches industrielles.

L'autre différence entre le Royaume-Uni et l'Europe continentale concerne les acteurs du marché et leurs rôles respectifs. Au Royaume-Uni, la majeure partie de l'immobilier d'entreprises est développée par le secteur privé et a une vocation locative. Cela rend nécessaire la distinction systématique entre les trois rôles d'investisseur, de promoteur et d'occupant. Cela veut dire également que l'occupant a peu d'influence directe sur la localisation et la conception des locaux compte tenu du fait que les promoteurs et les investisseurs ne font qu'estimer les besoins de l'occupant. Le risque que les projets soient mal perçus est donc significatif. En Belgique et en Allemagne, une proportion plus grande des biens immobiliers est occupée par le propriétaire lui-même. Les entreprises y ont plutôt tendance à organiser elles-mêmes la construction de leur immeuble (autopromotion). Les occupants ont donc davantage d'influence sur les types de biens immobiliers produits, ce qui réduit les conflits d'intérêt entre les différents rôles (promotion - occupation). La conception de l'immeuble est donc davantage susceptible de répondre à leurs besoins.

3.3. Qualité paysagère, mécanismes du marché et régénération des friches industrielles – L'effet levier du paysage.

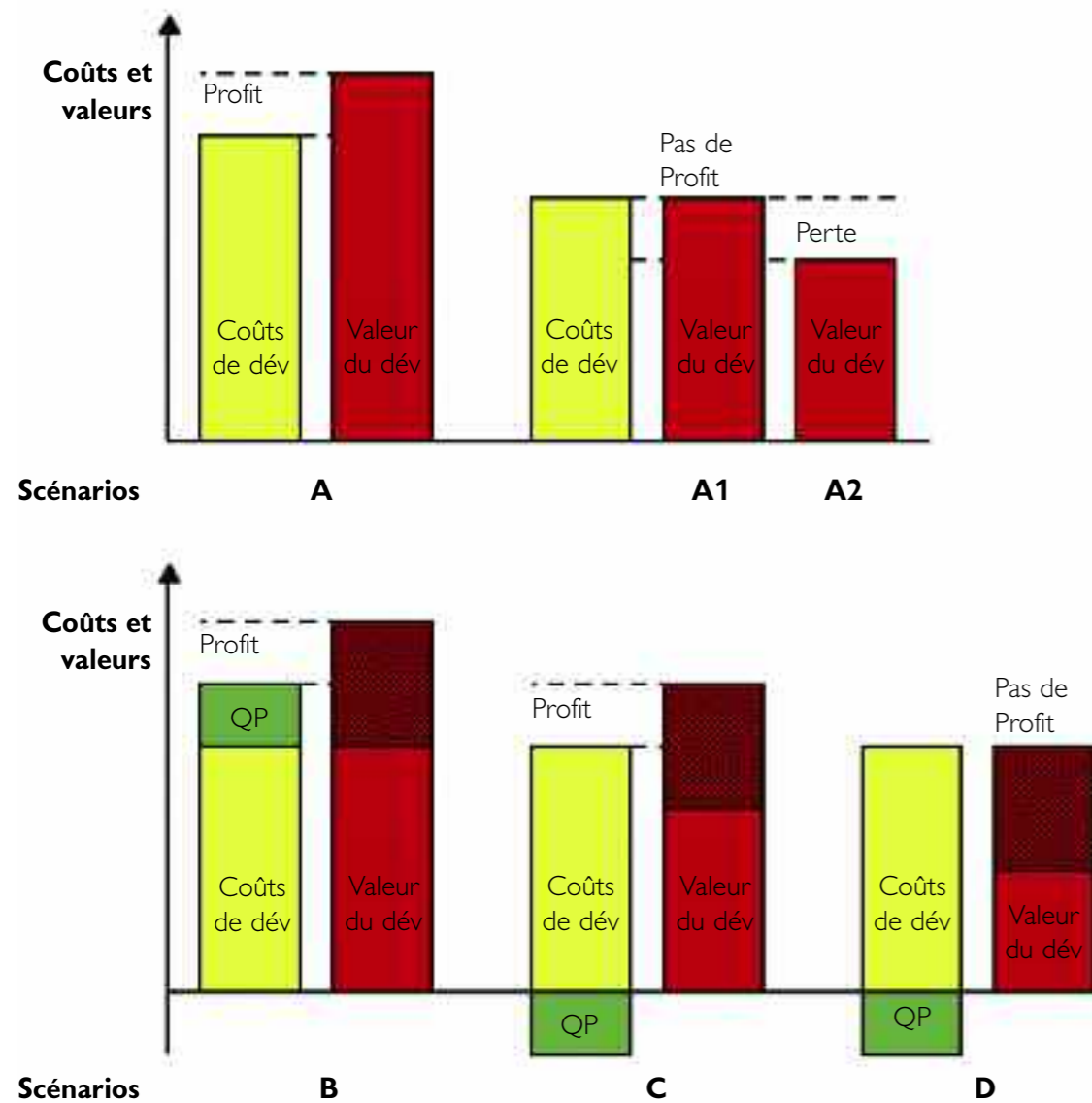
Comment la qualité paysagère peut-elle affecter les décisions des investisseurs et en conséquence, le potentiel de développement? Les principales relations peuvent être explorées à l'aide d'un exemple simple illustré à la Figure 3.2. La condition de départ pour la réalisation d'une opération est sa viabilité sur un marché immobilier fort. Dans le premier cas illustré, la demande pour des locaux d'entreprise de la part des occupants et des investisseurs est telle que les recettes générées par l'opération sont supérieures à ses coûts si bien que l'opération est profitable et pourra être mise en œuvre (scénario A). A contrario, la réaffectation des friches industrielles sur des marchés plus volatiles n'est pas viable. Une demande plus faible entraîne des valeurs immobilières et foncières plus faibles, alors que les coûts élevés de traitement et de préparation des sites font grimper le coût global de l'opération. Celle-ci ne génère

donc pas ou trop peu de profit (scénario A1), voire génère des pertes (scénario A2) et ne verra donc pas le jour.

Dans le scénario B, le promoteur améliore de manière significative la qualité paysagère (QP) du site et de ses environs. Par conséquent, les coûts de promotion augmentent de 20 %. La qualité paysagère contribue à augmenter la demande des occupants pour l'espace d'activités ainsi créé. Ils sont prêts à payer 20 % de loyer en plus. Parallèlement, les investisseurs perçoivent la haute qualité paysagère du projet comme un facteur d'attraction pour les locataires en mesure de payer des loyers plus élevés. Cela augmente le potentiel locatif du projet et son capital, et donc réduit le risque lié à l'investissement. Le taux de retour ou rendement attendu est en conséquence réduit de 20 %. L'augmentation de la valeur du projet (hachurée dans la Figure 3.2) rend le projet viable (voir le tableau 3.1 pour un exemple de calcul) et encourage la réaffectation des friches.

Si la demande pour l'immobilier d'entreprises est faible, comme c'est le cas dans les anciennes régions industrielles d'Europe, la valeur des biens sera faible (A2). L'impact des améliorations paysagères sur la valeur en capital du projet ne sera pas suffisant pour assurer la viabilité du projet. Dans ce cas, les améliorations paysagères doivent être financées par le secteur public pour assurer le développement (scénario C). Dans les régions en déclin où la demande est très faible, la valeur des biens peut être faible au point que les améliorations paysagères, même si elles sont financées par le secteur public, n'assureront pas un redéveloppement viable (scénario D). Dans un tel contexte, d'autres subventions importantes, pour le financement de travaux de traitement et de préparation du site, peuvent être requises afin de permettre le développement. Ces interventions publiques sont considérées légitimes car la régénération des friches industrielles est un objectif public majeur pour bon nombre d'autorités, en particulier dans les régions marquées par leur passé industriel.

Figure 3.2 : l'effet levier du paysage



3.4 Qualité paysagère et décisions d'investissement

L'impact des améliorations de la qualité paysagère sur le développement des espaces d'activités décrit ci-dessus est fonction des occupants, des investisseurs et des promoteurs et de leur capacité à percevoir les avantages de la qualité paysagère et à agir en fonction de ces perceptions. Mais les processus de prise de décision des investisseurs intègrent-ils les considérations liées à la qualité paysagère? Et si c'est le cas, quel est le poids donné à ces considérations, par rapport aux autres facteurs qui influencent l'investissement?

Pour répondre à ces questions, une recherche sur les acteurs impliqués a été menée en Belgique, en Allemagne et au Royaume-Uni, à la fois au niveau du site et de la localité, et au niveau régional ou subrégional. Le travail réalisé au Royaume-Uni, comportant des entretiens approfondis avec des investisseurs, des promoteurs et des occupants a permis de caractériser les processus de décision d'investissement. Ces processus peuvent être divisés en deux parties. La première partie a trait au besoin d'investir, de développer ou d'occuper des

Tableau 3.1 : illustration de l'effet levier du paysage dans le scénario B

VARIABLE	PROJET ORIGINEL (A1)	PROJET AVEC AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ (B)
Coût de l'opération	£10M (€12.7M)	£12M (€15.24M)
Loyer par an (R)	£0.8M (€1.02M)	£0.96M (€1.22M)
Rendement attendu (Y)	8%	6.4%
Valeur en capital (R/Y)	£10M (€12.7M)	£15M (€19.05M)
Bénéfice absolu	£0 (€0)	£3M (€3.81M)
Bénéfice en % du coût	0%	25%

nouveaux locaux, besoin qui découle de la stratégie globale de l'entreprise. Cette stratégie d'entreprise aura également une influence prépondérante sur la région qui sera choisie pour la localisation. Celle-ci devra par exemple respecter la structure géographique dictée par le portefeuille d'investissement immobilier d'une société, rentrer dans la configuration géographique marquant les activités précédentes d'un promoteur ou être compatible avec la situation des biens que possède déjà une entreprise occupante. Toutes ces considérations reflètent les perceptions que développent les décideurs à l'égard du potentiel offert par les différentes régions sélectionnées et leur capacité à maximiser l'efficacité de l'investissement, de la promotion ou des activités de l'occupant. La deuxième partie du processus décisionnel implique un examen plus détaillé d'une série de facteurs relatifs au site ou à son contexte local. Ces facteurs doivent être pris en compte car ils peuvent affecter la performance du site que ce soit en matière d'investissement, de promotion et d'activités professionnelles (voir Tableau 3.2). C'est ici que la qualité paysagère peut influencer les décisions. Le degré d'influence de la qualité paysagère est examiné pour chaque type de décideur.

Occupants

La localisation" du site est le facteur qui influence le plus les décisions des occupants. Le stationnement, l'accessibilité et la flexibilité des conditions de location sont également considérés comme influents. Les occupants accordent peu d'importance à la qualité paysagère dans leur prise de décision. Bien qu'officiellement la qualité paysagère « ne joue aucun rôle

dans le processus décisionnel », elle peut être considérée comme faisant partie de « l'évaluation globale d'un site » et « contribue à créer un espace de haute qualité ». Cela sous-entend que la qualité paysagère « pourrait être prise en considération comme un facteur secondaire ». L'impression donnée par les occupants est que la qualité paysagère n'est considérée que lorsqu'elle fait défaut, « c'est quand elle n'est plus là (où quand elle n'est pas adéquate, en quelque sorte), que les gens la remarquent réellement ».

Promoteurs

Les promoteurs privés n'estiment pas que la qualité paysagère soit une priorité dans leur processus décisionnel, ou dans celui des occupants des biens qu'ils développent. Les promoteurs, à moins d'y être invités, n'ont pas souligné l'importance des besoins et des priorités des futurs occupants dans leurs décisions de développement. Les promoteurs n'estiment pas qu'améliorer la qualité de l'environnement externe générera davantage de revenus locatifs ou une croissance accrue de ces revenus, bien qu'ils estiment que le caractère attrayant d'un site lui permet d'être davantage convoité par les locataires potentiels. De ce fait, le site pourra être loué plus vite et la qualité paysagère générera une demande plus importante. En outre, les promoteurs considèrent qu'un environnement externe de qualité a le potentiel d'attirer des locataires de qualité.

Investisseurs

Les discussions concernant les exigences des occupants ont mis en évidence deux problèmes. D'abord, les investisseurs ne sont pas intéressés par la qualité paysagère et ensuite ils sont persuadés que les occupants

Tableau 3.2 : facteurs relatifs au site et à son contexte local qui influencent les décisions

INVESTISSEUR	PROMOTEUR	OCCUPANT
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Rendement/risque relatif au portefeuille ; rendement/risque relatif à la propriété à part entière (selon la nature de la stratégie d'investissement) ▶ Localisation du site ▶ Accès à la main d'œuvre/personnel ▶ Accessibilité du site – transport privé (en particulier l'offre de parkings) ▶ Conception du bâtiment ▶ Qualité des locataires et risque de vacance ▶ Environnement physique et qualité de l'environnement extérieur 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Localisation ▶ Rendement du site à part entière et loyer ▶ Accès aux transports et aux parkings ▶ Qualité des locataires et risque de vacance ▶ Conception du bâtiment ▶ Accessibilité ▶ Environnement physique ▶ Durabilité 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Localisation ▶ Parking ▶ Accès aux transports publics ▶ Loyer /conditions du bail ▶ Polyvalence de l'espace ▶ Conception et taille du bâtiment ▶ Signalisation du site à partir des principaux axes routiers ▶ Accès à une main d'œuvre qualifiée ▶ Opportunités de « networking » sur le site ▶ Bonne impression pour les visiteurs

ne le sont pas non plus. Le sentiment des investisseurs est que les occupants ne paieront pas un loyer plus élevé pour une meilleure qualité paysagère, bien que la qualité paysagère puisse augmenter l'attrait d'un site et faciliter sa location. Ensuite, les investisseurs perçoivent un projet d'espace d'activités comme un produit financier plutôt que comme un site physique occupé par des locataires. La seule période où cela peut changer est lors d'une récession économique, car dans ce contexte, retenir les occupants devient important pour les investisseurs. Cependant, cela ne se traduit pas forcément par une préoccupation quant à la qualité paysagère car les investisseurs la perçoivent comme étrangère aux préoccupations des occupants, et uniquement comme un bonus.

Les recherches ont montré qu'aucun des acteurs interrogés, n'attache une importance directe à la qualité paysagère dans leurs décisions de développer ou d'investir dans les espaces d'activités. Cependant, alors

qu'aucune considération formelle ou explicite n'est accordée à la qualité paysagère, elle est intégrée indirectement dans les préoccupations relatives au site, au cadre de travail et à l'environnement du parc d'activités. Les promoteurs reconnaissent que le développement et la performance de certains sites pourraient pâtir d'un aménagement paysager inadéquat. Les occupants apprécient également certains aspects de la qualité paysagère que ne partagent pas les promoteurs et les investisseurs – par exemple l'importance de l'espace extérieur et des aménagements pour les employés (objet d'une analyse dans la section 2 du rapport). Il existe un risque que les préoccupations limitées des investisseurs et des promoteurs en matière de qualité paysagère, et la perception biaisée qu'ils ont des besoins des occupants, conduise à une divergence croissante entre les biens qu'ils proposent et les besoins réels des occupants. Par conséquent, il est important d'analyser plus en profondeur les préférences des occupants.

3.5 Les opinions des occupants sur la qualité paysagère

Afin de traiter cette question, des recherches empiriques ont été menées en Belgique et au Royaume-Uni, sur les opinions développées par les occupants de bureaux vis-à-vis de la qualité paysagère. Il leur a été demandé d'indiquer comment des modifications apportées au paysage affecteraient leur « propension à payer » (« *willingness to pay* ») pour de nouveaux espaces de bureaux par ailleurs identiques. Dans cette optique, des images virtuelles d'espaces d'activités leur étaient proposées, présentant trois niveaux de qualité paysagère (faible, standard [la référence], et élevée) appliqués à deux niveaux spatiaux (le contexte du site et le territoire local, voir Figure 3.3). Un montant de loyer était précisé pour la version de référence, présentant une qualité paysagère standard.

Figure 3.3 : Propension des occupants à payer pour la qualité paysagère



**NIVEAU STANDARD
(REFERENCE) DE
QUALITE PAYSAGERE**

Tableau 3.3 : Variation des loyers proposés en fonction de la qualité paysagère



Haute qualité paysagère"

Faible qualité paysagère"

Tableau 3.3 : Variation des loyers proposés en fonction de la qualité paysagère

	CONTEXTE IMMÉDIAT HAUTE QUALITE	CONTEXTE IMMÉDIAT FAIBLE QUALITE	CONTEXTE ÉLOIGNÉ HAUTE QUALITE	CONTEXTE ÉLOIGNÉ FAIBLE QUALITE	NOMBRE DE PERSONNES INTERROGÉES
Belgique	4.8%	-7.8%	5.4%	-10.0%	26
Royaume-Uni	5.3%	-5.3%	5.4%	-12.2%	36

Il a ensuite été demandé aux occupants de dire quel loyer ils seraient prêts à payer en plus ou en moins pour les mêmes locaux situés dans les différentes versions du cadre paysager. Le tableau 3.3 présente un récapitulatif

des résultats (NB. En raison de la taille insuffisante de l'échantillon, les résultats ne sont pas statistiquement valides).

La similarité des résultats obtenus dans les deux pays suggère que l'impact relatif de la qualité paysagère ne dépend pas de la valeur absolue du loyer. Il n'est pas surprenant de constater un rapport entre les niveaux de qualité paysagère attendus et les caractéristiques des marchés régionaux. Dans les régions où le montant des loyers est élevé (sud-est de l'Angleterre ou principales régions métropolitaines du nord-ouest de l'Europe), les attentes concernant la qualité générale du paysage sont également élevées. De ce fait, la valeur de l'immobilier couvre les coûts supplémentaires d'amélioration paysagère. Par opposition, de tels coûts seraient plus difficiles à rentabiliser dans des régions moins prospères (par exemple, dans les nombreuses régions de tradition industrielle) où la valeur des propriétés est moins élevée et où les attentes concernant la qualité paysagère sont moindres.

Trois observations peuvent être faites sur le point de vue des occupants quant à la qualité paysagère, tel qu'exprimé au travers des loyers proposés. Premièrement, la variation de la qualité paysagère a un impact limité sur les loyers, cet impact va de +5,5 % à -12,5 % . Deuxièmement, aux yeux des occupants, l'impact d'une baisse de la qualité paysagère sur les loyers est plus conséquent que celui d'une hausse de la qualité, ce qui corrobore les opinions déjà exprimées sur ce point (voir ci-dessus). Troisièmement, les occupants sont davantage concernés par la qualité paysagère du territoire local, que par celle du contexte immédiat. Ce résultat peut être mis en relation avec l'importance que les occupants accordent aux facteurs de localisation à l'échelle régionale, en comparaison des facteurs spécifiques aux sites.

La distinction entre les environnements immédiats et plus éloignés a également été mise en évidence par les résultats de l'étude menée sur le site LD-Colard à Seraing (l'un des sites d'investissement du projet CSI en Belgique). Seraing est une commune importante de la province de Liège et comporte la principale vallée industrielle de la région. L'image sociale et environnementale y est médiocre depuis le déclin de l'industrie sidérurgique traditionnelle. Le site de deux hectares, autrefois occupé par une aciérie, a depuis été régénéré et redéveloppé comme espace d'activités économiques par la SPI* (intercommunale de développement économique). Les enquêtes menées sur

base du site LD-Colard montrent que l'amélioration paysagère du site lui-même (à l'échelle des 2 hectares) n'améliore pas son attractivité de manière significative. Afin d'y parvenir, une intervention à l'échelle de l'ensemble du territoire local serait nécessaire. Les ambitions de la commune de Seraing confirment cette idée. Une transformation profonde du territoire est prévue dans les années à venir, avec la mise en œuvre d'un schéma directeur pour l'ensemble de la vallée sérésienne, comportant un programme de redéveloppement de 800 hectares de terrains et la création d'un réseau vert (Voir : www.eriges.be/).

L'autre problème pour le site LD-Colard est la concurrence d'espaces d'activités plus attrayants, également développés par la SPI*. Localisés sur des terrains vierges périphériques plutôt que sur des friches insérées dans un tissu densément urbanisé, ces espaces d'activités bénéficient d'un meilleur accès au réseau routier et d'une meilleure image (plus dynamique et plus « verte »). En effet, une offre réduite en sites périphériques pourrait encourager davantage d'entreprises à se localiser sur d'anciennes friches industrielles (Guilliams [2007]). Cependant, la prudence est recommandée car une restriction trop forte de l'offre foncière peut également freiner le développement potentiel de sociétés consommatrices d'espace dont les activités requièrent par essence une localisation périphérique pour être compétitives (Evans et Hartwich [2007]).

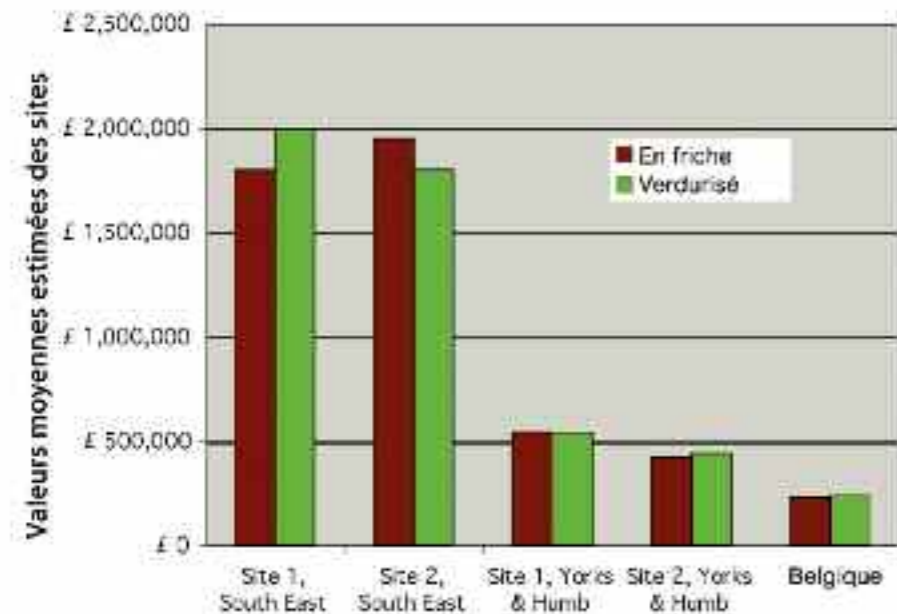
3.6 Verdurisation des sites et valeurs foncières

Si les investisseurs et les promoteurs déclarent explicitement que la qualité paysagère n'a pas d'incidence significative sur leurs décisions, certains de leurs commentaires suggèrent qu'elle peut néanmoins indirectement les influencer. Cette possibilité a été examinée par un travail de recherche spécifique sur la relation entre qualité paysagère et valeurs foncières. Comme nous l'avons vu, les prix de l'immobilier déterminent le prix du terrain, étant donné que celui-ci est obtenu en soustrayant les coûts de l'opération de la valeur attendue du bien (Cheshire et Sheppard [1989]; Ball [1996]). En conséquence, les variations des valeurs foncières intègrent les effets de variations de la valeur du bien et de ses composantes (les loyers résultant des décisions des occupants et les valeurs en rendement/capital résultant des décisions des

Figure 3.4 : friches industrielles hypothétiques et variantes verdurisées. Présentation des paires de sites (en friche / verdurisé) dans un ordre aléatoire afin de tester l'effet de la verdurisation sur les personnes interrogées indépendamment de l'ordre dans lequel les sites sont proposés.



Figure 3.5 : valeurs moyennes estimées des friches industrielles et de leurs versions verdurisées



investisseurs), ainsi que les coûts de l'opération (estimés/gérés par les promoteurs en fonction de leur estimation des recettes). Ces relations sont formalisées dans les processus d'évaluation réalisés par les professionnels (Isaac [1996]; Havard [2008]). Ainsi, si la qualité paysagère a un impact quantifiable sur le développement de l'immobilier d'entreprises, cet impact devrait se refléter dans les valeurs foncières.

Sur base de photographies d'un site, modifiées par ordinateur, et de textes descriptifs, il était demandé aux experts fonciers du Royaume-Uni et de Belgique d'évaluer les sites hypothétiques qui leur étaient présentés. En utilisant des paires de sites (une friche industrielle dans son état d'origine et son équivalent verdurisé), la méthodologie a permis de comparer la valeur de la friche industrielle et de sa variante « verte » (cf. figure 3.4). Entre les deux versions d'un même site, tous les facteurs, à l'exception d'une verdurisation des limites du site et du terrain adjacent, restaient constants, ce qui devait permettre d'isoler l'influence de la verdurisation sur les valeurs foncières. Des images et descriptifs ont été préparés pour deux paires de sites. Chaque expert s'est vu proposer l'évaluation de deux sites différents, dont un en friche et un verdurisé. Ces sites lui étaient présentés dans un ordre aléatoire, afin de tester l'effet de la verdurisation sans influence de l'ordre de présentation. Les traitements paysagers proposés étaient limités au contexte plutôt qu'au site lui-même, car les aménagements paysagers au sein du site sont généralement considérés par les promoteurs comme étant une perte en termes de superficie potentiellement exploitable, et le plus souvent, ces derniers sont supprimés. Les éléments écologiques protégés peuvent être intégrés dans le développement, mais les promoteurs préféreront toujours partir d'une « page blanche » et ajouter leurs propres aménagements paysagers, dans un souci de flexibilité. Les sites hypothétiques ont, pour chaque pays, été étudiés dans des régions où la demande en terrains est élevée, et dans des régions où la demande est moyenne voire faible. Il s'agit du sud-est de l'Angleterre et du Brabant Wallon pour les régions où la demande est forte, et du Yorkshire et Humber et de la province de Liège pour les régions où la demande est plus faible. Cela a permis de mettre en évidence l'impact éventuel de la verdurisation sur les valeurs foncières dans différents types de marché.

Une comparaison des évaluations réalisées pour les versions en friche et pour les versions verdurisées de chaque site dans chaque région du Royaume-Uni montre qu'il n'y a pas de relation statistique significative entre la qualité paysagère et les valeurs foncières. Cette absence de relation statistique significative vaut également pour la recherche menée en Belgique (voir Tableau 3.5).

Les résultats ne confirment pas l'hypothèse selon laquelle, pour les terrains à vocation économique, une amélioration de la qualité paysagère (sous forme de verdurisation des abords du site et des terrains avoisinants) serait associée à des valeurs foncières plus élevées. Cependant, la majorité des experts fonciers participant à l'enquête au Royaume-Uni et en Belgique considèrent que la qualité paysagère a un impact sur la valeur foncière, même modeste. Cependant, ces considérations qualitatives ne se reflètent pas dans les estimations de la valeur des sites en friche et verdurisés décrits ci-dessus. Il se peut que les augmentations de loyer soient trop faibles pour affecter les valeurs foncières calculées par les experts fonciers participant à l'expérience (voir Tableau 3.3). Ce résultat est cohérent avec ceux de l'analyse rétrospective entreprise dans la région de la Ruhr, où les mesures paysagères des projets de régénération de friches industrielles n'ont pas eu d'effet sur la hausse des valeurs foncières.

3.7 Récapitulatif

Les résultats empiriques analysés dans ce chapitre tendent à indiquer que la conceptualisation de la relation entre la qualité paysagère et la régénération des friches industrielles reste trop simpliste. Il est peu probable que la régénération de nombreuses friches industrielles puisse être menée seulement grâce à l'amélioration de la qualité paysagère. En effet, nous n'avons observé aucun effet de levier, suite aux traitements paysagers, au niveau des projets de régénération de friches industrielles. Cependant, l'importance de la qualité paysagère dans le cadre d'une stratégie de régénération à plus grande échelle, a clairement été mise en évidence. En effet, pour améliorer l'attractivité de territoires locaux et régionaux marqués par leur passé industriel, il est essentiel de mettre l'accent sur la dimension physique

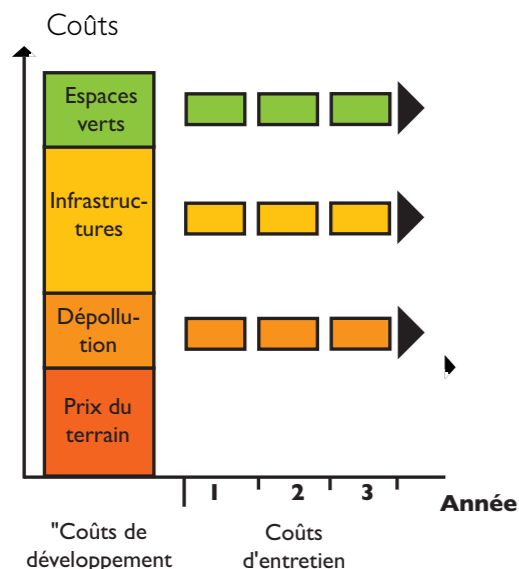
4. Coûts et bénéfices de l'amélioration de la qualité paysagère des friches industrielles

Auteur : B. Mielke

4.1 Coûts

La régénération des friches industrielles en espaces d'activités entraîne de nombreux coûts : investissement initial dans le terrain, décontamination du sol, développement des infrastructures destinées à accueillir les entreprises, traitement paysager des abords et coûts permanents de l'entretien relatif à ces investissements. L'action de recherche du projet CSI qui avait pour objet la réalisation d'une analyse coûts-bénéfices de la qualité paysagère dans le contexte des espaces d'activités a envisagé les divers coûts qu'implique la mise en œuvre d'une qualité paysagère supérieure, ainsi que les valeurs foncières de propriétés d'entreprises et de propriétés résidentielles voisines dans la région de la Ruhr, sur une période de 35 ans.

Figure 4.1: Les différents types de coûts d'entretien



Les coûts associés à une qualité paysagère élevée dépendant en grande partie du contexte, il est impossible de tirer des conclusions générales sur ce point. Cependant, une analyse rétrospective des projets de régénération mettant l'accent sur la qualité paysagère peut fournir des indicateurs utiles. Les sites étudiés dans la région de la Ruhr ont montré que le coût des aménagements paysagers représentait de 4 à 10 % du coût total de l'investissement. Les entretiens avec les promoteurs de la région ont mené aux mêmes conclusions. Il apparaît également que certaines mesures paysagères peuvent contribuer à réduire significativement d'autres coûts. C'est le cas par exemple, lorsque les sols contaminés sont utilisés pour créer un relief ou des buttes tampon, au lieu d'être évacués à grands frais.

Les régions faisant face à un changement structurel présentent souvent un surplus de terrains disponibles pour les entreprises. Dans ces circonstances, les coûts d'aménagement paysager des anciennes friches industrielles ne pourront être couverts par une augmentation du prix de vente. Les entreprises ont bien une préférence pour les terrains situés dans un cadre paysager de haute qualité mais la qualité paysagère est perçue comme un bonus plus que comme une nécessité.

Au sein des espaces d'activités, la création de zones différenciées, concentrant d'une part les bâtiments d'entreprises et d'autre part les espaces verts, est souvent plus rentable qu'un mode d'urbanisation plus lâche mélangeant bâti et espaces verts, car les besoins en infrastructures sont moindres. Les espaces verts urbains entraînent, il est vrai, des coûts d'entretien considérables, qui à la longue, peuvent se révéler plus élevés que l'investissement original. Mais ces coûts d'entretien dépendent également du niveau de qualité paysagère mis en œuvre. Les conceptions paysagères quasi-naturelles comme par exemple l'« Industriewald » (forêts quasi-naturelles développées sur d'anciens sites industriels) représentent des économies financières substantielles par rapport à des conceptions paysagères nécessitant beaucoup d'entretien, comme par exemple les parterres de fleurs. Ces coûts d'entretien doivent être pris en considération très tôt lors de l'élaboration du projet de régénération d'un site.

Si la demande pour des espaces d'entreprises avec un cadre paysager de qualité n'existe pas, il existe l'alternative de développer côte à côte un espace d'activités traditionnel et un espace vert dont pourra bénéficier la population locale. Mais la pertinence de cette dernière solution dépendra en grande partie du site et du contexte. Cela peut être intéressant financièrement dans certains cas, alors que dans d'autres, un projet plus intégré constituera une meilleure solution.

4.2 Bénéfices

La qualité paysagère génère de nombreux bénéfices, à la fois directs et indirects :

- ▶ Bénéfices directs pour les investisseurs :
 - Les espaces d'activités présentant une qualité paysagère supérieure sont préférés par les « occupants » (les entreprises), ce qui peut constituer un avantage décisif sur les autres

Figure 4.2 : Forêts développées sur d'anciens sites industriels



Figure 4.3 : Un environnement attrayant pour les entreprises

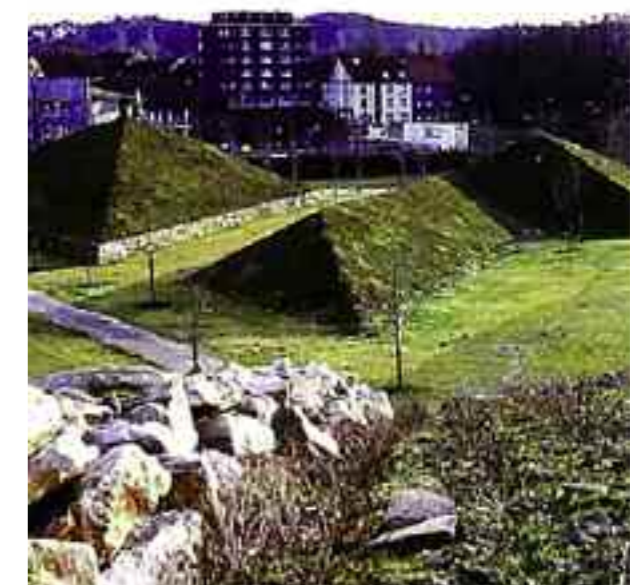


localisations possibles.

- Les mesures d'aménagement paysager peuvent contribuer à réduire les coûts. Par exemple, les sols contaminés peuvent être utilisés pour modeler le paysage du site au lieu d'être évacués.
- La qualité paysagère contribue à améliorer la perception qu'ont les populations des projets à vocation économique, et donc à réduire l'effet « nimby » et faciliter la mise en œuvre du projet.
- Les espaces verts développés sur les friches industrielles peuvent revêtir un statut temporaire avec la possibilité de redevenir des espaces à vocation économique si nécessaire. Cette flexibilité peut constituer un atout important.
- S'ils sont prévus pour être accessibles au public, les espaces verts des parcs d'activités qui s'installent sur d'anciennes friches industrielles peuvent être vendus aux autorités locales. Les recettes peuvent contribuer aux coûts de la régénération du site.

- Une qualité paysagère supérieure pour les espaces d'activités peut contribuer à améliorer les performances économiques locales et régionales en inspirant un sentiment de confiance et en créant un afflux de main d'œuvre qualifiée.
- Les espaces verts contribuent à développer la conscience écologique au sein des populations.

Figure 4.4 : Buttes réalisées à partir de sols contaminés



- ▶ Bénéfices indirects pour les autres intervenants, c'est-à-dire les populations et collectivités locales :
 - Un environnement plus vert peut augmenter la valeur des propriétés résidentielles du voisinage, ce qui peut améliorer les recettes fiscales également.

Figure 4.5 : Les espaces d'activités peuvent compenser le manque d'espaces verts dans certains contextes



Il est difficile d'attribuer une valeur financière à certains de ces bénéfices. L'évaluation financière des bénéfices écologiques associés aux espaces verts laisse beaucoup de place à l'appréciation. Néanmoins, ces bénéfices doivent être pris en considération dans le processus décisionnel.

4.3 L'impact de la qualité paysagère sur les valeurs foncières : une analyse empirique dans la région de la Ruhr

Les valeurs foncières des espaces d'entreprises de la région de la Ruhr et des propriétés résidentielles voisines ont fait l'objet d'une analyse sur une période de 35 ans, dont voici les trois principales conclusions :

- L'hypothèse de base selon laquelle les aménagements paysagers s'inscrivant dans le cadre de projets de régénération de friches industrielles auraient pour résultat d'accroître les valeurs foncières n'a pas pu être confirmée par cette étude. Les enquêtes menées auprès des propriétaires et des agences de développement municipales sont parvenues au même résultat, c'est-à-dire que les entreprises occupant les espaces d'activités sont en faveur d'aménagements

paysagers de qualité, mais ne sont pas disposées à payer plus pour autant. Cela peut être dû à l'écart entre l'offre et la demande pour les parcs d'activités de la région de la Ruhr. Les espaces d'activités développés sur des terres agricoles par des municipalités suburbaines constituent en effet une concurrence difficile, qui fournit aux entreprises des sites bon marché et de qualité paysagère suffisante à leurs yeux. De plus, dans la région de la Ruhr, la demande en terrains provient largement de l'industrie légère, qui n'attend pas ou n'accorde pas particulièrement d'importance à la qualité paysagère. Les entreprises de services ont par contre une demande plus élevée en matière de qualité paysagère.

D'autres effets directs de la qualité paysagère n'ont pas pu être quantifiés dans l'étude et doivent également être pris en compte. L'accélération du processus de commercialisation, un gain en flexibilité, la réduction des coûts et la réduction de l'effet « nimby » peuvent en effet être considérés comme des avantages décisifs pour l'investisseur.

L'hypothèse selon laquelle les espaces verts peuvent accroître les valeurs foncières est par contre vérifiée pour ce qui concerne les propriétés résidentielles voisines

Figure 4.6 : Évolution entre 1970 et 2005 des valeurs foncières au sein des espaces d'activités développés sur d'anciennes friches industrielles



des espaces d'activités. Comme l'indiquent les résultats d'études menées précédemment (Halleux [2005]), les espaces verts des parcs d'activités ont permis de contrebalancer une dévalorisation générale de la région de la Ruhr et d'améliorer l'attractivité des quartiers résidentiels situés à proximité de ces espaces. Ceci constitue pour le promoteur un argument de taille vis-à-vis des populations et autorités locales, qui peut ainsi œuvrer en faveur du développement économique. L'amélioration de l'environnement est un important facteur de localisation « soft » (par opposition aux facteurs « durs » comme l'accès aux réseaux de transports) et peut contribuer à attirer les entreprises et la main d'œuvre qualifiée.

Par ailleurs, l'étalement urbain et la péri-urbanisation peuvent parfois s'expliquer par un manque d'espaces verts dans les villes. Le développement d'espaces d'activités de haute qualité paysagère accessibles aux populations locales peut ainsi contribuer à renforcer les centres urbains et combattre la péri-urbanisation.

4.4 Limitations de l'analyse coûts-bénéfices

L'analyse empirique de la région de la Ruhr n'a permis de couvrir que certains aspects de la qualité paysagère des espaces d'activités. Il n'a donc pas été possible d'avancer des estimations fiables dans le cadre de cette étude.

- Tous les effets ne sont pas quantifiables (par exemple, les bénéfices écologiques, l'atténuation du facteur

« nimby », ou l'amélioration de l'image de la région).

- Plusieurs autres facteurs peuvent influencer les valeurs foncières et le développement économique à l'échelle régionale.
- L'écart temporel entre l'action et ses effets complique encore la situation. Les projets de régénération de friches industrielles nécessitent parfois jusqu'à 10 ans pour aboutir, s'ajoute à cela le temps nécessaire pour que les plantations arrivent à maturité et que l'amélioration de l'environnement soit réellement perceptible, et enfin il faudra plus de temps encore pour que les effets de la qualité paysagère sur l'image de la région ou sur d'autres indicateurs puissent être effectivement mesurés. Il est donc difficile de prouver qu'il y a une interaction entre les améliorations paysagères et leurs objectifs-cibles.

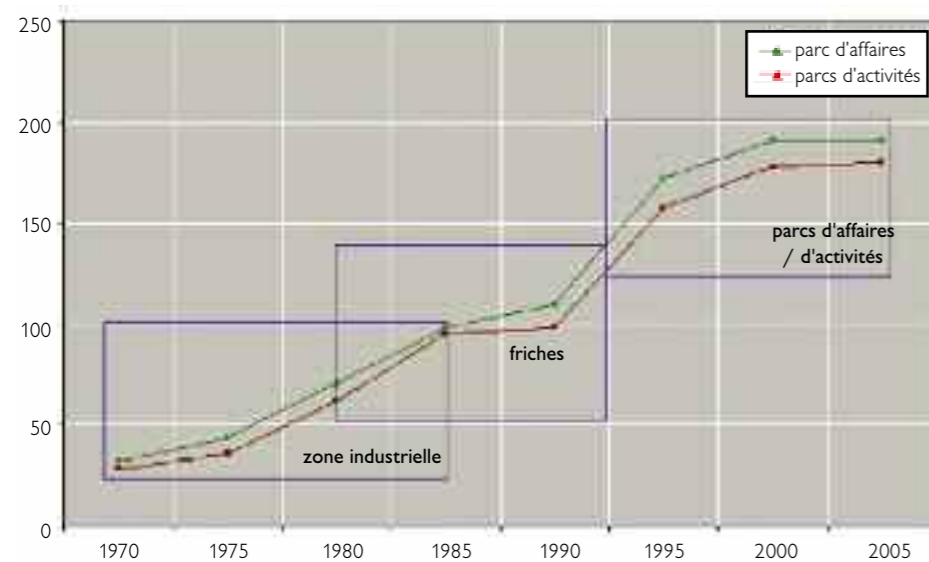
Enfin, il n'est pas possible de mesurer avec exactitude la rentabilité financière d'améliorations paysagères dans les espaces d'activités. Cependant les études montrent que :

- à l'échelle de la localité, la qualité paysagère des espaces d'activités accroît les valeurs foncières des propriétés résidentielles voisines;
- à l'échelle de la région, l'image peut être améliorée de manière substantielle par des politiques novatrices d'amélioration du paysage. Le cas de la région de la Ruhr en atteste.

5. Qualité paysagère et population locale

Auteur : C. Ruelle

Figure 4.7 : Évolution de 1970 à 2005 des valeurs foncières des propriétés résidentielles dans le voisinage des espaces d'activités implantés sur d'anciennes friches industrielles



La régénération d'une friche industrielle individuelle en un site de haute qualité paysagère ne fera pas la différence. Les mesures d'amélioration paysagère doivent s'intégrer dans une stratégie régionale à long terme pour que la qualité du paysage puisse apporter une contribution majeure à la régénération de la région.

Compte tenu de la durée des projets de régénération et du caractère intangible de nombre de leurs effets, il n'est pas possible d'évaluer de manière quantitative et exacte l'impact de la qualité paysagère sur les espaces d'activités. Le coût des améliorations paysagères réalisées sur d'anciennes friches industrielles excède bien souvent les bénéfices quantifiables. Cependant il faut garder à l'esprit que le coût de l'inaction est encore plus élevé.

Figure 4.8 : il faut du temps pour que les plantations arrivent à maturité



4.5 Récapitulatif

Cette étude n'a pas permis de démontrer un rapport direct entre qualité paysagère et valeurs foncières au sein des espaces d'activités. Cependant, l'hypothèse selon laquelle les espaces verts sont générateurs de plus-value foncière est corroborée par la situation de l'immobilier résidentiel à proximité de ces espaces verts : ils améliorent la qualité de vie, et constituent ainsi un facteur d'attractivité pour les employés qualifiés. Ils peuvent également améliorer l'image et le cadre de travail, et ainsi constituer un facteur de localisation « soft » pour les investisseurs. Ces éléments devraient encourager les autorités publiques responsables à s'attaquer aux espaces dégradés qui constituent le potentiel de demain, et ainsi contribuer à l'amélioration des performances économiques régionales et générer une nouvelle demande pour ces espaces. Au vu des résultats de notre étude, il apparaît également que la qualité paysagère contribue à stabiliser l'économie locale et la population, et ainsi éviter qu'une tendance générale négative ne se poursuive.

La régénération d'une friche industrielle en un site de haute qualité paysagère ne peut faire seule la différence. L'amélioration de la qualité paysagère doit être recherchée au travers d'une politique régionale intégrée, prenant en considération les facteurs économiques et sociaux. C'est alors que la qualité paysagère peut contribuer de manière décisive à la régénération d'une région.

Un facteur important de localisation pour certaines entreprises est la disponibilité d'une main d'œuvre qualifiée. C'est le cas des sociétés de recherche et développement, des entreprises fournissant des services techniques spécialisés, et des entreprises de télécommunication et d'informatique (Bachmann et al. [2003]). Ceci illustre l'évolution des logiques économiques, par rapport à la logique industrielle qui prévalait, selon laquelle les populations s'installaient à proximité des grandes entreprises pourvoyeuses d'emploi. Dans ce contexte économique en évolution, la qualité paysagère, entre autres facteurs contribuant à la qualité de vie des populations, revêt progressivement un caractère incontournable.

Conséquence directe de l'évolution des logiques de localisation, la nécessité d'attirer et de retenir les jeunes populations qualifiées est souvent considérée comme l'enjeu majeur pour la reconversion économique des régions post-industrielles. La perception du territoire par les populations devient ainsi très importante, et entre autres, les perceptions et conceptions liées à la qualité paysagère. La qualité environnementale et l'attraction qu'elle peut exercer sur les populations joue un rôle à plusieurs échelles : au niveau de l'agglomération, mais également au niveau du quartier. L'action de recherche du projet CSI qui visait à explorer de plus près les perceptions des populations locales a révélé un lien entre la perception qu'ont les habitants de leur quartier - qualité de vie offerte par le quartier, sentiment de sécurité et perception de la gestion du quartier par les pouvoirs locaux - et leur désir de déménager ailleurs dans le futur. Il apparaît que les principaux éléments paysagers exerçant une attraction consciente sur les populations sont les éléments végétaux (arbres, plantations, pelouses) et l'impression paysagère générale (image et aménagement des lieux). De précédentes études ont montré l'influence de la végétation et des espaces verts sur la valeur des propriétés résidentielles, confirmant combien la présence de la nature dans le paysage urbain est importante et attrayante pour les populations (Halleux [2002]).

Si la qualité paysagère attire les populations locales, l'inverse est également vrai. La faible qualité voire la laideur de certains sites et développements a un effet négatif sur les populations locales. Le caractère inoccupé, dégradé, et le sentiment d'inertie associés à un site en attente d'investisseurs peut également s'avérer très dommageable pour le quartier avoisinant. Une étude a d'ailleurs révélé que les friches industrielles avaient un impact négatif sur les valeurs résidentielles voisines

(Letombe, Zuindeau [2001]). Dans deux des quartiers visités pour le projet CSI qui abritent un ancien site industriel en attente, les réactions exprimées de manière récurrente au sein de la population locale étaient : « faites quelque chose, n'importe quoi, des magasins, un parc, n'importe, mais ne laissez pas ce site comme ça, à l'abandon ! ». Les utilisations temporaires et/ou la pré-verdurisation de tels sites doivent donc être davantage encouragés afin de réduire les impacts négatifs qu'ils génèrent sur des quartiers entiers.

Le manque d'entretien de sites pourtant régénérés produit le même effet négatif sur les perceptions des populations locales, et en conséquence, sur l'attractivité de leur quartier. À Courcelles, en Belgique, la régénération d'un ancien site industriel en espace vert accessible au public fut d'abord perçue comme très positive par la population locale. Quelques années plus tard, la plupart des bénéfices sont perdus parce que le site n'a pas été, ou très peu, entretenu.

Les premiers habitants à quitter une zone urbaine perçue comme « en déclin » sont ceux qui en ont l'opportunité et les possibilités financières, cette fuite générant peu à peu, si elle n'est pas arrêtée, une marginalisation sociale du quartier. S'enclenche alors souvent un cercle vicieux de déclin et de dégradation physique du quartier, comme cela a été le cas dans bon nombre de quartiers urbains qui abritaient autrefois des activités industrielles florissantes. Ce processus est bien connu. Les moyens permettant de renverser une tendance vers le déclin sont par contre moins évidents, mais au vu des résultats de recherche du projet CSI il apparaît qu'investir dans l'amélioration de l'environnement urbain est indispensable pour aider une région ou un quartier à retrouver une dynamique positive, générer des processus d'appropriation positive du territoire par les populations et encourager les investissements.

5.1 Penser aux populations locales pour une régénération réussie et durable

Aujourd'hui, pour assurer l'issue positive d'un projet de régénération, il est devenu essentiel d'obtenir un niveau suffisant d'acceptation de la part de la population locale. L'implication de la population dans les processus décisionnels liés à l'aménagement et à la gestion du cadre de vie est une obligation légale qui découle de diverses initiatives européennes (Convention d'Aarhus, directives relatives aux études d'incidences environnementales, Convention Européenne du Paysage). Les citoyens prennent de plus en plus cette opportunité pour exprimer leurs opinions. Il n'est ainsi plus rare de voir des

projets arrêtés par des recours en justice introduits par des associations ou comités locaux. Bien que souvent évoqué, le syndrome « nimby » n'explique pas tout. Des controverses publiques plus larges apparaissent, qui sont davantage à mettre en relation avec des valeurs symboliques, patrimoniales ou encore paysagères. Ainsi, les citoyens occupent progressivement la place qui leur a été faite par la législation européenne dans les débats liés à la planification urbaine, et c'est leur droit le plus strict. Dans bon nombre de contextes locaux, cela crée encore des remous car les acteurs locaux, qu'ils soient publics ou privés, ne sont pas encore prêts à accepter ou capables de gérer ces nouvelles approches participatives. Cela débouche régulièrement sur des conflits juridiques longs et coûteux, laissant un goût amer à toutes les parties : instances publiques, promoteurs privés et populations locales.

Au-delà de l'obtention des permis nécessaires au projet, la prise en considération des populations locales est également très importante pour assurer la réussite d'un projet à long terme (sa durabilité). Il est nécessaire que les nouveaux espaces économiques soient davantage intégrés dans leur contexte social, au risque de voir ces projets « non digérés » par leur environnement immédiat, ce qui peut nuire à leur succès commercial, ou générer des actes de vandalisme et autres attitudes inciviques.

5.2 Promouvoir la qualité paysagère pour améliorer l'accueil réservé aux espaces d'activités par les populations locales

Le projet CSI encourage la localisation des activités économiques compatibles avec le milieu urbain sur les nombreux terrains en friches qu'il recelle, afin de lutter contre l'étalement urbain. Une localisation urbaine peut également offrir aux entreprises une forme de contrôle social sur leurs espaces d'activités (généralement désertés en dehors des heures de bureau). Il s'agit d'un avantage non négligeable par rapport aux parcs d'activités développés en dehors de la ville. L'autre atout d'une localisation plus urbaine est un meilleur accès aux transports publics, ainsi qu'un meilleur accès des employés aux services et commerces locaux, ce qui contribue de surcroît à renforcer l'économie urbaine et créer indirectement des opportunités d'emploi.

L'idée d'implanter un nouvel espace d'activités dans une zone à forte densité peut créer un vent de panique parmi la population, en particulier compte tenu du fait que ces espaces sont souvent assimilés aux parcs d'activités

traditionnels (les fameux « zonings »), c'est-à-dire à des bâtiments « boîtes à chaussures » flanqués au milieu de parcelles « désertiques ». Cette mauvaise image des espaces d'activités est le résultat de dizaines d'années de qualité paysagère médiocre au sein des espaces à vocation économique. Un lieu de travail peut pourtant être beau et agréable, mais beaucoup d'entreprises et de citoyens envisagent difficilement cette possibilité. Durant les enquêtes menées pour le projet CSI auprès de différentes populations locales, les réactions obtenues de manière récurrente face à des photos de parcs d'activités familiaux étaient du type : « Et bien, c'est un zoning! » ... « C'est moche, mais il faut bien que les gens travaillent ! » ... « Ce n'est pas du tout attrayant, mais ce sont des bâtiments industriels, ça ne peut pas être joli ! » ... « On a besoin d'entreprises, alors quoi? ».

Cependant, lorsqu'au cours des mêmes enquêtes, des photo-montages simulant des améliorations paysagères (voir Fig. 5.2) sont proposés aux personnes interrogées, les réactions obtenues sont très enthousiastes. Ce résultat illustre le fait que des espaces d'activités de meilleure qualité paysagère contribueraient à améliorer l'accueil fait à ce type de projet au sein des populations locales.

En poussant la démarche un peu plus loin, permettre l'accès du public aux espaces d'activités, ou encore aménager une partie des sites en espaces verts qui pourront être indifféremment utilisés par les populations locales et par les employés des entreprises, sont des moyens simples d'aménager nos territoires de manière plus durable.

La réalisation d'espaces verts accessibles au public peut également constituer une forme de compensation vis-à-vis des populations locales, qui peut être imposée par l'autorité publique pour contrebalancer les nuisances potentielles d'un espace d'activités (circulation, bruit, pollution, etc). Ces espaces verts fournissent à la population de l'espace pour diverses activités de loisirs extérieures, et à cet avantage en termes de santé et de bien-être, s'ajoutent les bénéfices plus généraux découlant d'un renforcement du maillage vert urbain. Ces bénéfices ont déjà été démontrés par de précédentes études (cf. projet européen BUGS) : amélioration de la qualité de l'air, réduction des niveaux sonores, régulation de la température, plus-value économique et qualité de vie.

Des mesures de verdurisation de ce type représentent des investissements marginaux en comparaison du budget total alloué aux projets de régénération à vocation économique.

Figure 5.1 : paysages économiques caractéristiques, contribuant à créer une image mentale négative, génératrice d'appréhensions vis-à-vis des projets à vocation économique.



Figure 5.2 : quelques-uns des photo-montages qui ont reçu un accueil enthousiaste pendant les enquêtes menées auprès des populations locales.



Quel est en effet le coût de plantations supplémentaires, de chemins ou de bancs susceptibles de satisfaire les besoins et les attentes de la population locale, en particulier quand on sait que de telles améliorations environnementales, bien souvent co-financées par les autorités publiques, peuvent de surcroît contribuer à obtenir l'adhésion du public au projet, ainsi qu'une forme de contrôle social sur le site régénéré.

Les chefs d'entreprises sont parfois réticents à permettre l'accès de la population locale aux parcs d'activités en raison des nuisances sonores et visuelles que sa présence pourrait générer, et qui sont susceptibles de perturber les employés dans leur travail. Une bonne conception

urbanistique et paysagère peut pourtant facilement assurer une distinction claire entre les sous-espaces dédiés au travail et ceux qui sont destinés à la détente. Un cadre paysager de qualité, conçu par des auteurs de projet expérimentés, peut jouer un rôle clé pour atteindre une réelle synergie entre les entreprises et les populations locales, dont les besoins sont en définitive complémentaires. Un exemple d'aménagement réussi permettant de connecter monde du travail et monde des loisirs est donné par le site de Belle-Ile, à Liège en Belgique, où entreprises, activités commerciales et population cohabitent au sein d'espaces verts bien pensés et agréables, sans que cela ne pose aucun problème.

Étude de cas 5 : "Belle-Ile" BELLE-ILE, Liège, Wallonie, Belgique

une fabrique de conduites d'eau, et situé sur le territoire de la ville de Liège, sur une presqu'île délimitée par une rivière et un canal. L'entreprise cessa son activité au début des années 80, après quoi le site fut laissé à l'abandon.

Dix ans plus tard, la Région développait un projet de liaison autoroutière à proximité du site, lorsqu'un promoteur privé exprima son intérêt pour celui-ci. Son intention était d'y développer un centre commercial. Les autorités publiques insistent alors pour que le site soit en partie réoccupé par des entreprises et suggèrent la création d'un parc d'affaires à côté du centre commercial. D'abord sceptique concernant le potentiel commercial d'un développement de bureaux à Liège, le promoteur finit par accepter et démarra la construction du centre commercial en 1994, suivie de la construction échelonnée de onze bâtiments de bureaux, entre 1996 et 2003.

Le promoteur privé a créé un cadre paysager de haute qualité sur l'ensemble du site, encouragé et aidé par les autorités publiques qui voulaient s'assurer qu'une quantité suffisante d'espaces verts seraient mis en oeuvre et que les atouts du paysage existant seraient conservés (notamment un alignement de platanes le long de la rivière). Le promoteur a également pris à sa charge la réalisation de l'entièreté de l'infrastructure routière du site, qui comprenait la construction d'un pont au-dessus de la

rivière, destiné à relier le site à un quartier résidentiel voisin et à l'une des voies d'accès principales menant au centre-ville. Les autorités régionales ont pour leur part développé la liaison autoroutière de l'autre côté du canal, dont elles ont rénové les berges pour créer des espaces verts de grande qualité. Elles ont finalement construit une passerelle reliant le site de Belle-Ile au quartier résidentiel situé de l'autre côté du canal. Le montant total de l'investissement privé s'élevait à 84 000 000 euros. Les espaces verts ne représentaient qu'un investissement de 20 €/m², ce qui démontre que la qualité paysagère est sans aucun doute plus une question de volonté que de deniers.

Le taux d'occupation des bâtiments d'entreprises est proche de 100 % depuis l'inauguration, et la population locale, dont les perceptions du site ont été explorées au travers d'une enquête, apprécie les facilités offertes par le centre commercial, l'image générale du site et ses espaces verts. La régénération du site de Belle-Ile est un exemple de collaboration réussie entre les intervenants publics et privés, dont tout le monde sort gagnant, puisque le résultat est un espace de grande qualité paysagère et qui remporte un franc succès à Liège.

5.3 Reconnecter les espaces d'activités à leur contexte

« *Le paysage urbain est composé de bâtiments ; les arbres et les espaces verts consistant des éléments de ponctuation très importants* », CEC Green Paper on the Urban Environment.

L'accueil réservé par la population à un projet d'espace d'activités et l'intégration paysagère du projet dans son contexte seront facilités si le projet est relié d'une manière ou d'une autre à l'identité locale, par exemple en utilisant les caractéristiques architecturales locales et/ou en valorisant les bâtiments existants porteurs d'une histoire. L'architecture est une composante essentielle de la qualité paysagère. La qualité architecturale doit donc être encouragée dans les espaces d'activités, particulièrement lorsqu'ils sont situés à proximité de quartiers résidentiels. La qualité architecturale des bâtiments d'entreprises peut également générer une plus-value économique à long terme.

Le projet CSI encourage la reconversion des friches industrielles en nouveaux espaces d'activités. Dans ce contexte, le patrimoine industriel peut devenir une composante essentielle du cadre paysager proposé aux entreprises et à la population locale, contribuant ainsi à renforcer l'identité du lieu. Pour cette raison, il est recommandé de prendre le temps de la réflexion après la cessation d'une activité industrielle, pour décider quels

éléments de son patrimoine doivent être ou non conservés, ceci en prenant en compte le sentiment de la population locale. Cette réflexion est très importante car les populations locales ont besoin de temps pour envisager la valeur du patrimoine industriel (valeur historique, culturelle, identitaire, paysagère et économique). La Figure 5.3 montre que les personnes interrogées vivant à proximité d'industries lourdes encore en activité ont en effet des difficultés à envisager leur(s) valeur(s) autres qu'économique, car elles souffrent de nuisances directement liées à ces activités, comme la pollution par exemple.

Le patrimoine industriel constitue un moyen pour les décideurs de favoriser l'intégration d'un nouveau projet dans le paysage local. Cette possibilité devrait donc être envisagée dans le cadre de tout nouveau projet de régénération. Les paysages industriels ont beaucoup de caractère, et les remplacer par des développements à l'architecture banale et aux espaces publics pauvres en qualité peut s'avérer aussi néfaste que l'inaction, quand l'objectif recherché est d'améliorer l'attractivité d'un territoire. Selon Julie Bargmann, célèbre architecte paysagiste américaine (McKnight [2007]) qui plaide pour la valorisation de l'histoire culturelle et environnementale dans le cadre de la régénération des anciens sites industriels, « transformer les sites industriels à l'abandon en terrains de golf ou en aires de stationnement revient à mettre une emplâtre sur une jambe de bois ».

Figure 5.3 : action de recherche 4.6 – Perception des paysages industriels.



Parc paysager de Duisburg

460 personnes, de 6 quartiers de Wallonie (Belgique), ont été invitées à choisir leur paysage préféré à partir de photos de 6 anciennes friches industrielles ayant fait l'objet d'une régénération. Dans 4 des 6 quartiers, 20 % des personnes interrogées ont choisi le parc paysager de Duisburg (cf. image ci-dessus), alors que le paysage post-industriel de Duisburg est catégoriquement rejeté dans les 2 quartiers qui souffrent encore de la pollution industrielle : Seraing (7 %) et Trooz (2 %).

Des résultats complémentaires obtenus dans ces 2 quartiers ont par ailleurs révélé que les personnes qui souffrent encore des nuisances industrielles sont incapables d'envisager la dimension patrimoniale ou la valeur esthétique des paysages industriels tant que les industries sont en activité.

Il est intéressant de constater que les personnes qui ont choisi le paysage de Duisburg comme paysage préféré sont plus jeunes et plus qualifiées en

comparaison avec l'ensemble de l'échantillon (460 personnes). Elles sont aussi plus souvent célibataires et sans enfants, et sont plus souvent employées dans les secteurs de la création ou fondés sur la connaissance. Vu ce profil, on peut raisonnablement considérer que les préférences paysagères de ce groupe de population constituent une tendance forte pour le futur. Cela montre que les « machines » industrielles ont un rôle patrimonial et culturel à jouer. Traditionnellement on aurait tendance à considérer qu'il y a contradiction entre le désir de créer un cadre plus vert et celui de conserver ces installations industrielles. Pourtant, les personnes qui ont choisi le paysage de Duisburg justifient majoritairement leur choix par la présence de la nature et par la préservation du patrimoine. La co-existence entre un environnement vert et un patrimoine industriel est donc à la fois possible et souhaitable.

Figure 5.4 : Le parc d'affaires « Erin » à Castrop-Rauxel (région de la Ruhr), développé sur un ancien site industriel. Quelques témoins historiques de l'activité industrielle ont été conservés et cohabitent avec de nouveaux bâtiments d'entreprises, caractérisés par une architecture audacieuse.



Le patrimoine industriel peut également générer une plus-value économique, car il apparaît comme un puissant « attracteur » pour certaines parties de la population, et en particulier pour les jeunes qualifiés. L'esthétique industrielle exerce déjà un pouvoir d'attraction sur certaines entreprises locales, à en croire la tendance observable dans de nombreuses villes qui consiste à convertir d'anciens bâtiments industriels en bureaux. Des études récentes ont souligné le potentiel en termes de croissance économique que représente le patrimoine (Jonas [2006]). Des paysages industriels valorisés pourraient de même produire une plus-value économique réelle. Le patrimoine industriel représente également un atout important pour le redéploiement économique d'une région tout entière. Cette possibilité est illustrée par le cas de la vallée de la Ruhr, qui a réussi à améliorer et transformer la perception de son territoire grâce à son patrimoine industriel (Holden [1995]) dont elle a fait le siège de nouvelles activités - parcs publics, événements culturels, équipements sportifs, restaurants, route du patrimoine industriel, etc - lui conférant ainsi un caractère novateur et avant-gardiste. Aujourd'hui, la région de la Ruhr attire des millions de touristes et est à nouveau une région compétitive (www.projectruhr.de).

5.4 Quand et comment prendre en compte les populations locales et cette démarche est-elle « rentable » pour un porteur de projet?

Les bénéfices financiers d'une meilleure considération de la population locale sont difficiles à mesurer, mais cette démarche s'avère indispensable pour assurer la réussite d'un projet, dans de nombreux cas liée à son acceptation par les populations locales, et réduire le risque de vandalisme et d'incivilités à plus long terme.

Le coût de l'exploration des attentes de la population peut être important. C'est pourquoi il est nécessaire de redéfinir l'étendue et le programme de la démarche pour chaque projet. Il existe également des outils utiles et des méthodes éprouvées permettant d'impliquer activement la population pendant la phase de conception du projet. Le projet RESCUE (Rescue 2004) a notamment rassemblé les méthodes participatives applicables à la régénération des friches industrielles. Il est important que l'approche choisie soit adaptée au contexte. S'il existe par exemple un risque qu'une démolition proposée déclenche une controverse, les décideurs ont tout intérêt à organiser une exploration plus exhaustive des attentes de la population. Le coût de ce processus peut être conséquent, mais sera en tout cas inférieur aux

coûts générés par un recours en justice. Les « règles du jeu » et l'importance qui sera donnée dans le processus de décision aux attentes du public devraient également être clairement précisées pour éviter tout malentendu.

On ne saurait trop conseiller le recours à des professionnels indépendants pour l'organisation de la consultation du public. La population accordera plus facilement sa confiance à un acteur indépendant qu'à un intervenant directement associé au promoteur ou aux autorités publiques. Ces acteurs indépendants apporteront également l'expertise nécessaire pour comprendre les spécificités et les principales préoccupations d'une population locale et seront davantage en mesure d'interpréter correctement les résultats d'un exercice participatif.

Les populations locales doivent être prises en compte très tôt dans le processus de régénération, avant de prendre une quelconque décision définitive, à une étape qui reste suffisamment stratégique pour permettre d'aborder avec la population les véritables enjeux du projet. Les décideurs et les promoteurs ne doivent pas craindre ou hésiter à adopter des approches de type « bottom-up », et doivent accepter que la participation du public influencera le cours du projet. Lorsqu'un projet est trop bien défini, l'engagement du public peut se révéler contreproductif voire générateur de conflits.

Un reproche qui est souvent fait à la consultation des populations locales est que les résultats donnent souvent « tout et n'importe quoi » en termes d'opinions, si bien que cela ne dit pas ce qu'il faut faire et que cela donne le sentiment qu'aucune solution ne pourra satisfaire tout le monde. Cependant, il faut garder à l'esprit que la « population locale » est un groupe d'acteurs, tout comme celui désigné sous le vocable « pouvoirs publics » ou « promoteur ». Les citoyens qui constituent ce groupe participent donc aux débats avec leurs propres intérêts, leurs propres attentes, leur passé, leur niveau d'information et de connaissances, et leurs contradictions. L'information hétérogène produite par la consultation du public peut néanmoins enrichir le débat, et améliorer la qualité du projet final. Mais en soi, elle n'apportera jamais une solution à un problème.

La consultation des populations locales est trop souvent vue comme un exercice ponctuel destiné à valider un projet. Il y a nettement plus d'avantages à entreprendre un programme participatif qui s'étale sur toute la durée du projet. Les évaluations impliquant les populations locales après la mise en œuvre du projet sont également très utiles pour identifier rapidement les problèmes potentiels et les résoudre à temps. Si une telle évaluation avait été menée pour le site de Courcelles mentionné plus haut, les problèmes créés par le manque d'entretien auraient pu être solutionnés avant le déclin complet du site. Ces problèmes pourraient également être évités en engageant la population locale dans la gestion courante des espaces extérieurs (cf. projet européen Greenscom).

Les photographies, les supports visuels, l'information et la communication sont très importants. Mais les informations fournies et l'approche communicationnelle doivent être adaptées. Une information présentée de manière inappropriée peut contribuer à créer des malentendus et des blocages de la part de la population. L'utilisation des techniques de visualisation est plus que recommandée car elles aident le public à démystifier un projet voire à le soutenir. En particulier, les représentations d'endroits familiers permettent d'engager la discussion. Elles facilitent le débat car le public se sent compétent pour réagir face à ces images, pour faire des commentaires et apporter des suggestions.

5.5 Récapitulatif

Les populations locales accordent de l'attention à leur environnement, et entre autres, à sa qualité paysagère. Quand on leur donne la possibilité de choisir, elles préfèrent vivre et travailler dans des environnements de qualité. Il existe donc un intérêt réel à explorer les préférences des populations locales eu égard à la qualité paysagère, afin d'augmenter le niveau de qualité de vie qu'offrent certains territoires. La qualité paysagère devrait être un objectif prioritaire pour les autorités publiques, en particulier dans les anciennes zones industrielles où les paysages dégradés sont susceptibles de renforcer une marginalisation économique et sociale.

Dans le cas du redéveloppement d'anciens sites industriels en nouveaux espaces d'activités, une meilleure

qualité paysagère est susceptible d'améliorer l'accueil habituellement réservé à ce type de projet par la population, mais également de contribuer à améliorer l'image mentale véhiculée par les « paysages économiques » en général. Créer des espaces verts accessibles communs aux espaces d'activités et aux quartiers résidentiels voisins, permet également de rétablir une connection entre ces deux mondes devenus parallèles. La qualité paysagère implique la prise en compte de nombreux facteurs, y compris certains éléments de patrimoine ou certaines spécificités architecturales ou paysagères locales. Prendre en considération ces facteurs dans la conception des espaces d'activités est un moyen supplémentaire de les relier à leur environnement, de respecter et de renforcer l'identité du lieu d'implantation. En conséquence, les perceptions et les attentes de la population locale vis-à-vis du paysage local doivent faire l'objet de recherches spécifiques, et des solutions paysagères innovantes et adaptées doivent être trouvées pour chaque contexte.

6. Le projet CSI en action : un aperçu des sites d'investissement

Auteur : M. Wilding

Les sites d'investissement du projet CSI ont été choisis pour illustrer des approches durables de la régénération. Les investissements ont tous été envisagés avec l'objectif de créer des lieux attrayants pour les entreprises, les investisseurs et les populations locales, tout en témoignant d'une variété d'approches possibles. Ils constituent un ensemble d'exemples de bonne pratique.

Près de 7 millions d'euros, sur un budget total de 10 millions d'euros pour l'ensemble du projet, ont été investis dans des mesures d'amélioration paysagère et environnementale des friches industrielles, que ce soit pour créer ou améliorer les espaces publics environnants, les points d'accès ou les espaces d'activités redéveloppés sur ces friches au Royaume-Uni, en Belgique et en Allemagne. Le projet CSI a contribué directement à la régénération de 200 hectares de terrain répartis entre dix-neuf sites, dont la liste et la description sont fournies au tableau 6.1.

Tous les sites d'investissement sont localisés dans des zones anciennement industrielles et avaient besoin d'être requalifiés suite au déclin de l'industrie du charbon et de l'acier dans les régions participant au projet. Ces sites se trouvent souvent à proximité de quartiers résidentiels mais aussi de zones d'activités économiques. Leur surface va de 0,25 à plus de 60 hectares, comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous. Les travaux réalisés sur les sites d'investissement représentent une part significative des résultats obtenus par le projet CSI, sans parler de leur utilité pour le travail de recherche mené en parallèle et de l'héritage qu'ils laissent, en termes d'infrastructure verte aux régions qui ont participé au projet. De plus amples informations sur chaque site d'investissement sont disponibles sur le site Web du projet CSI dont l'adresse est : www.environment-investment.com

6.1 Partenariats réussis

Pour bon nombre de sites d'investissement du projet CSI, la collaboration de divers partenaires et la mise en commun de différentes sources de financement ont contribué au succès de l'opération, avec un impact durable sur l'environnement et les populations résidant à proximité des sites.

En Belgique, les investissements ont été menés par l'agence de développement économique de la Province de Liège (SPI*), sur des sites dont elle est propriétaire mais dont les espaces publics appartiennent aux pouvoirs

locaux. Le travail s'est concentré sur trois sites, chacun ayant des caractéristiques et des fonctions différentes. Dans la mesure du possible, les projets répondaient directement aux besoins des localités et aux souhaits exprimés par la population :

Le travail effectué à **Trooz** a montré comment le paysage des parcs d'activités peut être amélioré avec un budget relativement limité. Les aménagements réalisés n'en contribuent pas moins à l'image du parc d'activités et des entreprises qui y sont localisées. Ils améliorent également l'aspect général du site pour les populations voisines (amélioration de l'entrée du site, et verdissement des espaces publics sur l'ensemble du site).

Le parc d'affaires d'Ans a été source de nouvelles expériences en matière de relation avec les populations locales, avec des résultats plus que positifs. Comme le site est directement adjacent aux propriétés privées et qu'il est situé au sein d'un quartier résidentiel, la zone du bassin de rétention d'eau pré-existant a été aménagée afin d'en faire une zone de détente pour la population locale et les employés, et des zones tampons naturelles ont été créées entre les zones accessibles au public et les parties du site qui accueilleront les bâtiments de bureaux. Le travail effectué à Ans a également pris en compte et contribué au développement d'un plan local d'aménagement.

Les sites LD & Colard à Seraing ont apporté des enseignements importants sur la manière de travailler en partenariat avec les entreprises privées, avec l'aide d'architectes et de paysagistes. Le défi dans ce cas-ci était de se préparer au démantèlement progressif des installations industrielles d'Arcelor dans la région de Liège et particulièrement à Seraing, par le traitement paysager d'un site pilote, démarche qui pourrait être étendue à une zone beaucoup plus vaste dans le futur. Le projet a été conçu pour correspondre à l'image industrielle de Seraing, qui est très spécifique, et pour établir de meilleures connections entre les sites concernés, par la création d'un cadre paysager unifiant.

Chacun des sites belges a joué un rôle de catalyseur entraînant des effets positifs à plus long terme. Les investissements réalisés dans le cadre du projet CSI ont permis d'attirer d'autres investissements, de la part des pouvoirs locaux et des entreprises privées associées aux sites en question.

Figure 6.1 Aménagement paysager à Seraing



En Allemagne, le financement des sites d'investissement est passé par une entreprise privée, la RAG Montan Immobilien, en partenariat avec les municipalités locales.

La réalisation d'un parc urbain au design innovant et soigné à **Gneisenau**, au nord d'un important développement industriel et commercial, a généré des retombées très positives. L'ancienne friche industrielle est maintenant ouverte au public, créant des connections entre les quartiers voisins et permettant à la population de renouer avec son passé industriel grâce aux points de vues créés sur et depuis les anciennes tours d'extraction. Bien qu'il soit de petite taille, le parc a permis de compenser un manque d'espaces verts de qualité dans le voisinage du site. Il a permis d'améliorer la qualité environnementale du centre du quartier et d'animer ses environs. Le projet a provoqué un regain de confiance de la part des associations de riverains dans ce quartier urbain que les habitants perçoivent désormais comme un environnement agréable à vivre.

Dans un autre style, à **Ewald**, le projet CSI a contribué à améliorer la qualité paysagère et l'attractivité commerciale de parcelles industrielles localisées sur un ancien site charbonnier. Le projet a été développé par RAG Montan Immobilien en partenariat avec la ville d'Herten, au travers de l'élaboration d'une approche et d'objectifs communs, et l'établissement d'un « bureau de projet » sur le site lui-même afin de faciliter le processus de décision et assurer une conduite efficace du projet. Le concept du projet était d'associer réutilisation de bâtiments historiques et création de nouvelles structures bâties, le tout avec une image écologique très marquée

afin de créer un espace d'activités haut de gamme. Les visiteurs comme les investisseurs potentiels vantent aujourd'hui l'urbanisme structurant et très clair du site, sa quantité importante d'espaces verts et le ruisseau qui traverse le site.

Le financement FEDER/CSI utilisé pour les sites d'investissement au Royaume-Uni varie de 75 000 EUR à 450 000 EUR et a impliqué des partenariats avec les autorités locales, les organismes gouvernementaux et les organisations à but non lucratif. Les financements du projet CSI ont joué un rôle de catalyseur en générant des fonds supplémentaires pour de nombreux sites.

Pour plusieurs des sites britanniques (**Brookfield Park, Cudworth Common, Brodsworth et Hickleton**), le financement a été utilisé pour créer des forêts sur les anciens sites charbonniers jouxtant de nouveaux développements économiques et/ou des quartiers résidentiels. Le financement du projet CSI, qui a permis d'améliorer certains accès, de valoriser l'art et les artistes locaux, et d'améliorer le paysage, avait pour objectif principal de créer des connections entre les populations voisines et les sites, mais aussi avec les nouveaux développements réalisés dans les environs. Il s'agissait de rendre les sites plus accessibles et d'encourager leur usage par les populations locales, d'une manière positive et respectueuse.

À **Parkwood Springs**, un parc urbain existant était entouré d'industries légères, d'unités de fabrication artisanale, de nouveaux complexes d'entreprises, d'infrastructures de loisirs et de logements. Le projet

Figure 6.2 : Panorama du site charbonnier d'Ewald



s'est donc concentré sur la création de chemins et points d'accès agréables au parc. L'utilisation d'une sculpture extérieure pour marquer une des entrées et l'amélioration paysagère des autres entrées au site ont eu un effet catalyseur qui a permis d'impliquer positivement les entreprises et la population locale. Les travaux ont été accompagnés d'un programme d'événements dont l'objectif était de changer les perceptions du site et de favoriser son appropriation positive.

Stocksbridge et Wincobank, deux sites s'inscrivant dans la série d'investissements ciblant les entrées et les couloirs de déplacement dans la région du South Yorkshire, ont souligné combien un petit financement pouvait améliorer notablement la qualité de vie des populations locales établies dans et autour des grandes zones industrielles en déclin. A Wincobank, la régénération paysagère d'une friche industrielle a permis de renforcer la cohésion sociale et a fait naître un sentiment d'identité et de fierté au sein de la population, tandis qu'à Stocksbridge, le travail s'est concentré sur la création d'un accès à un espace vert surplombant une zone urbaine comportant de nombreuses friches et qui doit faire l'objet d'un vaste programme de régénération. Cet espace devient ainsi accessible à tous les usagers

potentiels de cette zone. Ce travail a été réalisé par une organisation locale en collaboration avec les propriétaires locaux.

Le projet **Sheffield Central Riverside** se situe au cœur du programme de régénération urbaine de Sheffield. Le projet, en partie financé par CSI, comprend la mise en oeuvre d'améliorations paysagères des berges et la mise en place d'une structure d'auto-gestion pour le long terme, qui a conduit à la formation de la « River Stewardship Company ». Il s'agit d'une entreprise

Figure 6.3 Événement phare à Parkwood Springs



d'économie sociale dont les buts sont de protéger et d'améliorer la qualité environnementale des abords de la rivière Don à Sheffield, d'employer des « stewards » pour assurer la maintenance de la zone, et enfin de sensibiliser et d'enrôler les entreprises et le public dans la gestion de la rivière. Le projet a fourni, et continue de fournir, des enseignements et des idées nouvelles pour associer les entreprises à la gestion de l'environnement.

Pour le centre-ville de **Hebden Bridge**, un bourg du West Yorkshire, le projet CSI a soutenu financièrement un projet destiné à améliorer la qualité environnementale des espaces publics, notamment en éliminant la circulation automobile et en créant une zone piétonnière sécurisée et attrayante sur la principale place commerçante d'une part, et en améliorant la qualité des promenades et des espaces publics à proximité des berges d'autre part. Ces aménagements, en renforçant l'attrait environnemental de la ville, ont permis de redonner confiance aux commerçants et aux investisseurs et ont ainsi favorisé une renaissance urbaine.

Les investissements britanniques axés sur l'amélioration paysagère des parcs d'activités et des parcs d'affaires ont également eu des retombées positives. A **Dinnington** dans la ville de Rotherham, la création d'une entrée de prestige pour le nouveau parc d'activités développé sur un ancien site charbonnier, en parallèle avec le renforcement de la bio-diversité d'une zone de captage d'eau de l'autre côté du site, ont facilité la commercialisation de nouvelles parcelles auprès des entreprises et ont permis de relier la ville à son passé industriel. A **Langthwaite Grange**, dans le West Yorkshire, les travaux d'amélioration du paysage et de l'infrastructure d'un parc d'affaires existant mais tombé en désuétude, entraînent dans le cadre d'un ensemble d'actions menées par l'agence locale de développement économique afin de relancer et revitaliser le site. L'ambition derrière ce projet était de créer un site d'activités qui constitue un cadre de travail « dynamique, attrayant, sécurisé et fournissant des emplois à la population locale ». La réalisation de travaux ambitieux, accompagnés de mesures destinées à encadrer les constructions futures, comme par exemple le développement d'un règlement d'urbanisme et la création d'une association rassemblant les entreprises locales, ont joué un rôle prépondérant dans la transformation de l'image et le succès du site.

Figure 6.4 Escaliers à Hebden Bridge



6.2 Entretien des espaces verts

Les sites d'investissement du projet CSI ont illustré différentes méthodes innovantes pour l'entretien et la maintenance des espaces d'activités, qui sont transférables à d'autres contextes, dans les régions et pays voisins.

Les accords préalables conclus par RAG Montan Immobilien avec les municipalités pour la régénération des sites de Gneisenau et Ewald prévoient qu'après l'achèvement des travaux d'amélioration paysagère, la propriété des espaces publics sera transférée aux municipalités qui auront le devoir de les entretenir. La conception paysagère et le choix des plantations ont fait l'objet d'une discussion entre les divers partenaires de l'opération avec pour objectif de limiter autant que possible l'entretien. Les aménagements paysagers des parcelles privées seront entretenus par les propriétaires eux-mêmes.

Les sites du Royaume-Uni illustrent une variété de modes opératoires en matière de maintenance : trois des sites sur lesquels des forêts publiques ont été développées ont été confiés au Land Restoration Trust (LRT), après la

régénération menée par l'agence régionale de développement économique, Yorkshire Forward. Le LRT a été créé par un partenariat comprenant English Partnerships, Groundwork, la Forestry Commission et la Environmental Agency. Il entretient des sites à perpétuité contre le paiement d'une rente, ce qui permet de fournir aux populations une meilleure qualité de vie par la disponibilité d'espaces de détente accessibles, conformément aux objectifs des politiques gouvernementales.

En ce qui concerne les autres sites, plusieurs resteront sous le contrôle des autorités locales, et certains seront entretenus en partenariat avec la population locale, au travers de comités de suivi et d'amicales locales (Wincobank, Parkwood Springs). Le projet de Stocksbridge sera quant à lui entretenu par le Steel Valley Project, une organisation locale qui collabore étroitement avec le propriétaire terrien Corus.

La régénération du site de Langthwaite Grange comprend en partie la création d'une association d'entreprises (LGBA), mise sur pied pour sensibiliser les entreprises, obtenir leur soutien et les impliquer de manière effective dans la gestion du site, afin d'assurer la durabilité des améliorations paysagères.

La SPI*, l'agence de développement pour les trois sites belges, a négocié un accord avec les entreprises occupant le site de Trooz pour entretenir et veiller sur les améliorations paysagères réalisées, tandis qu'à Ans, le site sera vraisemblablement géré en copropriété par les entreprises qui s'y installeront. Les espaces extérieurs constitueront des parties communes dont l'entretien sera pris en charge par le syndicat des propriétaires. Pour le site de Seraing, la plupart des investissements étant concentrés sur le domaine public, les autorités locales se chargeront de l'entretien.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER (EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Brookfield Park (UK)	225,000 EUR	60 ha	Ancien charbonnage et terril régénérés par le Rotherham Borough Council (autorités locales) dans le cadre d'un projet plus vaste de régénération d'un réseau de sites charbonniers dans le South Yorkshire. Le site de Brookfield Park comprend à présent une forêt de 60 ha accessible au public, et située à l'arrière de bâtiments industriels importants. Les mesures paysagères réalisées dans le cadre du projet CSI comprennent des travaux d'infrastructure et d'accès à la forêt, qui elle-même crée de nouvelles connections avec d'autres espaces publics, quartiers résidentiels et développements dans la vallée, tout en étant un atout écologique précieux pour les entreprises et les populations des environs.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER (EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Améliorations des espaces publics à Hebden Bridge (GB)	150,000	1.5 ha	Améliorations de la qualité des espaces publics, notamment création d'une zone piétonnière sécurisée et attrayante dans le centre commerçant de la ville, afin d'inspirer confiance aux commerçants et investisseurs, et favoriser la régénération urbaine. Le projet repose sur une consultation approfondie de la population locale et a déjà créé de nouvelles opportunités commerciales. Le projet a obtenu le prix BSCS du National Town Centre Environment (environnement des centres-villes) en 2007. Les mesures paysagères financées par le projet CSI comprenaient des bornes sculptées évoquant l'histoire de la ville, des bancs et des plantations le long des berges de la rivière, et un cadran solaire sur la place centrale.
Dinnington Colliery (UK)	150,000	12 ha	Ancien charbonnage, aujourd'hui reconverti en parc d'activités par l'agence régionale de développement économique du Yorkshire. Les travaux financés par le projet CSI couvraient les plantations et l'amélioration paysagère de l'entrée du site afin d'évoquer son histoire industrielle et de recréer des connections entre le site et la population locale. Les travaux concernaient également l'amélioration de la bio-diversité d'une zone de captage d'eau située à l'arrière des bâtiments d'entreprises. Ces améliorations seront bénéfiques pour la faune locale et créeront un paysage naturel pour le plaisir des occupants des bâtiments.
Abords de la rivière à Sheffield (GB)	120,000	10 ha	La vallée de la rivière Don à Sheffield, autrefois occupée par les industries de l'acier est maintenant occupée par une variété de plus petites unités industrielles adossées à ou tournées vers la rivière. Le projet de Riverside Stewardship visait à encourager les entreprises et les populations à agir pour gérer et financer l'entretien de la rivière, en leur fournissant l'information et le cadre d'action nécessaires. Le projet CSI a permis de financer certains aspects du projet de Riverside Stewardship et a permis de planter massivement des arbres à proximité de la rivière.
Langthwaite Grange (GB)	150,000	57 ha	Parc d'activités en déclin dans le West Yorkshire, revitalisé par une agence locale de développement avec l'aide financière du projet CSI. Les travaux entrepris pour améliorer la sécurité, la signalisation et aménager des accès appropriés au site ont été complétés par la création d'une association d'entreprises destinée à assurer l'engagement à long terme des entreprises dans la gestion environnementale du domaine. Les mesures ont eu pour effet de redonner confiance dans le site. Aujourd'hui des entreprises s'y installent à nouveau et le taux de criminalité a baissé de 70 %.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER (EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Seraing LD & Colard (Belgique)	140,000	16.5 ha	Deux anciens sites industriels reliés au cœur du tissu urbain de Seraing, une ville qui souffre encore du déclin de l'industrie de l'acier. Le défi pour ce site était d'enclencher un processus de verdurisation et d'amélioration paysagère qui pourrait être progressivement étendu à d'autres parties de la ville lorsqu'elles deviendront disponibles pour de nouveaux développements, afin de changer l'image de la ville et d'améliorer la qualité de vie des populations qui y vivent. Les investissements comprenaient le traitement paysager des entrées et accès aux sites ainsi que la signalisation.
Parc Prayon à Trooz (Belgique)	60,000	11 ha	Prayon est un parc d'activités redéveloppé sur le site d'une ancienne usine de traitement du zinc, mais qui a toujours l'image d'une zone en déclin, constituant une véritable nuisance visuelle très dommageable à la commune de Trooz car le site est situé à l'entrée de la localité, et à proximité d'un quartier résidentiel. Ce parc d'activités ne comportait aucune plantation et était sujet à des problèmes de délinquance. Un projet d'aménagement paysager a été mis en œuvre avec l'aide financière du projet CSI, afin de changer l'image de ce site, d'améliorer la qualité de vie pour les personnes qui vivent à proximité et de redonner une impulsion au développement économique de la localité. Les travaux couvraient la mise en place d'un éclairage public, la verdurisation de l'entrée et des espaces publics du site ainsi qu'une nouvelle signalisation.
Parc d'affaires à Ans (Be)	300,000	6 ha	Petit parc d'affaires, situé à proximité immédiate de zones résidentielles et d'autres zones d'activités économiques. Le projet de pré-verdurisation mis en place avec l'aide financière du projet CSI était destiné à créer un parc d'affaires unique et attrayant, intégré dans son contexte résidentiel notamment par la création d'un espace public autour du bassin d'orage. Le défi consistait à faire cohabiter les fonctions récréatives et économiques du site grâce à une conception urbanistique et paysagère de grande qualité.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER (EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Charbonnage de Gneisenau (D)	140,000	56 ha	Création d'un parc urbain sur le site d'un ancien charbonnage à Dortmund. Le parc, en bordure du centre commercial et d'autres services, a permis de combler un besoin en espaces verts dans ce quartier. Les espaces verts ouverts au public ont également permis de recréer des liens entre la ville et son contexte historique grâce à des vues créées vers et depuis les anciennes tours d'extraction du charbonnage. Le parc a amélioré l'image de ce quartier urbain et a eu des effets positifs, notamment sur l'attractivité des commerces présents sur le nouveau site mais également sur les commerces et services présents dans les environs, et qui étaient en difficulté. Cela a permis de restaurer la confiance des habitants dans cette zone qui était perçue comme en déclin depuis la fermeture du site du charbonnage.
Charbonnage d'Hickleton (GB)	69,412	66 ha	L'ancien terril régénéré par l'agence de développement du Yorkshire est maintenant géré par la Forestry Commission pour le compte d'un trust responsable d'un ensemble d'anciens sites charbonniers (le Land Restoration Trust, LRT). Le site est bordé de nouveaux parcs d'activités prometteurs mais qui manquaient d'un lien avec les populations locales. Les travaux comprenaient des bancs et des sculptures d'artistes locaux qui ont travaillé avec les populations locales, ainsi que des éléments de signalisation et des plantations aux principales entrées du site, destinés à créer une atmosphère accueillante et une apparence soignée.
Doncaster Lakeside (GB)	127,672	3.4 ha	Théâtre de verdure ouvert au public et adjacent aux infrastructures sportives développées dans le cadre d'un important projet de régénération orchestré par le Doncaster Metropolitan Borough Council. Le site est celui d'un ancien aérodrome et d'une décharge publique au nord du centre-ville. Le projet de régénération comprenait des logements, des bureaux et des infrastructures de loisirs installées autour d'un lac artificiel dans un cadre paysager de grande qualité. L'élément financé par le projet CSI, le théâtre de verdure, constitue un point de focalisation pour l'ensemble du site, améliore les vues depuis les entreprises et logements situés autour du lac, et est un espace public bien utile complétant avantageusement le programme développé sur le site.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER (EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Amélioration paysagère de l'entrée de ville à Rotherham (GB)	132,382	2 ha	Amélioration d'une entrée de ville, intégrant des objectifs du projet de régénération du centre-ville. Les travaux comprenaient des plantations et des améliorations paysagères le long d'un tronçon de route reliant l'autoroute (M1) et le centre-ville.
Couloirs de déplacement dans le South Yorkshire - Wincobank (UK)	77,433	0.5 ha	Le projet CSI a permis de transformer ce parc public dégradé et désaffecté situé dans une zone résidentielle, à Sheffield, et directement adjacent à d'anciens sites industriels, désormais réoccupés par une série de petites unités industrielles et commerciales. Le soutien financier du projet CSI a permis de débarrasser le parc de la végétation invasive, de réaliser de nouvelles plantations, et de créer des chemins piétons bordés de bancs décorés de mosaïques créées par les enfants de la localité. Le succès de la première phase de cette opération a permis au conseil municipal d'obtenir d'autres subsides afin d'améliorer le projet, au travers d'équipements de jeux, de nouvelles plantations et de l'aménagement de chemins supplémentaires. Le projet a obtenu une récompense nationale (national community award).
Couloirs de déplacement dans le South Yorkshire – Cudworth Common (GB)	71,470	60 ha	Un ancien terril adossé à une zone résidentielle et surplombant d'autres sites charbonniers dans une zone fortement affectée par le déclin de l'industrie, et dans laquelle se trouvent certaines des populations les plus démunies du South Yorkshire. Les travaux comportaient un important volet participatif, l'amélioration des voies d'accès, des éléments de signalisation et des panneaux éducatifs. L'aide du projet CSI a ici contribué à une réappropriation du site par la population, qui aidera sans doute à réduire les comportements indésirables à l'avenir.
Couloirs de déplacement dans le South Yorkshire – Stocksbridge (GB)	72,234	5 ha	Ce projet a été mis en oeuvre par une organisation locale qui continuera à le gérer, pour le compte du propriétaire, un industriel du secteur de l'acier. Il consistait en une plate-forme panoramique et une passerelle d'accès à un large espace vert surplombant une partie des friches industrielles qui doivent être régénérées au travers d'un vaste programme de développement de logements et d'espaces économiques pour des industries légères.

Tableau 6.1 : Sites de démonstration du projet CSI

Site d'investissement	Financement FEDER EUR)	Superficie	Description du site et mesures paysagères
Couloirs de déplacement dans le South Yorkshire – Parkwood Springs (UK)	84,803	144 ha	Il s'agit de l'amélioration des deux principales voies d'accès à ce parc très visible situé à la périphérie de Sheffield, et entouré de quartiers résidentiels et de zones d'activités économiques. Les travaux étaient axés sur des améliorations paysagères accompagnées d'événements interactifs associant les entreprises et les populations, et destinés à les encourager à utiliser et à s'occuper de la gestion du site.
Site charbonnier de Brodsworth (GB)	177,907	99 ha	Le deuxième des sites d'investissement britanniques qui sera géré par le Land Restoration Trust. Ce site a subi des actes de vandalisme graves par le passé. Le soutien financier du projet CSI a permis d'impliquer la population locale et de mettre en place des programmes éducatifs, en parallèle d'une amélioration de la signalisation et d'améliorations paysagères du site.
Ewald 1/2/7 (Herten) (D)	210,000	53 ha	Contrairement à l'habitude, la régénération du site Ewald a commencé avant la fermeture du charbonnage et de la cokerie. Le propriétaire RAG Montan Immobilien, et la ville d'Herten formèrent un partenariat public privé pour décider et mener conjointement la planification, la régénération et le traitement paysager. Le projet CSI a permis de créer une « place du marché » pour relier les parcelles paysagées destinées à accueillir des entreprises, les bâtiments historiques et l'ancien terril, déjà bien réutilisé comme espace public extérieur et comme repère paysager local.

Figure 6.5 Brookfield Park: plantation d'arbres et association de la population à l'aménagement paysager



7. Récapitulatif et recommandations

Auteurs : C. Swanwick, R. Walker

6.3 Récapitulatif

La série d'investissements réalisés dans le cadre du projet CSI a montré que l'amélioration du paysage et de l'environnement des nouveaux développements économiques peuvent contribuer à améliorer l'accueil réservé aux projets par les populations locales, améliorer la qualité de l'investissement et la qualité de vie pour les personnes qui vivent et travaillent dans les environs.

Les études, les résultats et l'expérience générés dans le cadre du projet CSI montrent la voie à suivre pour améliorer la qualité paysagère sur et autour de nos sites de développement et d'investissement. Il y a de nombreux enseignements à tirer du travail entrepris par les régions partenaires du projet CSI. Ils peuvent être transférés et adaptés à de nombreux autres contextes en Europe du Nord-Ouest.

Figure 6.6 Plantations réalisées à proximité de la rivière Don à Sheffield



7.1 Objectifs du projet

Le projet CSI avait pour principal objectif de montrer le lien entre qualité paysagère et décisions d'investissement économique, au travers d'une série d'actions de recherche mais également grâce à des projets concrets de requalification paysagère. Malgré les nombreuses affirmations que l'on peut trouver dans la littérature professionnelle au sujet de la relation entre qualité paysagère et investissements économiques, il y avait en effet une absence totale de preuves tangibles. Les autres objectifs du projet CSI étaient les suivants :

- ▶ quantifier l'impact d'une pré-verdurisation sur la valeur foncière de friches industrielles situées en périphérie de ville et destinées au développement de parcs d'activités ou d'affaires en Grande-Bretagne et en Belgique ;
- ▶ identifier rétrospectivement l'impact qu'a eu la qualité paysagère mise en œuvre sur et autour de friches industrielles régénérées dans le cadre du concept « Travailler dans le parc » dans la région de la Ruhr ;
- ▶ améliorer la connaissance sur le rôle de la qualité paysagère en général mais également identifier les caractéristiques paysagères plus fines qui jouent un rôle dans les choix de localisation des investisseurs, promoteurs et occupants des espaces d'activités en Grande-Bretagne et en Belgique ;
- ▶ analyser l'impact des mesures d'amélioration environnementale sur l'image régionale et sur les décisions des entreprises occupant les zones de la Ruhr qui ont été régénérées grâce au concept « Travailler dans le parc » ;
- ▶ améliorer notre compréhension de la perception des espaces d'activités par dont les populations locales en Belgique et les effets de la qualité paysagère sur cette perception, et explorer les meilleures pratiques pour une prise en compte effective des populations locales tout au long du processus de régénération d'un site ;
- ▶ réaliser des études de cas, incluant les projets mis en œuvre sur les sites d'investissement CSI, pour mieux comprendre le rôle que peut jouer la qualité paysagère pour favoriser un développement social et économique positif.

Le projet a évolué dans un environnement difficile, réunissant le monde des architectes paysagistes, des urbanistes, des professionnels de la régénération et des

chercheurs d'une part, et le monde des investisseurs, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier commercial et d'entreprise d'autre part. Il n'est pas surprenant que certaines difficultés aient été rencontrées en ce qui concerne l'implication du monde des entreprises dans le projet, et notamment des difficultés de compréhension mutuelle entre ces deux sphères d'acteurs utilisant un vocabulaire et des concepts différents. Cela pourrait expliquer pourquoi le lien entre qualité paysagère et investissements était jusqu'ici si pauvrement documenté.

Le projet ne fournit pas de réponses définitives sur la relation entre qualité paysagère et décisions d'investissement économique, mais il contribue à clarifier considérablement certaines questions corollaires et fournit des éléments de réponse tangibles aux objectifs listés ci-dessus.

7.2 Récapitulatif des résultats de la recherche

Les résultats de la recherche présentés dans les différents chapitres de ce rapport suggèrent que les personnes impliquées dans le processus décisionnel lié à l'investissement (choix d'une localisation pour une entreprise ou choix d'un site pour un promoteur) ont une perception plus simpliste de la qualité paysagère que les professionnels du paysage, et une conception de la qualité paysagère qui est largement influencée par les éléments visuels. La qualité paysagère joue un rôle dans leur perception d'une localisation potentielle et peut influencer le niveau de confiance qu'ils placent en cette localisation. L'impact le plus important de la qualité paysagère est ressenti au niveau régional, la qualité paysagère aidant à créer une image attrayante, contribuant ainsi à la compétitivité de la région.

La qualité paysagère à l'échelle du site ou de son contexte aide à créer une image commerciale appropriée, et à satisfaire les besoins des entreprises et de leur personnel, notamment en créant un sentiment de sécurité. Une approche stratégique est nécessaire cependant, si l'on veut développer une image régionale cohérente et pour que les améliorations paysagères au niveau du site, de son contexte et de la localité contribuent ensemble à matérialiser cette image régionale. Cela n'est possible que par l'utilisation de schémas directeurs, de règlements d'urbanisme et de programmes d'entretien à long terme, contrôlés au niveau régional.

Malgré un intérêt clairement exprimé pour la qualité et les approches paysagères plus durables, les entreprises occupant les parcs d'activités ont actuellement peu d'attentes et une connaissance très limitée de ce qui est possible. Les ambitions paysagères doivent donc être rehaussées ou des incitants doivent être mis en place pour atteindre des standards plus élevés en termes de qualité paysagère et de durabilité. Ces standards doivent être fixés par les responsables de la planification et les décideurs politiques. Pour être acceptables aux yeux du monde économique, les aménagements paysagers doivent néanmoins être conçus pour projeter une image commerciale appropriée, ou doivent être localisés à distance de l'entrée du site.

Les résultats empiriques obtenus de l'analyse des valeurs foncières suggèrent que l'hypothèse d'une relation positive entre qualité paysagère et régénération des friches industrielles est trop simple et demande des précisions. Il est peu probable qu'une amélioration paysagère des friches industrielles permette à elle seule de créer les conditions nécessaires à leur régénération. Mais bien qu'un effet levier n'ait pas pu être observé dans le cas d'un traitement paysager appliqué à l'échelle d'une friche individuelle, il est important de signaler que la dimension paysagère est extrêmement importante dans le contexte d'une stratégie de régénération à l'échelle d'une zone urbaine plus large ou à l'échelle d'une région. En effet, pour améliorer l'image des localités ou des régions marquées par leur passé industriel, il est nécessaire de mettre l'accent en priorité sur la dimension environnementale, car c'est un pré-requis qui permettra d'influencer les relations multidimensionnelles entre un territoire et son attractivité économique.

Il n'a pas été possible de montrer une relation directe entre qualité paysagère et valeurs foncières dans l'analyse coûts-bénéfices réalisée dans la région de la Ruhr. Par contre, l'hypothèse selon laquelle les espaces verts sont générateurs de plus-values foncières s'est révélée exacte pour les propriétés résidentielles avoisinantes. Les espaces verts contribuent à améliorer la qualité de vie, condition nécessaire pour attirer les employés qualifiés. Ils améliorent l'image d'un lieu et agissent comme un facteur « soft » en termes de choix de localisation. C'est un argument qui peut encourager les pouvoirs publics à relever les défis locaux en termes de régénération afin de stabiliser la situation économique et démographique de la localité, afin de générer de futures demandes, et

afin de contribuer à la matérialisation d'une image paysagère compétitive pour la région. Envisagée isolément, la régénération d'une friche industrielle en un site de grande qualité paysagère ne fera pas la différence. Les actions au niveau local doivent faire partie intégrante d'une stratégie régionale, qui permette de prendre en compte tous les facteurs économiques et sociaux. C'est à cette condition seulement que la qualité paysagère peut apporter une contribution majeure à la régénération d'une région.

Les recherches du projet CSI sur les perceptions des populations locales ont révélé que celles-ci sont sensibles à la qualité de leur environnement. Quand elles ont le choix, les populations préféreront vivre et travailler dans un cadre paysager de qualité. L'analyse des préférences en matière de qualité paysagère représente dès lors un intérêt évident, si l'on veut améliorer la qualité de vie offerte par certains territoires. La recherche de la qualité paysagère doit être un objectif prioritaire pour les autorités publiques, particulièrement dans les régions de tradition industrielle où la dégradation du cadre physique dans certaines zones risque d'y renforcer les processus de marginalisation sociale et économique.

Dans le contexte de la réaffectation de friches industrielles à de nouvelles fonctions économiques, une meilleure qualité paysagère est susceptible d'améliorer l'accueil réservé à ce type de développement par les populations locales et d'améliorer l'image générale véhiculée par les « paysages économiques ». La création d'espaces verts communs et accessibles entre les espaces d'activités redéveloppés et les quartiers résidentiels voisins permet également de recréer une connexion entre cadre de travail et cadre de vie. La qualité paysagère implique la prise en compte de nombreux aspects, et notamment certains éléments de patrimoine industriel, ou certaines spécificités architecturales ou paysagères locales. Prendre ces éléments caractéristiques du contexte d'implantation en considération lors de la conception des espaces d'activités est un moyen supplémentaire de les relier à leur environnement, de respecter et de renforcer l'identité d'un lieu. Par conséquent, la manière dont les populations perçoivent le paysage local et ses caractéristiques doit faire l'objet de recherches spécifiques, qui contribueront à trouver des solutions innovantes en matière d'aménagement paysager et qui permettront de mieux répondre aux besoins d'un contexte spécifique.

7.3 Conclusions et recommandations

Dans cette dernière partie, les résultats sont approfondis et des recommandations sont données sous forme d'actions possibles pour optimiser la qualité paysagère aux niveaux local et régional, afin de maximiser les retombées en termes de compétitivité et de croissance économique. Ces conclusions intéresseront plus particulièrement les agences de développement économique et les administrations régionales, les agences environnementales et les autres intervenants impliqués dans la planification et la mise en œuvre de programmes liés à l'aménagement du territoire et à la gestion du paysage. Elles seront également utiles aux propriétaires et promoteurs du secteur privé, aux chefs de projet, experts immobiliers et gestionnaires financiers, aux services d'urbanisme, et aux décideurs politiques locaux, régionaux et nationaux.

Les conclusions et recommandations suggèrent des pistes possibles pour cibler les investissements paysagers afin que la qualité paysagère soit également utilisée comme un atout économique. Certaines stratégies et approches suggérées par les actions de recherche et par les sites de démonstration du projet CSI fournissent des pistes de bonnes pratiques pour créer des cadres paysagers favorables à l'investissement. Elles aident à cibler les ressources financières de manière efficace afin d'obtenir le meilleur retour sur investissement possible dans le cadre des projets de régénération.

Les conclusions et les recommandations sont regroupées en six thèmes distincts.

Thème 1 – L'effet de la « qualité paysagère » : la promotion d'une identité régionale.

Le projet CSI est parvenu à la conclusion que la perception d'une image régionale forte est un facteur très influent dans le processus décisionnel complexe lié à la localisation des entreprises de la connaissance. Tandis que des améliorations paysagères isolées dans le cadre de la régénération de quelques friches industrielles n'auront pas d'effet significatif sur la croissance économique de la région ou sur son marché foncier et immobilier, quand les améliorations paysagères sont menées de manière systématique dans le cadre d'une stratégie régionale, il se produit un changement économique radical. C'est le cas dans la région de la Ruhr en Allemagne.

La qualité paysagère influence fortement la manière dont

les gens perçoivent une région. Des programmes ambitieux de régénération, conçus pour améliorer l'image et l'identité régionale - en ce compris le patrimoine industriel - ainsi que la qualité de vie qui y est associée, peuvent effectivement attirer et retenir les employés qualifiés, indispensables aux secteurs économiques de la connaissance, mais également aux autres secteurs. Un programme de travail destiné à atteindre une amélioration physique notable de tout le territoire doit être au cœur de ce type de stratégie.

Recommandation 1

Pour optimiser la compétitivité des villes et des régions, les gouvernements régionaux, agences de développement, pouvoirs locaux, organismes locaux, propriétaires et promoteurs privés doivent participer à la mise en œuvre d'une stratégie régionale d'amélioration paysagère intégrant les échelles locale et régionale.

Cette stratégie doit chercher à mettre en valeur l'image et l'identité régionale en créant des lieux de vie et de travail de qualité supérieure, grâce à des actions paysagères ciblées et conçues de façon à maximiser les bénéfices économiques et sociaux aux échelles régionale et locale. La régénération des friches industrielles n'est pas toujours menée de manière prioritaire dans les régions d'Europe où l'offre foncière est abondante. Dans ces régions, une autre approche de la gestion de l'offre foncière, favorisant la régénération des friches industrielles, devrait être envisagée.

Recommandation 2

Les stratégies régionales qui ont pour objectif des améliorations paysagères significatives devraient être associées à une stratégie de communication qui permettra de projeter l'image d'une région au paysage et à la qualité de vie nettement améliorés.

L'image positive véhiculée par les paysages de grande qualité a un rôle majeur à jouer pour accroître la confiance des entreprises et des investisseurs. Les entreprises occupant les espaces d'activités identifient des facteurs paysagers attractifs et répulsifs, qui influencent leur perception d'un lieu, que ce soit au niveau du site, de son contexte, de la localité ou de la région. Des facteurs tels qu'une apparence « soignée », la qualité et la quantité d'arbres, la facilité d'accès au paysage, ainsi que la présence d'équipements de détente

ou de loisirs, agissent comme des « attracteurs » sur les occupants. Au contraire, des paysages mal entretenus et des terrains vagues sont perçus comme des « répulsifs » par les occupants. Enfin, les occupants sont également influencés par ce qu'ils peuvent voir depuis les principaux couloirs de déplacement et par les représentations de la région véhiculées par les médias.

Recommandation 3

Les stratégies et plans d'actions régionaux et sous-régionaux doivent chercher à accentuer les traits paysagers caractéristiques de la région et qui attirent l'investissement économique et chercher à estomper les éléments qui rebutent les populations et les investisseurs, notamment le long des axes de transport et aux principales entrées des villes et espaces d'activités.

Thème 2 – Initiatives au niveau local : les premières impressions sont cruciales

Au niveau local, la qualité du paysage influence la perception d'un dirigeant d'entreprise quant au caractère approprié ou inapproprié d'un lieu pour son activité commerciale. Une zone offrant une meilleure qualité paysagère est perçue comme plus riche, plus sûre et plus accueillante pour le personnel et les visiteurs de l'entreprise. Certains éléments sont toutefois systématiquement privilégiés par rapport à d'autres. Ce sont les premières impressions qui sont souvent décisives, de sorte que c'est en assurant un aménagement de qualité aux entrées de ville, le long des voies d'accès et aux entrées des sites qu'on maximisera l'impact positif des investissements paysagers sur les choix de localisation des entreprises. Ces investissements ont un impact positif car ils aident l'entreprise à donner d'elle-même une image commerciale positive. Lorsque les moyens financiers sont restreints, il vaut mieux réserver le meilleur traitement paysager aux entrées des espaces d'activités et aux voiries d'accès internes à ces espaces, et remédier ou masquer les traits paysagers rebutants (saleté, dépôts de matériaux, etc).

L'accessibilité automobile représente encore un facteur prioritaire parmi les critères de localisation, et la qualité paysagère du champ visuel qui est associé aux déplacements automobiles est classée en tête des attentes. La qualité des services et équipements locaux

est également considérée comme importante pour répondre aux besoins du personnel et de l'activité de l'entreprise. Enfin, la présence d'espaces publics accessibles et de qualité est reconnue comme contribuant à la qualité et à l'image générale d'une localité. Tous ces éléments doivent donc être pris en compte dans le cadre d'une stratégie publique à l'échelle de la localité afin d'en améliorer la perception par les entreprises mais également par la population locale, d'accroître la confiance des populations vis-à-vis des gestionnaires publics et d'ainsi limiter le risque de réactions « nimby » lors des processus de développement d'espaces d'activités.

Recommandation 4

Les pouvoirs locaux doivent coordonner la mise en oeuvre de diverses mesures d'amélioration des paysages ainsi que les nouveaux projets de développement, le tout dans une approche globale à l'échelle du territoire local, afin de restaurer une identité unique, cohérente et valorisable, qui contribuera également à (re)construire une image régionale forte. Afin de maximiser les retombées économiques des traitements paysagers, la priorité doit être donnée aux principales voies d'accès et aux entrées de ville dont la qualité paysagère induira une bonne première impression.

Enfin, les projets d'espaces d'activités économiques doivent être « socialement » intégrés : lorsque la population locale n'apprécie pas un projet de développement, le risque qu'il soit la cible d'actes de vandalisme ou qu'il soit victime d'un faible succès commercial augmente. Les agences de développement, les promoteurs et les pouvoirs locaux doivent donc trouver les moyens de prendre en compte les attentes de la population locale lors du développement du projet, afin d'assurer d'une part le bon déroulement de sa mise en oeuvre (liée au niveau d'acceptation du projet par la population) et d'autre part son succès à plus long terme (lié au caractère durable du projet).

Thème 3 – Agir à l'échelle du site individuel

Le projet CSI a montré que les « occupants » (les entreprises) utilisent la qualité paysagère pour différencier les sites potentiels de localisation, et qu'une meilleure qualité paysagère peut donner l'avantage à un

site par rapport à des alternatives comparables, lorsque d'autres facteurs de localisation, tels que le prix des terrains, le stationnement, les moyens de transport, la proximité des marchés et d'une main d'œuvre qualifiée, sont rencontrés de manière similaire. Au Royaume-Uni, en Belgique et en Allemagne, les occupants préfèrent systématiquement se localiser sur les sites qui offrent un cadre paysager de qualité supérieure. Ceci se vérifie notamment pour les entreprises de la connaissance.

Recommandation 5

Les agences de développement et les promoteurs maximiseront les taux d'occupation en investissant davantage dans la qualité paysagère pour leurs sites et pour leurs environs immédiats, afin de créer une image dont la qualité corresponde aux entreprises qu'ils souhaitent attirer. Il s'agit d'atteindre un certain niveau de congruence entre le cadre proposé et les entreprises.

Recommandation 6

Les agences de développement et les promoteurs doivent davantage travailler avec des urbanistes et des architectes pour préparer un schéma directeur ou tout autre document d'orientation qui permette une approche stratégique de la qualité paysagère, et la création d'une identité forte et cohérente pour leur site, qui prenne en compte dès le départ la nécessité d'un entretien régulier, et qui contribue aux stratégies locale et régionale de développement territorial. Ceci concerne autant la requalification des espaces d'activités existants que les nouveaux développements.

La qualité paysagère à l'échelle du site doit en premier lieu répondre à des exigences fonctionnelles de base (zones de stationnement et accès pour les véhicules) et doit également projeter l'image commerciale appropriée. Les occupants des espaces d'activités associent un cadre attrayant avec la perception du succès de leur entreprise par les clients et les employés. Les zones mal entretenues autour d'un site peuvent entraîner des taux d'occupation plus importants et une rotation plus faible des occupations. Lorsque les taux d'occupation sont très faibles, l'absence de surveillance informelle par d'autres occupants peut encourager les actes de vandalisme et les comportements indésirables.

Les occupants reconnaissent en général que la qualité et la quantité des plantations (notamment la présence d'arbres adultes) figurent parmi les facteurs essentiels contribuant à une image positive et à un sentiment de confiance vis-à-vis d'un lieu. Il existe un fossé entre les attentes (relativement faibles) des occupants concernant la qualité paysagère, et celles des architectes paysagistes, des urbanistes et de certains leaders politiques. Cependant, lorsqu'ils sont informés des possibilités en matière de qualité paysagère, les études montrent que les occupants préfèrent les approches de conception paysagère qui vont plus loin que les pratiques « standard ».

Les promoteurs estiment quant à eux que l'amélioration de l'environnement extérieur au site peut rendre celui-ci plus désirable et prestigieux aux yeux des locataires et acquéreurs potentiels, générer ainsi une demande plus forte, permettant une commercialisation plus rapide. Cependant, leur approche de la conception paysagère est souvent très conservatrice, et ils ont besoin, pour dépasser les approches « standard », de directives et de conseils de la part des autorités locales et régionales.

Recommandation 7

Les services d'urbanisme et d'aménagement du territoire doivent davantage travailler avec les agences de développement économique et les promoteurs pour définir des principes directeurs flexibles pour la conception paysagère, qui permettront que les nouveaux développements contribuent effectivement à l'image locale et régionale et à la compétitivité économique de ces territoires. Ces principes directeurs doivent être appuyés au cours des processus de demande de permis afin de contribuer à élever les ambitions des porteurs de projet en matière de qualité paysagère, en affectant, le cas échéant, des conditions aux permis d'urbanisme.

Deux éléments sont particulièrement importants pour créer des environnements de qualité supérieure et des espaces d'activités réussis: une quantité importante de plantations (en particulier des arbres matures) dont la conception sera particulièrement soignée, ainsi que la mise en place de mesures et procédures efficaces pour la maintenance à long terme. Ces deux points devraient être traités de manière systématique lors de la conception ou de la requalification d'espaces d'activités.

Recommandation 8

Les projets contribuant à une mise en valeur générale de la qualité du paysage, en particulier par la régénération d'anciens sites industriels et la réalisation de plantations d'arbres soignées, devraient être spécialement encouragés. Les élus doivent soutenir les services d'urbanisme pour élever les aspirations des porteurs de projet en matière de qualité paysagère, et ce même et surtout dans les territoires où la création d'emploi est considérée comme prioritaire.

Les aménagements paysagers ne doivent pas être standardisés, chaque aménagement doit avoir son caractère propre, répondant aux besoins d'un site particulier, de son contexte et de la population locale.

Une conception paysagère différenciée et de qualité supérieure pour les parties importantes du site (zones d'entrée) peut avoir des implications financières pour les agences de développement ou les promoteurs. Mais par ailleurs, une conception nécessitant moins d'entretien peut être envisagée pour les parties moins visibles du site. Lorsque les populations locales vont bénéficier directement des mesures paysagères mises en œuvre (espaces verts périphériques accessibles par exemple), les possibilités de financement public doivent être explorées. Les concepteurs paysagers doivent utiliser leurs connaissances des meilleures pratiques et les partager, à l'instar des exemples développés dans le cadre du projet CSI, afin d'encourager les porteurs de projet à viser des standards de qualité plus élevés et des conceptions environnementales plus durables des espaces d'activités.

Thème 4 – Assurer la maintenance sur le long terme

Un faible niveau d'entretien et la présence de zones dégradées ou abandonnées sur ou dans le voisinage du site peuvent contribuer à créer une image négative et à saper la confiance des occupants potentiels, car ce sont des facteurs « répulsifs ». Les sites qui ont fait l'objet de recherches ou d'investissements dans le cadre du projet CSI montrent que des améliorations paysagères peuvent aider à rompre les cercles vicieux de dégradation alimentés par la négligence, un paysage de médiocre qualité et des comportements inciviques. L'efficacité des améliorations de la qualité paysagère semble renforcée lorsqu'elles sont associées à un programme général

d'amélioration de la sécurité, de l'intendance et de l'implication des entreprises et des populations locales. L'assurance d'un bon niveau d'entretien à long terme nécessite de nouvelles approches et mécanismes. Sur ce sujet, des leçons sont à tirer d'autres expériences.

Recommandation 9

Les différents acteurs des espaces d'activités doivent coopérer pour assurer que des mesures appropriées sont mises en place pour répondre aux besoins d'entretien et de sécurité. Tous les développements existants qui souffrent de maintenance insuffisante et de problèmes de sécurité doivent faire l'objet d'initiatives volontaires de coopération destinées à améliorer visiblement la qualité de l'environnement. Les nouveaux projets de développement doivent être soumis à l'obligation d'instaurer des mesures assurant un bon niveau d'entretien et de gestion sur le long terme.

Il existe un certain nombre de mécanismes possibles pour y parvenir, par exemple : des conditions attachées aux permis d'urbanisme, l'introduction de charges de gestion dans les contrats de location des occupants, ou encore la création de syndicats de gestion rassemblant les occupants du site.

Recommandation 10

Les agences de développement, les promoteurs et les occupants doivent prendre le temps de réfléchir et choisir avec soin les responsables de l'entretien, qui devra respecter certaines exigences, en particulier si le traitement paysager mis en œuvre nécessite des méthodes de gestion spécifiques ou nouvelles (par exemple, l'entretien de systèmes écologiques de gestion des eaux usées, ou encore le fauchage tardif de zones « refuges »).

Il existe des entreprises privées spécialisées dans l'entretien des propriétés commerciales et d'entreprises. Il existe également des entreprises privées ou d'économie sociale qui se sont spécialisées dans des types d'entretien plus durables. On peut notamment s'inspirer d'exemples anglais tels que: la Green Belt Company, qui se charge de la gestion de paysages résidentiels après leur développement, ou la Green Estate Ltd à Sheffield, qui a été créée pour requalifier les espaces publics dégradés des grands ensembles de logement urbains afin de redonner une utilité et une efficacité à ces espaces, en ce sens qu'ils doivent fournir des avantages sociaux,

environnementaux et économiques pour tout le quartier. Des approches similaires peuvent être appliquées aux espaces d'activités économiques.

Thème 5 – Maximiser les opportunités d'investissement

La qualité paysagère de l'environnement immédiat et plus lointain d'un espace d'activités peut augmenter le montant du loyer que les occupants sont prêts à payer. Certains occupants apprécient plus que d'autres la qualité du paysage et déclarent qu'ils sont prêts à payer un loyer supérieur à la moyenne pour des locaux situés dans un cadre de qualité paysagère supérieure. D'autres, bien qu'ils ne payeraient pas plus cher pour une qualité supérieure, s'attendent néanmoins à payer moins pour des locaux situés dans un cadre paysager de moindre qualité. Les occupants pensent également qu'une qualité paysagère supérieure a des effets positifs sur les employés en améliorant leur degré de satisfaction, avec des répercussions positives en termes de productivité. Une qualité paysagère plus élevée peut faciliter la vente ou la location des sites et des locaux et permet également de stabiliser les occupants à plus long terme.

L'impact des améliorations de la qualité paysagère sur les valeurs locatives peut accroître à long terme la valeur en capital d'un espace d'activités. Lorsque l'accroissement de la valeur en capital est supérieur au coût de l'amélioration paysagère, cela devient très intéressant pour l'agence de développement ou le promoteur d'investir dans la qualité paysagère. La plupart des améliorations apportées à l'environnement immédiat et à la localité dans laquelle se trouve un site échappent en général au contrôle direct du promoteur ou de l'agence de développement, bien que des contributions au financement de l'amélioration du contexte extérieur au site soient à la fois possibles et judicieuses dans certains cas. Dans les régions où la demande en espaces d'entreprises est faible et l'offre excédentaire, le coût de la requalification paysagère des friches industrielles peut excéder les bénéfices mesurables, mais le coût de l'inaction est encore plus lourd pour l'économie en général et pour les populations locales. L'effet de compression des valeurs en capital dans des cadres paysagers de moindre qualité suggère qu'il peut être de l'intérêt d'un promoteur soit de s'implanter dans une région qui affiche déjà un paysage de qualité (bien que le terrain puisse y être plus onéreux), soit de promouvoir et de créer un paysage de grande qualité dans des

régions au départ plus dégradées. En ce qui concerne cette deuxième approche, les agences publiques de développement économique doivent prendre l'initiative et agir dans ce sens.

Les interactions entre la qualité du paysage et les valeurs foncières sont complexes. Bien que les experts fonciers prédisaient qu'une amélioration paysagère des friches industrielles mises à disposition des promoteurs augmenterait la valeur des terrains, la recherche quantitative menée dans le cadre du projet CSI n'a pas permis de confirmer cette augmentation. Cela suggère soit que le processus officiel d'évaluation et d'expertise d'un bien ne permet pas de rendre compte convenablement de l'impact de la qualité paysagère ou que cet impact est trop faible en regard des autres facteurs considérés comme déterminants dans la formation du prix des terrains. La qualité paysagère génère cependant sans aucun doute, comme on l'a vu plus haut, des bénéfices économiques régionaux plus larges, qui découlent d'une confiance accrue et de perceptions améliorées vis-à-vis des anciennes régions industrielles.

Les espaces d'activités et autres développements dotés de paysages de qualité supérieure créent une ambiance plus favorable aux investissements, en fournissant un facteur de localisation « soft » aux entreprises. Ces développements ont également un impact positif immédiat et significatif sur le marché du logement dans la zone environnante. Ainsi, plutôt que d'alimenter une spirale de déclin, ils contribuent à créer un mouvement inverse par le biais d'une image et d'une qualité de vie améliorées, dont toute la région tirera avantage.

Recommandation 11

Les promoteurs et agences de développement doivent envisager des investissements complémentaires en faveur d'une meilleure qualité paysagère des sites pour maximiser les opportunités immédiates d'augmenter les revenus locatifs et, à plus long terme, la valeur en capital.

Recommandation 12

Les promoteurs et agences de développement doivent collaborer avec les professionnels du paysage, avec les services d'urbanisme et avec les populations locales pour impulser une dynamique collective d'amélioration de l'environnement qui

Remerciements

s'étende au-delà du site individuel, à toute une localité et à l'ensemble d'une région. Des contributions financières des porteurs de projet peuvent être envisagées lorsque le marché est tel que des améliorations paysagères dans les environs d'un site produiront inmanquablement un accroissement de la valeur en capital de celui-ci.

Recommandation 13

Les pouvoirs publics doivent néanmoins reconnaître que l'amélioration de la qualité paysagère n'apporte pas nécessairement des bénéfices économiques directs ou immédiats aux promoteurs du secteur privé, notamment dans les anciennes zones industrielles. Des investissements publics sont dès lors nécessaires pour améliorer la qualité des territoires locaux et régionaux, afin d'en améliorer l'image et de rétablir la confiance.

Thème 6 – Associer les populations locales à la démarche.

Il est absolument vital d'associer les populations locales au processus de régénération - tant pour concevoir des projets plus acceptables et plus durables, que pour respecter les obligations légales en matière de participation du public à l'aménagement et à la gestion du territoire et de l'environnement.

Comme l'a montré le concept « Travailler dans le parc » mené dans la région de la Ruhr, les espaces d'activités mise en œuvre avec une qualité paysagère élevée peuvent exercer un effet positif sur les prix des logements voisins. Investir dans l'amélioration de la qualité des paysages peut donc être profitable aux populations et collectivités locales. Cependant, les populations vivant à proximité d'anciens sites industriels destinés à devenir de nouveaux espaces d'activités sont sensibles à la manière dont on procède et à l'impact qu'elles subiront.

Le travail du projet CSI fournit des exemples détaillés de la manière dont il est possible d'explorer les pratiques et perceptions des populations locales, et d'en dégager des idées et perspectives utiles pour la conception d'un projet de meilleure qualité. Notamment, l'utilisation de représentations visuelles de scénarios paysagers

potentiels s'est révélée très utile pour favoriser une participation constructive de la population locale.

Recommandation 14

Les responsables des services d'urbanisme et les promoteurs / agences de développement doivent prendre conscience de l'importance d'entrer en contact aussi tôt que possible avec les populations proches des futurs espaces d'activités envisagés. Il ne s'agit pas seulement de se conformer aux contraintes légales et réglementaires, mais aussi et surtout de nourrir le processus de conception pour des projets plus réussis et de meilleure qualité, qui contribuent de manière effective au bien-être des populations locales.

Des professionnels expérimentés peuvent fournir une aide précieuse pour définir et gérer un programme de consultation des populations locales pendant tout le processus lié au développement d'un espace d'activités. Une utilisation plus systématique des techniques de visualisation des propositions doit être encouragée, car elles permettent d'illustrer les résultats possibles et de lancer des discussions constructives avec les personnes interrogées. Les responsables doivent veiller à prendre sérieusement en compte les opinions de la population lors de la conception des projets.

Il est important de viser un équilibre entre les désirs des populations locales, par exemple en termes d'équipements et d'espaces de détente accessibles, et les préoccupations des porteurs du projet et des futurs occupants concernant l'image et la sécurité de l'espace d'activités. Le projet CSI a accumulé de nombreux exemples qui montrent qu'un tel équilibre peut être réalisé avec succès. Il est également utile, après la mise en œuvre du projet, de réaliser de temps en temps des évaluations associant également la population locale. C'est un moyen rapide et efficace de mettre en lumière les problèmes qui peuvent survenir pendant la durée de vie d'un espace d'activités, afin de les solutionner avant que les conséquences ne soient trop graves. En poussant un peu plus loin la démarche, il est aussi possible d'associer la population locale à la gestion courante des espaces verts.

Ce rapport et le projet CSI dans son ensemble n'auraient pas été possibles, sans le travail, le dévouement et la bonne volonté de nombreuses personnes, qui pour certaines ne travaillent plus pour les organisations partenaires. Le consortium CSI voudrait remercier les personnes qui ont contribué à ce projet en lui consacrant une partie de leur temps et en partageant leurs connaissances, que ce soit ponctuellement, pendant quelques mois ou plusieurs années.

Liste des participants au projet CSI

South Yorkshire Forest Partnership (Sheffield City Council)

Richard Walker
Maria Wilding
Tom Wild
Kerry Bennett
Krys Craik
Paul Foster (Sheffield City Council)
White Rose Forest Partnership
(Alan Simson and Guy Thompson)

University of Sheffield

Mel Burton
Professor Carys Swanwick
Professor John Henneberry
Laurence Pattacini
Dr Steven Rowley
Dr Claire Roberts
Tony Askins
Dr Mel Knight
Dr Tom Stafford

University of Liege

Professor B Mérenne-Schoumaker
Jean-Marie Halleux
Pierre Guilliams
Jeremy Huls
Nicholas Mairy
Jean-Christophe Schyns
Christine Ruelle
Anne-Françoise Marique
Professor Jacques Teller

ILS

Dr Bernd Mielke
Christine Rymsa-Fitschen

SPI*

Jerome Samain
Sophie Lefert

RAG Montan Immobilien GmbH

Susanne Gloeckner
Juliana Grün

Références

Agence européenne pour l'environnement (2006) Urban sprawl in Europe. The ignored challenge, Rapport AEE n°10/2006, Copenhagen.

Bachmann, M. et al. (2003) Enquiry of enterprises. COMET project, European 5th Framework Programme, WP6 deliverable n°7; <http://www.comet.ac.at/>;

Ball, M. (1996) Investing in New Housing. Bristol: The Policy Press.

BUGS project (Benefits of Urban Green Space), European 5th Framework Programme: www.vito.be/bugs/

Catney, P., Henneberry, J., Meadowcroft, J. et Eiser, J.R. (2006) Dealing with Contaminated Land in the UK through 'Development Managerialism', Journal of Environmental Policy and Planning, 8(4), 331-356.

Cheshire, P. et Sheppard, S. (1989) British planning policy and access to housing: some empirical estimates, Urban Studies, 26, 469-485.

Demazière, C. (2002) L'action économique locale et l'environnement. Les collectivités locales prennent-elles en compte les contraintes et opportunités qu'offrent les ressources naturelles pour l'économie d'un territoire ?, Développement durable et territoires, Dossier 1 : Approches territoriales du développement durable, 15 p.

Evans A.W. et Hartwich O.M. (2007) The best laid plans. How planning prevents economic growth, London, Policy Exchange.

Florida, R. (2005) The Flight of the Creative Class: The New Global Competition for Talent. Collins, London.

Guilliams P. (2007) La réaffectation des friches d'activité dans les régions de tradition industrielle. Comparaison entre l'agglomération de Liège et le district de Sheffield, Mémoire présenté pour l'obtention du titre de licencié en Sciences géographiques, Université de Liège, unpublished.

Halleux, J-M. (2002) Valuing the green structures – Commented bibliography on the use of hedonic models to assess green structures influences on residential property values, Working document for COST C11 – Green Structure and Urban Planning, WG 1B : Human Performances.

Halleux, Jean-Marie (2005):Valuing green structures. The use of hedonic models to assess the influence of green structure on residential property prices », Green Structure and Urban Planning, COST Action C11, European Science Foundation, Brussels, pp. 267-273

Havard, T (2008) Contemporary Property Development. London : RIBA Publishing, (2nd Edition).

Isaac, D (1996) Property Development: Appraisal and Finance, Basingstoke: Palgrave Macmillan.

Holden, R. (1995) Post-industrial landscapes: London and the Aesthetics of Current British Urban Planning, Built Environment 21, Number 1. Theme: Planning with landscape, pp35-44

Jonas D. (2006). Heritage works – the use of historical buildings in regeneration, a toolkit of good practice. English Heritage, British Property Federation and RICS. March 2006. Available at www.eukn.org/eukn/

Letombe, G. et Zuindeau, B. (2001), L'impact des friches industrielles sur les valeurs immobilières : une application de la méthode des prix hédoniques à l'arrondissement de Lens (Nord - Pas de Calais) , Revue d'économie régionale et urbaine, n°4, 605-624.

McKnight J.M. (2007) The landscape healer – Bargmann's work is changing the way we think about site remediation, GreenSource magazine. <http://greensource.construction.com/> (www.dirtstudio.com/)

Needham, B. et Segeren, A. (2005) An institutional analysis of land markets, 45th Congress of the European Regional Science Association, unpublished.

Rescue (2004) Methodological guide – Best Practices in Citizen Participation for Brownfield Regeneration , WP5, Deliverable 5-1, RESCUE project (Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments), European 5th Framework Programme, www.rescue-europe.com/

<http://www.projektruhr.de/index.php?mapid=116>, http://www.rvr-online.de/publikationen/wirtschaftsfoerderung/archiv/taouris_0506.php