



UNIVERSITE DE CORSE - PASCAL PAOLI
ECOLE DOCTORALE ENVIRONNEMENT ET SOCIETE
UMR CNRS 6240 (LISA)



Thèse présentée pour l'obtention du grade de
DOCTEUR EN SCIENCES ECONOMIQUES
Soutenue publiquement par

Ange-Paul GUIDONI

Le 10 Décembre 2018

POUVOIRS PUBLICS, ECONOMIE MIXTE
ET DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES URBAINS :
Implication d'un aménageur semi-public dans une dynamique locale
d'écoconception

Directeur :

M. Pascal OBERTI, Dr-HDR, Université de Corse

Rapporteurs :

M. Dominique TORRE, Pr, Université de Nice Sophia Antipolis

M. Maurice BASLE, PREM, Université de Rennes 1

Jury

M. Pascal OBERTI, Dr-HDR, Université de Corse

M. Dominique TORRE, Pr, Université de Nice Sophia Antipolis

M. Maurice BASLE, PREM, Université de Rennes 1

M. Gérard PERGENT, Pr, Université de Corse

RESUME

Les présents travaux revêtent avant tout un caractère pragmatique puisque, réalisés dans un cadre professionnel, ils ont concouru à la conception du premier écoquartier de Corse par un aménageur semi-public, agissant pour le compte d'une collectivité locale. Ainsi, la Société Publique Locale Méditerranée (SPLM), pour laquelle nous avons officié, a pu bénéficier d'un partenariat le cadre du dispositif Corse Esprit d'Entreprise (CEE) avec l'Agence de Développement Economique de la Corse (ADEC) et l'Université de Corse. Grâce à cela, nous avons pu allier poursuite de notre parcours universitaire et objectifs professionnels hautement valorisants

La thèse permettra au travers d'une étude empirique – dans le cas d'espèce la base de réflexion sera constituée par le projet « *Lucciana u centru* » que la SPLM réalise au moyen d'une concession d'aménagement avec la Commune de Lucciana, en Haute-Corse – d'exposer le processus participatif autour de la conception d'une opération urbaine innovante, ainsi que de porter un regard critique sur le triptyque pouvoirs publics, économie mixte et développement des territoires urbain. Par extension, nous espérons que les présents travaux apporteront un éclairage, académique et pratique, à destination de tous ceux qui souhaitent amorcer ou accompagner une dynamique de développement urbain. En ce sens, notre analyse peut être considérée comme une interprétation personnelle des ressorts régissant un aménagement soutenable ; ressorts qui pourront être approfondis en fonction des besoins du lecteur.

Si les mécanismes de concentration des hommes et des activités peuvent être appréhendés à toutes les échelles, nous avons ici choisi une approche avant tout urbaine. Ce choix se justifie par le fait qu'il s'érige aussi bien au niveau local que mondial de véritables préoccupations quant à la viabilité et à la durabilité des établissements humains, tout particulièrement en matière d'usage de l'espace et de préservation des ressources environnementales. De par sa dimension, la Ville focalise alors de fortes attentes en matière de qualité de vie, ainsi que d'excellence environnementale. Dès lors, nous tenterons de définir un niveau d'intervention pertinent.

Au travers du prisme du développement durable, nous appréhenderons les ressorts théoriques de la différenciation spatiale, notamment au travers du concept des systèmes territoriaux urbains. La richesse locale ne pouvant être comprise sans la mobilisation et la coordination des acteurs qui agissent localement, nous positionnerons la dimension humaine au centre de nos attentions. Cela nous poussera à définir les conditions d'exercice d'une dynamique de développement adaptée et consensuelle. Nous organiserons alors une appréciation détaillée du concept d'écoquartier, que nous considérerons comme un espace intelligible d'expérimentation urbaine. Nous poserons également les bases d'appréciation de cette intervention au travers du prisme de la patrimonialisation

Nous exposerons par la suite les ressorts de la régulation publique en matière d'encadrement de l'utilisation des sols. Toutefois, et malgré cette régulation, nous tenterons de démontrer que les conditions initiales de marché ne permettent pas l'essor spontané de projets innovants, tels que les écoquartiers. Nous opterons alors pour une approche interventionniste où les spécificités du recours à l'économie mixte seront exposées. En effet, et compte tenu du caractère hautement spécifique des opérations d'aménagement, nous privilégierons l'accompagnement des collectivités par des professionnels, tels que les aménageurs semi-publics.

En dernier lieu, nous mettrons en pratique les enseignements recueillis au sein de la conception du projet « *Lucciana U Centru* ». L'implication soutenue de l'aménageur semi-public aux côtés de la commune décideuse ayant autorisé une large participation à tous les niveaux du processus de création. Nous soulignerons donc l'accompagnement technique que nous avons fourni dans le but de définir les grandes orientations environnementales du projet, ainsi que sa programmation. Le défi étant de rendre intelligible un processus d'échange extrêmement dense, relevant de la conception du Bâti, comme des choix énergétiques, dans un cadre avant tout transversal.

Mots-clés : pouvoirs publics, économie mixte, territoire, développement urbain, aménageur semi-public, écoquartier.

ABSTRACT

The present works, realized in a professional framework, contributed to the creation of the first eco-district of Corsica by a semi-public developer, acting on behalf of a local authority. Thus, the Société Publique Locale Méditerranée (SPLM), for which we have officiated, was able to benefit from a partnership under the Corse Esprit d'Entreprise (EEC) scheme with the Agence de Développement Economique de la Corse (ADEC) and the Université de Corse. Thanks to this, we have been able to combine our academic career with highly rewarding professional objectives.

The thesis will allow through an empirical study - in this case the basis of reflection will be constituted by the project "*Lucciana u centru*" that the SPLM realizes by a concession of development with the Municipality of Lucciana, in Haute-Corse - to expose the participative process around the design of an innovative urban operation, as well as to take a critical look at the triptych public authorities, mixed economy and development of urban territories. By extension, we hope that the present works will bring an academic and practical lighting to all those who wish to initiate or accompany a dynamics of urban development. In this sense, our analysis can be considered as a personal interpretation of the roots governing a sustainable development; roots that can be deepened according to the needs of the reader. If the mechanisms of concentration of men and activities can be apprehended at all scales, we have chosen here a predominantly urban approach. This choice is justified by the fact that it raises both local and global concerns for the viability and sustainability of human settlements, especially with regard to the use of space and the preservation of human settlements and environmental resources. Because of its sizes, Cities are focused on high expectations for quality of life and environmental excellence. Therefore, we will try to define a relevant level of intervention.

Through the prism of sustainable development, we will consider the theoretical basis of spatial differentiation, particularly through the concept of urban territorial systems. Local wealth can not be understood without the mobilization and coordination of actors who act locally, so we will position the human dimension at the center of our attention. This will push us to define the conditions for the exercise of an adapted and consensual dynamic of development. We will then organize a detailed appreciation of the concept of eco-district, which we will consider as an intelligible space of urban experimentation. We will also lay the foundations of appreciation of this intervention through the prism of the patrimonialization.

We will then expose the public regulation framework in terms of the management of land use. However, and despite this regulation, we will try to show that the initial market conditions do not allow spontaneous growth of innovative projects, such as eco-districts. We will then opt for an interventionist approach where the specificities of the recourse to the mixed economy will be exposed. Indeed, and given the highly specific nature of development operations, we would favor the support of communities by professionals, such as semi-public developers.

Finally, we will put into practice the lessons learned in the design of the "*Lucciana U Centru*" project. The sustained involvement of the semi-public developer alongside the decision-maker municipality has allowed us to a wide participation at all levels of the creative process. We will therefore highlight the technical support we provided to define the project's major environmental guidelines and its programming. The challenge is to make intelligible an extremely dense exchange process, related to the design of the building, as energy choices, in a primarily transversal framework.

Keywords: public authorities, mixed economy, territory, town planning, semi-public developer, eco-district.