



# Réalisation d'une prospective territoriale

## Deuxième réunion du groupe de prospective

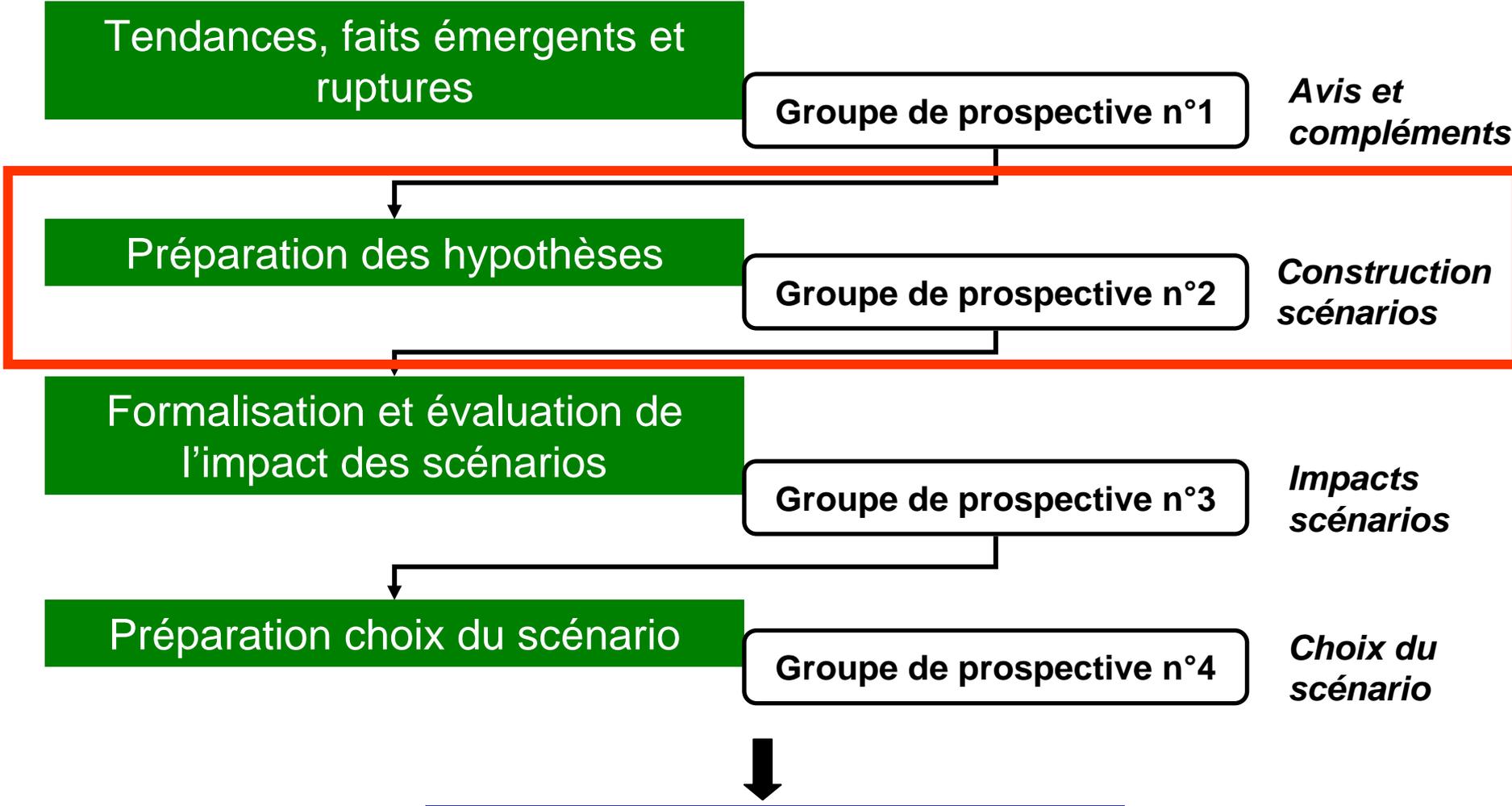
Version provisoire adressée le 02.11.07 aux participants  
pour la préparation de la réunion

**9 novembre 2007**

## Ordre du jour

- Les logiques de fonctionnement du territoire, les contradictions
- Présentation et débat autour de pistes de scénarios
- Les compléments apportés à l'analyse des dynamiques actuelles

### Le déroulement de la démarche



## Depuis la séance du 28 septembre...

**28 septembre : présentation d'une première analyse du fonctionnement territorial et des tendances en cours**



**Entretiens  
auprès  
d'acteurs clés  
du territoire**

**Analyses  
complémentaires :  
foncier, gouvernance,  
métropolisation...**

**Réunion de brainstorming  
sur les perspectives futures  
en terme de développement  
économique**



**Les tendances du territoire, les logiques de fonctionnement,  
les contradictions, les alternatives possibles**



**Pistes de scénarios**

# Bilan des tendances et logiques de fonctionnement

## Contexte extérieur

Réchauffement climatique et renchérissement du coût de l'énergie

Développement des préoccupations liées au développement durable

## Démographie

Stabilité démographique et vieillissement de la population

Déficit persistant d'attractivité pour les plus jeunes

Stagnation de la fréquentation touristique départementale

## Territoires

Une fragmentation de la gouvernance qui persiste, malgré des progrès

Phénomène de recomposition spatiale de l'espace métropolitain : spécialisation croissante des espaces

Progression du mitage de l'espace, notamment sur le Moyen Pays, poursuite de la banalisation des paysages

Dépendance croissante du Haut Pays envers le littoral

## Usages de l'espace

Aggravation tendancielle des engorgements routiers

Décalage croissant entre besoins en logements (notamment des actifs) et offre proposée

Forte hausse des coûts du foncier

Augmentation des distances de déplacement, dissociation croissante lieu de travail / lieu de domicile

Difficultés croissantes pour les activités à faible valeur ajoutée et l'implantation de grandes surfaces commerciales

## ***Les incertitudes / facteurs de changements à 2020***

**Quels impacts du réchauffement climatique ?**

**Quelle évolution des coûts des carburants, et quels effets sur les liaisons low cost aériennes?**

**Quel contexte géopolitique international ?**

**Quelles priorités des politiques européennes (compétitivité, cohésion sociale, développement durable, coopérations dans la recherche) ?**

**Quelle évolution de la compétitivité de la Côte d'Azur par rapport aux autres agglomérations ?**

**Quelle stratégie économique des grands groupes (IBM, Texas Instrument, Thalès, Amadeus) : ancrage local ou relocalisations ?**

Un cadre physique déterminant

Image prestigieuse, qualité de vie

Contraintes physiques fortes

Bonne accessibilité aérienne

LITTORAL

MONTAGNE

Economie de l'accueil

Trois logiques de développement

Logique territoriale endogène

Forte densité de peuplement sur le littoral

Fragmentation de la gouvernance

Manque de maîtrise foncière

Logement / espace

Coût des logements très élevé  
Manque de logements intermédiaires et sociaux  
Processus de ségrégation spatiale  
Allongement des distances domicile – travail  
Périurbanisation subie vers l'arrière pays  
Engorgement routier croissant

Développement économique

Coût élevé du foncier économique  
Forte représentation du secteur des services (aux habitants, aux touristes, aux entreprises)  
Sous-représentation des activités économiques basiques

Equipement du territoire

Transports collectifs urbains insuffisants  
Espaces urbains de médiocre qualité  
Déficit d'équipements urbains d'envergure métropolitaine

Logique « développement touristique de masse »

Fort développement des résidences secondaires

Fréquentation estivale importante

Coûts du territoire de plus en plus élevés, saturation foncière

Fréquentation touristique de masse qui stagne  
Basculement de la fréquentation vers le haut de gamme

Logique « high tech et hauts revenus »

Accueil d'entreprises high tech et de centres de recherche

Développement du tourisme littoral haut de gamme

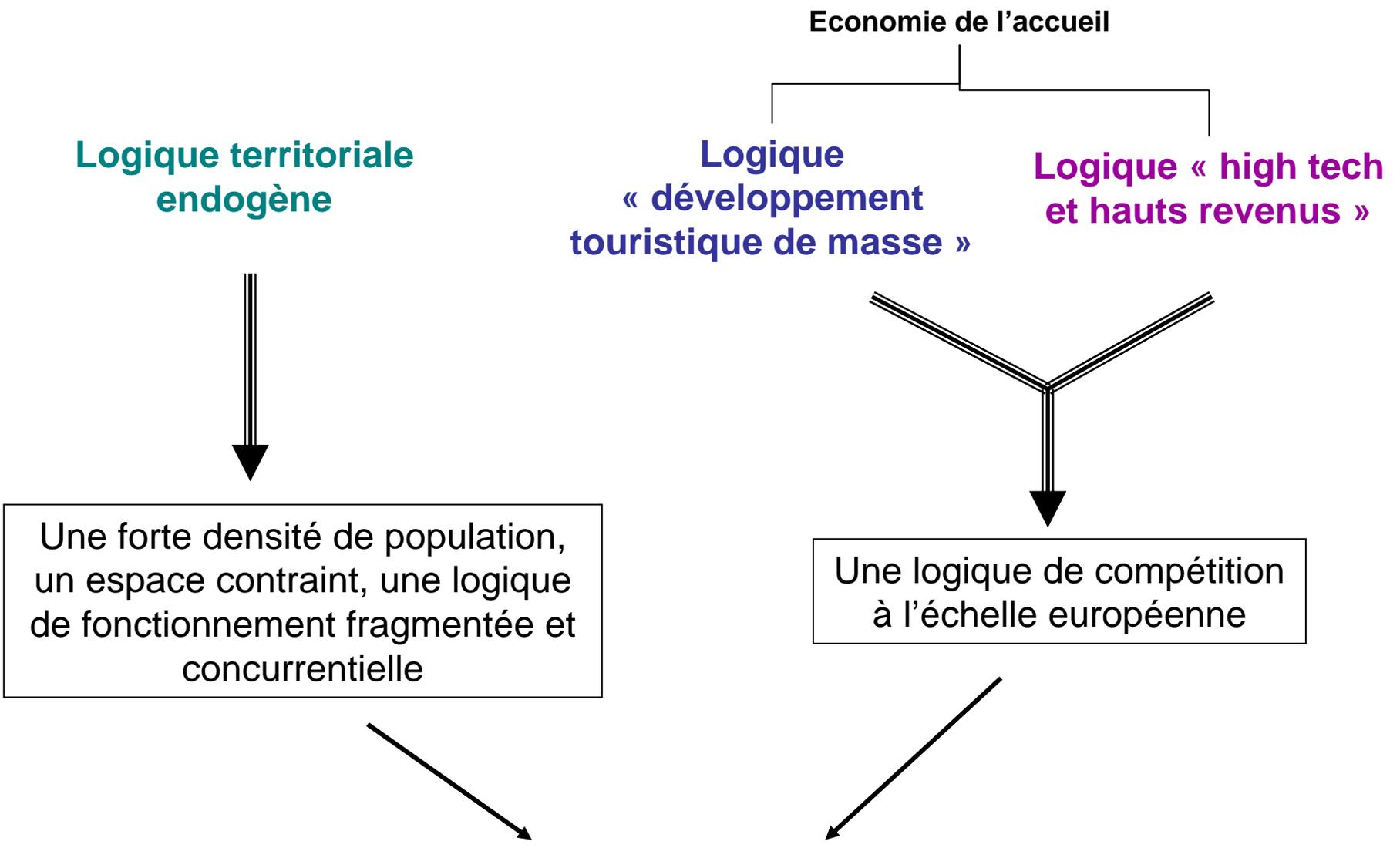
Développement d'activités high tech  
Un vivier international de compétences  
Logique de concurrence / complémentarité sur l'Arc Méditerranéen  
Logique technopolitaine de réseaux  
Compétition échelle européenne

Existence de « freins »

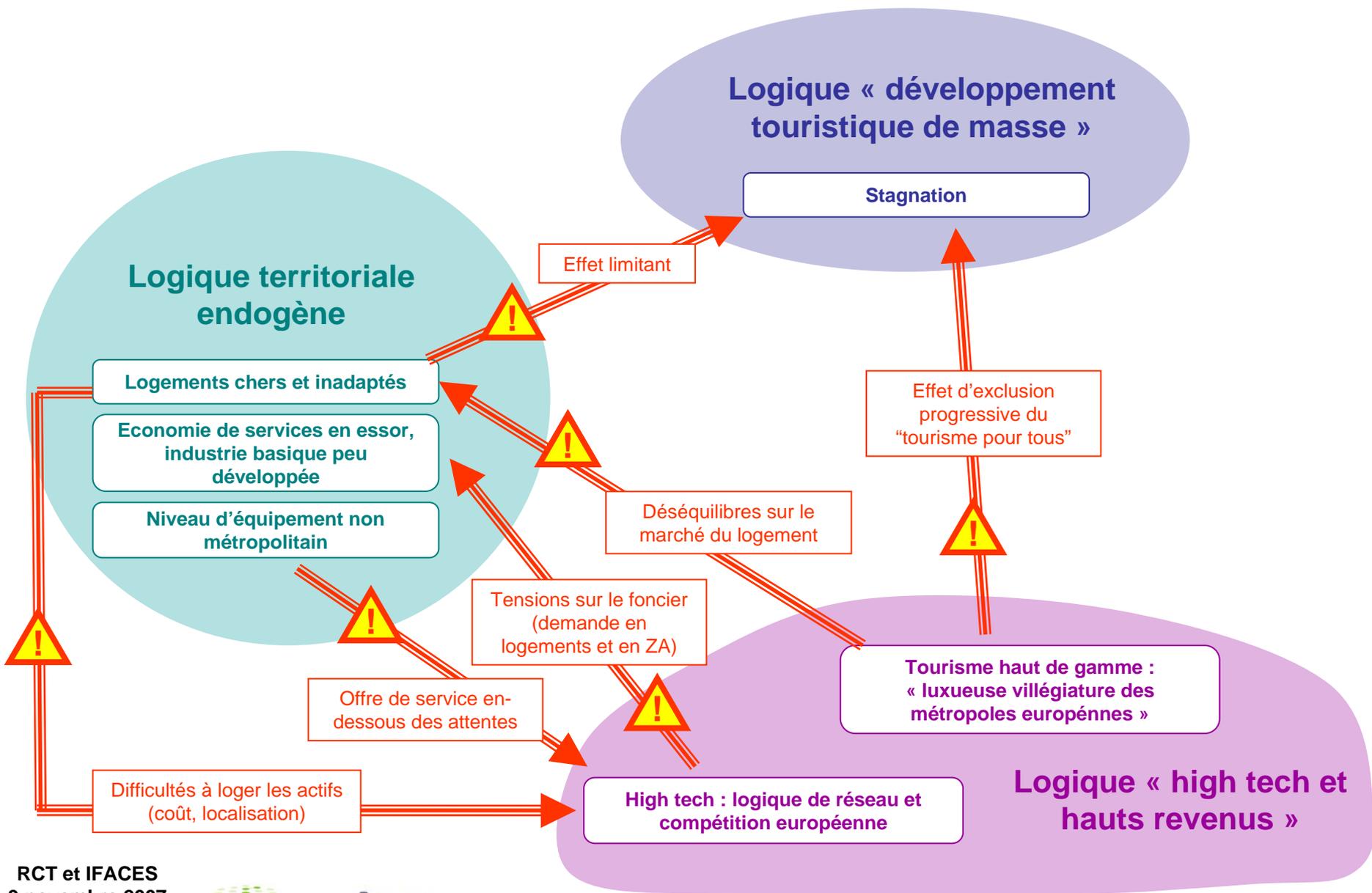
Environnement scientifique qui reste à renforcer

Des universités insuffisamment attractives

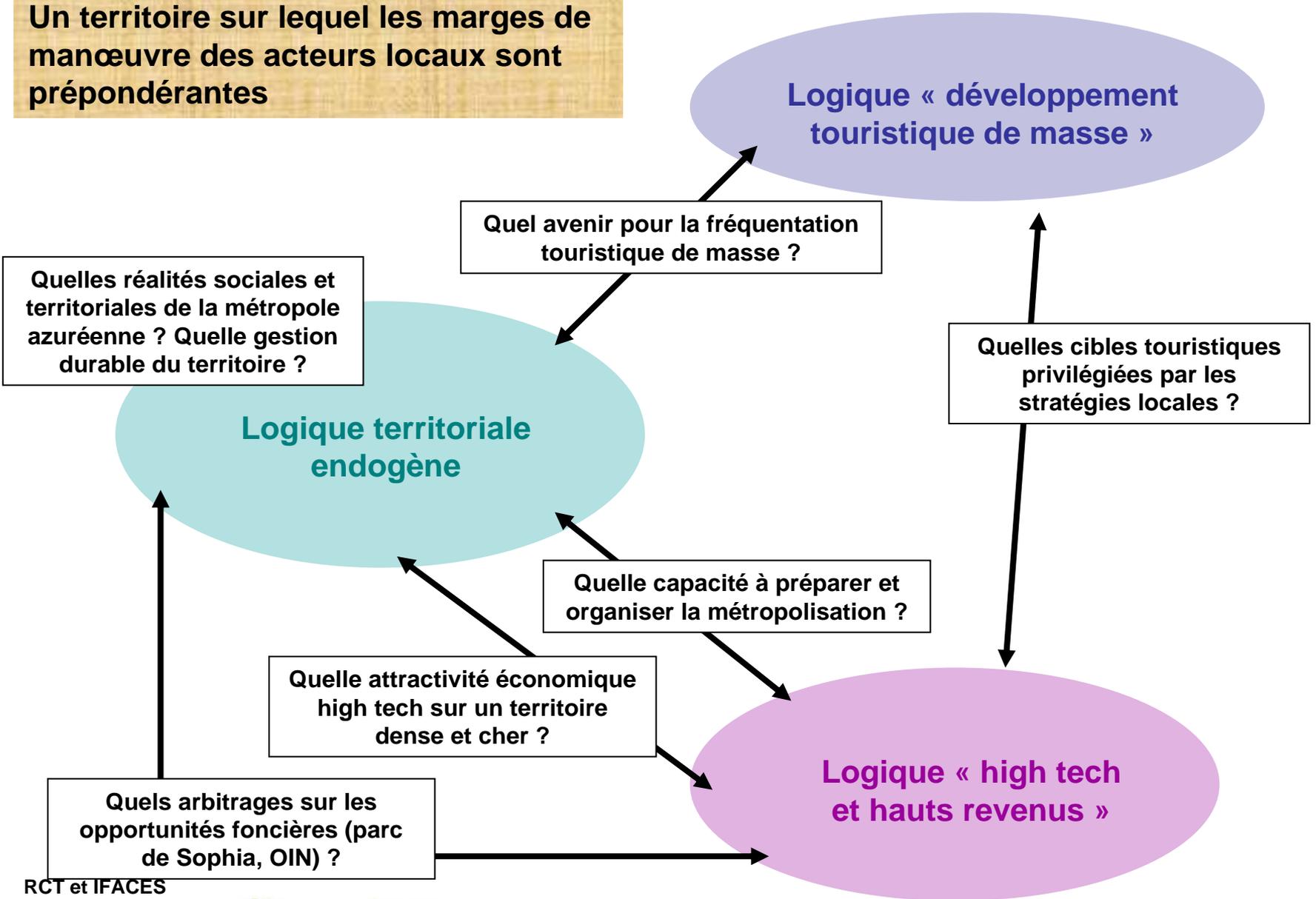
La Côte d'Azur, luxueuse villégiature des métropoles européennes



**De fortes tensions entre un processus de métropolisation partiel et des territoires insuffisamment organisés pour l'organiser et l'optimiser**



Un territoire sur lequel les marges de manœuvre des acteurs locaux sont prépondérantes



# 4 pistes de scénarios pour les Alpes-Maritimes

## *Des dynamiques actuelles aux scénarios*

**Analyse du  
fonctionnement  
territorial**

**Les tendances  
actuelles**

**Les mutations  
possibles du  
contexte  
extérieur**

**Les choix de  
développement  
des acteurs**



**Pistes de scénarios**

Stabilité démographique et vieillissement de la population

Déficit persistant d'attractivité pour les plus jeunes

Stagnation de la fréquentation touristique départementale

Une fragmentation de la gouvernance qui persiste, malgré des progrès

Phénomène de recomposition spatiale de l'espace métropolitain : spécialisation croissante des espaces

Progression du mitage de l'espace, notamment sur le Moyen Pays, poursuite de la banalisation des paysages

Aggravation tendancielle des engorgements routiers

Décalage croissant entre besoins en logements (notamment des actifs) et offre proposée

Forte hausse des coûts du foncier

Augmentation des distances de déplacement, dissociation croissante lieu de travail / lieu de domicile

Difficultés croissantes pour les activités à faible valeur ajoutée et l'implantation de grandes surfaces commerciales

Dépendance croissante du Haut Pays envers le littoral

**Piste de scénario 1**  
« Le haut de gamme résidentiel »

Contexte extérieur

Conjoncture internationale favorable

Hausse modérée des coûts des carburants

Choix de développement

Développement offre hébergements touristiques haut de gamme

Investissements structurants ciblés sur l'accueil de congrès

Gestion qualitative des paysages

**Piste de scénario 2**  
« La Californie azurée »

Contexte extérieur

Politiques européennes priorisant la compétitivité

Renforcement de la compétitivité de la Côte d'Azur

Choix de développement

Priorité aux leviers de la valorisation métropolitaine

Gouvernance métropolitaine

Forts investissements sur des équipements structurants

**Piste de scénario 3**  
« Un développement maîtrisé au service de la population résidente »

Contexte extérieur

Politiques européennes priorisant la cohésion et le développement durable

Forte pression sur les coûts énergétiques

Choix de développement

Maîtrise foncière, renouvellement urbain et densité de l'habitat

Gouvernance métropolitaine

Investissements dans les transports collectifs

Diversification économique

**Piste de scénario 4**  
« La poursuite du développement tout azimuth »

Contexte extérieur

Politiques européennes priorisant la compétitivité

Hausse modérée des coûts des carburants

Choix de développement

Poursuite des logiques concurrentielles entre territoires

Priorité à la valorisation de la rente foncière

## ***Piste de scénario 1 : « Le haut de gamme résidentiel »***

### **Les choix de développement**

- Privilégie le choix du tout « tourisme d'affaires et résidentiel haut de gamme »
- Maximisation de l'attractivité résidentielle du département ciblée vers les populations à hauts revenus
- Limitation du développement des activités industrielles, sources de nuisances et consommatrices d'espace
- Maintien de superficies minimum de parcelles et mise en place de règles architecturales contraignantes

### **Conséquences économiques et territoriales**

- Perte de vitesse du parc d'activités Sophia-Antipolis faute d'investissements sur les équipements (formation, aéroport, recherche, etc.) et du fait de la hausse constante des prix du logement
- Maintien du pôle Arômes Senteurs, porteur de retombées touristiques importantes
- Poursuite de la hausse des prix de l'immobilier entraînant le creusement d'inégalités socio-spatiales et le développement de l'urbanisation du Moyen et du Haut-Pays
- Augmentation des flux automobiles

### **La viabilité du scénario**

- Fragilisation du département par cette spécialisation sur un moteur de développement
- Préservation de l'image du département
- Faible viabilité à long terme : forte consommation d'espace, tourisme d'affaires de moins en moins compétitif (coût du logement), coût social élevé

## ***Piste de scénario 2 : « La Californie azurée »***

### **Les choix de développement**

- Stratégie de positionnement axée sur les activités high tech (renforcement et diversification)
- Dotation en équipements structurants : LGV jusqu'en Italie et connectée aux TCSP, création de nouveaux équipements culturels, renforcement et diversification de l'offre universitaire, nouveaux aménagements urbains
- Développement de coopérations et de connexions avec Marseille / Aix
- Stratégie de maintien et d'accueil de jeunes et de cerveaux
- Maîtrise foncière renforcée par les collectivités permettant de limiter les résidences secondaires
- Développement de zones d'activités et création d'un nouveau quartier d'affaires sur la Plaine du Var

### **Conséquences économiques et territoriales**

- Poursuite du développement de l'économie high tech (Sophia-Antipolis et Plaine du Var), avec effet induit sur l'offre de service
- Perte de vitesse du tourisme privé, au contraire du tourisme d'affaires
- Poursuite de la concentration des fonctions de commandement sur le littoral
- Poursuite de l'étalement résidentiel, accentuant la spécialisation des espaces périphériques
- Accroissement du coût de la pression environnementale

### **La viabilité du scénario**

- Nécessité d'engager de forts investissements de la part des collectivités et le développement de partenariats avec le secteur privé
- Un coût social et environnemental croissant

## ***Piste de scénario 3 : « Un développement maîtrisé au service de la population résidente »***

### **Les choix de développement**

- Privilégie une logique de modération, dans un objectif de développement durable
- Maîtrise foncière par l'intermédiaire d'une politique d'acquisition de foncier et de construction d'ambitieux programmes de logements sociaux
- Renouvellement urbain des centres et priorité à un développement urbain centré autour des dessertes TC
- Mise en œuvre, sur la Plaine du Var, d'une opération d'aménagement exemplaire, vitrine de l'orientation développement durable du département

### **Conséquences économiques et territoriales**

- Ralentissement du tourisme privé lié à la mise en place de contraintes au développement résidentiel
- Evolution « au fil de l'eau » de l'économie high tech : absence d'investissements lourds
- Encouragement au développement d'activités endogènes (tissu de TPE / PME), filière liées à l'environnement et diversification économique
- Inflexion des tendances à la ségrégation spatiale et à la forte consommation d'espace
- Stabilisation de l'engorgement des axes routiers littoraux grâce au développement de TCSP

### **La viabilité du scénario**

- Nécessite d'instaurer une stratégie de rupture de la part des acteurs du département et une nouvelle gouvernance territoriale
- Implique que la logique d'aménagement durable prenne le pas sur le modèle de développement exogène

## ***Piste de scénario 4 : « La poursuite du développement tout azimuth »***

### **Les choix de développement**

- Faute de consensus entre les acteurs, poursuite d'un développement non coordonné à l'échelle métropolitaine
- Pas de mutualisation des efforts des collectivités pour investir dans de grands équipements structurants ou pour réduire les impacts environnementaux

### **Conséquences économiques et territoriales**

- Fragmentation de l'espace en sous-ensembles fonctionnant selon leurs logiques propres
- Impacts croissants et non régulés sur l'environnement et les paysages (mitage, etc.)
- Tensions croissantes sur les coûts du logement, entraînant un report toujours plus lointain du lieu résidence et une précarisation croissante de certaines communes
- Aggravation de la congestion routière, faute de maîtrise de la périurbanisation et d'investissements dans les TCSP
- Perte de vitesse de l'économie high tech faute d'équipements structurants
- Crise du tourisme d'affaires

### **La viabilité du scénario**

- Scénario le plus probable au regard des tendances actuelles
- Faible viabilité à long terme : conduit à l'engorgement du territoire et au recul de son attractivité

# Les principaux compléments apportés à l'analyse

**Cartes du territoire à l'échelle métropolitaine (foncier,  
démographie, pression sur les espaces)**

***Cartes encore non finalisées***

## Panorama de l'activité économique

### Economie de l'excellence : Pôle Solutions Communicantes Sécurisées

- ❑ Technologies de l'information, électronique, informatique, télécoms et réseaux
- ❑ 330 entreprises dont 25 grands groupes (STM, HP, IBM, FT, Gemplus, Atos...)
- ❑ 6 universités et 3 grands organismes de recherche

Pour le département des Alpes Maritimes :

- ❑ Une concentration spatiale sur Nice - Sophia Antipolis,
- ❑ 50% des 25 000 emplois de Sophia (dont 4000 chercheurs) sont rattachés aux Technologies de l'information

En terme spatial, une complémentarité entre télécoms et logiciels avec l'activité micro-électronique plus concentrée dans les Bouches du Rhône

Projets portés :

- ❑ Plus de 80 projets pour les solutions mobile, sécurité, logistique, traçabilité, localisation, identité
- ❑ 200 M€ d'investissement en 2005 et 40% de la production nationale
- ❑ Objectif : devenir le leader européen de ces solutions et créer 21 000 emplois en 10 ans

## *Panorama de l'activité économique*

### **Economie de l'excellence : Pôle Mer, Sécurité et Sûreté**

Pôle inter-régional (Bretagne)

Une centaine d'entreprises dont des grands groupes (Veolia, DCN, Thales...) : forte concentration des PME à Sophia

6 universités, des laboratoires et des centres de recherche : Ifremer, CNRS...

Programme de 17 projets de coopération

Ambition de réaliser 200 M€ d'investissement en 5 ans, de pérenniser 5000 emplois, et d'en créer 3000

## Panorama de l'activité économique

### Economie de l'excellence : Pôle Parfums, Arômes et Senteurs

Pour le département 06 :

- ❑ Un savoir-faire local historique sur les segments arôme et parfum, présence du n°1 et n°2 français,
- ❑ une concentration spatiale à Grasse
- ❑ 3 600 des 6 600 emplois directs du pôle
- ❑ 58 entreprises qui représentent 50% du CA national et 8% du CA Mondial
- ❑ Une industrie fortement exportatrice (70% du CA) qui évolue dans un mouvement de concentration croissante des capitaux

## Panorama de l'activité économique

### Economie de l'excellence : Pôle ORPHEME (santé)

Des compétences locales reconnues, la tenue de nombreux congrès médicaux, des équipements phares (en cardiologie, dermatologie)

Concentration d'unités de recherche, et présence d'un des 5 canceropôles de France

Un tissu industriel vivant dans le secteur de la santé (Virbac et Arcopharma implantées dans le département)

Expériences de coopération recherche publique / entreprises privées

Une économie locale de la santé en pleine mutation :

- Restructuration lourde du système hospitalier universitaire niçois (500 M d'investissements d'ici 2015)
- Implantation de centres privés de R&D dans les domaines Biologie, Sciences du vivant et santé (ALLERGAN, GALDERMA)

## Panorama de l'activité économique

### Economie de l'excellence : Pôle ORPHEME (santé)

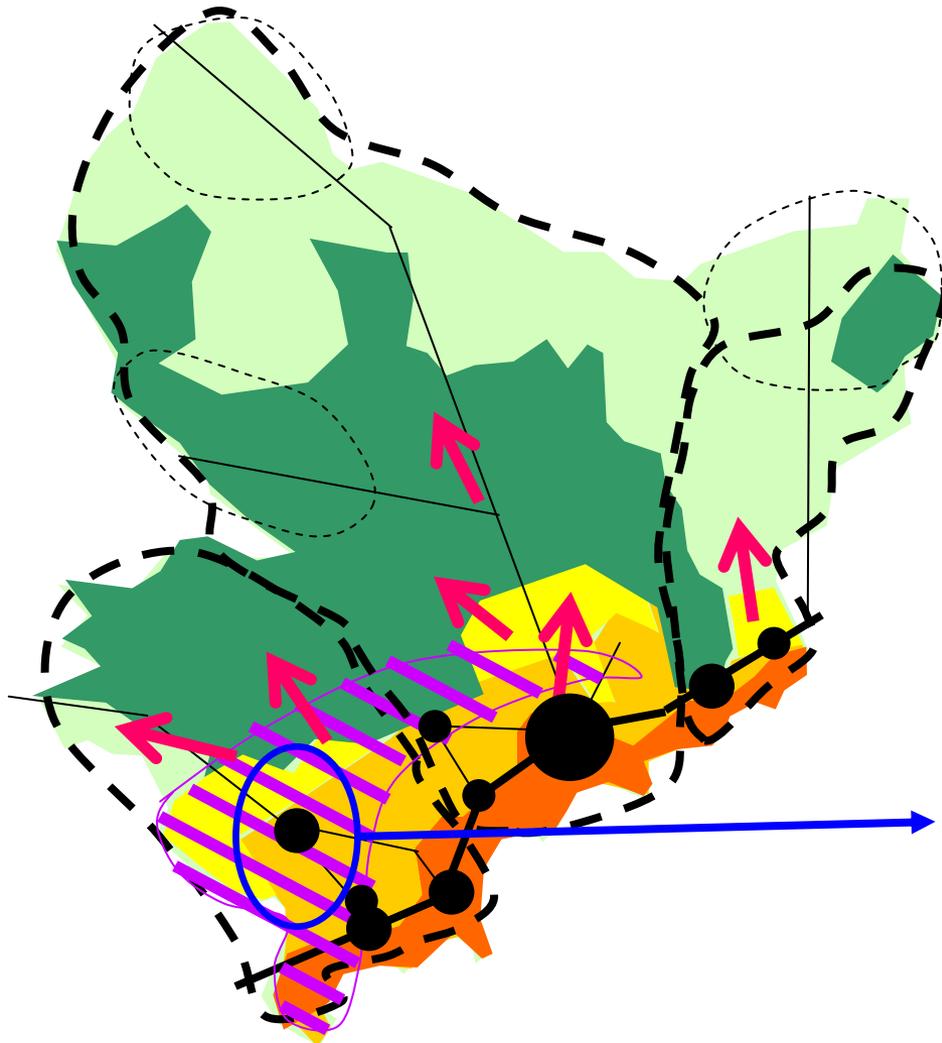
Le pôle :

- ❑ Rapprochement des entités Bioméditerranée (PACA) et Holobiosud (Languedoc-R.)
- ❑ Industriels : Sanofi Aventis, Bayer CroScience
- ❑ 6 000 chercheurs au total

Ses projets :

- ❑ Objectif de création de 200 emplois directs et 2 500 / 3 500 emplois indirects à 3 ans
- ❑ Extension des sites de production existants
- ❑ Développement complet de la filière santé

## Zoom sur le pôle de Grasse



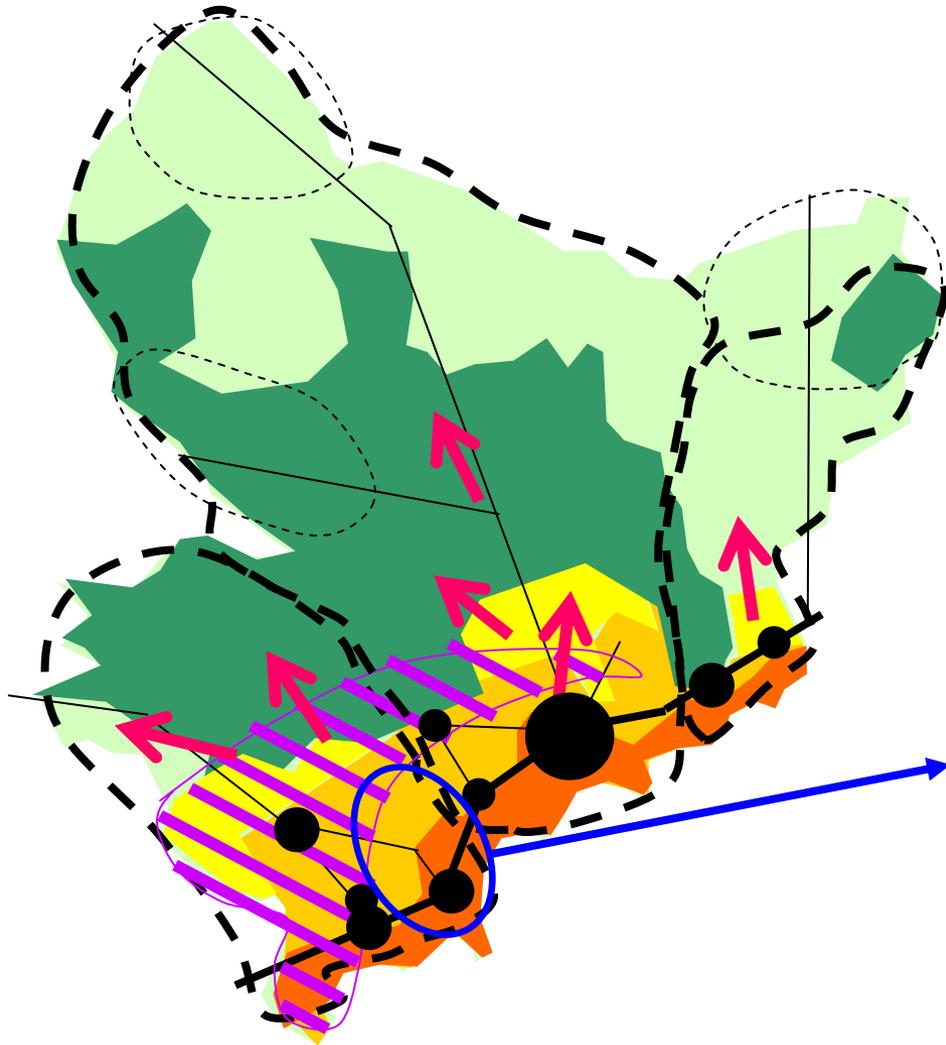
En 2004, les établissements de la CAPAP ont généré un total de 3.6 milliards d'euros de CA (dont 30% pour le secteur industriel, contre 12% pour le département).

5 672 établissements emploient sur le territoire près de 27 400 salariés.

Le tissu productif se divise en 3 secteurs : industrie (chimie, caoutchouc, plastiques et parfums), services administrés (santé, action sociale, sous-préfecture) et services marchands.

La particularité du tissu industriel de la CAPAP est sa spécialisation dans l'industrie de parfum et de l'aromatique. qui représente en 2007 60 entreprises et 3600 emplois, pour un chiffre d'affaires qui se fait à 70% à l'export.

## Zoom sur la technopôle de Sophia-Antipolis



La technopôle de Sophia-Antipolis est composée de plus de 1 300 établissements, qui emploient plus de 27 000 personnes (dont 4700 chercheurs).

50% des raisons sociales relèvent du secteur des services aux entreprises.

Un marché immobilier très spécifique qui concentre 50% des transactions du département

Le total des retombées économiques du parc s'élève à 4,5 milliards d'euros (58% pour les achats de biens et de services par les entreprises et 42% pour les salaires). Ces retombées profitent à 56% au département des Alpes Maritimes.

Le parc a permis la création de 68 500 emplois sur le département (27 000 emplois directs et 41500 induits)

## Vision dynamique du territoire Compléments

### Le foncier



Nice et le Moyen Pays

### Bande littorale :

- Forte pression foncière mais peu d'espace disponible pour la construction dans l'immédiat
- Une dynamique foncière bloquée, du fait de contraintes physiques (surface disponible limitée pour l'urbanisation nouvelle) et politiques : faible volonté d'accroître la densité urbaine et notamment, la densité en logements sociaux
- conséquences :
  - la bande littorale ne peut accueillir de nouveaux actifs : absence de renouvellement démographique, et donc, vieillissement
  - rejet des populations à bas revenu vers le foncier plus accessible du Moyen Pays

La Plaine du Var

# Vision dynamique du territoire Compléments

## Le foncier

**Moyen Pays :**

- Une concurrence sévère pour l'occupation des zones planes du Moyen Pays. C'est le cas en particulier de la plaine du Var, seule « réserve foncière » d'importance du département
- Une dynamique foncière anarchique, parfois illégale, qui conduit au grignotage progressif des terres agricoles.

L'aménagement de ces espaces (souvent inondable) et le maintien d'une agriculture de proximité (maraichage, arboriculture) sont des enjeux majeurs.



Coteaux : espaces convoités pour l'habitat dans un rayon de ¾ h des pôles d'emploi. Forte pression immobilière ;  
Phénomène de mitage en cours



Plaine du Var : espace convoité des activités économiques consommatrices d'espaces : entrepôt de stockage, casse auto, grandes surfaces, ...

Risques de pollution liés à la juxtaposition d'activités agricoles (maraichage) et commerciales.



Grasse

## Vision dynamique du territoire Compléments

### Le foncier



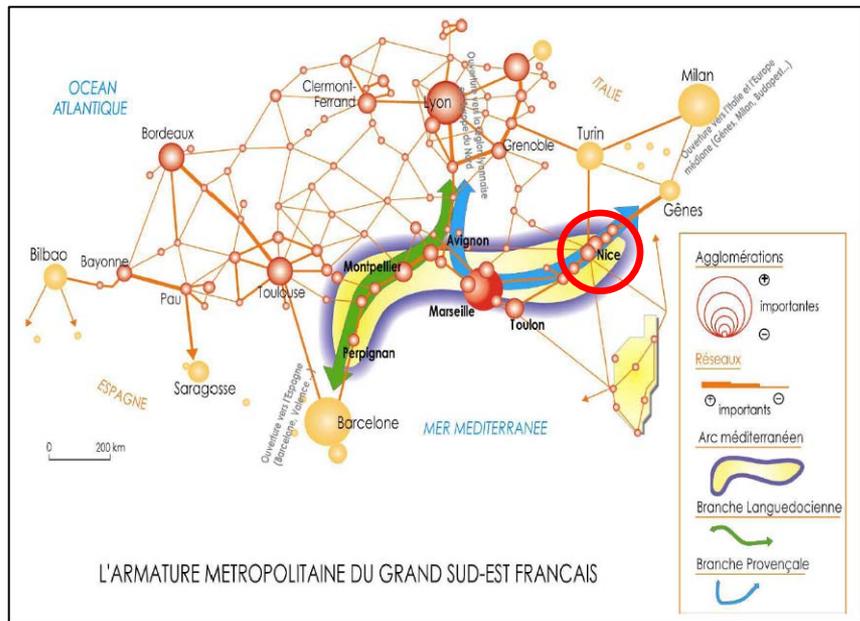
### Montagne :

- Faible pression foncière : peu d'installation de nouveaux résidents. La dynamique foncière est bloquée par les contraintes du relief mais surtout, par l'éloignement aux pôles d'emplois (accessibilité mal aisée)

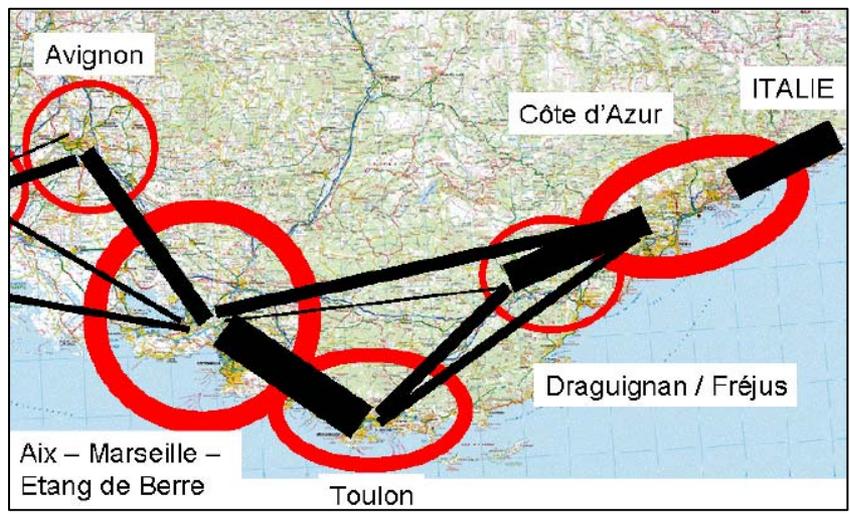
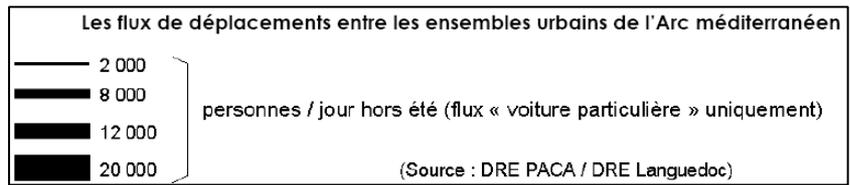
La vallée de Tende

Source : Google Earth

# Vision dynamique du territoire Compléments



Réalisation : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix

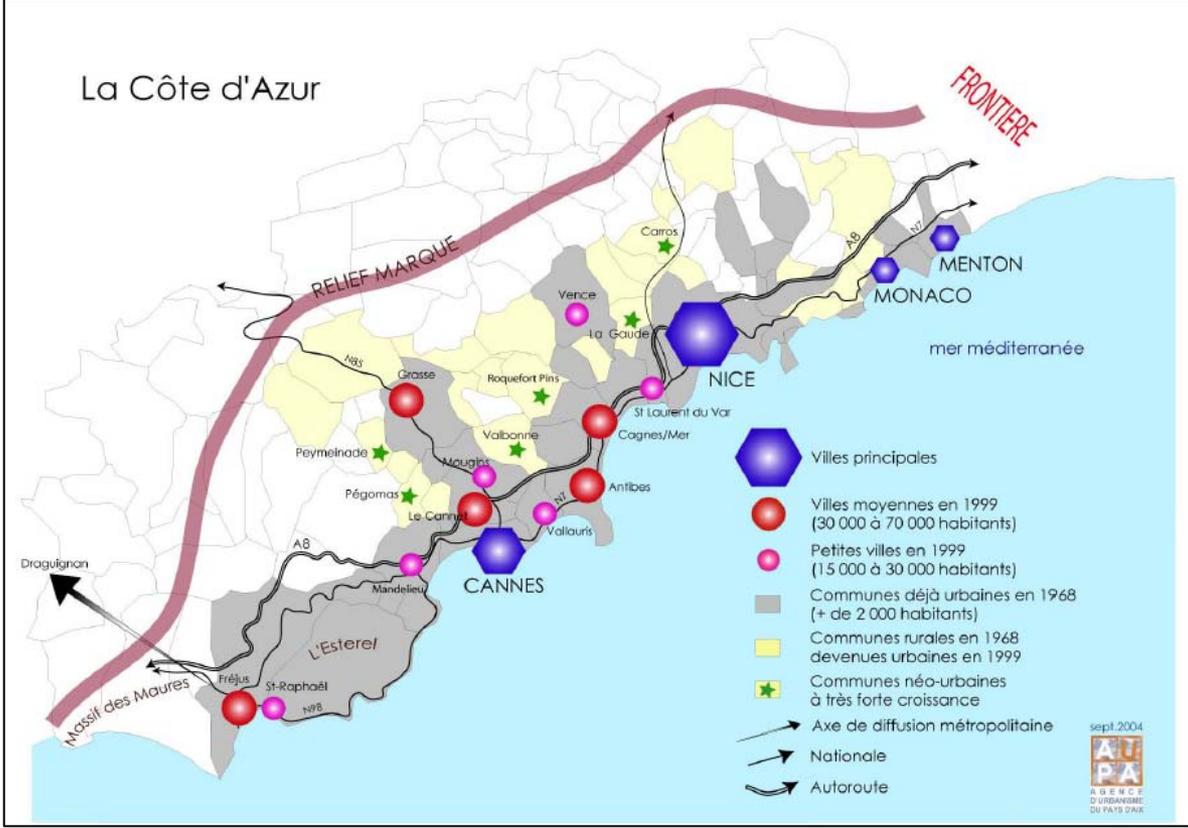


Réalisation : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix

La Côte d'Azur s'inscrit dans une armature métropolitaine du grand Sud-Est français qui s'étend de la Région Languedoc-Roussillon à l'Italie.

Les flux de déplacements journaliers témoignent de l'importance des relations entre la Côte d'Azur, l'Est du Var et l'Italie, constituant ainsi l'aire métropolitaine azurée.

# Vision dynamique du territoire Compléments



Réalisation : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix

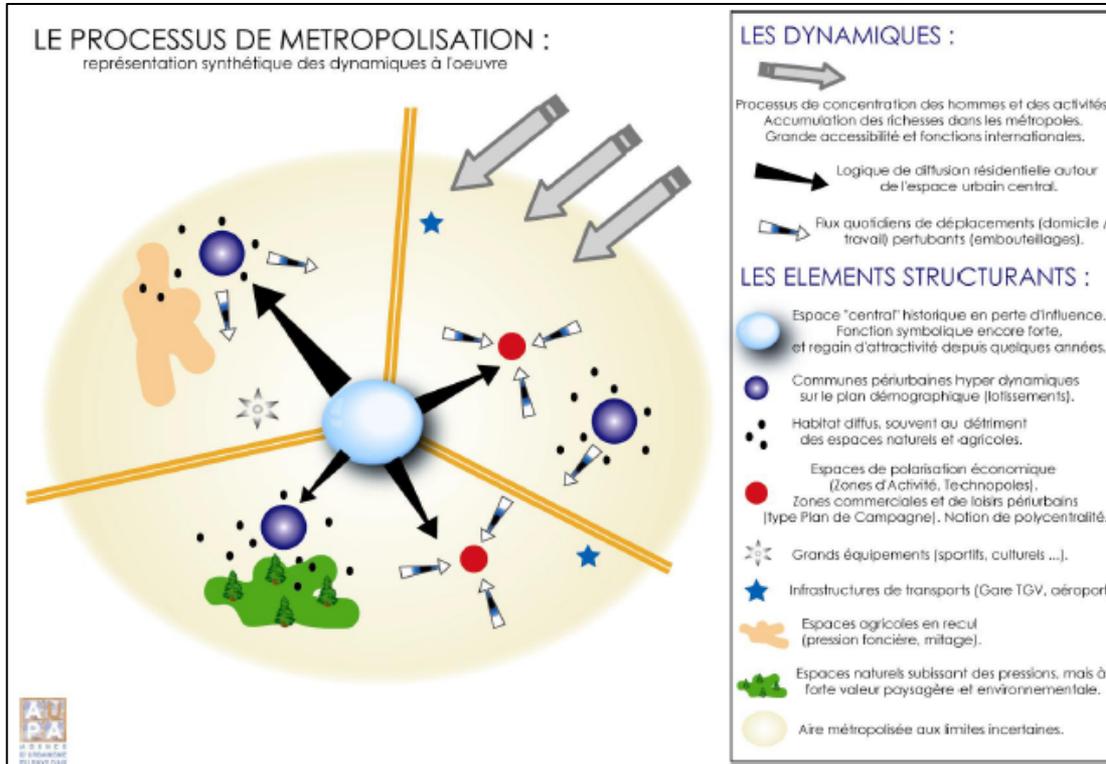
Le système métropolitain de la Côte d'Azur est constitué par un « réseau de villes » dense (une quinzaine) qui regroupe environ 800.000 habitants.

La métropolisation s'opère dans un espace cloisonné et contraint par le relief et le littoral.

Au delà de la frontière, la riviera italienne prolonge la métropole azurée. A l'ouest, le massif de l'Estérel bloque le processus d'urbanisation. L'extension de la métropole passe par un prolongement via l'intérieur, le long de l'A8, en direction de Draguignan...

**Quelle marge de développement de l'aire métropolitaine à 2020 ?**

## Vision dynamique du territoire Compléments



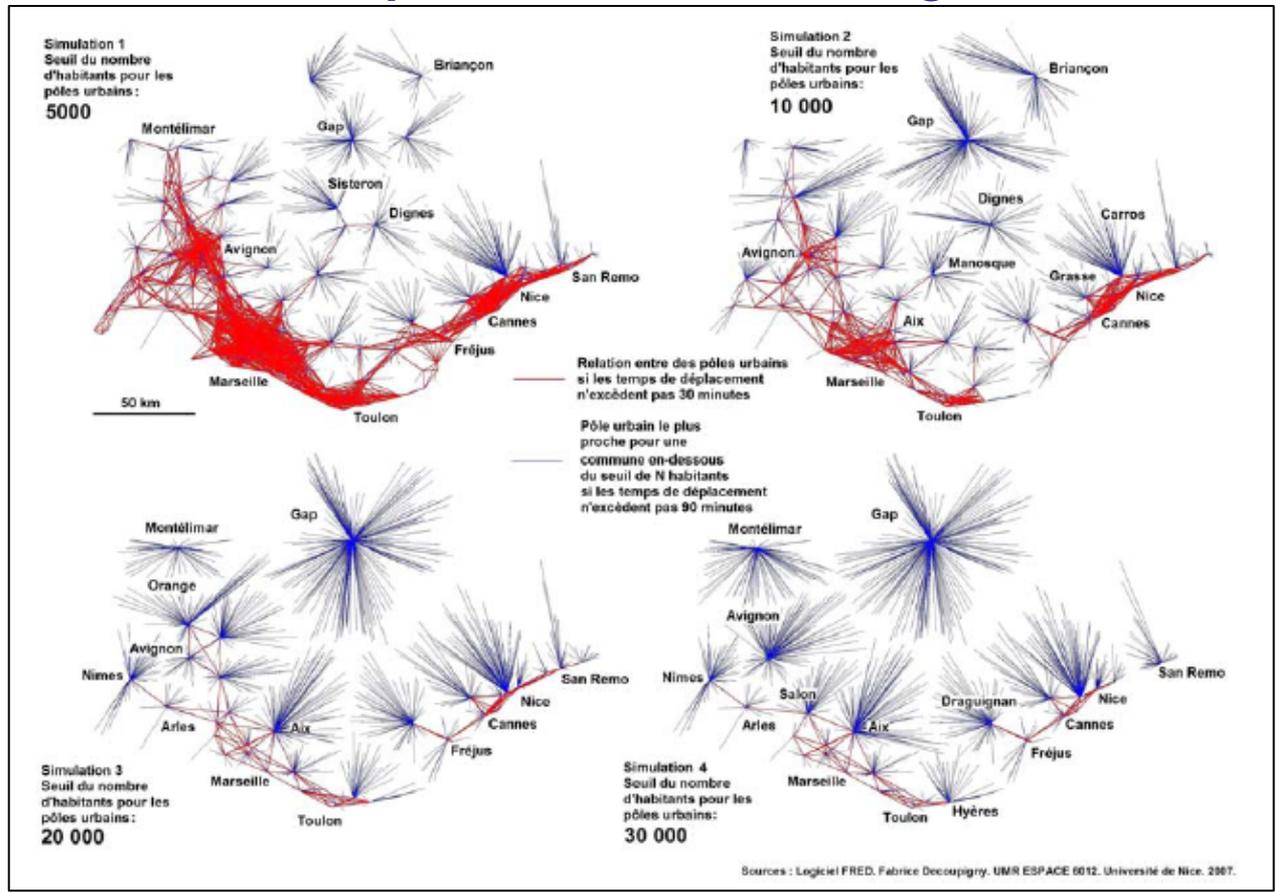
**La Côte d'Azur, un espace métropolitain ?**

Réalisation : Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix

### Le système métropolitain azuréen :

- Accroissement de la concentration des hommes et des richesses autour de quatre pôles (Cannes, Antibes, Nice et Monaco) composant un territoire de plus en plus large (forces centripètes).
- Etalement urbain et dispersion des centralités (forces centrifuges).
- Accroissement des mobilités et des échanges, et surtout augmentation des distances parcourues.
- Progression concomitante de la fragmentation et de la ségrégation sociale et spatiale.

# Vision dynamique du territoire Quelques éléments de cadrage



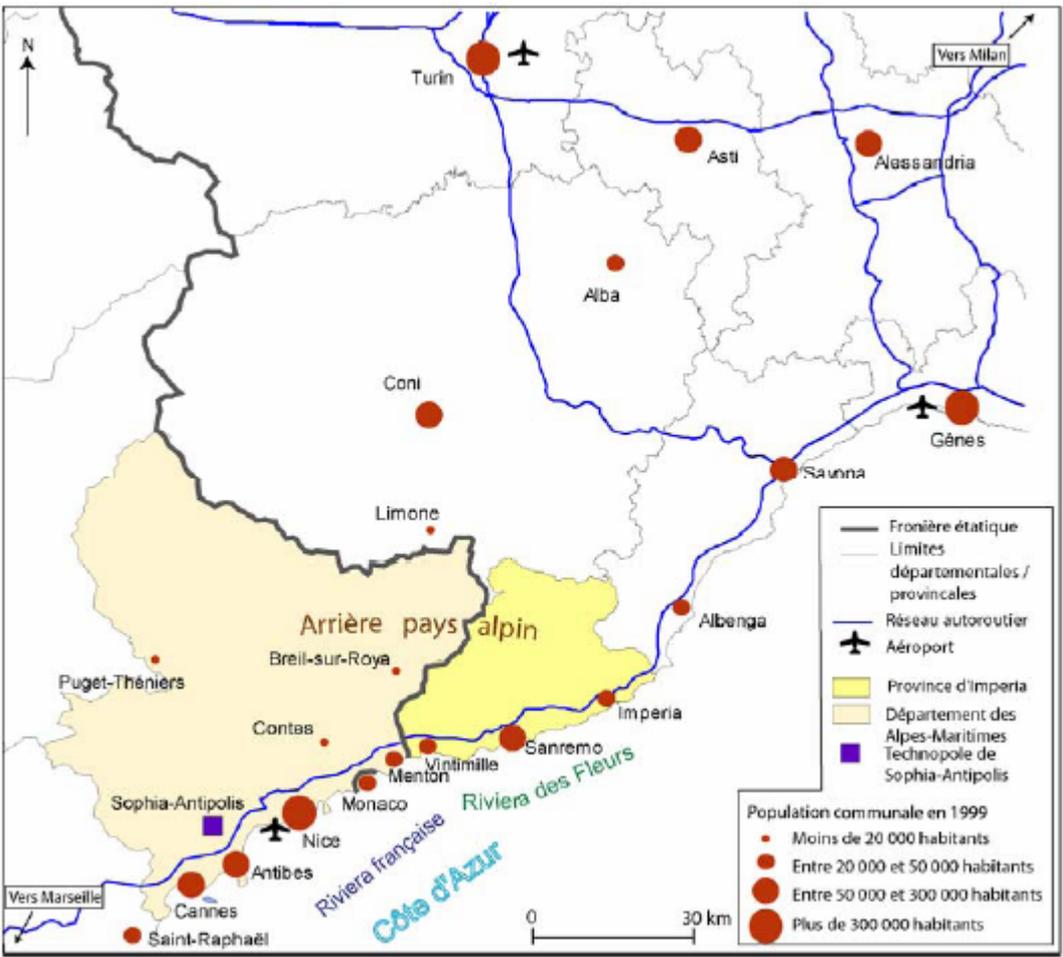
Cartographie : UNSA 2007

Monaco est le second pôle d'emplois du département (44 000 emplois), elle accueille un flux quotidien de 28 000 navetteurs domicile/travail. Ces actifs tendent à se loger de plus en plus loin (sur Nice et son arrière-Pays), faute de foncier disponible sur l'Est du département.

La bande littorale franco-italo-monégasque apparait de plus en plus intégrée au sein d'un même système métropolitain. D'importantes dynamiques transfrontalières sont à l'œuvre.

**Comment gérer les flux croissants d'actifs et de marchandises ?**

# Vision dynamique du territoire Quelques éléments de cadrage



Cartographie : UNSA 2007

La Riviera des Fleurs connaît un phénomène de saturation foncière de son littoral similaire au département des Alpes-Maritimes. Cependant le report sur l'arrière pays est encore relativement rare.

La province d'Imperia subit des influences davantage azuréennes que génoises.

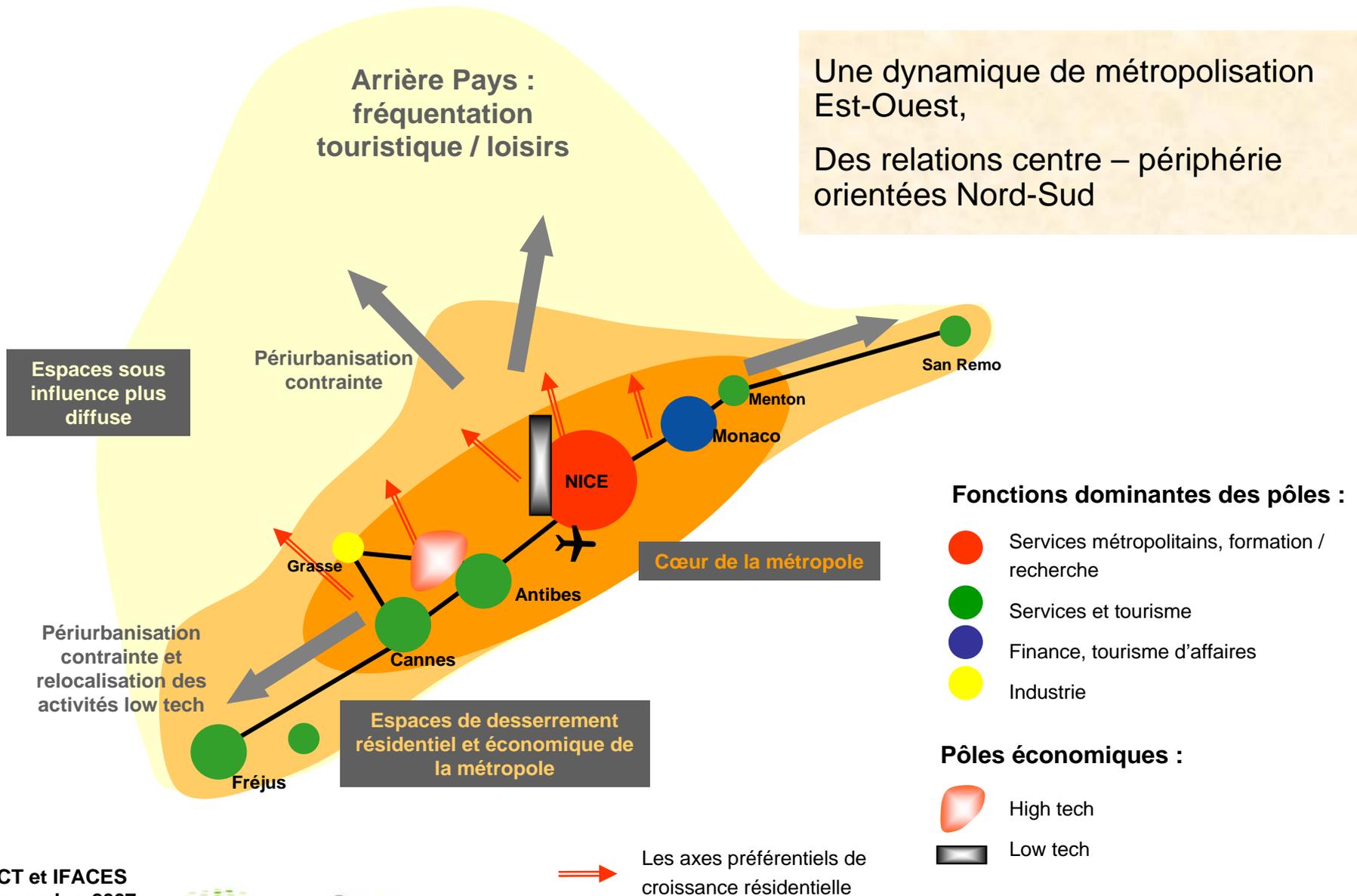
Au sein de ce jeu triangulaire, Monaco et la Côte d'Azur tirent davantage profit de cette situation de part les différentiels dont elles disposent entraînant une dissymétrie des flux entre ces trois espaces :

- Différentiel fiscal de la Principauté monégasque
- Présence d'un niveau d'équipements élevés sur le littoral français (aéroport, CHU, Centre de congrès, etc.)

**Quelle gouvernance pour un espace tri-national ?**

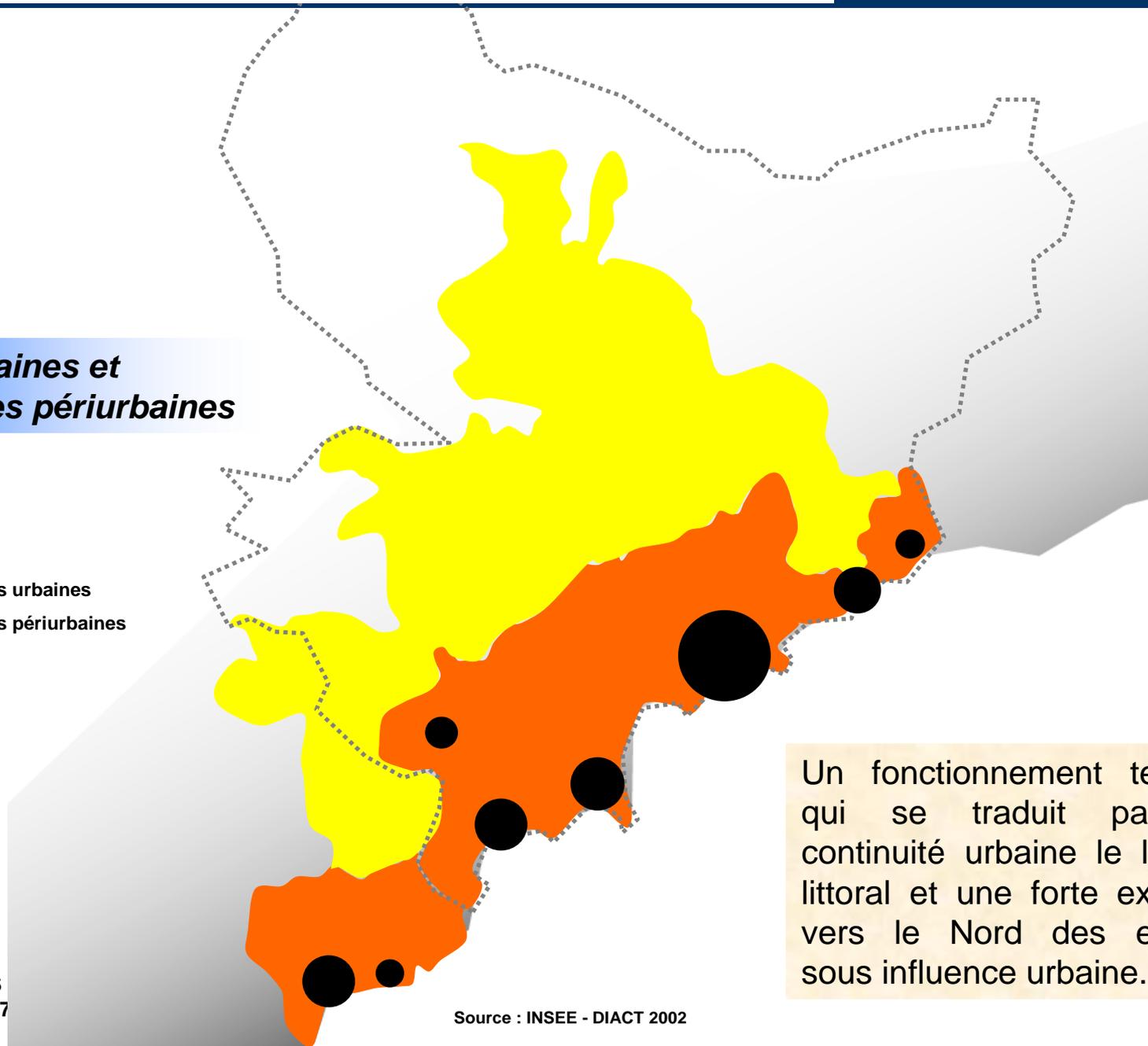
# Synthèse du fonctionnement territorial

## Un espace métropolitain multipolaire, une double logique spatiale



## Aires urbaines et communes périurbaines

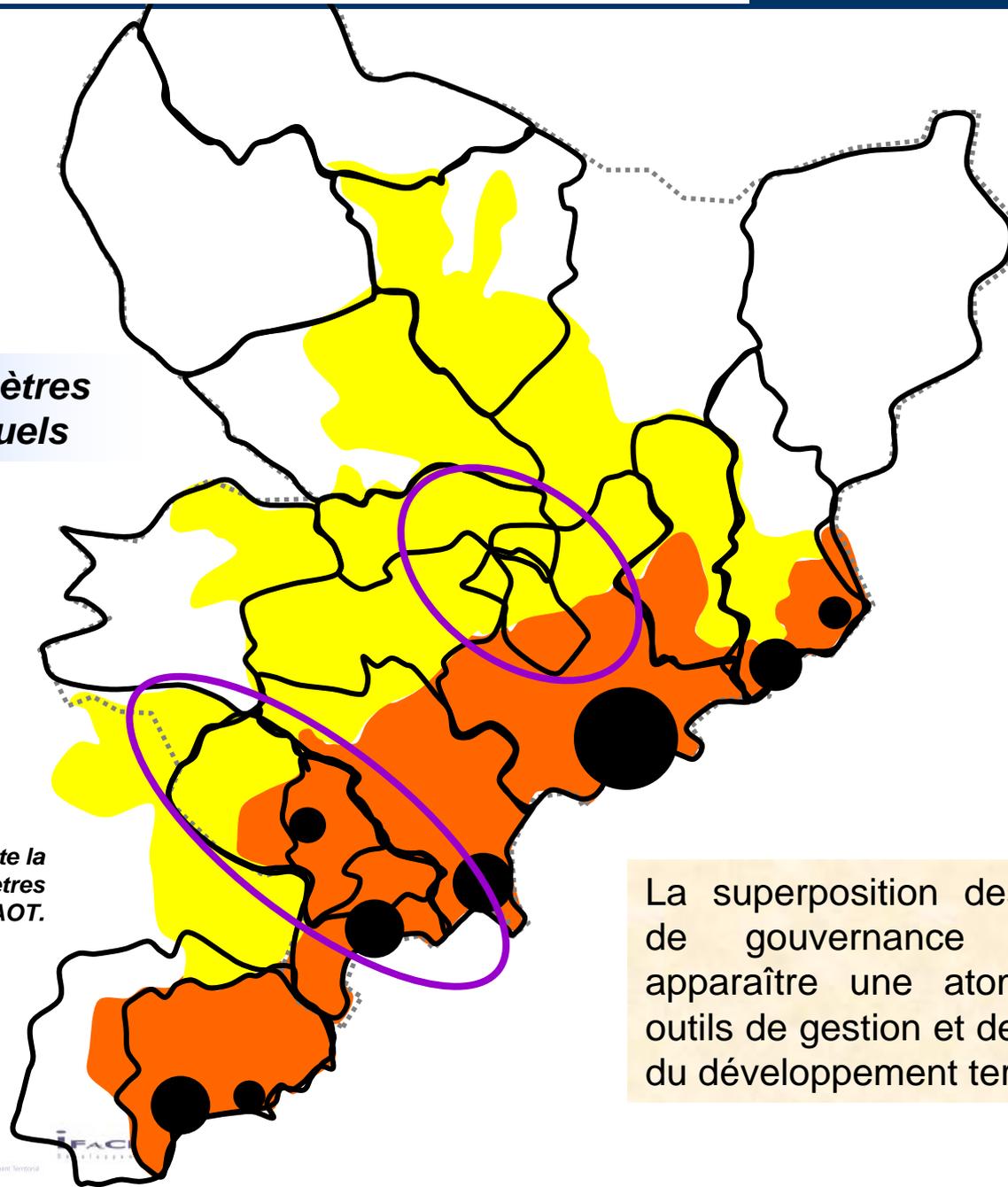
- Communes urbaines
- Communes périurbaines



Un fonctionnement territorial qui se traduit par une continuité urbaine le long du littoral et une forte extension vers le Nord des espaces sous influence urbaine.

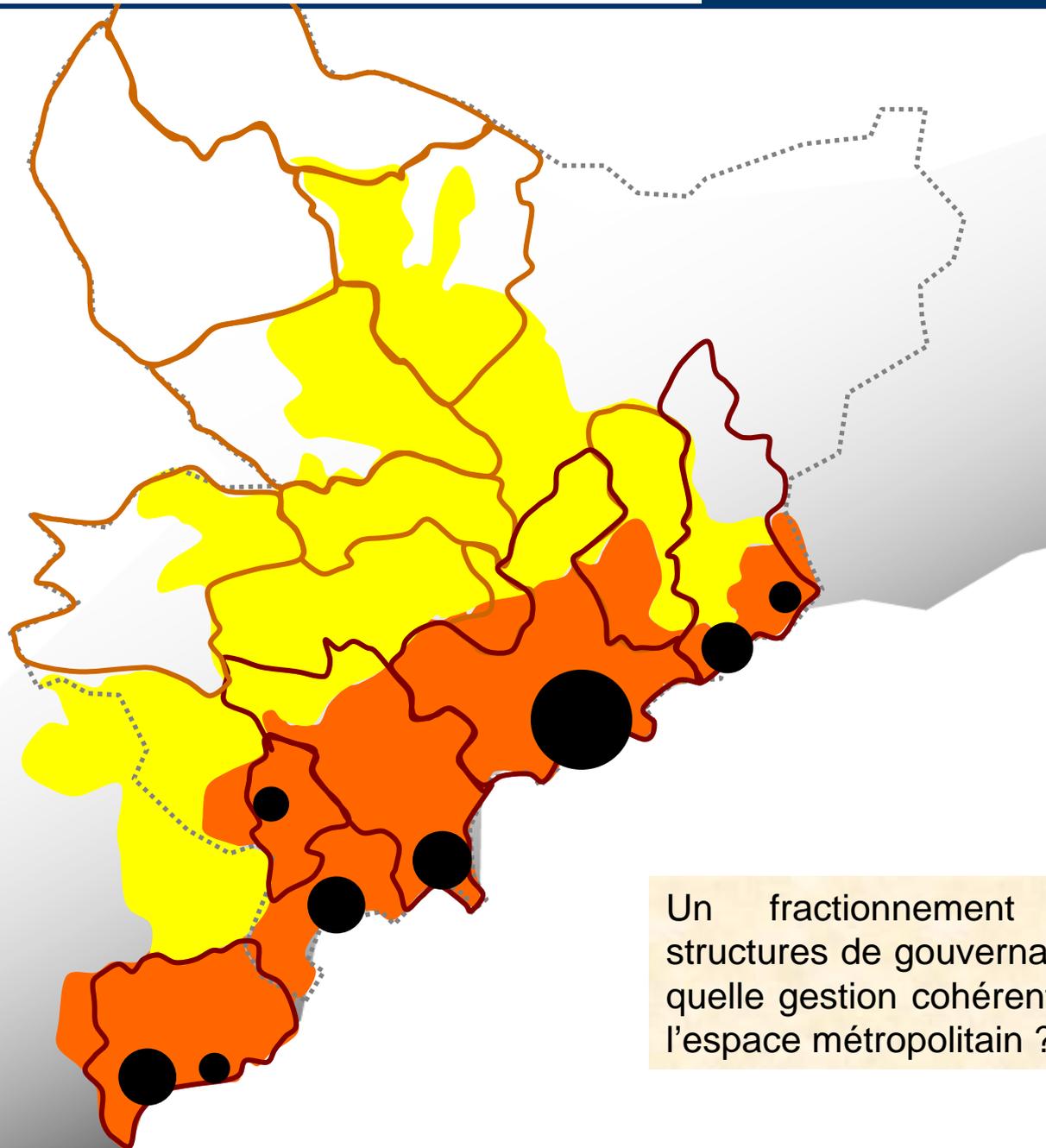
## Les différents périmètres de gouvernance actuels

Cette carte présente la superposition des périmètres d'EPCI, de SCOT et les AOT.



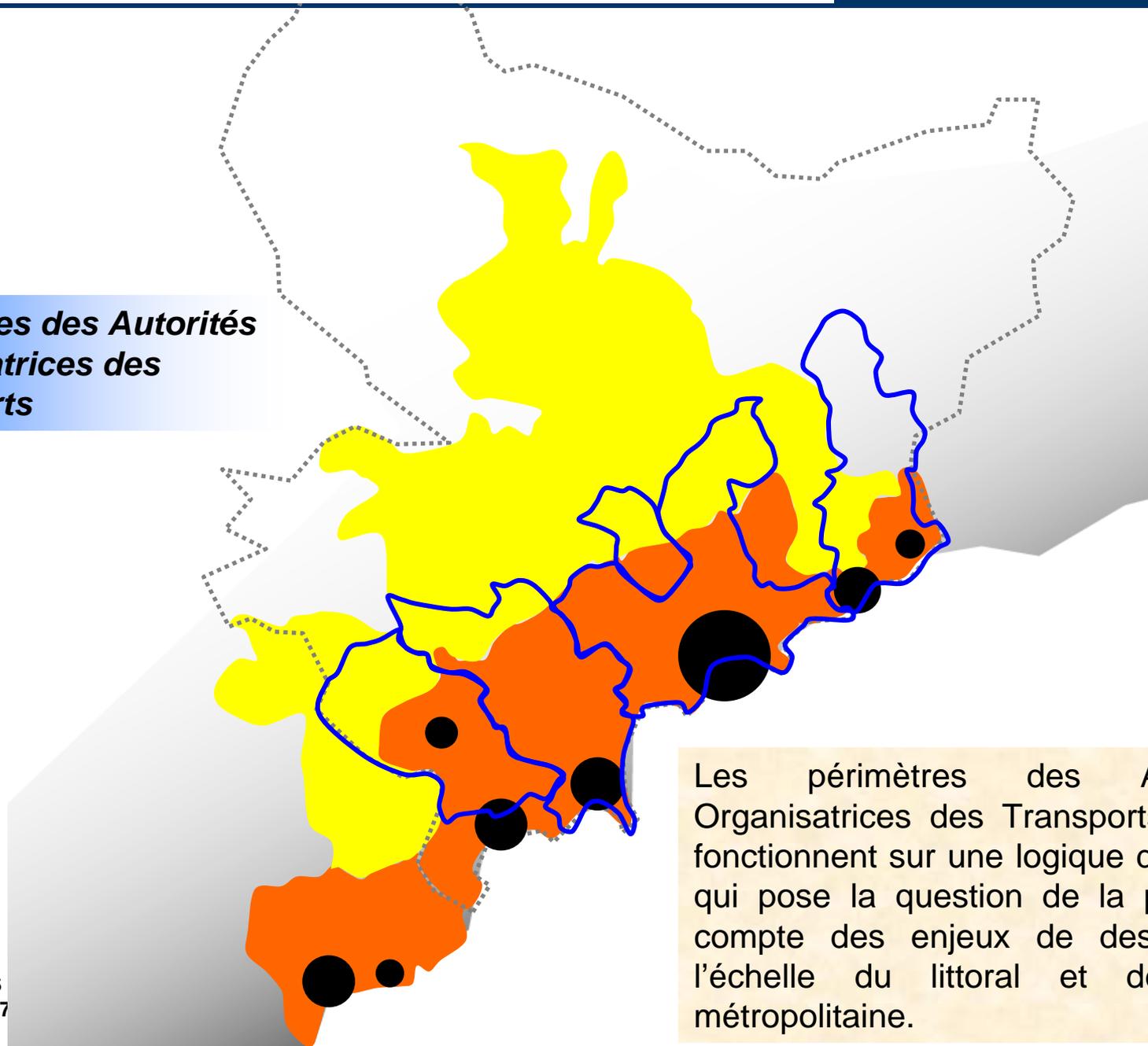
La superposition des périmètres de gouvernance locale fait apparaître une atomisation des outils de gestion et de planification du développement territorial.

**Communautés  
d'agglomération et  
communautés de  
communes**



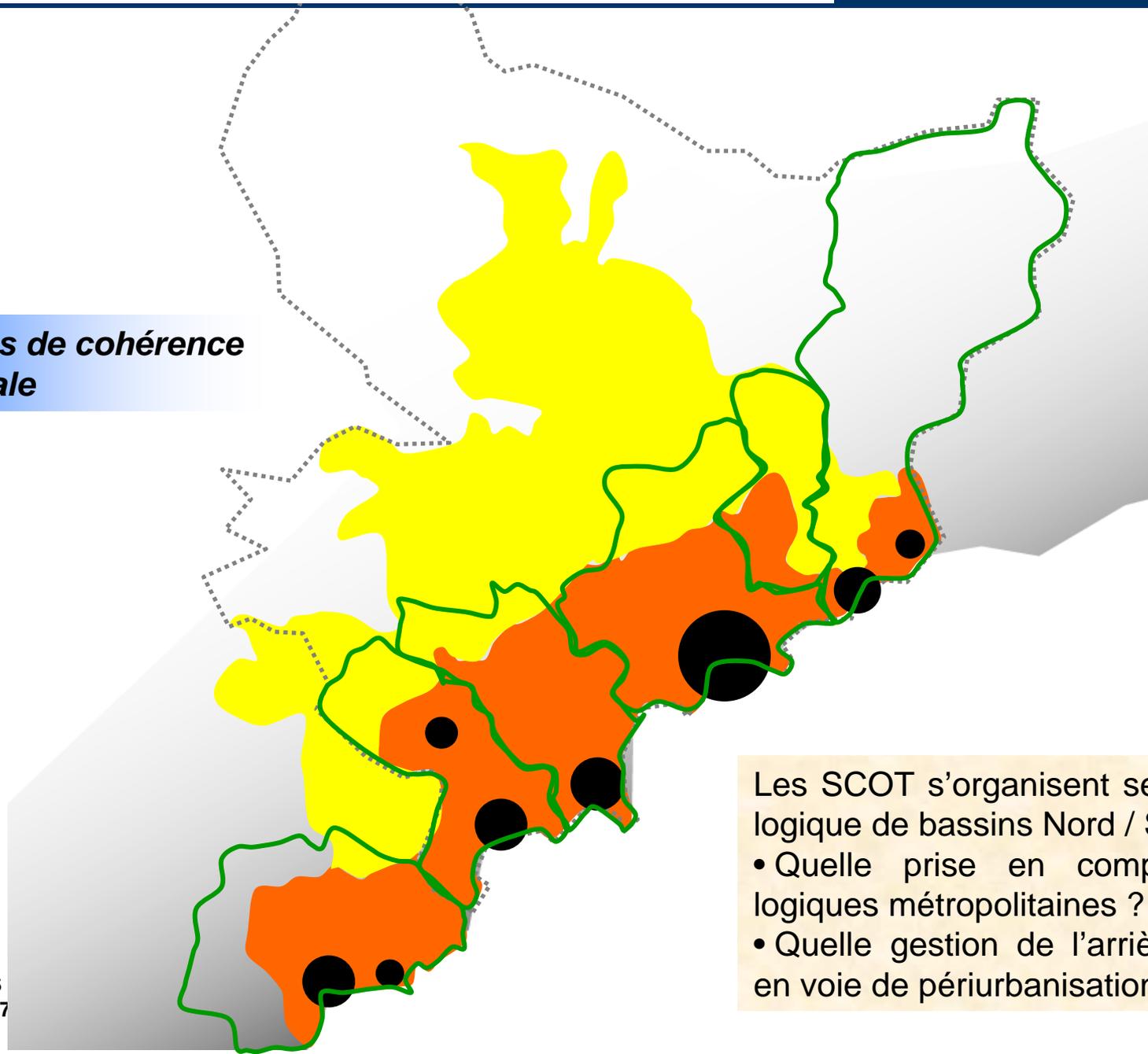
Un fractionnement des structures de gouvernance : quelle gestion cohérente de l'espace métropolitain ?

## Périmètres des Autorités Organisatrices des Transports



Les périmètres des Autorités Organisatrices des Transports (AOT) fonctionnent sur une logique de vallée qui pose la question de la prise en compte des enjeux de desserte à l'échelle du littoral et de l'aire métropolitaine.

## Schémas de cohérence territoriale



Les SCOT s'organisent selon une logique de bassins Nord / Sud :

- Quelle prise en compte des logiques métropolitaines ?
- Quelle gestion de l'arrière pays en voie de périurbanisation ?

## *La prochaine séance*

Présentation des scénarios spatialisés et chiffrés

Débat et approfondissement