
TABLE DES MATIÈRES

| | |
|-------------------|---|
| Introduction..... | 7 |
|-------------------|---|

Première partie

DES OUTILS DE GESTION STRATÉGIQUE DANS UN NOUVEAU CONTEXTE

Chapitre I

| | |
|--|-----------|
| LA MULTIPLICITÉ DES INSTITUTIONS..... | 19 |
|--|-----------|

| | |
|------------------------------|----|
| Nature des institutions..... | 20 |
|------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Des logiques de coopération..... | 22 |
|----------------------------------|----|

| | |
|---------------------------------|----|
| Coopération intercommunale..... | 22 |
|---------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Pouvoir locaux et pouvoirs de l'État..... | 25 |
|---|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Coopération publique-privée..... | 30 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Les outils classiques de gestion des coopérations..... | 33 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Les relations entre communes et intercommunalité..... | 33 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Le plan pluriannuel d'investissement (PPI)..... | 35 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Le compte rendu annuel à la collectivité locale (CRACL)..... | 36 |
|--|----|

Chapitre II

| | |
|--|-----------|
| L'EMBOÎTEMENT DES ÉCHELLES..... | 39 |
|--|-----------|

| | |
|------------------------------------|----|
| Les échelles de l'aménagement..... | 39 |
|------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| L'échelle de l'action : le quartier..... | 40 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Le socle de l'aménagement : l'emprise foncière..... | 41 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Les échelles de gestion de l'aménagement..... | 43 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Les autres territoires de gestion..... | 44 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Des logiques qui dépassent le prisme des échelles..... | 47 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Une vision emboîtée des territoires..... | 47 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Des interactions entre les échelles..... | 49 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| Des outils d'analyse préexistants | 51 |
| Les outils d'analyse des situations ou des évolutions comparées..... | 51 |
| Les outils d'analyse des interactions | 54 |

Chapitre III

LE CHOC DES TEMPORALITÉS 59

| | |
|---|----|
| Nature des temporalités | 60 |
| Les temps de l'opération | 60 |
| Le temps de la définition stratégique | 61 |
| Le temps des usages | 62 |
| Des logiques divergentes..... | 64 |
| Logique des décideurs | 64 |
| Logique des contrats | 66 |
| Logique des usagers..... | 68 |
| Des outils segmentés..... | 69 |
| Opération <i>versus</i> patrimoine..... | 69 |
| Tendances <i>versus</i> cycles | 71 |
| Payeurs <i>versus</i> bénéficiaires..... | 73 |

Chapitre IV

LA RARETÉ DES FONDS PUBLICS 75

| | |
|---|----|
| Nature des ressources..... | 76 |
| Les ressources fiscales | 76 |
| Le produit des ventes, ou redevances..... | 79 |
| Les subventions et les emprunts peuvent être considérés comme une forme décalée de ces recettes..... | 80 |
| Les apports en nature | 81 |
| Les garanties | 81 |
| Logiques de mobilisation des fonds..... | 81 |
| Les règles budgétaires..... | 82 |
| Encadrement européen | 82 |
| Efficacité financière..... | 84 |
| Logiques de responsabilité et de justice sociale..... | 86 |
| Des outils de gestion et de mesure de la rentabilité | 89 |
| Le résultat net | 90 |
| La plus-value immobilière..... | 91 |
| Le plan de trésorerie, à la base de l'analyse de la rentabilité économique..... | 91 |
| La rentabilité socio-économique..... | 92 |
| La notation..... | 92 |

**DES OUTILS POUR COMPRENDRE
LES MUTATIONS URBAINES**

| | |
|---|-----|
| Chapitre V | |
| LES MUTATIONS À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE | 99 |
| Des mutations différenciées à l'échelle des régions européennes | 99 |
| Des régions en déprise | 100 |
| Des régions en démarrage économique | 101 |
| L'attractivité des régions métropolitaines | 101 |
| Des régions du développement international | 105 |
| Des mutations stigmatisées en période de crise | 105 |
| Une mesure par la richesse et les revenus | 106 |
| Les outils liés à la production | 107 |
| Les outils liés à la consommation | 109 |
| Les outils liés à la qualité de vie | 111 |
| La question des disparités régionales dans l'Union européenne | 113 |
| Chapitre VI | |
| LES MUTATIONS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION | 117 |
| Des mutations caractérisées à l'échelle des agglomérations | 117 |
| Les forces d'agglomération | 118 |
| Les externalités négatives | 119 |
| Les disparités selon les villes | 121 |
| L'extension périphérique | 123 |
| Une mesure synthétique par le foncier et la fiscalité | 124 |
| L'usage des prix fonciers pour expliciter les changements urbains | 125 |
| L'apport des indicateurs fiscaux : les bases fiscales des entreprises | 127 |
| L'exemple de la taxe professionnelle | 127 |
| L'intérêt de la Contribution économique territoriale | 129 |
| Centralité ou attractivité périphérique ? | 131 |
| L'analyse des pouvoirs publics | 131 |
| Des analyses contradictoires | 132 |
| Des analyses synthétiques | 133 |
| Chapitre VII | |
| LES MUTATIONS À L'ÉCHELLE INTRA-URBAINE | 137 |
| Les mutations à l'échelle locale | 137 |
| L'obsolescence du territoire | 138 |
| Le renforcement des inégalités | 139 |
| Des poches de pauvreté | 142 |
| Des outils pour mesurer le potentiel économique d'un aménagement | 143 |
| Le potentiel foncier, révélateur de la pertinence d'une politique d'aménagement | 143 |
| L'économie au service de la production des normes | 147 |

| | |
|---|-----|
| La résorption des disparités sociales des quartiers comme vecteur de développement | 152 |
| Les Zones franches urbaines | 153 |
| La malveillance dans les quartiers | 156 |

Troisième partie

DES OUTILS DE GESTION STRATÉGIQUE REVISITÉS

Chapitre VIII

MOBILISER LES RÉFÉRENCES ET LES DONNÉES

Les références dans le processus de décision

 Les étapes de la décision en gestion

 Des méthodes segmentées

 Des champs professionnels spécialisés

 La confrontation des logiques dans la décision

 La décision locale et la norme

La disposition des données locales

 Un besoin de données localisées

 Des lieux de collecte et de mise à disposition

 Les limites des données localisées

Recomposer l'existant

 Les données pour une analyse foncière

 Les indicateurs fiscaux : l'assiette de la taxe professionnelle

Dynamiser les informations en flux et liens

 Les stocks et les flux

 Les tendances et les cycles

Chapitre IX

CONSOLIDER LES CHOIX

**La consolidation des décisions de l'aménagement :
les coopérations publiques**

 Une mesure par l'organisation de la décision : qui décide ?

 Une mesure par les flux budgétaires

 Une mesure par les bénéficiaires ou les payeurs

**La consolidation des complémentarités : les coopérations du public
avec le privé**

 Une mesure par les financements

 Une mesure par les bénéfices

 Une mesure par la performance du projet

La consolidation spatiale

 Un positionnement stratégique

 Un mode de présentation emboîtée

 L'effet du contexte territorial

| | |
|---|-----|
| La consolidation socio-économique | 201 |
| Une démarche méthodologique | 201 |
| Des difficultés de mise en œuvre | 202 |
| Un outil pour le territoire..... | 208 |
| Chapitre X | |
| ANTICIPER | 211 |
| L'anticipation dans le processus de décision | 212 |
| La démarche | 212 |
| Les déterminants des choix prospectifs | 215 |
| Les cadrages opératoires | 216 |
| Une vision déterministe ? | 218 |
| Les cycles budgétaires publics sont bien connus | 218 |
| Les retours fiscaux insuffisamment évalués | 219 |
| Les retombées des évolutions spatiales, des évaluations en chantier | 222 |
| Une prise en compte de l'incertitude | 225 |
| Connaissance des risques | 226 |
| Prévention des risques | 227 |
| Gestion des risques | 229 |
| Une analyse par les scénarios..... | 230 |
| CONCLUSION | 235 |
| BIBLIOGRAPHIE | 237 |
| CARTES, TABLEAUX, GRAPHIQUES, ENCADRÉS, ILLUSTRATIONS, SCHÉMAS | 251 |