

● **QUELLE PLACE POUR
LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
DANS LES POLITIQUES FONCIÈRES
ET LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT ?**



Quelle place pour les activités économiques dans les politiques foncières et les projets d'aménagement ?

Sommaire

Synthèse des propositions	3
Introduction	5
Panorama des rapports récents	7
Liste des auditions	8
1 • État des lieux	9
Le foncier d'activités en Île-de-France : une mutation profonde	9
Un besoin confirmé des entreprises en zone urbaine	15
2018 : un moment clé pour le foncier d'activités en Île-de-France	22
2 • Propositions	25
1 - Construire une vision pour l'immobilier d'activités du niveau régional jusqu'au quartier	25
2 - Faire mieux connaître les outils juridiques et réglementaires	28
3 - Favoriser la mobilisation des outils d'ingénierie foncière	31
4 - Placer la relation public-privé au cœur des projets	35
3 • Bilan et typologie des propositions et leviers	37
4 • Fiches de cas	38
1 - La place des activités économiques dans le SDRIF	39
2 - La MODUE	41
3 - Le PLU de Paris innove en faveur de la logistique	42
4 - L'opération du 19 rue Garibaldi à Montreuil	43
5 - L'atelier sur l'immobilier productif de l'Arc de l'innovation	44
6 - L'observation des ZAE de Normandie	45
7 - La péréquation dans les opérations d'aménagement et au sein de grandes entreprises industrielles	46
Contribution	47
Feuille de route	49
Composition du groupe de travail	52

Synthèse des propositions

Le groupe de travail de l'ORF a retenu quatre axes d'analyse et de proposition.

Proposition 1 : Construire une vision pour l'immobilier d'activités du niveau régional jusqu'au quartier

En priorité, il importe de développer une meilleure connaissance d'une part du potentiel foncier des territoires, et d'autre part des besoins fonciers pour les activités productives et des enjeux qu'ils représentent pour les entreprises. Le foncier pour les activités productives, qui semble parfois constituer à la fois l'angle mort et la variable d'ajustement des projets d'aménagement, doit faire pleinement partie d'une stratégie de développement urbain équilibré :

- organiser un partage des données détaillées disponibles sur l'offre de foncier d'activités, occupé ou non, entre l'ensemble des acteurs,
- évaluer et localiser les besoins, de l'échelle régionale à l'échelle des territoires,
- intégrer la dimension du foncier d'activités dans l'évaluation du SDRIF, l'élaboration du SCOT métropolitain et des PLUI.

Proposition 2 : Mieux mobiliser les outils juridiques et réglementaires adaptés au contexte spécifique de l'Île-de-France

La « boîte à outils » disponible pour les collectivités, l'État et les établissements publics actifs dans l'aménagement de la région Île-de-France est déjà très complète. Elle a encore été renforcée par les dispositions de la récente loi Olympique.

Aussi, l'enjeu pour ces acteurs réside en priorité, dans le développement du savoir-faire et de l'ingénierie de projet pour exploiter au maximum les possibilités existantes offertes par les outils juridiques et réglementaires. C'est la raison pour laquelle ce rapport met en avant de nombreux exemples et bonnes pratiques qui montrent le potentiel des outils classiques dans le contexte spécifique de l'Île-de-France.

En termes de propositions opérationnelles, cela se traduit par des actions visant à :

- utiliser les possibilités du PLU pour maintenir et développer pleinement les activités dans le tissu urbain,
- favoriser la mixité dans le PLU entre le logement et les activités à proximité des infrastructures de transport,
- intégrer l'activité industrielle, artisanale et logistique dans les conventions d'équilibre habitat – activités,
- étendre l'expérimentation du « permis de faire » à l'immobilier d'activités en Île-de-France,
- transformer la réglementation incendie en ingénierie de la sécurité incendie.

Proposition 3 : Favoriser la mobilisation des outils d'ingénierie foncière au service de nouveaux projets sur des fonciers complexes

Les dispositifs d'ingénierie foncière, notamment ceux liés à la constitution de réserves foncières et à la séparation entre foncier et bâti, ont fait la preuve de leur efficacité pour produire un foncier à des prix adaptés à l'activité en zone urbaine.

Ces outils restent insuffisamment développés en Île-de-France.

Aussi, il importe de les mobiliser davantage :

- favoriser la constitution de sociétés foncières en Île-de-France pour porter le foncier d'activités sur le long terme,
- soutenir les initiatives de partage d'expériences sur les montages des opérations d'immobilier d'activités dans le contexte spécifique de l'Île-de-France,

- mettre en place une ingénierie de la requalification et de la valorisation des ZAE au niveau intercommunal,
- optimiser l'utilisation des mécanismes de péréquation dans les grands projets d'aménagement,
- mettre en place une assurance-crédit ou une garantie locative à destination des promoteurs immobiliers impliqués dans l'immobilier d'activités,
- mobiliser le PRU et les fonds européens pour soutenir les projets de développement économique des territoires.

Proposition 4 : Placer la relation public-privé au cœur des projets

Enfin, l'insertion de l'activité dans le tissu urbain est d'autant plus aisée et efficace que l'ensemble des acteurs concernés sont mobilisés. Au-delà des outils de l'ingénierie publique, il importe en parallèle de réunir les conditions pour un partenariat efficace entre acteurs publics et privés et pour permettre aux acteurs privés de l'immobilier d'entreprise de répondre directement aux besoins du marché dès lors que les opérations le permettent. Au niveau des stratégies et projets urbains, cela implique de :

- faire mieux connaître l'intérêt du recours à la MODUE, qui associe les acteurs économiques dès l'amont des opérations d'aménagement,
- rendre publics les critères d'obtention de l'agrément en fonction des secteurs géographiques à l'attention des acteurs de l'immobilier d'activités,
- développer des appels à projets innovants orientés vers l'immobilier d'activités productif et inventif,
- construire un dialogue régional public-privé sur le foncier d'activités dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours de la politique régionale d'aménagement et de développement économique.

Les propositions de ce rapport issues du groupe de travail ont été conçues de manière à contribuer à la stratégie gouvernementale de limitation de la dépense publique à l'échelle territoriale comme nationale. Aussi, l'accent a été mis sur les leviers n'impliquant pas de dépenses supplémentaires. Surtout, leur bonne mise en œuvre sera génératrice de recettes supplémentaires à moyen terme pour les finances publiques, dans la mesure où elles visent à améliorer le fonctionnement des territoires et à soutenir le développement des entreprises relevant du secteur des activités productives.

Mireille Flam
CESER

Samuel Cucherousset
Responsable du Pôle Économie Territoriale,
Aménagement, Transport
Chambre de commerce et de l'industrie
de la région Paris Île-de-France

Introduction

Pour assurer durablement son attractivité, la qualité de vie de ses habitants et le dynamisme des entreprises qu'il accueille, un territoire doit aujourd'hui parvenir à construire un équilibre entre les différents types d'occupation de l'espace : logements et espaces verts, équipements publics et activités économiques.

Les activités économiques occupent 10 % de l'espace bâti en Île-de-France. Au sein des activités économiques, émerge la situation spécifique au regard des projets d'aménagement de la catégorie des « activités productives », regroupant ici : le secteur secondaire (le BTP, l'industrie, l'artisanat), la logistique et les services ayant besoin de locaux d'activités (ménage et entretien des bâtiments...). Ces activités représentent plus de 20 % des emplois, soit 1 300 000 postes, en Île-de-France. Elles font face à des défis similaires, avec une difficulté croissante à trouver des espaces de développement en zone urbaine, à mesure que la ville se reconstruit sur la ville.

Les difficultés observées quant à l'implantation de ces activités au niveau local se traduisent à l'échelle régionale par un report des activités productives au dehors de la zone dense et sur des terrains de plus en plus éloignés des dessertes en transports collectifs. Ainsi, entre 1982 et 2012, la zone dense a perdu 30 hectares de foncier d'activités par an⁽¹⁾ par un déplacement des activités vers des territoires plus éloignés du centre de l'agglomération et des infrastructures de transport collectif.

L'impact est puissant pour les entreprises. Pour les artisans, en particulier du BTP, les chantiers se situent de moins en moins sur d'anciens terrains agricoles en zone rurale et de manière croissante sur des fonciers en recyclage au sein de la zone dense et dans les polarités urbaines de la région. Or, la capacité à assurer l'entretien, la rénovation et la construction des bâtiments de manière efficiente et dans des conditions économiques viables pour ces artisans implique de pouvoir s'implanter à proximité de leur marché.

Pour les entreprises industrielles, le bassin de main-d'œuvre est concentré de manière croissante dans les pôles urbains existants. Or, pour avoir accès aux compétences de plus en plus élevées dont elles ont besoin et entretenir des relations de proximité avec leurs partenaires dans la logique des clusters appuyée par le Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII), elles ont besoin d'être implantées au sein de ce tissu et à proximité des infrastructures de transport. Cet enjeu est d'autant plus fort qu'aujourd'hui, 48 % des emplois industriels sont occupés par des diplômés de l'enseignement supérieur en Île-de-France, soit un taux proche de la moyenne régionale, tous secteurs confondus, mais trois fois plus élevé qu'en province. Cela explique pourquoi 58 % des responsables d'entreprises industrielles franciliennes estiment importante l'implantation à proximité d'une gare de voyageurs.

Les problématiques liées à la disponibilité de foncier et d'immobilier d'activités sont, par ailleurs, de plus en plus au cœur de l'actualité régionale, à mesure que les espaces disponibles se réduisent pour atteindre, par exemple, un taux de vacance très faible de 3 % pour les locaux d'activités situés en zone ouest intra-A86 dans un contexte de forte augmentation des loyers de marché pour ce type de bâtiments.

1 - Source : IAU Île-de-France-MOS

Les politiques foncières et les projets d'aménagement doivent donc prendre en compte, aux côtés des enjeux liés au logement déjà au cœur de ces politiques, les problématiques liées à l'intégration des activités productives dans le tissu urbain. Cela est d'autant plus important dans le contexte de mise en œuvre progressive du projet du Grand Paris et d'élaboration de documents d'urbanisme clés pour l'Île-de-France : suivi-évaluation du SDRIF à mi-parcours en 2019, élaboration de Schémas de cohérence territoriale (Scot), en particulier dans le cadre de la MGP, et de PLUI à la suite du bouclage de la carte intercommunale en Île-de-France.

Panorama des rapports récents sur la place des activités économiques dans les politiques foncières et d'aménagement

• 2018 • ORIE • La logistique urbaine : un enjeu stratégique pour les territoires franciliens⁽²⁾

Constats clés

- 1/3 du parc d'entrepôts en Île-de-France n'est pas aux standards actuels nécessaires aux professionnels, à savoir : aires de livraison suffisantes, surfaces suffisantes pour accueillir potentiellement de nouveaux process logistiques.
- 70 % des e-consommateurs souhaitent être livrés dans un délai inférieur à 3 jours.
- En Île-de-France, le transport de marchandises en milieu urbain représente 15 % des déplacements de véhicules et 25 % de l'occupation de la voirie.

Principales préconisations

- Intégrer de manière systématique des espaces de logistique urbaine dans les opérations d'aménagement d'envergure.
- Trouver un modèle organisationnel et économique pour pérenniser les expérimentations de mix logistique.
- Homogénéiser les règles de transport de marchandises et de stationnement à l'échelle métropolitaine pour davantage de lisibilité et d'efficacité économique.
- Systématiser l'association des professionnels dans le cadre de l'élaboration de charte à l'appui des politiques publiques.
- Mettre en place un observatoire de la logistique urbaine.

• 2018 • CCI PIDF • Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ?⁽³⁾

Constats clés

- 58 % des entreprises industrielles franciliennes considèrent que la proximité d'une gare de voyageurs est importante (Enquête CCI-Médiamétrie auprès de 4 500 entreprises).
- 240 et 300 ha par an d'ici à 2030 : c'est le volume de foncier à aménager pour répondre aux besoins des entreprises de la « sphère industrielle » francilienne.

Principales préconisations

- Intégrer pleinement l'activité dans les SCOT d'Île-de-France en vue de sanctuariser et rénover les ZAE, en particulier en zone dense et à proximité des gares.
- Construire un partenariat gagnant-gagnant entre les entreprises et les territoires en étendant le « permis de faire » à l'immobilier logistique et d'activités et en assurant un intéressement aux collectivités qui accueillent de l'activité.
- Prendre réellement en compte les besoins des PME en intégrant davantage les intérêts de celles concernées par une opération d'aménagement.

• 2016 • ORF • Réduire les coûts fonciers⁽⁴⁾

Constats clés

- 50 % c'est la part que peut atteindre le coût du foncier dans un projet immobilier en Île-de-France.
- 60 % des surfaces foncières en Île-de-France appartiennent à des personnes physiques.

Principales préconisations

- Réduire les temps qui s'accumulent et encourager tout ce qui facilite l'intégration des procédures et permet que les acteurs de l'aval soient plus associés en amont du projet.

- Intéresser les propriétaires par des systèmes de clauses d'intéressement de retour à meilleure fortune pour éviter de payer les terrains trop chers dès le départ.
- Désigner un interlocuteur unique de l'État en charge, pour les opérations d'aménagement, de coordonner et articuler les différents services administratifs.

• 2015 • CCI PIDF • Comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ?⁽⁵⁾

Constats clés

- Pour 48 % des PME industrielles franciliennes, la proximité des clients et fournisseurs est un critère déterminant d'implantation en Île-de-France (CCI-Médiamétrie 2015).
- Il est plus facile pour la collectivité de maintenir des entreprises déjà implantées, qui fonctionnent avec leur réseau de fournisseurs et prestataires, que de réintroduire des activités ex nihilo, sans compter le risque de déstabilisation des entreprises les plus fragiles.

Principales préconisations

- Faciliter les initiatives privées, dans un contexte de raréfaction des ressources financières des collectivités et de diminution du nombre d'opérations d'aménagement public.
- Alléger le poids de la fiscalité pour en limiter l'impact sur les valeurs foncières et immobilières.
- Concevoir des formes urbaines et des dispositifs de densification adaptés aux besoins des entreprises, en termes de configuration et de prix.

• 2014 • CRMA IDF • L'immobilier d'entreprises artisanales⁽⁶⁾

Constats clés

- Un enjeu de territoire : des activités nécessaires au bon fonctionnement de la ville : services, commerces...
- Des besoins particuliers en termes de bâtiment et de localisation qui diffèrent en fonction de l'activité : alimentation, BTP, garagiste...
- Des contraintes fortes : des coûts d'équipement important, des marges faibles...

Principales préconisations

- Mettre en place une stratégie (inter)communale et utiliser les leviers offerts par le PLU.
- Produire une offre de locaux adaptés, en prenant en compte la diversité des besoins des artisans et les normes spécifiques à chaque métier.
- Anticiper la gestion des locaux, en proposant une offre à la vente ou à la location adaptée en termes de prix.

• 2014 • ODIME 94 • L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain en Val-de-Marne⁽⁷⁾

Principaux enseignements

- Une forte demande de petits locaux d'activités, essentiellement locatifs avec des prix bas : 65 % des besoins portent sur des locaux de moins de 150 m².
- 90 % des établissements sont implantés dans le diffus hors zones d'activités économiques.
- Une production en immobilier d'entreprise essentiellement en bureaux en décalage avec la demande exprimée par les TPE.
- Une offre immobilière TPE/PME détruite par les opérations de renouvellement urbain.

Principales préconisations

- Encadrer le renouvellement urbain à travers les PLU : définir précisément les « activités », adapter les règles de constructibilité pour favoriser l'implantation de petites activités...
- Favoriser un urbanisme de projet : les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU.
- Favoriser un urbanisme négocié avec les opérateurs, les grands propriétaires dont l'État et France domaine.
- Mettre en place des stratégies foncières de moyen et long termes qui favorisent le maintien et le développement des locaux PME-PMI.
- Lever l'incertitude qui pèse sur la viabilité financière des investissements en définissant un système de garantie locative en direction des TPE/PME, (à l'image de la garantie pour les étudiants) d'une part et en dissociant le foncier et les constructions d'autre part.

2 - 2018. ORIE. La logistique urbaine : un enjeu stratégique pour les territoires franciliens

3 - 2018. CCI Paris Île-de-France. Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? Première contribution de la CCI Paris Île-de-France aux SCOT en Île-de-France

4 - ORF. 2016. Réduire les coûts fonciers : quels leviers ?

5 - CCI Paris Île-de-France. 2015. Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique.

6 - CRMA. 2014. Livre blanc : l'immobilier d'entreprise artisanale.

7 - ODIME 94. 2014. L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain : Quelles pistes pour le développement de locaux d'activités adaptés aux besoins des TPE et PME-PMI ?

Liste des auditions

Les compétences des collectivités en matière de développement économique

- Léo Fauconnet, IAU îdF

La stratégie d'Est ensemble en matière de développement économique

- Nathalie Verdeille, EPT Est Ensemble

Le SRDEII et de la politique de la région Île-de-France en matière de développement économique

- Grégoire Charbaut, Région Île-de-France

La logistique urbaine dans le PLU de Paris

- Eric Jean-Baptiste, Mairie de Paris

La stratégie de Nanterre en matière d'accueil d'entreprises et pour une offre immobilière diversifiée

- Hadjira Farzad, Mairie de Nanterre

Le maintien des activités économiques en zone dense dépendant d'une volonté politique : la vision des promoteurs sur les politiques actuelles d'aménagement

- Bruno Sadorge, ALSEI

Un besoin de logistique grandissant

- Salvi Cals, PROLOGIS

Le développement de locaux PME-PMI en zone dense : le Val-de-Marne

- Muyinat Ogboye Vazieux, EPT Grand-Orly Seine Bièvre
- Olivier Baroux, CD 94

Le maintien des activités dans les projets d'aménagement dans la Plaine de l'Ourcq

- Margaux Nebout, Astrid Poulain, SEQUANO

La vision d'un développeur d'activités en zone dense

- Frédéric Lefebvre, SIRIUS

La politique de locaux d'activités sur Plaine Commune

- Corinne Mignot, Plaine Commune

Les caractéristiques de la demande en locaux d'activités en Île-de-France

- Pierre-Louis Dumont, Déborah Boico, CBRE

Les leviers fonciers en faveur du développement économique

- Franck Baltzer, Stéphanie Bouchez, Établissement public foncier

L'immobilier artisanat en Île-de-France : enjeux stratégie et propositions

- Julien Guérard, Dianne Demarque, Xavier Iriondo, Chambre des métiers et de l'artisanat

Localisation des établissements et structure des activités en Île-de-France en 2014

- Laurence Nologues, Carole Delaporte, IAU îdF

Évolution des espaces dédiés aux activités de 1982 à 2012

- Alice Lang, IAU îdF

Les enjeux liés au financement de projets intégrant de la mixité fonctionnelle

- François Elia, La Caisse des dépôts

Démarches engagées en matière de développement économique

- Marion Unal, Ville de Bondy

Deux exemples de ZAC dans le Val-d'Oise

- Isabelle Ducos, Grand Paris Aménagement

Politique d'un organisme HUM en faveur de l'installation d'activités dans son patrimoine

- Claire Amod-Moulant, Paris Habitat

État des lieux

Le foncier d'activités en Île-de-France : une mutation profonde

Foncier d'activités productives : disparition en zone dense, développement en 2^e et 3^e couronnes

Le foncier d'activités productives représente 21 632 ha en 2012 en Île-de-France. Il occupe une part faible au sein de l'espace régional, tant par rapport à la surface totale de la région (1 200 000 hectares) que par rapport à l'espace construit (192 000 hectares). Il représente toutefois près des 3/4 du foncier consacré aux activités économiques au sens large en Île-de-France, en intégrant l'immobilier tertiaire (bureaux et commerces⁽⁸⁾). Il se répartit de manière très différenciée selon les territoires : 1 % à Paris, 25 % en petite couronne, 74 % en grande couronne⁽⁹⁾.

Sur le territoire régional, le foncier d'activités productives s'est accru, par le jeu des créations-destructions, de 6 204 ha entre

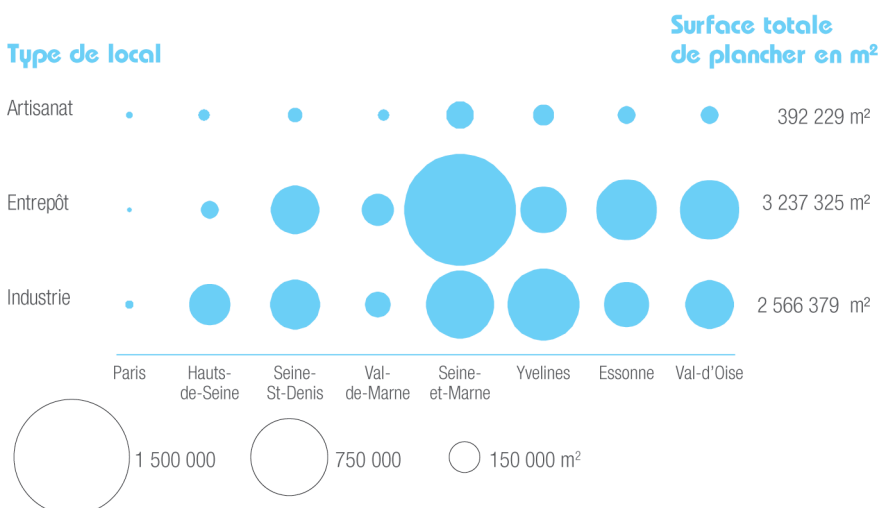
1982 et 2012, soit un rythme de croissance annuel moyen de 207 ha par an. Ces évolutions sont très contrastées selon les territoires avec une réduction des surfaces de 30 hectares par an en petite couronne et un accroissement en grande couronne.

Cette dynamique concernant le foncier se confirme en matière d'immobilier : le mouvement de construction de locaux est beaucoup plus puissant en seconde couronne qu'en première. Cette dynamique est ancienne, les présentes données confirment et objectivent ces derniers développements.

8 - Source : IAU IdF, MOS 1982-2012.

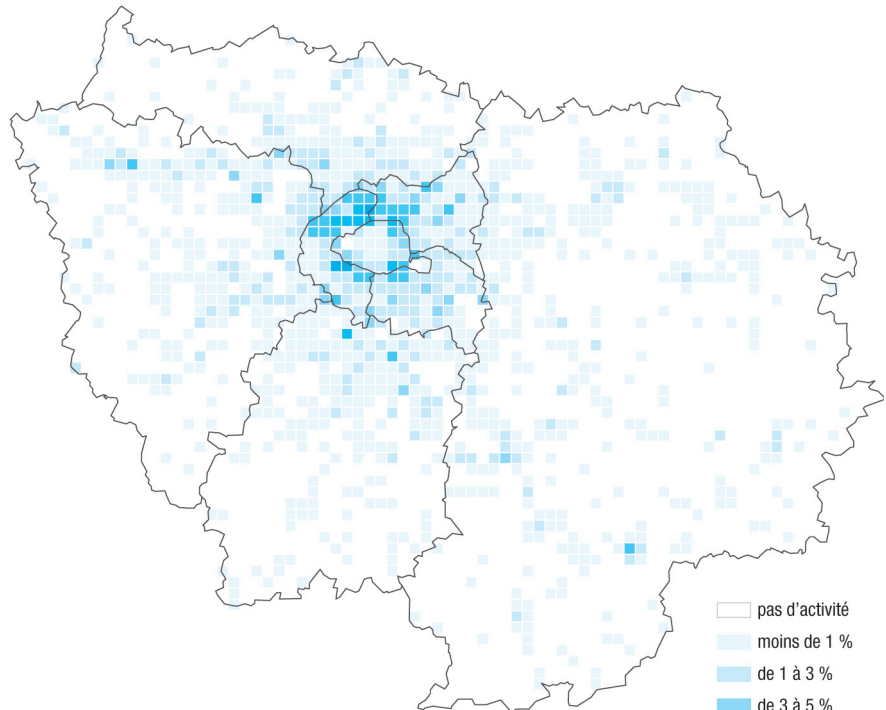
9 - Nous signalons cependant que le MOS minimise les surfaces d'activités en tissu dense, notamment par la non-prise en compte des activités en rez-de-chaussée d'immeubles de logements.

Création des locaux d'activités productives par département entre 2008 et 2016

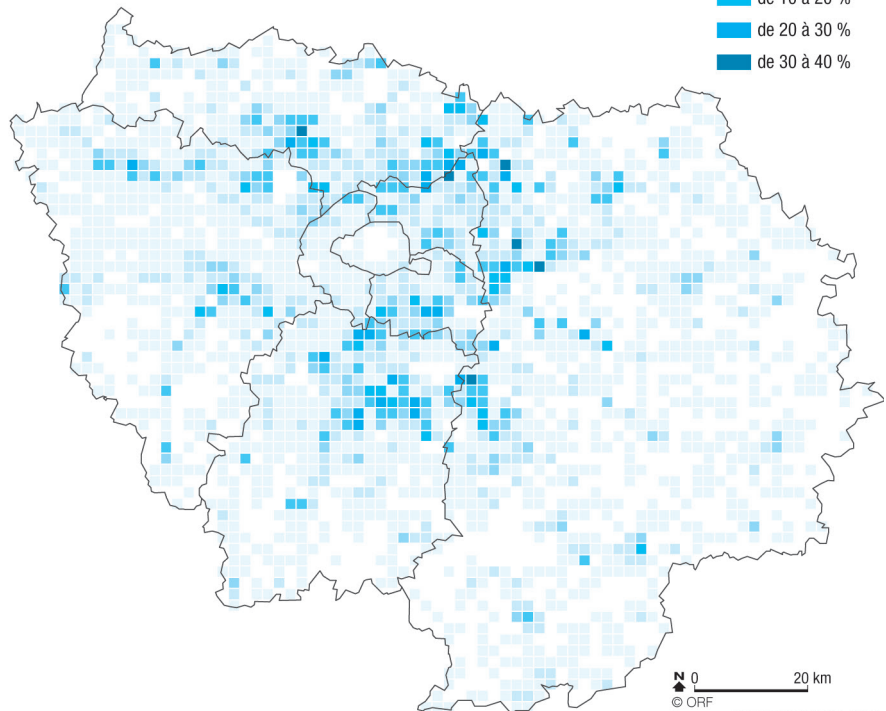


Source : Sitadel 2, DRIEA surfaces mises en chantier données en dates réelles (date d'extraction 6 avril 2018)

Destruction de surfaces d'activités en Île-de-France entre 1982 et 2012 (en hectares)



Création de surfaces d'activités en Île-de-France entre 1982 et 2012 (en hectares)



1 maille = 400 hectares

0 20 km

© ORF
Sources : IAU îdF, MOS 1982-2012.
Mise en forme
& fond cartographique : IAU îdF

Les Zones d'activités économiques (ZAE) : des espaces qui regroupent la moitié des activités industrielles de la région

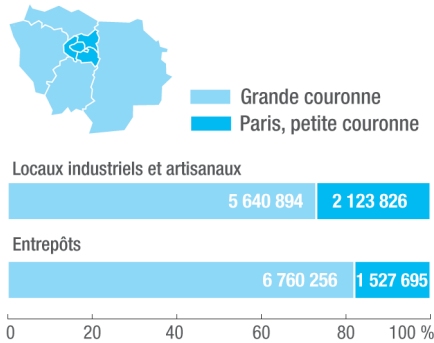
Les territoires accueillant des activités peuvent être appréhendés de deux manières :

- les zones d'activités économiques (ZAE), qui sont délimitées dans les PLU comme les espaces à vocation d'accueil d'activités économiques. Ces espaces peuvent éventuellement être vides et constituent alors des réserves pour de futures activités.
- Les surfaces d'activités économiques (SAE), qui sont les espaces où l'on constate effectivement l'implantation d'une activité économique, quel que soit le droit des sols.

Ces deux méthodes donnent à voir un paysage différent mais complémentaire de la répartition des activités et de leur évolution potentielle.

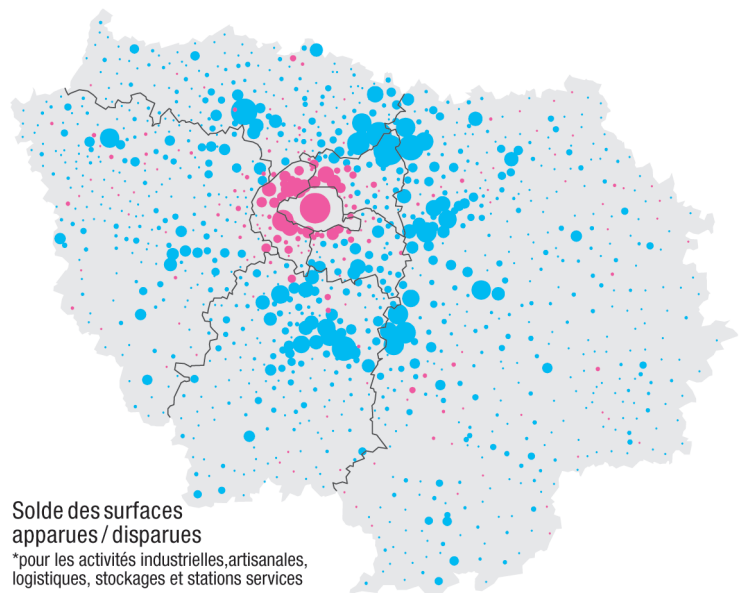
Les ZAE sont les territoires sur lesquels les collectivités ont la plus forte capacité à mettre en œuvre une stratégie volontariste de développement économique, à travers le levier clé du PLU qui permet de définir dans le temps long les fonctions (logements, équipements publics, activités...) et plus finement les types d'activités (bureaux, industrie, artisanat...) autorisés à s'implanter. Ces zones jouent un rôle clé dans le fonctionnement de l'économie régionale : en 2017, elles comptent 700 000 emplois dans les secteurs de l'industrie, de la construction, de l'entreposage et du commerce de gros⁽¹⁰⁾. Cela représente 50 % des emplois industriels et 50 % des emplois dans le BTP au niveau régional. Elles constituent des lieux spécifiquement adaptés aux besoins des entreprises, en particulier en zone dense, tant en termes de prix que d'environnement d'activités, en particulier si elles sont desservies par l'autoroute et le fleuve. Ainsi, l'activité industrielle et de la construction est fortement concentrée dans les ZAE de la petite couronne autour de l'A 104 et le long de la Seine.

Mises en chantier de surfaces de locaux industriels, artisanaux et d'entreposage entre 2000 et 2016 (en m² et % du total)



source : Sitadel 2, DRIEA surfaces mises en chantier données en dates réelles (date d'extraction 6 avril 2018)

Évolution des emprises vouées aux activités productives* entre 1982 et 2012



Solde des surfaces apparues / disparues
*pour les activités industrielles, artisanales, logistiques, stockages et stations services

0 20 km

© ORF
Source : IAU idF, MOS 2012.
Traitement cartographique :
DRIEA / SCEP, C. Salagnac, L. Hurtel
Mise en forme & fond cartographique : IAU idF

10 - Source : CCI Paris Île-de-France. 2018.
Soutenir le développement des ZAE franciliennes (à paraître)

Les Sites d'Activités Économiques en Île-de-France

Les Sites d'Activités Économiques

Classification de la surface en hectares

- supérieure à 150
- entre 70 et 150
- entre 25 et 70
- inférieure à 25

Dominante d'activités

- artisanale
- commerciale
- industrielle
- tertiaire
- logistique

34 Quartiers d'Affaires
21 millions de m² de bureaux

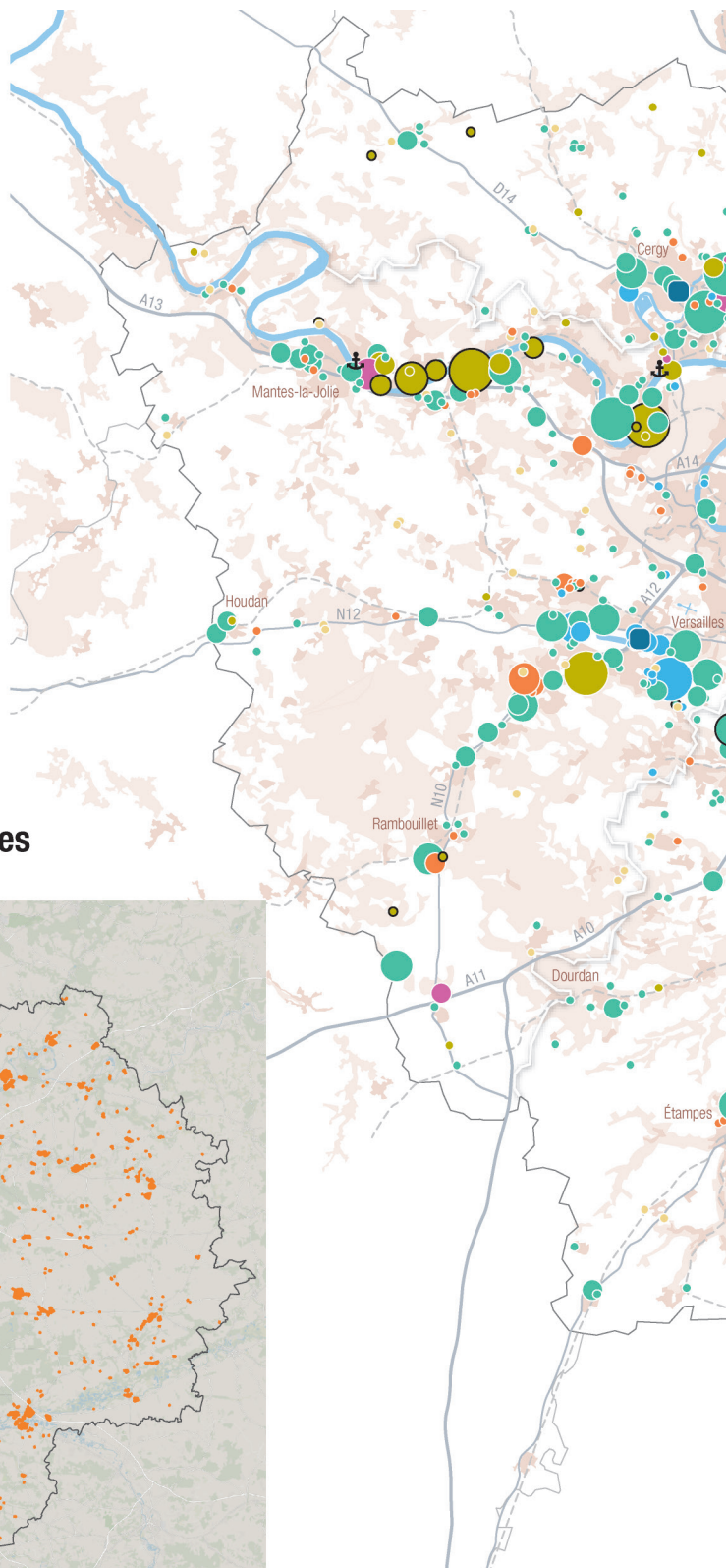
- supérieur à 1 000 000 m²
- inférieur à 1 000 000 m²

Sans dominante d'activités

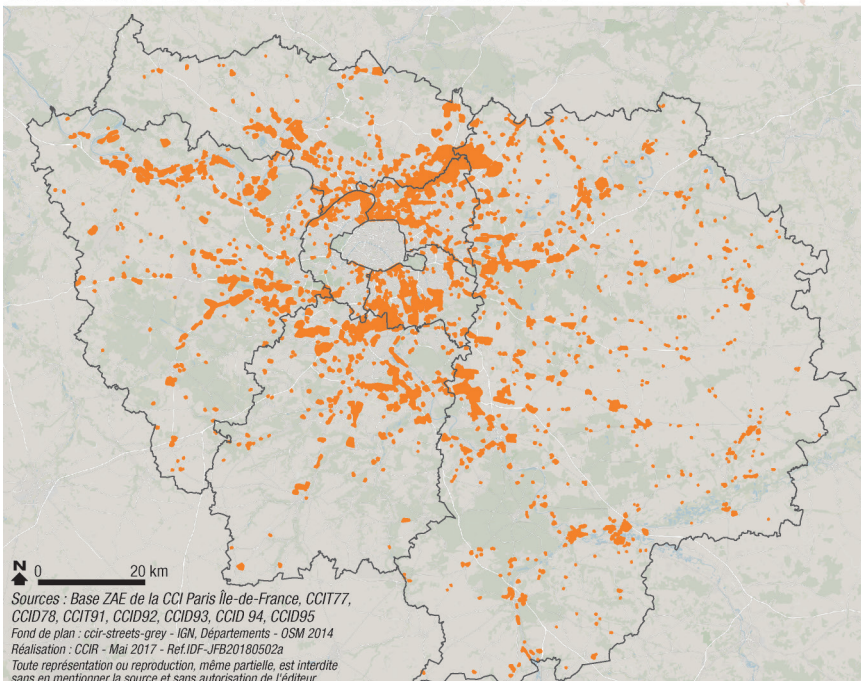
- activités mixtes

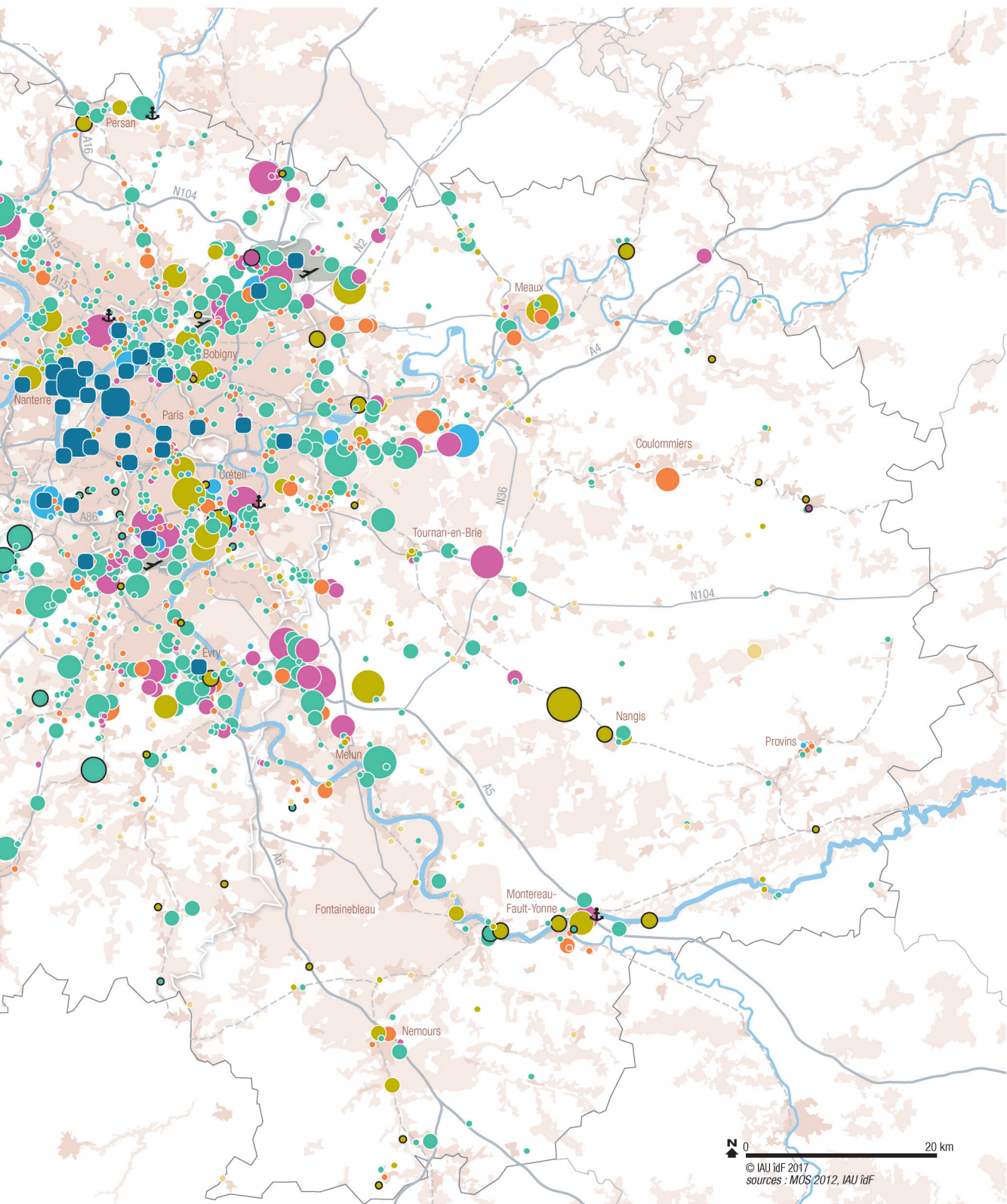
Emprise mono-entreprise

- un seul établissement localisé sur la zone

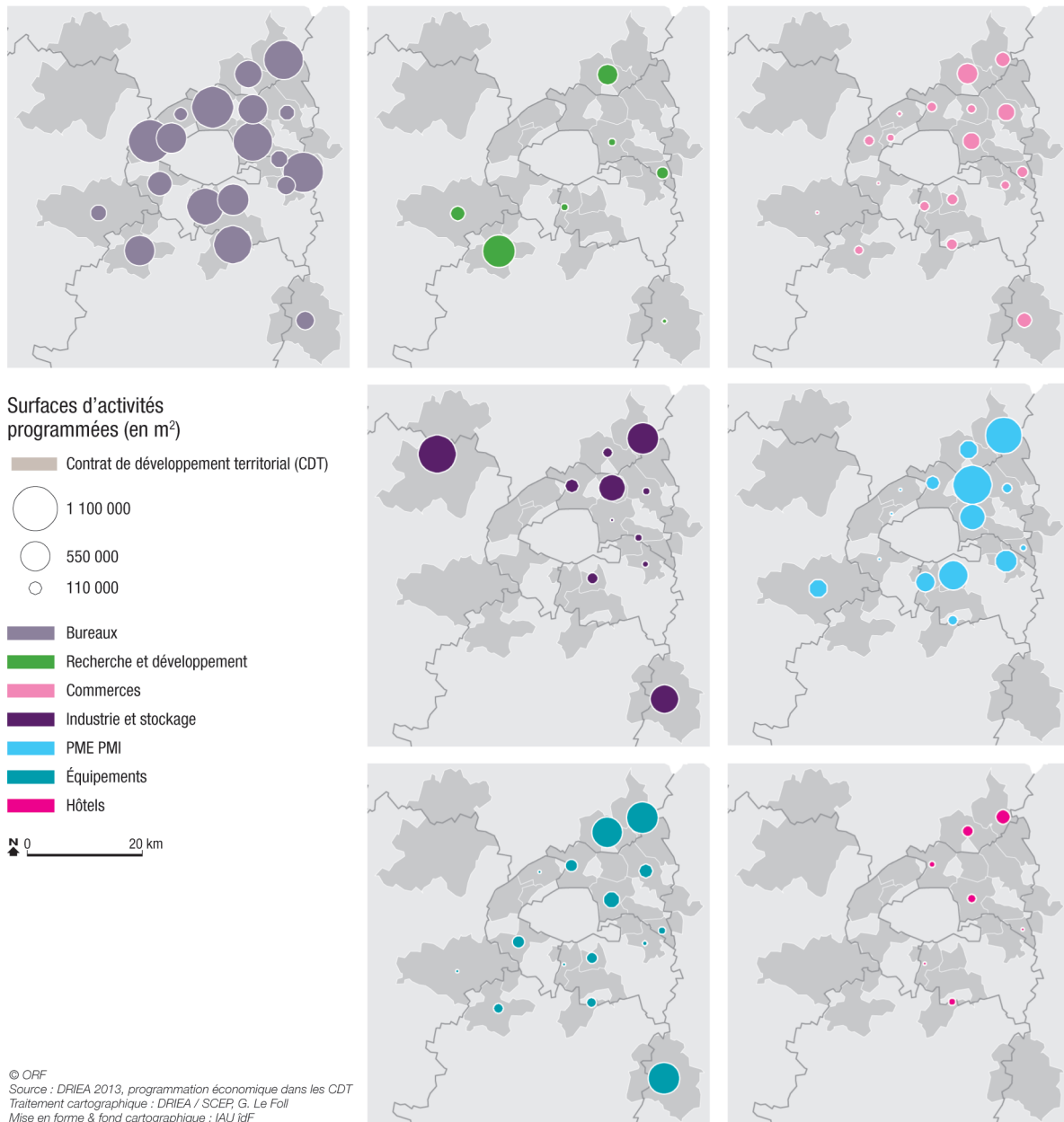


Zones dédiées aux activités économiques dans les PLU en Île-de-France en 2017

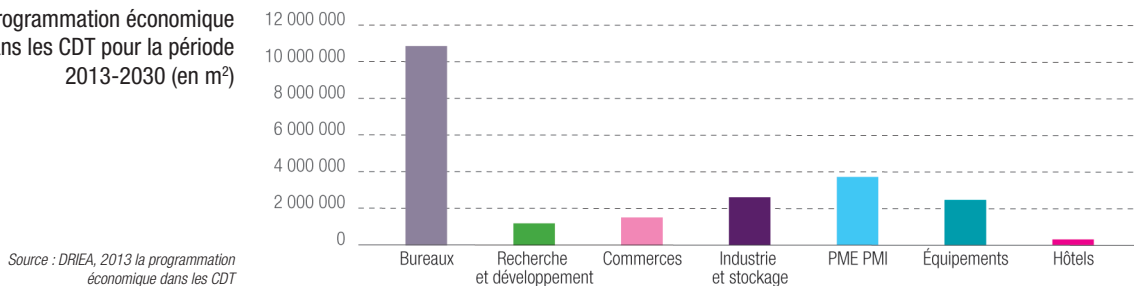




Les surfaces d'immobilier d'entreprises programmées dans les projets de CDT (2013-2030)



Programmation économique dans les CDT pour la période 2013-2030 (en m²)



Des territoires inégalement mobilisés : retour sur la dynamique des CDT

La dynamique de développement du foncier d'activités et celle de construction ou de renouvellement de l'immobilier d'activités qui y est implanté témoigne pour partie du besoin des entreprises mais surtout de la manière dont les territoires construisent leur stratégie de développement. Sur ce second point, la manière dont a été utilisé l'outil du contrat de développement territorial (CDT)⁽¹¹⁾ peut être considérée à la fois comme révélatrice de la capacité des acteurs à construire ensemble une stratégie de développement et de leur vision en termes d'activités que le territoire souhaite accueillir.

À leur lancement, à la suite de la loi de 2010 relative au Grand Paris, les CDT ont été conçus comme l'un des leviers essentiels du développement économique lié au Grand Paris. En offrant de la visibilité pour les filières et les signatures économiques de grands territoires, et en donnant l'accès à des outils spécifiques, comme les financements Gaïa Grand Paris de la Caisse des Dépôts⁽¹²⁾, ils constituaient un puissant levier de développement du territoire.

La dynamique autour de l'outil s'est essouffée. Les bilans réalisés depuis permettent cependant de mettre en avant que la plupart des collectivités concernées par le Grand Paris Express se sont saisies de l'outil. En termes de contenu cependant, la programmation montre un accent collectif mis sur la production de bureaux (11 millions de m² envisagés d'ici à 2030) neufs ou en renouvellement d'immeubles obsoletés. Les locaux pour les PME-PMI et le stockage occupent une part nettement moins importante dans la programmation. Cela peut être compatible avec l'évolution d'ensemble du tissu économique vers la

tertiarisation. Cependant, cela fait peser des risques sur la capacité à répondre aux attentes des entreprises qui ont besoin de ce dernier type de locaux et de rester implantées en zone dense (intra A 86), en particulier si elles contribuent au bon fonctionnement du territoire (BTP...).

Un besoin confirmé des entreprises en foncier et en immobilier en zone urbaine

L'évaluation réelle du besoin des entreprises en immobilier d'activités est impossible car une partie de cette demande n'est pas exprimée sur le marché, en particulier si elle n'est pas en mesure de faire face au niveau des prix proposés. Les indicateurs disponibles permettent cependant de montrer à la fois la part significative que représente le besoin de ce type d'immobilier par rapport au reste de l'immobilier d'entreprise et les besoins en termes de surface et de localisation.

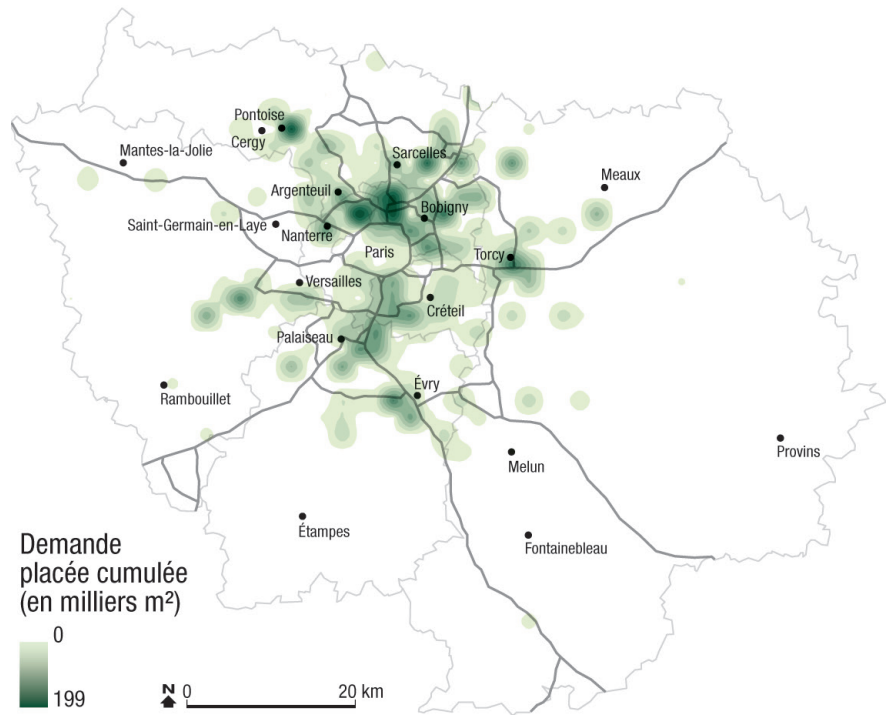
La demande placée en immobilier d'activités, c'est-à-dire celle qui a été satisfaite sur le marché dans l'année, est souvent sous-estimée en raison de la très forte spécialisation de l'économie régionale dans les activités de services. Pourtant, elle représente en moyenne annuelle 913 300 m² par an de 2007 à 2016. Cela équivaut à 40 % des 2,2 millions de m² enregistrés en moyenne annuelle depuis 10 ans au titre des bureaux. Pour plus de la moitié, cette demande correspond à des activités industrielles, logistiques, artisanales et de commerce de gros au sens strict. Le reste correspond à diverses activités (commerce de détail, activités dites « atypiques », datacenter, services divers...).

Afin de nourrir les stratégies de développement des territoires, et en particulier le SCOT métropolitain, il est à noter qu'en termes de localisation, le besoin se concentre dans les territoires de la petite couronne, voire plus précisément ceux compris entre le boulevard périphérique et l'A 86, et à proximité des infrastructures et nœuds de communication routière.

11 - Les contrats de développement territorial (CDT) sont un outil original, créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris (article 21). Le CDT est un document contractuel coélaboré par l'État et les collectivités locales. Il vise à organiser l'aménagement urbain autour de la boucle du Grand Paris Express et à promouvoir le développement économique.

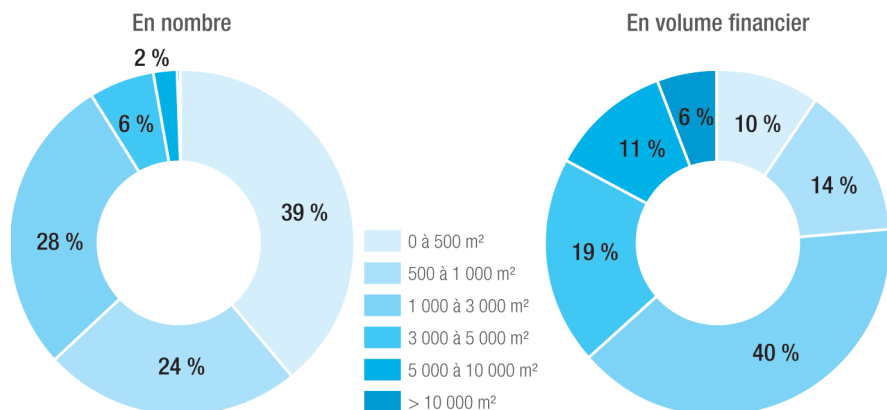
12 - Les prêts Gaïa Grand Paris permettent de financer des actions d'aménagement et de portage dans le cadre du CDT — depuis étendues aux OIN et CIN — pour réaliser des opérations résidentielles, économiques ou mixtes avec un différé d'amortissement possible jusqu'à 14 ans.

Localisation de la demande placée en immobilier d'activités entre 2012 et 2016



Source : CBRE, avril 2017 © ORF

Demande placée en fonction de la surface, de 2007 au premier trimestre 2017



Source : CBRE, avril 2017 © ORF

Selon CBRE, en termes de surfaces, plus d'1/3 des entreprises expriment un besoin inférieur à 500 m² et 2/3 un besoin inférieur à 1 000 m². Cela s'explique par la forte proportion de PME-PMI dans ces secteurs, et confirme la capacité de ces activités à se réorganiser pour optimiser l'espace nécessaire à leur activité, pour partie sous la contrainte de la forte augmentation des loyers enregistrée dans ce secteur depuis 20 ans. Cela démontre aussi la possibilité d'une intégration du bâti au tissu urbain, sans créer de rupture forte.

Industrie : des besoins fonciers avérés en zone dense et à proximité des infrastructures de transport

Au sens de l'INSEE, l'industrie regroupe les activités qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. En Île-de-France, elle compte plus de 400 000 salariés qui travaillent notamment dans les secteurs de la fabrication de matériels de transport (automobile...), de l'agroalimentaire, produits électroniques, chimie, pharmacie. Une part importante de ce tissu industriel est composée d'établissements de moins de 50 salariés. Ils représentent 94 % des établissements franciliens et emploient près de 50 % des salariés de cette branche. Cette forte présence de petites et moyennes structures est conforme à la demande observée en immobilier d'activités de locaux de faible surface.

Une récente étude de la CCI Paris Île-de-France⁽¹³⁾ a analysé l'évolution des besoins des entreprises industrielles. Elle met en avant trois enseignements :

- L'industrie monte en gamme, elle a besoin d'être à proximité du bassin d'emplois qualifiés :
48 % des emplois industriels en Île-de-France sont occupés par des personnels diplômés de l'enseignement supérieur, soit un niveau similaire au reste de l'économie régionale : 49 %.

¹³ - CCI Paris Île-de-France, 2018. *Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles en Île-de-France ?*

Définition Local PME-PMI

Bâtiment ou lot individuel dont la fonction principale est destinée à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage.

- bureaux associés ≤ 30 % en moyenne
- rdc offrant une hauteur sous plafond > 4 mètres pour les halls d'activités
- accessibilité directe des camions pour la partie activités/stockage
- accès à quai ou de plain-pied
- résistance au sol > 1 tonne par m²
- bâtiments polyvalents

Définition petits entrepôts

Petits entrepôts (< 5 000 m²)

- bâtiment disposant d'une accessibilité poids lourds
- fonction principale : activité de distribution, de stockage et/ou d'expédition de marchandises
- volume inférieur aux seuils requis pour le régime d'autorisation d'exploiter (ICPE)

Définition local de messagerie

Bâtiments spécifiques, liés au transport et à la gestion rapide des flux des « petits » envois (inférieurs à 3 tonnes)

- bâtiments traversants
- de faible profondeur (pour favoriser les opérations de groupage/dégroupage) et souvent longs (pour avoir le maximum de portes à quais) ; profondeur de 30 à 40 mètres et longueur de 150 à 200 mètres
- hauteur pouvant être limitée à 6-7 mètres
- aux larges emprises foncières, nécessaires aux aires de manœuvre des véhicules pour le chargement/déchargement des 2 côtés, avec une emprise au sol des bâtiments d'environ 30-35 %
- tertiariés : part des bureaux et locaux sociaux associée : ~ 15 % / 20 %

Source : CBRE

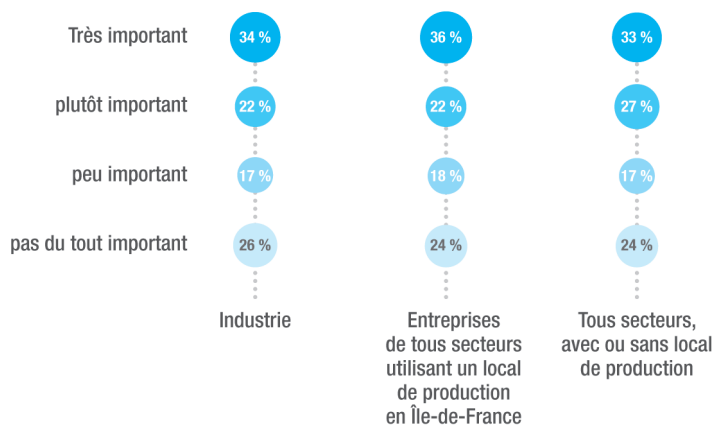
Quels besoins des industriels en foncier à horizon 2030 ?^(*)

La CCI Paris Île-de-France évalue les besoins en immobilier pour les activités productives entre 1,5 et 1,9 million de mètre-carrés par an (soit de 240 à 300 ha par an), dont un tiers peut être satisfait par l'offre disponible de seconde main et deux tiers par de la construction neuve.

Ils ont été évalués sur la base de deux scénarios, l'un fondé sur une poursuite de l'évolution de l'industrie au fil de l'eau, c'est-à-dire au rythme des 15 dernières années, l'autre sur l'hypothèse d'une profonde métamorphose des modes de production dans le cadre d'une politique de soutien à l'industrie très volontariste.

* CCI Paris Île-de-France, 2018. *Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles en Île-de-France ?*

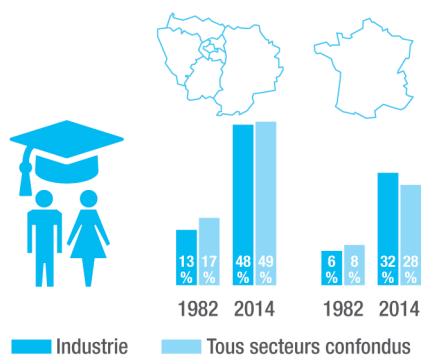
Importance de la proximité avec une gare de transport de voyageurs (train, RER, métro) pour les entreprises implantées à moins de 15 mn à pied d'une gare (% de répondants)



Cette rapide montée en compétence a pour conséquence un besoin de proximité avec les infrastructures de transport pour assurer un accès au marché régional de qualifications. Ainsi, 58 % des responsables d'entreprises industrielles franciliennes considèrent que leur implantation à proximité d'une gare est importante, soit la même proportion que les entreprises tertiaires⁽¹⁴⁾. Par exemple, une entreprise spécialisée dans la production d'automatismes industriels localisée à Bry-sur-Marne s'est implantée à proximité du RER A pour cette raison.

- Les industriels ont besoin d'une localisation à proximité de leur marché. Pour les entreprises industrielles de services urbains, notamment dans le domaine de la collecte de déchets, du transport par bus et de la construction, une implantation à proximité du marché desservi est essentielle pour réduire les trajets à vide, assurer la rapidité d'intervention et l'équilibre économique du service.
- Les industriels ont un besoin croissant de localisation à proximité de leurs partenaires d'innovation. L'industrie est de plus en plus imbriquée avec les services et le commerce pour concevoir des offres globales à plus haute valeur ajoutée, dans un contexte de raccourcissement du cycle de vie des produits industriels. Cela implique

Part des diplômés du supérieur dans les emplois de l'industrie et des autres secteurs, évolution comparée entre 1982 et 2014



des cycles d'innovation plus rapides en lien avec de nombreux partenaires⁽¹⁵⁾. L'existence d'une liaison physique entre eux est essentielle. Par exemple, une entreprise de robotique implantée à Moissy-Cramayel a développé un second site à Ivry-sur-Seine pour se rapprocher de la zone urbaine car ses salariés et ses partenaires d'innovation s'y trouvent.

Logistique : des besoins fonciers structurés autour de quatre types de produits immobiliers

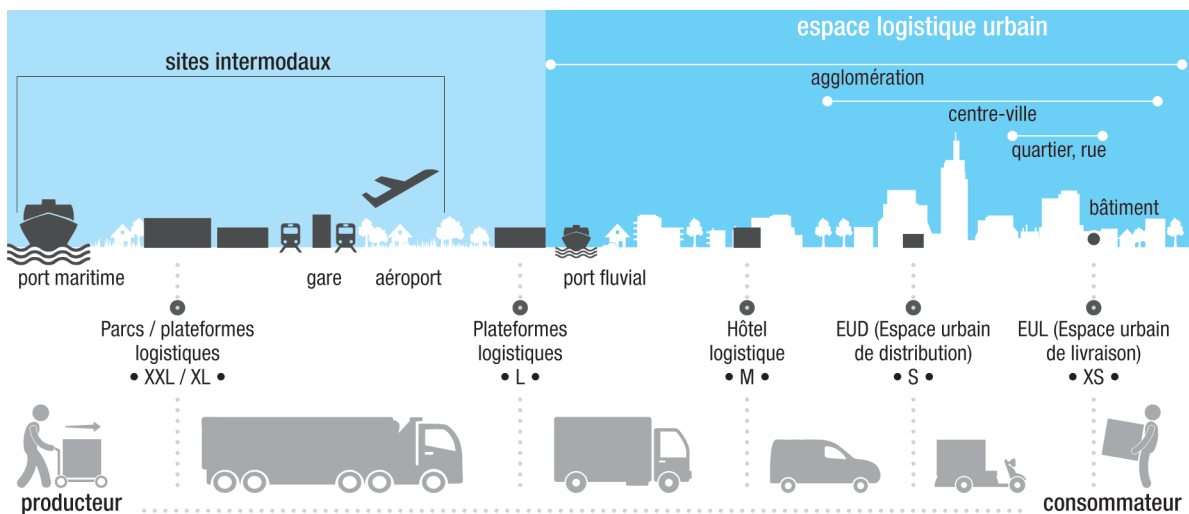
Les déterminants classiques dans l'implantation des entrepôts reposent sur l'équilibre entre le coût des bâtiments qui croît avec la proximité du centre de l'agglomération, et le coût du transport qui augmente avec l'éloignement. Cette caractéristique structurelle se traduit par une différenciation des bâtiments en fonction de l'éloignement par rapport au cœur du marché. En résulte une typologie qui permet d'identifier quatre types de besoins pour les entreprises du secteur⁽¹⁶⁾ :

14 - Source : Enquête CCI-Médiamétrie auprès de 4 500 entreprises - septembre 2017.

15 - CCI Paris Île-de-France, 2015. Débrider l'innovation : enjeux pour les entreprises et l'emploi, défi pour les politiques publiques.

16 - Afilog, 2017. Typologie des espaces logistiques urbains. La logistique revient en ville.

Organisation et typologie des espaces logistiques



Sources : CATRAM, IAU îdf © ORF

- porte d'entrée de l'agglomération (50 000 m² à 300 000 m² sur un foncier de 10 ha et + / loyer de 60 à 100 €/m²/an - HTHC) : format immobilier d'interface entre les flux nationaux internationaux et les flux de distribution en milieu urbain dense. Horizontalité de l'occupation du sol ;
- plateforme urbaine de distribution (20 000 m² à 50 000 m² sur un foncier de 1 à 3 ha / loyer de 90 à 150 €/m²/an - HTHC) : format immobilier basé sur la verticalité des activités permettant la massification multimodale ou simplement routière ;
- espace urbain de distribution (de 500 m² à 10 000 m² / loyer de 90 à 150 €/m²/an - HTHC) : format immobilier support des activités de distribution capillaire dans les centre-villes. Incrustation dans un bâtiment ou sous-sol existant ;
- espace urbain de livraison (quelques m² / loyer selon aménagements) : format support des activités de livraisons et enlèvements : aire de livraison, consigne, point relais, bureau de ville, conciergerie, boîte aux lettres...

plus spécifiques permettent de financer des entrepôts à coûts plus élevés. Il importe ainsi d'intégrer dans les projets d'aménagement des surfaces à très faible coût pour la logistique. Le besoin en surfaces de ce type varie en fonction de l'éloignement par rapport au cœur du bassin de consommation.

Quels besoins en foncier pour le fret d'ici 2025 ?^(*)

Le parc d'entrepôts franciliens compte 17,5 millions de m² de surface utile en 2017. Il est fortement polarisé : 60 % du parc, soit 10,8 millions de m², est centré sur 57 communes et plus de 20 % du parc est concentré sur 10 communes.

Le besoin estimé en foncier à horizon 2025 pour assurer le renouvellement et le développement du parc, dans un scénario fil de l'eau est de 580 000 m² par an^(**), sur des parcelles plus étendues qu'actuellement pour répondre à l'évolution des bâtiments du secteur (cf. ci-dessous)

	Bâtiments anciens	Bâtiments modernes
Résistance au sol	de 3 à 4 t/m ² (40 dNm)	de 5 à 7 t/m ² (70 dNm)
Taille	1 000 à 5 000 m ²	10 000 à 100 000 m ²
Hauteur	6 à 8 m	10 m
Profondeur	50 à 60 m	100 m
Cour de manœuvre	< 30 m	> 35 m
Sprinklers	non	oui
Maillage des poteaux	6 x 6,8 x 8 ou 10 x 10	20 x 20
Quais	Entrepôts surélevés à hauteur camions	Entrepôts décaissés avec sas et quais niveleurs

* DRIEA Île-de-France. 2012.

Document d'orientations stratégiques pour le fret en Île-de-France à horizon 2025

** DRIEA. 2012. Le renouvellement du parc d'entrepôts en Île-de-France Rapport final de l'étude

Source : Oblog

D'une manière générale, la logistique est une activité très concurrentielle avec une capacité à financer des charges foncières très faibles même si des positionnements

Artisanat : des besoins en foncier et immobilier différenciés en fonction des métiers

L'entreprise artisanale est généralement définie de deux manières. Elle peut être caractérisée par son activité : c'est une entreprise qui exerce une activité professionnelle de réparation, de transformation ou de prestation de services. L'artisanat se compose de quatre grands secteurs d'activité : l'alimentation, le bâtiment, la fabrication et les services. Elle peut aussi être caractérisée par sa taille : c'est une très petite entreprise (TPE) qui compte moins de 10 salariés au moment de sa création⁽¹⁷⁾.

À partir de cette définition, les entreprises artisanales représentent 193 000 établissements en Île-de-France, soit près de 20 % du nombre d'entreprises de la région, dont plus de la moitié ont moins de 5 ans d'existence. Cet important turn-over du secteur le rend particulièrement sensible aux enjeux concernant l'immobilier d'activités dans la mesure où les entreprises sont perçues comme moins solides financièrement, donc potentiellement comme une clientèle moins intéressante pour les bailleurs. Pourtant, ces activités doivent pouvoir s'intégrer à la ville, à la fois pour leur propre développement et l'emploi des 284 000 actifs qu'elles comptent en Île-de-France, et aussi car les métiers exercés sont indispensables au bon fonctionnement de l'économie et du tissu urbain.

17 - Source : Livre Blanc CRMA.

L'activité artisanale s'exerce dans trois types de locaux d'activités : la boutique, l'atelier, le local d'activités. Ces trois types de locaux doivent remplir une ou, souvent, plusieurs des fonctions suivantes :

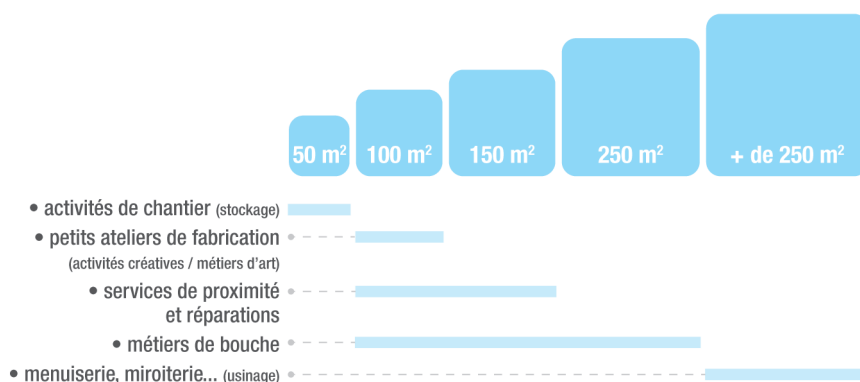
- commerce : lieu de réception de clientèle avec ou sans rendez-vous,
- production : atelier de fabrication ou laboratoire,
- stockage : entrepôt, box, chambre froide... ,
- administration : espaces bureaux et archives,
- social : sanitaires, douches et vestiaires à destination des salariés hommes et femmes.

De ces fonctions découlent des besoins spécifiques en termes de localisation dans la ville (à proximité d'infrastructures routières adaptées pour le BTP et le stockage, dans une rue passante pour un restaurant...), de surface, et d'immobilier. Entre 2008 et 2016, les locaux artisanaux construits en Île-de-France ont représenté près de 393 000 m², soit 1,6 % de l'immobilier non résidentiel construit en Île-de-France sur la même période.

Bilan : une difficulté croissante à satisfaire les besoins en locaux d'activités en zone urbaine

La capacité du marché à répondre aux besoins des entreprises en immobilier d'activités peut s'apprécier grâce à deux indicateurs : le taux de vacance et l'évolution des prix à la location. Pour 2017, ils mettent en

Représentation des besoins en surfaces en fonction de l'activité exercée



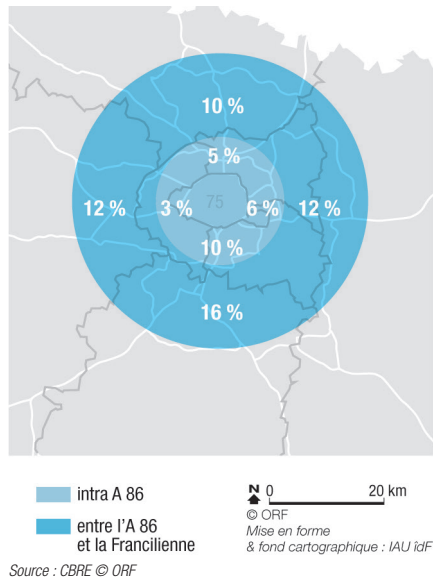
Source : CRMA © ORF

évidence une montée en tension du marché et une baisse des disponibilités. Ainsi, si le taux de vacance observé de l'immobilier d'activités est de 10 % en moyenne régionale mi-2017, de fortes disparités sont observées : la vacance s'élève à 20 % au-delà de la francilienne, 12 % entre la francilienne et l'A 86, et 6 % intra A 86.

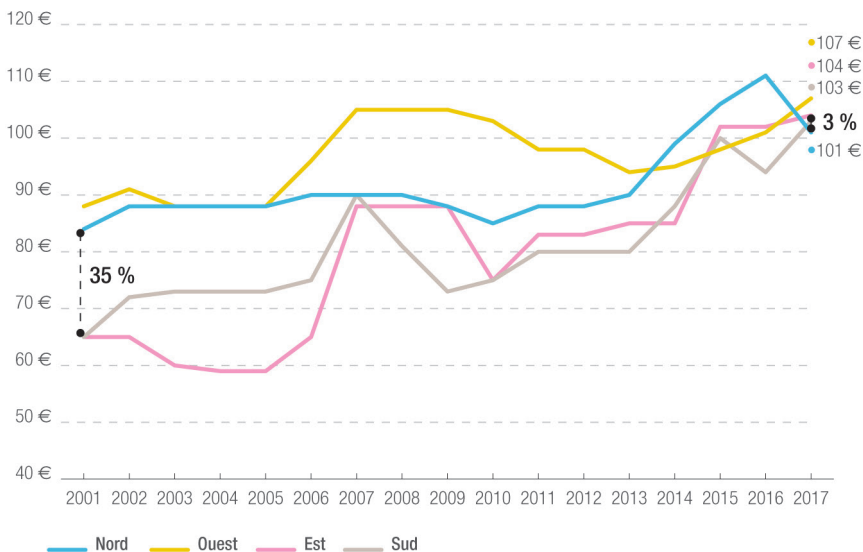
Le suivi des prix à la location de l'immobilier d'activités neuf confirme la difficulté croissante à satisfaire les besoins en proche couronne, à la fois par une hausse des prix généralisée depuis 5 ans et par la convergence des prix constatés sur l'ensemble de cet espace, qui illustre le report de la demande non-satisfaite des zones les plus tendues vers celles qui le sont moins, mais en restant toujours dans le cœur de l'agglomération. Les conséquences les plus visibles apparaissent pour les territoires de l'Est et du Sud où les prix ont augmenté jusqu'à 50 % depuis 2010.

Ces évolutions récentes sont pour partie le résultat de déséquilibres anciens sur le marché des locaux d'activités, qui contribuent à un décalage entre d'une part le volume et la qualité de l'offre disponible et d'autre part les besoins et les moyens des entreprises.

Taux de vacance des parcs d'activités au 1^{er} avril 2017

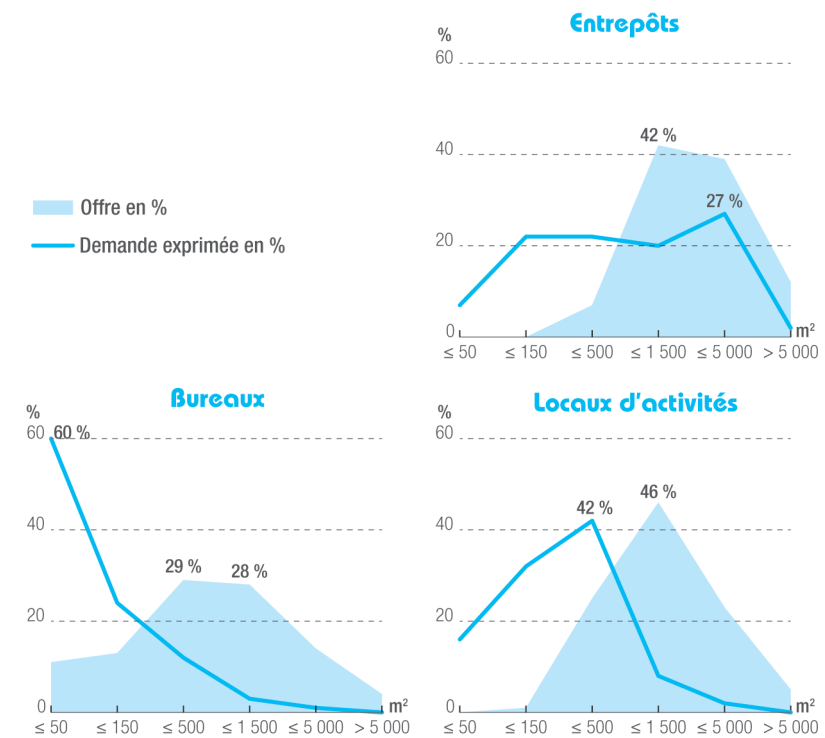


Valeurs locatives faciales moyennes des loyers de l'immobilier d'activités neuf intra A 86



Valeurs locatives faciales moyennes HT HC/m²/an constatées pour des locaux d'activités PME-PMI (proportion activités/bureaux-70/30) situés sur le marché intra A 86

Comparaison entre l'offre et les besoins en immobilier d'entreprise sur le territoire du Val-de-Marne en 2012



Source : ODIME 94. 2012. L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain. Quelles pistes pour le développement de locaux d'activités adaptés aux besoins des TPE et PME/PMI ? © ORF

Ce décalage global s'observe de manière forte sur les territoires à forte dominante PME-PMI. Ainsi, sur l'EPT Grand Orly Seine Bièvre – secteur Seine Amont, une demande de ± 60 000 m² de locaux d'activités a été enregistrée pour une offre de ± 15 000 m² -hors locaux mixtes- en 2016.

2018 : un moment clé pour le foncier d'activités en Île-de-France

Le Grand Paris, un enjeu pour le développement de toutes les activités

La réalisation du métro automatique du Grand Paris Express a pour effet de faire émerger des fonciers bien desservis sur une surface de plus de 138 km², soit une

surface supérieure à celle de Paris. Selon les estimations de la DRIEA, cette surface comprend 2 203 hectares mobilisables d'ici 25 ans et adaptés à la création de logements et d'immobilier d'entreprise. Au sein de ce volume, la DRIEA évalue à 40 %, soit 900 hectares, le foncier potentiellement mobilisable⁽¹⁸⁾ dans un rayon de 800 m autour des gares du Grand Paris pour la construction d'immobilier à destination des activités économiques. L'enjeu est à présent de mobiliser effectivement ce foncier⁽¹⁹⁾ et d'assurer un équilibre entre les différentes fonctions économiques au sein de ces 900 hectares, tant en termes de surfaces construites que de prix de sortie. L'analyse des projets élaborés dans le cadre des contrats de développement territorial illustre le risque d'une programmation davantage orientée vers le bureau que vers l'activité productive.

Ce risque de déséquilibre dans la programmation sera d'autant plus élevé si la mutation des territoires proches des gares se déroule de manière incontrôlée. L'augmentation des valeurs foncières rend de plus en plus complexe la possibilité d'assurer une péréquation entre les locaux d'activités et les espaces de bureaux. À ce titre, l'impact du Grand Paris Express commence à se manifester autour de pôles concernés par l'arrivée prochaine d'une ligne nouvelle. On constate une hausse globale des volumes de transactions et, par endroits, des prix des logements qui, par effet induit sur les prix du foncier, peut entraîner à moyen terme une augmentation des prix de l'ensemble des actifs immobiliers situés à proximité, locaux d'entreprises compris. De manière plus précise, il a été enregistré :

- Entre 2015 et 2016, une forte hausse dans une dizaine de quartiers : plus de 10 % à Mairie de Saint-Ouen (L 14), Villemomble et Hôpital (L 11) ; entre 4 et 7 % pour les gares de Saint-Ouen RER C (L 14), Les Agnettes, Saint-Cloud et Issy RER (L 15)⁽²⁰⁾.
- Entre janvier et septembre 2017 et à l'échelle communale : + 12 % à Cachan, + 9 % à Saint-Ouen, + 6 % au Kremlin-Bicêtre⁽²¹⁾.

2019 : suivi-évaluation du SDRIF, élaboration du SCOT métropolitain et des PLUI

Contribuer à une vision partagée concernant le foncier et l'immobilier d'entreprises est d'autant plus important, à l'heure actuelle, que les trois documents qui encadrent la réalisation des projets au niveau local entrent en phase d'évaluation ou de construction.

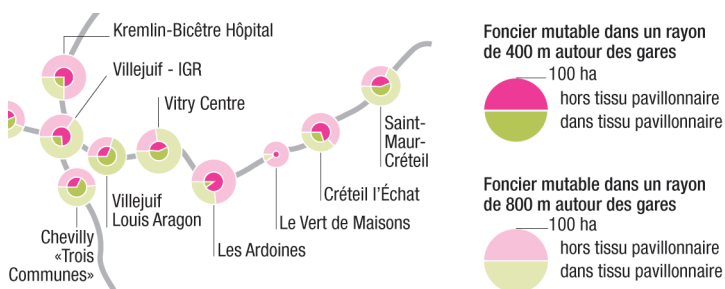
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), adopté en 2013, détermine le volume de foncier qui peut être urbanisé d'ici à 2030 au niveau régional et les espaces qui peuvent l'être, dès maintenant,

ou de manière conditionnelle. Comme prévu dès 2013, il doit faire l'objet d'un suivi-évaluation à l'issue des 6 premières années de mise en œuvre (échéance à 2019), avec des possibilités d'ajustement des politiques.

L'élaboration du SCOT métropolitain est engagée depuis 2018. Ce document sera approuvé en 2020. Il recouvre des enjeux clés en termes d'organisation de l'espace et détermine le développement urbain maîtrisé et équilibré sur l'ensemble de son territoire de 131 communes.

Enfin, les années 2018 à 2020 marquent aussi le lancement de plusieurs PLUI en Île-de-France : 6 PLUI en cours d'élaboration et 3 PLUI adoptés. En effet, à la suite de la réforme territoriale, certaines intercommunalités doivent élaborer un PLU à l'échelle intercommunale. Les EPT et les communautés urbaines sont compétentes de plein droit, tandis que d'autres intercommunalités s'emparent volontairement de la compétence PLUI. Le PLU règlemente l'utilisation du sol et des activités qu'il peut accueillir, avec un degré de précision qui peut aller jusqu'à la parcelle.

Extrait de la répartition des surfaces potentiellement mutables dans un rayon de 400 m et de 800 m autour des gares du Grand Paris 2013



18 - Source : DRIEA, le foncier mobilisable a été déterminé en appliquant aux terrains potentiellement mutables des seuils de densité acceptables au regard de la densité moyenne de la commune et des communes environnantes. Un foncier mutable n'est pas nécessairement un foncier inoccupé, mais un foncier susceptible de changer d'usage ou d'être densifié.

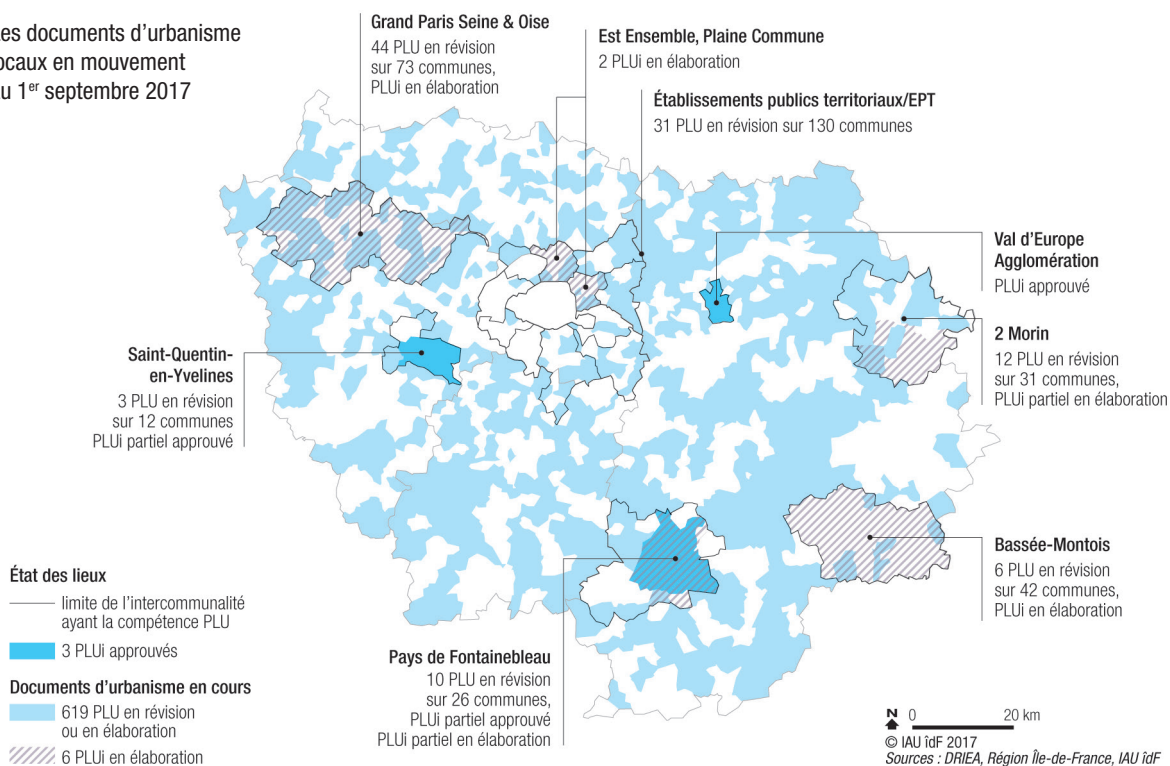
19 - ORF, 2014. Le foncier du Grand Paris : Comment le mobiliser ?

20 - Source : ORF, Note de conjoncture.

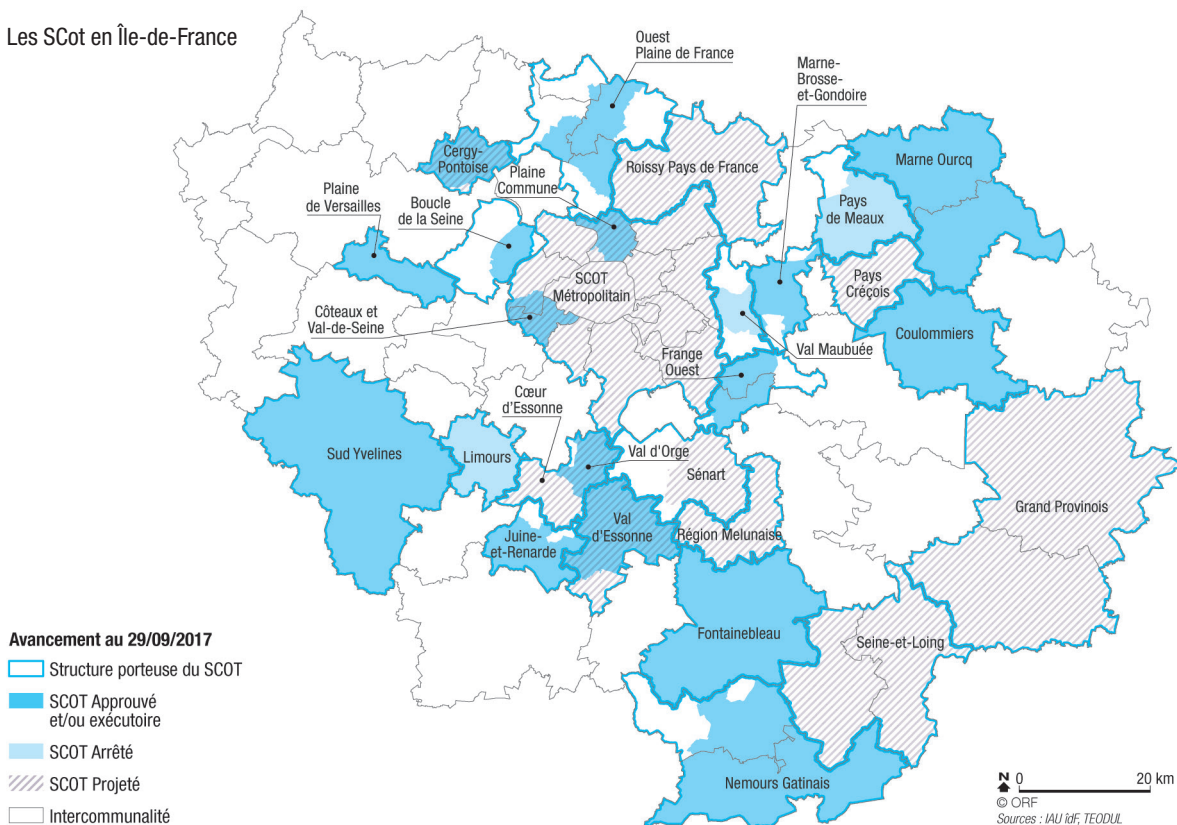
21 - Source : Groupe Guy Hoquet.

Sources : DGFiP MAJIC 2009, BD parcellaire, © IGN 2010 - DRIEA / SCEP / DADDT / Pôle foncier © ORF

Les documents d'urbanisme locaux en mouvement au 1^{er} septembre 2017



Les SCOT en Île-de-France



Proposition 1 : **Construire une vision pour l'immobilier d'activités du niveau régional jusqu'au quartier**

Les entretiens menés dans le cadre du groupe de travail ont confirmé le fait que le foncier d'activités productives est mal connu en Île-de-France. De plus, en raison de la priorité donnée à la résorption de la crise du logement et de la concurrence des projets de bureaux, il est souvent pris en compte dans les projets d'aménagement comme une variable d'ajustement. Mais il n'y a pas là de fatalité, le fort volontarisme d'une partie des territoires franciliens dans la préservation du foncier d'activités et les résultats obtenus le confirment.

Au niveau opérationnel, afin d'équilibrer davantage le contenu des politiques d'aménagement et des projets urbains, il apparaît nécessaire d'une part, d'organiser un partage et une mise en commun des données disponibles sur l'offre de foncier, d'autre part, d'évaluer et localiser les besoins aux différentes échelles des stratégies d'aménagement, et enfin intégrer pleinement les dimensions liées au foncier d'activités dans le SCOT métropolitain et les PLUI.

- **Levier :**
- Organiser un partage des données
- détaillées disponibles sur l'offre de foncier d'activités, occupé ou non, entre l'ensemble des acteurs.

L'immobilier d'activités, en raison de la forte représentation de PME-PMI dans les secteurs utilisateurs, est réparti de manière très diffuse dans le tissu urbain. Des bases de données existent qui permettent de suivre la construction de ce type d'immobilier via les autorisations d'urbanisme. Cependant, il n'existe pas de base de données permettant d'avoir une vision précise du stock de foncier d'activités et de son évolution. Une par-

tie d'entre elles sont anciennes, en témoigne l'analyse du potentiel foncier autour des projets de gares du Grand Paris Express, réalisée en 2013 par la DRIEA, mais qui n'a pas été actualisée depuis.

Les bases de données déjà constituées ou en cours de constitution permettant d'établir un état des lieux de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France (répartition, mouvements récents, âge des bâtiments) sont éclatées entre les acteurs publics (CCI, IAU îdF, DRIEA, EPFIF...) et les acteurs privés (CBRE...), et leur actualisation en continu n'est pas encore collectivement organisée.

Enfin, en raison d'une très forte sensibilité au prix, notamment dans les secteurs de la logistique et de la production industrielle, le foncier et l'immobilier sont dispersés sur un périmètre qui dépasse la région Île-de-France pour s'étendre à l'ensemble du périmètre du bassin parisien. Les départements contigus à la région Île-de-France doivent donc aussi être intégrés à l'observation.

Mise en œuvre :

- Constituer, dans la perspective de l'élaboration des SCOT et des PLUI, un ensemble de bases de données partagées entre les partenaires concernant l'immobilier d'entreprise en Île-de-France (répartition, mouvements récents, âge des bâtiments) en fédérant les acteurs porteurs de données déjà constituées ou en cours de constitution par les acteurs publics (CCI, IAU îdF, DRIEA, EPFIF...) et les acteurs privés (CBRE...). Ce travail devra se fonder sur une méthodologie partagée et une analyse des besoins de l'ensemble des acteurs, de manière à assurer durablement l'intérêt des acteurs à participer à ce type de projet.
- Ces données foncières et immobilières (disponibilité, constructibilité, prix) permettront aux acteurs publics de disposer

d'une vision claire du territoire permettant d'ajuster leurs stratégies de développement. Elles seront aussi utiles aux entreprises, alors que le rythme de l'économie s'accélère et que l'accès rapide à des opportunités foncières et immobilières adaptées constitue de plus en plus un atout compétitif, en particulier pour les entreprises technologiques en rapide développement. Des expériences réussies existent dans ce domaine, tel que le projet Baseco porté par l'ensemble des acteurs publics de Normandie (Services de l'État, agences d'urbanisme, CCI...).

- Réaliser, préalablement et dans le cadre de toute révision d'un PLUI, un état des lieux de l'immobilier d'entreprise dans le cadre du diagnostic intercommunal des volets fonciers des PLUI. Ce diagnostic doit intégrer une analyse du potentiel des zones existantes (ZAE disposant encore d'espace) et des possibilités de mutation des friches de tous types : industrielle, commerciale... Les données recueillies ont vocation à nourrir les bases de données régionales sur l'immobilier d'entreprise partagées entre les acteurs, et à donner une connaissance précise quant à la part réservée aux différents types d'activités dans les opérations d'aménagement.

- **Levier :**
- Évaluer et localiser les besoins,
- de l'échelle régionale à l'échelle
- des territoires.

Afin de mieux faire correspondre l'offre de foncier et d'immobilier d'entreprise aux besoins, tant en termes de qualité, de quantité que de localisation, il importe d'évaluer la demande. Cela peut être réalisé par des enquêtes régulières auprès des entreprises. Une enquête de ce type a été menée par la CCI Val-de-Marne en 2012 auprès de 623 PME-PMI implantées sur le territoire du département⁽²²⁾. Ce type d'enquête peut aussi être réalisé à une échelle

plus locale, dans le cadre ou en dehors de projets urbains, à l'image des travaux menés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Mise en œuvre :

- Réaliser des études et enquêtes auprès des entreprises et des collectivités, en particulier sur le territoire intra-A 86 où le manque de locaux d'activités est le plus aigu, destinées à déterminer leurs besoins en immobilier d'activités. Ces travaux peuvent être réalisés à d'autres échelles, comme le bassin parisien pour les activités qui se structurent à cette échelle-là, comme la logistique.

- **Levier :**
- Intégrer la dimension du foncier
- d'activités dans l'évaluation
- du SDRIF, l'élaboration du SCOT métropolitain et des PLUI.

Les récents rapports sur l'immobilier d'activités ont mis en évidence la nécessité d'imbriquer et de coordonner les échelles de réflexion dans ce domaine. Dans ce contexte, la déclinaison opérationnelle du Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) dans le cadre de 24 bassins d'emploi et de formation représente une échelle de proximité adaptée à l'immobilier d'entreprise.

Ces bassins ont vocation à coordonner, à l'échelle du territoire, les actions de développement économique et de formation. Ils ont été délimités de manière à couvrir une ou plusieurs intercommunalités. Cette convergence des périmètres garantit l'efficacité de la relation entre l'échelon d'analyse et de conception de la politique locale de développement économique (le bassin), et celui de mise en œuvre (l'EPT ou l'intercommunalité). Elle permet l'articulation des travaux entre l'échelle du SDRIF, du SCOT et du PLUI.

Mise en œuvre :

- Organiser l'analyse des besoins à l'échelle locale en prenant en compte la mise en place en cours de 25 bassins d'emploi et de formation à l'échelle régionale.

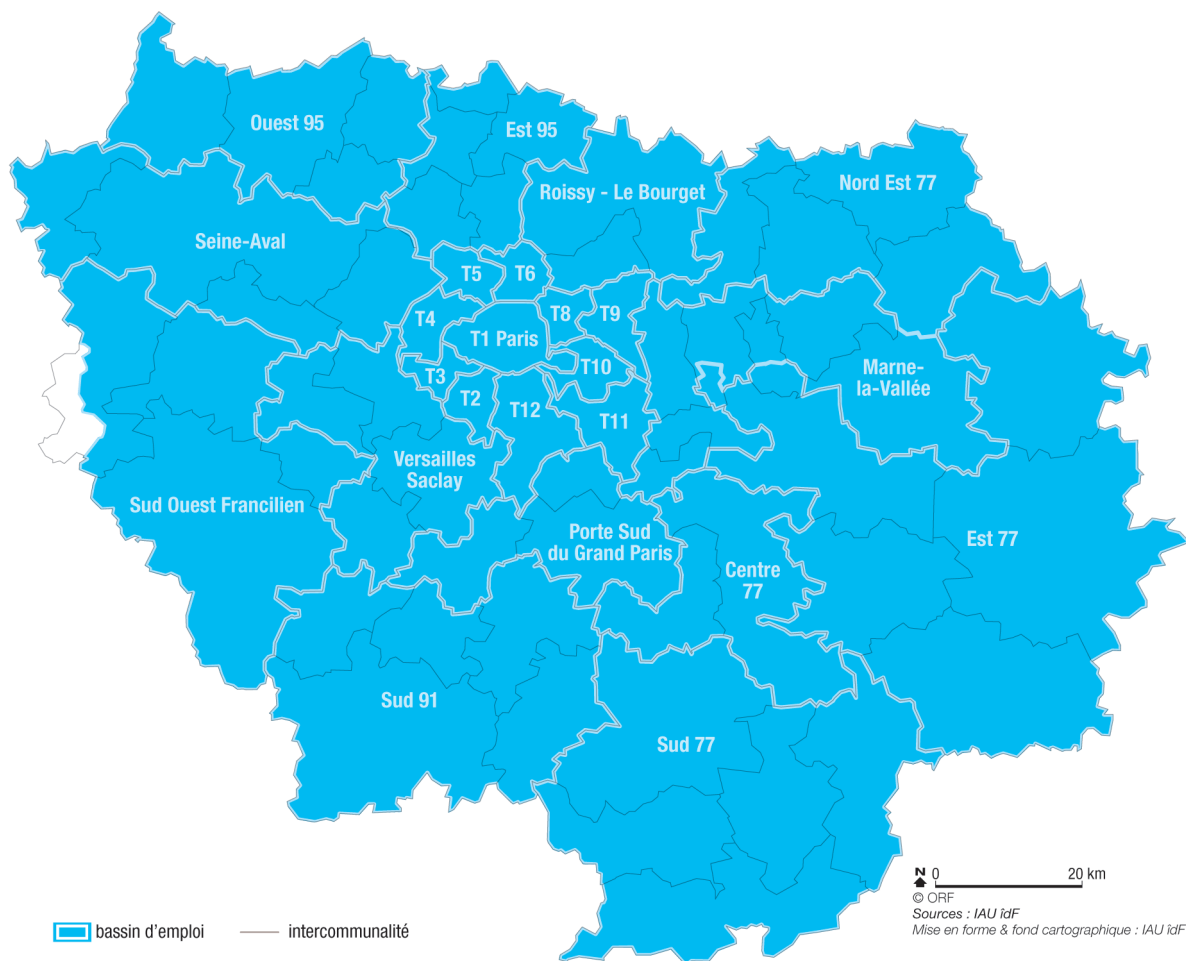
22 - CCID 94, 2012.
Bilan de l'offre et de la demande en locaux d'activités

- Structurer la vision autour des grands axes de développement (infrastructures autoroutières...) de la région, au-delà des zonages administratifs, en particulier pour la logistique, afin de prévoir, dans les SCOT et les PLUI, la constitution de réserves foncières. Cette sanctuarisation de réserves au sein du territoire peut porter sur des espaces actuellement définis comme des zones d'activités économiques dans le PLU mais aussi sur des espaces localisés dans le diffus.

Bonne pratique :

Projet d'Est Ensemble d'un schéma directeur des plateformes de logistique urbaine à l'échelle du territoire (différents formats : 500 m², 2-3 000 m², 15 000 m² / différents modes d'intégration au tissu urbain : rez-de-chaussée, sous-sols, au sein d'hôtels d'entreprises) et d'un schéma directeur des déchetteries professionnelles pour les artisans et entreprises du bâtiment.

Les bassins d'emploi franciliens



Proposition 2 : Mieux mobiliser les outils juridiques et réglementaires adaptés au contexte spécifique de l'Île-de-France

L'étendue des possibilités offertes par les outils existants, au premier rang desquels le PLU(l), permet aux collectivités de disposer de puissants leviers pour mettre en œuvre une stratégie de préservation et de développement du foncier d'activités productives au sein des politiques et projets d'aménagement. Cependant, de par leur nombre, leur complexité ou leur caractère nouveau à la suite de la dernière réforme du code de l'urbanisme, certains dispositifs adaptés peuvent rester insuffisamment utilisés.

C'est pourquoi l'enjeu réside désormais en priorité dans le développement du savoir-faire et de l'ingénierie de projet pour exploiter au maximum les possibilités existantes ouvertes par les outils juridiques et réglementaires, comme le PLU ou les conventions d'équilibre habitat-activités. En complément, le champ des possibles offert aux acteurs de l'aménagement et de la promotion pour concevoir des projets mêlant différentes fonctions pourrait cependant encore être approfondi par une extension du « permis de faire » et une transformation de la réglementation incendie en une ingénierie de la sécurité incendie.

- **Levier :**
- Utiliser les possibilités du PLU pour
- maintenir et développer pleinement
- les activités au sein du tissu urbain.

Le PLU a été modernisé depuis le 1^{er} janvier 2016. Cette formidable boîte à outils a été renforcée, qui permet de mettre en œuvre la stratégie locale d'aménagement de l'espace.

Mise en œuvre :

- Intégrer un volet activité dans le PLU(l), au même titre qu'un volet logement. Les activités sont nécessaires au bon fonctionnement de la ville, à la fois par l'emploi qu'elles génèrent et par les missions qu'elles remplissent (BTP, traitement des déchets...).

- Définir plus précisément dans les PLU, les activités autorisées pour maintenir des activités productives et permettre une négociation entre les collectivités et les opérateurs. Par exemple : le PLU de Saint-Denis autorise sur certaines zones les bureaux s'ils ne représentent pas plus de 60 % de la surface du projet.
- Par corollaire, limiter dans les SCOT les possibilités pour une commune d'interdire l'implantation d'activités industrielles, logistiques ou artisanales dans les ZAE.
- Déterminer des périmètres de protection des linéaires ou d'emprises, afin de préserver leur vocation à accueillir de l'activité, en utilisant les nouvelles sous-destinations de construction du Code de l'Urbanisme⁽²³⁾. Elles permettent de réserver dans le PLU des emplacements utilisables exclusivement, par exemple, pour des activités « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôts ».
- Combiner les règles spécifiques à certaines destinations ou sous-destinations – pour permettre la réservation d'espaces pour ces activités – avec celles de mixité à l'échelle d'une unité urbaine ou même d'un bâtiment (art. R. 151-37 C.urb.). Cela permet, par exemple, de réserver le rez-de-chaussée d'un bâtiment à de la logistique ou du commerce. Ce dispositif a été utilisé dans le cadre du PLU de Paris, via la destination CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif) sous l'empire du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à 2016.
- Adapter la taille des îlots dans les opérations d'aménagement pour permettre une mixité des fonctions gérables entre logements et locaux d'activités, avec une gestion optimale des flux de desserte.

Bonne pratique :

Opération Rue de la Digue à Alfortville (densification à l'échelle de l'îlot en vue de créer 6 000 m² d'activités et 376 logements).

- **Levier :**
- Favoriser la mixité dans le PLU entre
- le logement et les activités à proximité
- des infrastructures de transport.

L'industrie, la logistique, l'artisanat, en particulier le BTP, même s'ils connaissent des mutations profondes, impliquent des flux de marchandises, aujourd'hui comme demain. Aussi, une desserte adaptée de leurs zones d'implantation est essentielle pour répondre aux besoins des entreprises et limiter les nuisances potentielles pour les riverains.

Mise en œuvre :

- Recenser à l'échelle régionale les fonciers accueillant des activités ou des fonciers disponibles desservis par la route, et/ou le fer, et/ou la voie d'eau : ZAE, emprises portuaires, zones commerciales en difficultés...
- Afin de maintenir les activités existantes, utiliser la possibilité de réglementer à la parcelle et encadrer, via le PLU, la transformation des locaux d'activités de manière à préserver leur fonction d'accueil d'activités.

Bonne pratique :

Stratégie d'Est Ensemble d'inscription dans le PLUI des zones d'activités à préserver sur une logique monofonctionnelle, et des franges de zones qui peuvent faire l'objet de mixité avec du logement.

Bonne pratique :

Préservation de parcelles en cœur de ville destinée à une activité économique qui s'intègre au tissu urbain (ex : Cité artisanale de Boulogne-Billancourt).

● Levier :

- Intégrer l'activité industrielle, artisanale et logistique dans les conventions
- d'équilibre habitat - activités.

Les développements en matière d'immobilier d'entreprise au sein du territoire de la Métropole du Grand Paris et de la grande couronne peuvent être déséquilibrés entre d'une part, les bureaux et d'autre part, les locaux d'activités industrielles, artisanales et

logistiques. En outre, malgré les stratégies affichées de rééquilibrage du développement économique, notamment entre l'est et l'ouest de la région, l'activité économique, hors secteur logistique, tend à se concentrer autour des pôles existants (principalement au centre et à l'ouest).

Les dernières analyses confirment une accélération du phénomène. Le rapprochement domicile-travail et la constitution de quartiers mixtes en termes d'activités économiques implique d'intégrer davantage de logements et d'activités au sein de ces pôles.

La convention d'équilibre entre habitat et activités est un dispositif de contractualisation entre l'État et une collectivité qui permet de conditionner la production des locaux d'activités économiques (principalement bureaux) par la construction de logements. Ce dispositif cadre la délivrance des agréments. Une nouvelle génération de conventions d'équilibre entre habitat et activités pourrait être mise en place.

Mise en œuvre :

- Intégrer les locaux d'activités au même titre que les bureaux dans les conventions d'équilibre, de manière à affiner les stratégies de rééquilibrage de l'activité entre les territoires au-delà de la dualité bureau-logement, pour prendre en compte la diversité des activités économiques.
- Négocier des conventions d'équilibre entre habitat et activités, intégrant une part minimale de locaux d'activités au sein des territoires à fort enjeux.

● Levier :

- Étendre l'expérimentation
- du « permis de faire » à l'immobilier
- d'activités en Île-de-France.

La loi sur le patrimoine du 7 juillet 2016 (art. 88)⁽²⁴⁾ a instauré pour une durée de 7 ans, le « permis de faire », une expérimentation qui permet à l'État, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements et aux organismes de logements sociaux, de déroger pour la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics aux règles de

23 - Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

24 - LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

construction, y sont substitués des résultats à atteindre similaires aux objectifs sous-jacents à ces règles.

Il est à noter qu'un dispositif plus ambitieux est en cours d'élaboration au moment de l'écriture de ce rapport : il s'agit du projet de loi Confiance qui couvrira cette fois l'ensemble des maîtres d'ouvrages et tous les types de programmes (l'article 88 serait abrogé).

Mise en œuvre :

- Étendre l'expérimentation du « permis de faire » à l'immobilier d'entreprise.
Il s'agit de permettre des réalisations plus innovantes permettant de combiner différents types d'activités, voire des locaux mêlant activité et logement.

- **Levier :**
- **Transformer la réglementation**
- **incendie en ingénierie**
- **de la sécurité incendie.**

La réglementation française contre les risques d'incendie et de panique est considérée comme un exemple au plan international. Efficace et très précise, de nombreuses nations s'en sont inspirées pour mettre en place des règles de sécurité dans leur propre pays.

Toutefois, « on constate une évolution du contexte depuis plusieurs années : gel de la production réglementaire alors que les techniques et les produits de construction ne cessent d'évoluer, mise en place d'une mission interministérielle d'évaluation de la politique publique en matière de prévention dans les ERP et les IGH, recalibrage des commissions de sécurité, suppression de la commission centrale de sécurité ... L'approche française n'est pas unique et des solutions alternatives existent. On peut donc légitimement se poser la question : « La sécurité contre l'incendie : faut-il changer de modèle ⁽²⁵⁾ ? » »

Mise en œuvre :

- Transformer l'obligation de moyens, c'est-à-dire de répondre exactement à des prescriptions normées (notamment des valeurs numériques à respecter impérati-

vement), en obligation de résultat par des dispositions de protection élaborées pour chaque projet qui seraient soumises à l'avis de l'autorité compétente.

Le but nécessaire de protection serait atteint, tout en permettant plus de flexibilité dans l'élaboration des projets, avec à la clef un potentiel accru pour faire sortir des solutions, et donc des locaux d'activités insérés dans une programmation mixte et même dense.

Ainsi, la « notice technique de sécurité incendie » produite au dossier du permis de construire, qui est généralement rédigée par le consultant sécurité incendie avec l'architecte, ne se bornerait plus à démontrer que le projet répond à la réglementation (ce qui est le cas actuellement), mais décrirait l'ensemble des dispositions assurant la sécurité des personnes et des installations, que ces dispositions reprennent des règles admises comme efficaces jusqu'à présent, ou introduisent des solutions nouvelles.

Cette approche de type « ingénierie de la sécurité incendie », qui permet d'apprécier le risque au lieu de contraindre d'emblée, est appliquée notamment au Royaume-Uni (le consultant sécurité s'appelle le « fire engineer »). Elle implique plus de travail en amont avec l'autorité compétente pour s'assurer des bonnes orientations avant le dépôt d'une demande de PC. L'incertitude inhérente à une démarche de mise au point de principes, par rapport à l'application d'une norme fixe, est gérable par ce dialogue en amont. C'est ce qui se passe pour les bâtiments patrimoniaux recevant du public ou les grands projets complexes (ERP).

Cette nouvelle approche doit permettre d'éviter la procédure de demande de dérogations qui nécessite l'obtention d'un avis favorable, à inclure dans le dossier du permis de construire⁽²⁶⁾, conduisant au recul de la date de dépôt de ce dossier, avec in fine un recul de la date d'obtention du permis.

25 - Congrès de la Fédération Nationale des Sapeurs Pompiers de France en octobre 2014.

26 - à l'instar du décret n° 2017-1044 du 10 mai 2017 portant expérimentation en matière de construction, application de l'article 88 de la loi LCAP du 7 juillet 2016.

Proposition 3 : **Favoriser la mobilisation des outils d'ingénierie foncière au service de nouveaux projets sur des fonciers complexes**

Les dispositifs d'ingénierie de projet permettant notamment de séparer propriété foncière et immobilière ont fait la preuve de leur efficacité pour faire émerger des projets au contenu diversifié sur des fonciers complexes et à coût élevé. Ils peuvent être davantage exploités au service du foncier et de l'immobilier d'activités.

Pour ce faire, une palette de différents leviers peut être activée, qui part de la constitution de réserves via des sociétés foncières à la mobilisation de l'ensemble des fonds à même de financer des projets d'immobilier d'activités, en passant par un échange accru d'expériences et d'expertises sur l'utilisation de ces outils complexes en contexte urbain classique ou dans le cadre spécifique des zones d'activités économiques.

- **Levier :**
- Favoriser la constitution de sociétés foncières en Île-de-France pour porter le foncier d'activités sur le long terme.

Le prix du foncier constitue une charge de plus en plus lourde dans les projets immobiliers en zone dense : logements, bureaux, immobilier logistique et d'activités. Le développement de montages permettant de séparer la propriété du foncier d'une part, et celle des bâtiments qui y sont construits d'autre part, a démontré l'efficacité du dispositif pour permettre de créer, à partir de foncier à coût élevé, des locaux d'activités à coût modéré.

L'appui public en matière d'immobilier d'entreprise peut se manifester sous forme de subventions à plusieurs étapes d'un projet urbain ou immobilier, de manière à proposer des prix de sortie adaptés aux activités que l'on souhaite voir s'implanter localement. Il peut aussi se traduire par l'acquisition par la collectivité (ou un établissement public dont elle est actionnaire) de terrains, qui

seront loués par la suite dans le cadre d'une emphytéose à des niveaux de loyer adaptés. Ce dernier mode permet de conserver durablement l'effet de l'investissement public initial (coût lié à l'achat des terrains) sur le prix du foncier, à la différence des possibilités de subventionnement d'opérations à différentes étapes.

Il importe cependant d'identifier, préalablement à la mise en place de montages de ce type qui mobilisent des fonds publics importants pendant la durée de portage du foncier, si des opérateurs privés, inscrits dans une stratégie patrimoniale de long terme, sont en mesure d'assurer ce portage dans le cadre d'une opération classique, en particulier sur des fonciers de petite taille.

Mise en œuvre :

- Constituer un réseau de foncières sur les territoires à enjeu de la région-capitale dans le cadre de partenariats entre, d'une part les collectivités et leurs opérateurs, et d'autre part les organismes publics du domaine : EPFIF, Caisse des dépôts.

Bonne pratique :

Création de Foncière commune entre Plaine Commune et l'EPFIF dont l'objectif est de constituer des réserves foncières aux prix actuels du marché pour les porter sur du moyen-long terme (15-20 ans). Cela permet de préserver des terrains à des prix durablement adaptés à l'accueil d'activités et de projets de territoire mixtes.

Bonne pratique :

Mobilisation du bail à construction, dans une logique de découplage entre foncier et immobilier, pour permettre la construction d'un hôtel logistique dans la Zac Gare Ardoines à Vitry-sur-Seine (Sogaris, EPA ORSA, EPFIF, EPT Grand-Orly Seine Bièvre).

- **Levier :**
- Soutenir les initiatives de partage d'expériences sur les montages des opérations d'immobilier d'activités dans le contexte spécifique de l'Île-de-France.

Les auditions réalisées dans le cadre de ce rapport ont mis en évidence le fait que la plupart des outils nécessaires sont disponibles pour mener des projets ambitieux en matière d'immobilier d'activités en Île-de-France, et ce d'autant plus en croisant les compétences des acteurs franciliens.

L'enjeu pour ces projets porte donc davantage sur la connaissance des montages envisageables, et surtout leurs conditions de réussite.

Mise en œuvre :

- Organiser le partage d'expériences dans le cadre de rencontres régulières entre les acteurs pour analyser les montages les plus innovants.

Bonne pratique :

Mise en place d'un atelier permanent sur l'immobilier productif au sein de l'Arc de l'innovation depuis 2016, initié et animé par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Atelier qui regroupe actuellement 10 membres (Grand-Orly Seine Bièvre, Est Ensemble, Plaine Commune, Ville de Paris, Apur, CCI94, CMA94, Vallée Sud Grand Paris, Grand Paris Sud Est Avenir, Conseil départemental du 94).

Mise en œuvre :

- Faire connaître les montages possibles impliquant la séparation entre le foncier et l'immobilier ainsi que leurs conditions de réalisation et de réussite.

Bonne pratique :

Paris propose à des opérateurs privés un bail emphytéotique sur des terrains lui appartenant. Les opérateurs ont pour mission de réaliser le programme et de le louer à des entreprises, suivant le cahier des charges de la collectivité, avec son agrément. Au terme d'un bail de 20 ans, le bien revient à la collectivité puis est donné en gestion à une SEM. Ce type de montage a été appliqué dans le cadre de la zone d'activités CAP 18 située vers Porte d'Aubervilliers.

- **Levier :**
- Mettre en place une ingénierie
- de la requalification et de la valorisation
- des ZAE au niveau intercommunal.

De nombreuses zones d'activités de la région parisienne ont été réalisées dans les années 1970-1980 dans des secteurs excentrés et loin des transports collectifs. Mais aujourd'hui, 40 ans après, ces zones ont parfois mal vieilli, et ne correspondent plus que très partiellement aux besoins des entreprises, qui doivent notamment pouvoir attirer les talents nécessaires à leur développement dans un contexte de plus en plus concurrentiel.

Une partie de ces zones sont souvent des lotissements d'initiative privée, y compris concernant la voirie. Cela rend leur requalification complexe, d'autant plus si les entreprises implantées ont peu de ressources à y consacrer. Certaines sont maintenant intégrées à la zone dense et desservies par les transports en commun ou vont l'être dans le cadre du Grand Paris des transports. C'est une opportunité pour favoriser la requalification de ces zones en valorisant une partie de leur foncier par la mutation vers d'autres activités ou fonction, tout en préservant la vocation initiale d'accueil d'activités. À ce titre, la zone Industrielle du Coudray au Blanc-Mesnil donne l'exemple d'un site où la requalification a été amorcée par l'acquisition d'une ou deux parcelles pour enclencher une mutation.

Mise en œuvre :

- Développer une connaissance des besoins des entreprises à l'échelle locale, en lien avec elles, avec les fédérations professionnelles et les acteurs de l'immobilier d'entreprise.
- Concevoir, à l'échelle de chaque zone à préserver, une stratégie de requalification et de valorisation. Il s'agit d'une politique d'investissement de long terme qui peut impliquer, par exemple, le fait de confier à un aménageur la mission d'acquiescer et de requalifier les voiries, en mandat ou en concession, en finançant l'opération par la création de nouveaux droits à construire sur une partie des parcelles de la zone.
- Soutenir, à l'échelon intercommunal, des études pour organiser la requalification et la mutation de ces espaces. Ces études peuvent aussi porter sur les flux de ma-

tières entre les entreprises d'une zone pour identifier les opportunités de collaboration dans une logique d'économie circulaire. Cela peut permettre à la fois un gain économique, une montée en gamme des entreprises, et une économie de flux de matières premières entrants et sortants, réduisant l'impact de la ZAE sur son environnement en termes de transports.

Bonne pratique :

ZAE Jean Mermoz à La Courneuve : 83 ha, 200 entreprises, 3 000 emplois, 2 secteurs d'activités dominants (éco-industries et logistique urbaine / messagerie). Dans le cadre d'un projet de requalification des espaces publics, une étude a été menée en 2011, à l'initiative de Plaine commune, La Courneuve et le réseau des entreprises éco-industrielles de Plaine Commune. Elle est destinée à identifier les opportunités de synergies sur les services, les équipements, les flux de déchets ou de matières premières. Elle a permis de faire émerger 25 pistes de synergies, validées avec les entreprises.

- **Levier :**
- Optimiser l'utilisation des mécanismes
- de péréquation dans les grands projets
- d'aménagement.

Les activités économiques productives ont des besoins en foncier réduits par rapport aux décennies précédentes à la suite de la délocalisation d'une partie de l'industrie manufacturière, mais aussi de l'optimisation des méthodes de production. Il devient donc économiquement possible de développer sur ces fonciers, des espaces pour les entreprises qui s'y trouvent encore, en finançant l'opération pour la cession des terrains dégagés à d'autres entreprises ou pour d'autres fonctions.

Mise en œuvre :

- Maintenir les emprises de zone industrielle dans le PLU à la suite d'une étude de marché confirmant le besoin de préservation de ce type d'emprise.
- Mener préalablement une étude de marché pour les locaux d'activités, notamment sur le prix de sortie qui doit être compatible avec les activités à implanter.

Exemples :

- Le mode d'intervention de SEGRO, opérateur britannique, qui rachète une emprise, dégage du foncier pour développer de nouvelles opérations et réimplante sur une partie du terrain l'entreprise historique ou des activités industrielles de substitution. Ce type d'opérations ne peut se faire que sur de grandes emprises, à l'image de l'opération du Parc du Rateau à La Courneuve rachetée en 2006 à Alstom et où ont depuis été réimplantées, sur 20 000 m², des activités de bureaux et de production : Sodexo, Zodiac, Advence (imprimeur)...
- ZAC Landy Pleyel : de 2002 à 2015, 400 logements construits et 450 000 m² de bureaux. Afin de permettre l'implantation de la filière audiovisuelle, la charge foncière a été vendue 200 € HT/m² pour les locaux d'activités avec un COS de 0,7 et les bureaux d'accompagnement à 350 € HT/m² avec un droit de retour si le preneur n'est pas dans l'activité audiovisuelle, portant la charge foncière à 500 € HT/m² (contre 600 € HT/m² en moyenne en bureaux sur d'autres secteurs).
- Cité Cristino Garcia à Saint-Denis : la cité artisanale réalisée par SIRIUS a été livrée en 2010, à proximité du RER B Stade de France. L'opération se développe sur 2 000 m² de bâtiments classiques et fonctionnels sur un terrain de 2 260 m² soit un COS de 0,76, dont les locataires développent de l'activité économique dit de « rez-de-chaussée ». La charge foncière a été vendue en 2009 à 200 € HT/m² SHON dans un quartier à vocation résidentielle, dans le cadre d'une péréquation avec le prix des logements vendus dans l'opération.

- **Levier :**
- Mettre en place une assurance-crédit
- ou une garantie locative à destination
- des promoteurs immobiliers impliqués dans l'immobilier d'activités

Les PME-PMI des activités productives sont considérées comme plus risquées par les investisseurs et les promoteurs. Les loyers qui leur sont proposés intègrent donc une prime de risque plus élevée que pour les

activités identifiées comme moins fragiles. Ainsi, il existe un besoin de proposer un dispositif d'assurance-crédit ou de garantie locative destiné à sécuriser les investissements dans ce type de locaux.

- Levier :**
- Mobiliser le PRU et les fonds européens pour soutenir les projets de développement économique des territoires.

Mise en œuvre :

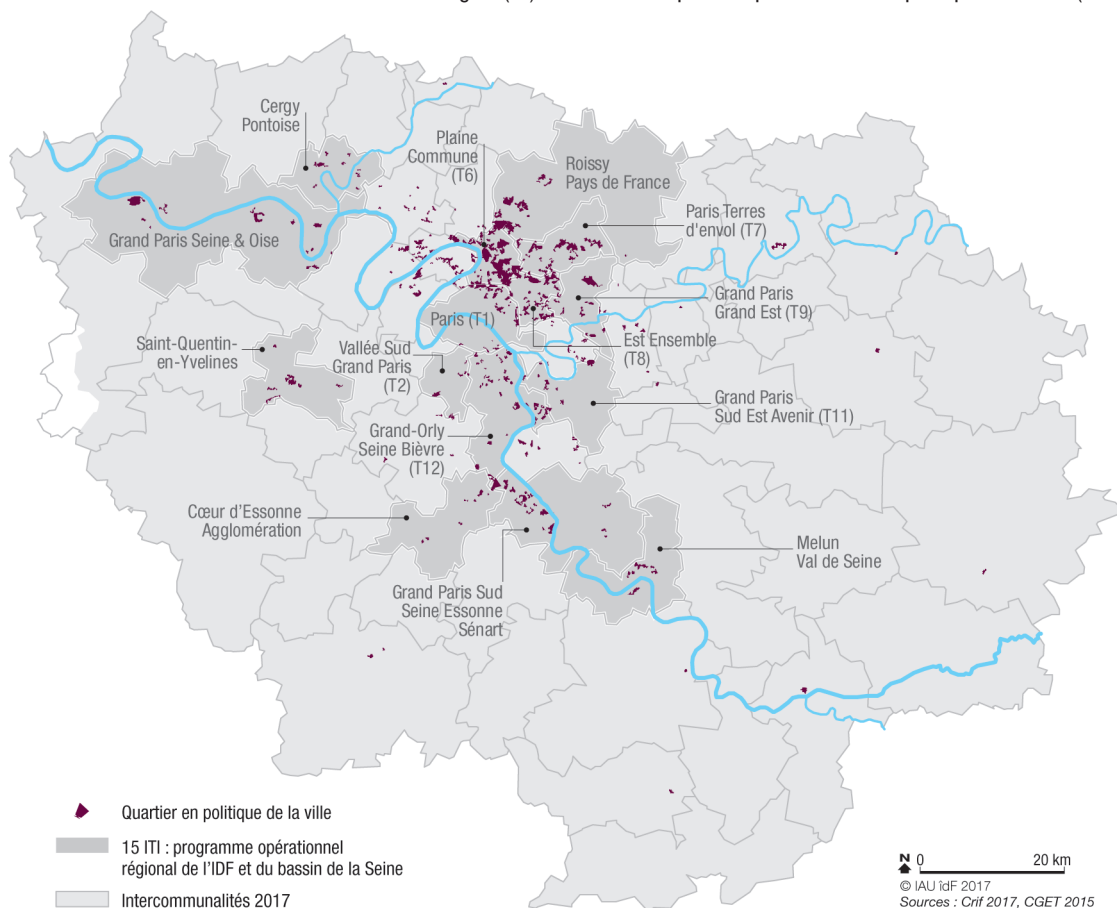
- Poursuivre la réflexion sur la mise en place d'une assurance-crédit / garantie locative à destination des promoteurs et investisseurs indexée sur le taux d'occupation de l'immobilier.

Bonne pratique :

Des réflexions ont été lancées sur ce sujet par l'ODIME 94, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en vue de constituer un fonds de garantie ou d'assurance-crédit qui pourrait être abondé par les collectivités.

Les fonds européens (FEDER-FSE) auxquels l'Île-de-France peut prétendre en matière de financement du développement territorial et de l'emploi n'ont pas été consommés en totalité dans le cadre des précédentes programmations. Pour la période 2014-2020, une enveloppe de 884 millions d'euros de financements est disponible pour financer des projets en Île-de-France, à 90 % dans le cadre d'actions portées par le Fonds social européen (FSE) et le Fonds européen pour le développement régional (FEDER).

Investissements Territoriaux Intégrés (ITI) 2014-2020 et quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



Au niveau national, le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU) a vocation à mobiliser 5 milliards d'euros de financements de l'ANRU pour un total de 20 milliards d'euros d'investissements publics. Ils peuvent être utilisés pour rénover des espaces d'activités au service du développement économique du territoire et assurer davantage de mixité fonctionnelle dans les quartiers.

Mise en œuvre :

- Mobiliser les fonds européens pour soutenir les projets de développement économique, notamment dans les 15 dispositifs ITI (Investissement Territorial Intégré), outils de territorialisation de l'aide européenne, en zone urbaine.
- Mettre à profit la mise en place du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et la signature des conventions pour soutenir les projets et consolider la stratégie économique dans les quartiers.

Proposition 4 : Placer la relation public-privé au cœur des projets

À chaque échelle d'intervention, des dispositions peuvent être mises en œuvre pour renforcer la relation public-privé. Elle est la clé pour que les projets d'aménagement puissent effectivement voir le jour en déclinaison des stratégies politiques dans lesquelles ils s'inscrivent et au-delà de la boîte à outil dont disposent les collectivités.

Pour tirer le meilleur parti de cette relation au service de l'activité productive dans les projets d'aménagement, des actions peuvent être mises en place à différentes échelles. Au niveau du projet, la MODUE permet d'assurer la prise en compte des besoins des entreprises immédiatement concernées. En complément, la publication des critères précis qui permettent d'obtenir l'agrément pour les projets d'immobilier logistique au niveau communal, permet un gain de temps et d'efficacité aux acteurs du secteur. Au niveau des territoires, les appels à manifestation d'intérêt permettent d'expérimenter de nouveaux montages. Enfin, au niveau régional, la pleine

prise en compte de la dimension foncière liée à la mise en œuvre du Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) constitue un levier clé pour sa pleine effectivité.

● Levier :

- Faire mieux connaître l'intérêt
- du recours à la MODUE, qui associe
- les acteurs économiques dès l'amont des opérations d'aménagement.

Les entreprises, en particulier les PME-PMI, peuvent avoir des modèles économiques très dépendants de leurs coûts fonciers et immobiliers et de leur localisation, en particulier vis-à-vis de leurs salariés les plus qualifiés.

Le dialogue en amont entre la collectivité et les entreprises, via l'outil MODUE permet, par un processus similaire à une « étude de marché », de concevoir et de co-construire un immobilier d'activités réellement adapté aux besoins des utilisateurs finaux.

Préconisations :

- Mettre en place une Maîtrise d'ouvrage de développement urbain et économique (MODUE) de manière plus systématique dans le cadre de projets urbains. Ce dispositif, proposé par l'EPIFIF, intervient en amont des orientations stratégiques portées par les collectivités locales. Il permet, par une analyse fine du tissu économique et des besoins des entreprises concernées en amont d'un projet urbain, d'organiser le maintien/la relocalisation des activités économiques, pour le bénéfice à la fois des entreprises concernées et des pouvoirs publics (économie sur les indemnités d'éviction).

Bonne pratique :

Grand-Orly Seine Bièvre : la démarche MODUE n'est pas internalisée au sein de l'EPT. Ici le territoire a fait appel à un prestataire pour l'accompagner dans la mise en œuvre de la MODUE à travers différentes missions dont le diagnostic de la situation des entreprises impactées par les opérations d'aménagement et l'évaluation de

leur capacité à faire l'objet d'un transfert ; la rédaction de cahier des charges de locaux ; le suivi des entreprises dans leur transfert...

- **Levier :**
- **Rendre publics les critères d'obtention de l'agrément en fonction des secteurs géographiques à l'attention des acteurs de l'immobilier d'activités.**

L'agrément est un outil de mise en œuvre du SDRIF, en particulier de ses objectifs de développement équilibré du territoire francilien visant à réduire les disparités au sein de la région, fondé sur une analyse des taux d'emploi (ratio emplois/habitants) des territoires et des flux de construction de logements et d'immobilier d'activités. Il consiste en une autorisation délivrée par les services de l'État en Île-de-France à obtenir préalablement au dépôt d'un permis de construire ou déclaration pour tout projet portant sur une surface de plancher supérieure à 1 000 m² pour les bureaux et locaux artisanaux et à 5 000 m² pour les entrepôts et locaux industriels sans utilisateur identifié. Des modalités d'instruction précises ont été élaborées par les services de l'État en Île-de-France.

Mise en œuvre :

- Préciser les critères d'appréciation géographique d'obtention de l'agrément, de manière à faciliter les recherches des acteurs privés quant aux territoires qui peuvent accueillir leurs projets et leurs conditions d'intégration.

- **Levier :**
- **Développer des appels à projets innovants orientés vers l'immobilier d'activités productif et inventif.**

L'immobilier d'activités n'est pas perçu comme un champ d'investissement privilégié par les grands investisseurs. Le local d'activité souffre d'une image dégradée, peu qualitative. Cela nuit à la capacité d'intégration des activités en tissu urbain.

Mise en œuvre :

- Lancer des appels à projets innovants à grande échelle, de type « Inventons la métropole du Grand Paris », orientés sur

l'immobilier d'activités afin de faire émerger des projets valorisants pour le territoire en matière d'immobilier d'entreprise.

- Identifier préalablement les besoins et opportunités en termes d'accueil d'activités liées au territoire afin d'assurer la pertinence de l'opération.

Bonne pratique :

- Travaux d'étude et AMO menés par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de l'Arc de l'innovation visant à déterminer les besoins et possibilités du territoire en matière d'immobilier d'activités (ex : lancement d'un appel à projets en direction des opérateurs économiques à l'échelle du NPRU de Vitry-sur-Seine).

- **Levier :**
- **Construire un dialogue régional public-privé sur le foncier d'activités dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours de la politique régionale d'aménagement et de développement économique.**

Les années 2018-2019 seront marquées par l'évaluation à mi-parcours, d'une part du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) qui organise l'aménagement de l'espace régional et, d'autre part, par celle du Schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDEI) qui vise à soutenir le développement de l'économie régionale.

Mise en œuvre :

- Saisir l'opportunité de ces évaluations à mi-parcours et des ajustements qui s'en suivront en termes de mise en œuvre pour prendre pleinement en compte les besoins en évolution rapide des secteurs d'activités relevant des activités productives en Île-de-France.

Bilan & typologie des propositions et leviers

3

Propositions et leviers	Acteurs			Échelle		
	État	Collectivité	Aménageurs	Région	Territoire	Opération
Proposition 1 : Construire une vision pour l'immobilier d'activités du niveau régional jusqu'au quartier						
Levier : Organiser un partage des données détaillées disponibles sur l'offre de foncier d'activités, occupé ou non, entre l'ensemble des acteurs		•		•	•	
Levier : Évaluer et localiser les besoins, de l'échelle régionale à l'échelle des territoires		•	•	•	•	•
Levier : Intégrer la dimension du foncier d'activités dans l'évaluation du SDRIF, l'élaboration du SCOT métropolitain et des PLUI		•		•	•	
Proposition 2 : Faire mieux connaître les possibilités offertes par les outils juridiques et réglementaires adaptés au contexte spécifique de l'Île-de-France						
Levier : Utiliser les possibilités du PLU pour intégrer pleinement les activités au tissu urbain.		•			•	
Levier : Favoriser la mixité dans le PLU entre le logement et les activités à proximité des infrastructures de transport.		•			•	
Levier : Intégrer l'activité industrielle, artisanale et logistique dans les conventions d'équilibre habitat – activités	•					
Levier : Étendre l'expérimentation du « permis de faire » à l'immobilier d'activités en Île-de-France	•					
Levier : Transformer la réglementation incendie en ingénierie de la sécurité incendie	•					
Proposition 3 : Favoriser la mobilisation des outils d'ingénierie foncière au service de nouveaux projets sur des fonciers complexes						
Levier : Favoriser la constitution de sociétés foncières en Île-de-France pour porter le foncier d'activités sur le long terme	•	•	•		•	
Levier : Soutenir les initiatives de partage d'expériences sur les montages des opérations d'immobilier d'activités dans le contexte spécifique de l'Île-de-France	•	•		•	•	
Levier : Mettre en place une ingénierie de la requalification et de la valorisation des ZAE au niveau intercommunal		•	•		•	•
Levier : Optimiser l'utilisation des mécanismes de péréquation dans les grands projets d'aménagement			•		•	•
Levier : Mettre en place une assurance-crédit ou une garantie locative à destination des promoteurs immobiliers impliqués dans l'immobilier d'activités	•	•		•	•	
Levier : Mobiliser le PRU et les fonds européens pour soutenir les projets de développement économiques des territoires		•	•		•	•
Proposition 4 : Placer la relation public-privé au cœur des projets						
Levier : Faire mieux connaître l'intérêt du recours à la MODUE, qui associe les acteurs économiques dès l'amont des opérations d'aménagement		•	•	•		
Levier : Rendre publics les critères d'obtention de l'agrément en fonction des secteurs géographiques à l'attention des acteurs de l'immobilier d'activités	•			•		
Levier : Développer des appels à projets innovants orientés vers l'immobilier d'activités productif	•	•		•	•	
Levier : Construire un dialogue régional public-privé sur le foncier d'activités dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours de la politique régionale d'aménagement et de développement économique		•		•		

4 Fiches de cas

- **Fiche 1** • • Fondamentaux •
La place des activités économiques dans le SDRIF
- **Fiche 2** • • Bonne pratique •
La maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE)
- **Fiche 3** • • Bonne pratique •
Le PLU de Paris innove en faveur de la logistique
- **Fiche 4** • • Bonne pratique •
Opération du 19 rue Garibaldi à Montreuil
- **Fiche 5** • • Bonne pratique •
L'atelier sur l'immobilier productif de l'Arc de l'innovation, un lieu d'échanges pour diffuser l'expertise et l'innovation
- **Fiche 6** • • Bonne pratique •
BASECO, l'observation foncière des zones d'activités économiques
- **Fiche 7** • • Bonne pratique •
La péréquation dans les opérations d'aménagement et au sein de grandes emprises industrielles

Le schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification régionale à l'horizon 2030 :

- C'est avant tout un document d'orientation des sols qui encadre les capacités d'urbanisation maximales afin de permettre la réalisation des objectifs de logements et d'emplois.
- Il ne s'applique pas directement aux projets urbains mais aux documents de rang inférieur (SCOT, PLUI, éventuellement PLU).
- Il privilégie le développement urbain par la densification des espaces déjà constitués par rapport à des extensions nouvelles.

Objectifs

- Un scénario volontariste de 28 000 emplois par an (la moyenne des 20 dernières années est de 25 000 emplois créés).
- Mieux répartir l'emploi, favoriser un meilleur équilibre habitat / emploi, éviter la spécialisation économique ou résidentielle en vue de réduire les distances domicile travail, créer des quartiers mixtes et éviter un zonage des activités urbaines.
- Privilégier le renouvellement et la densification de l'offre de locaux et d'emprises d'activités, notamment pour les PME-TPE et pour l'artisanat, dont le potentiel d'innovation et de création d'emplois est élevé.
- Limiter les extensions urbaines aux seuls projets qui ne pourraient trouver de solution au sein du tissu existant. Les sites à environ 10 km du centre de Paris et proches de l'A 86 sont particulièrement concernés.
- Dans le diffus, intégrer des locaux d'activités à destination des entreprises artisanales et de services, des PME-PMI, dans les projets urbains, à condition qu'ils n'induisent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Maintenir un coût du foncier et de l'immobilier soutenable notamment pour les secteurs bien desservis en transports en commun.
- Offrir des locaux adaptés en termes de taille, d'évolutivité, pour répondre au parcours résidentiel des entreprises.
- Maintenir des emprises pour l'implantation d'unités de production dans un objectif de ré-industrialisation (- 30 000 emplois industriels en 20 ans). Il y a un effet d'entraînement de l'industrie qui crée des emplois induits et permet des offres d'emplois moins qualifiés.

- Privilégier la vocation industrielle pour les grandes emprises d'activités, améliorer leur accessibilité et leur attractivité en les faisant évoluer vers des parcs de qualité.

Des dispositions normatives

La carte de destination générale des différentes parties du territoire est la traduction cartographique des orientations réglementaires du projet spatial.

- Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine (population + emplois / km²) dans l'ensemble des espaces urbanisés à l'horizon 2030. Dans les communes comprenant des quartiers à proximité d'une gare, cet objectif de densification est porté à 15 %.
- Les secteurs identifiés à fort potentiel de densification couvrent des secteurs en mutation ou à fort potentiel de valorisation. Ces efforts accrus en matière de densification concernent également les secteurs réservés aux activités.
- Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont à ouvrir en fonction des besoins, à court et moyen termes ; les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels.
- Les secteurs d'urbanisation conditionnelle sont conditionnés à une desserte en transports collectifs ou réservés à un projet de logistique multimodal (Port d'Achères, projet CAREX près de l'aéroport CDG).

Des orientations réglementaires ciblant des sites d'activités spécifiques

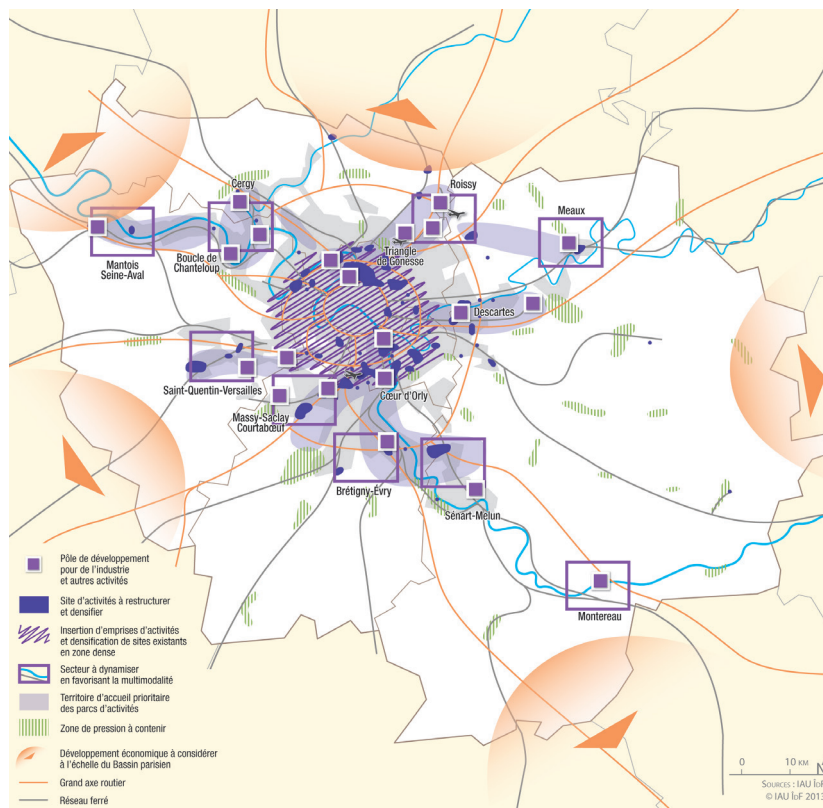
- Les aéroports, dont les emprises peuvent accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.
- L'armature logistique : l'optimisation du fonctionnement de la logistique francilienne devra s'appuyer sur des sites ferroviaires et fluviaux implantés en zone urbaine dense ; les terrains d'emprise affectés à la logistique doivent être conservés à ces usages.
- Les conditions propices à la modernisation ou à la reconversion du parc de bureaux (du fait notamment de sa localisation ou de son obsolescence) doivent être définies.

Mise en œuvre

- Le développement d'observatoires, d'outils fonciers et financiers, d'ingénierie est préconisé.
- La mutation de ZAE en éco-parcs doit être accélérée par des investissements réguliers. Le développement d'une offre foncière pour les sites dédiés aux éco-activités de taille supérieure à 100 ha, ainsi que leur densification participerait à l'objectif de limiter le mitage en grande couronne.
- Soutien régional renforcé aux incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises, éco-parcs et éco-pôles d'intérêt régional, qui jouent un rôle déterminant dans l'éclosion de nouvelles entreprises et dans l'attractivité francilienne.
- Afin de redynamiser le tissu productif de la région, la création d'une offre immobilière destinée aux entreprises productives sera encouragée au sein des zones d'activités en fonctionnement.
- L'Établissement public foncier régional d'Île-de-France jouera un effet de ralentissement de la hausse des valeurs foncières en démultipliant son action

- de portage foncier à court, moyen et long termes, dans le cadre des projets d'aménagement portés par les communes et intercommunalités permettant la construction de logements à prix raisonnables ainsi que la consolidation d'un tissu économique diversifié facilitant le maintien des activités productives.
- Imaginer des systèmes de portage foncier associant des investisseurs privés pour la requalification des zones d'activités, le traitement des dépollutions, enjeu majeur de qualité et de renouvellement urbain.
- Dans l'objectif d'une meilleure optimisation du foncier et de recherche d'un immobilier innovant dans un contexte de renchérissement du coût du foncier, des solutions novatrices seront développées, pour permettre une organisation optimisée des entreprises et une densification de l'activité économique, mais également dans une logique de cohabitation entre bureaux, activités et logements.

Le SDRIF prône le renouvellement, la densification et l'organisation des emprises d'activités.



Source : IAU idF

Sources : IAU idF © IAU idF 2013

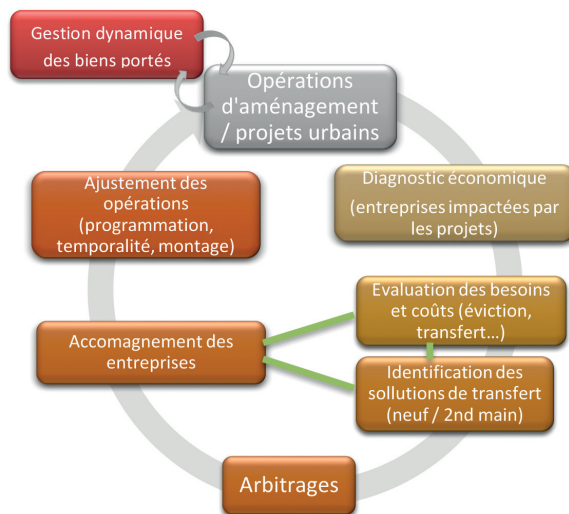
• Bonne pratique •
La maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE)

Certains projets urbains ont des répercussions directes sur les entreprises en activité, qui doivent déménager pour permettre la réalisation de ceux-ci. C'est un coût pour le projet urbain, pour l'entreprise, et pour le territoire. La Maîtrise d'œuvre de Développement Urbain et Économique (MODUE), à l'initiative de l'intercommunalité, permet d'actionner une ingénierie multi-partenaire pour appréhender le coût du projet, son impact sur les entreprises en place et anticiper leur relocalisation sur le territoire.

La MODUE a pour objectifs :

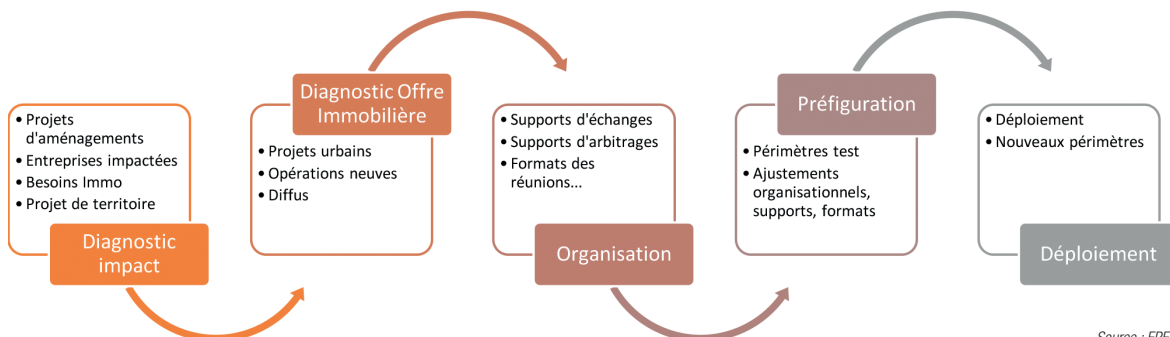
- de mieux connaître les entreprises impactées par les projets d'aménagement ;
- de mettre en réseau les acteurs de la production du projet et les acteurs économiques ;
- d'organiser un travail partenarial sur des opérations fléchées pour maîtriser les coûts d'acquisition foncière (terrain + indemnités) ;
- de mobiliser des expertises internes et externes pour permettre un accompagnement optimal des entreprises.

Outre l'objectif premier de rationalisation des coûts de maîtrise foncière dans les projets urbains, la mise en œuvre de cette démarche répond à une volonté politique de maintien de l'emploi et d'accompagnement des activités économiques, souvent exprimée dans un projet de territoire. Elle peut avoir en plus de sa vocation opérationnelle une visée stratégique. Elle est portée conjointement par les directions de l'aménagement et du développement économique de l'EPCI et implique la mise en œuvre d'une démarche phasée, pouvant être en partie externalisée.



Source : EPFIF

L'EPFIF encourage la mise en œuvre par les collectivités de tels processus de coopération entre les acteurs de l'aménagement et du développement économique. À ce titre l'établissement a accompagné la mise en œuvre de MODUE auprès de 3 EPCI (devenu EPT en 2016) : Plaine Commune, Est Ensemble et Grand-Orly Seine Bièvre. L'EPFIF participe tant par un financement que par ses conseils à la mise en place et au bon fonctionnement des MODUE développées par les territoires avec lesquels il est sous convention.



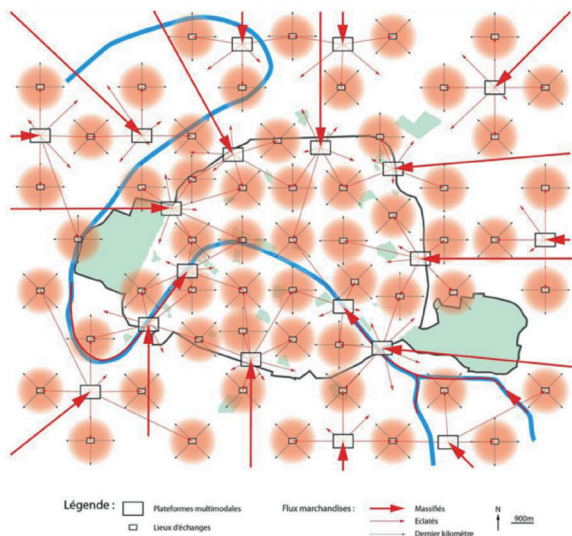
Source : EPFIF

L'identification des sites logistiques au PLU



Source : PLU de Paris

L'identification des sites logistiques dans un réseau à organiser



Contexte

Afin de répondre au besoin croissant de surfaces logistiques de petite et moyenne taille en zone urbaine, la Mairie de Paris a identifié dans le PLU des périmètres de localisation de sites logistiques potentiels, applicables depuis le 27 août 2016.

Cette démarche s'inscrit comme une déclinaison du SDRIF avec lequel le PLU doit être compatible. Soixante sites ont été retenus qui présentent des caractéristiques adaptées à ce type d'activité (garage, ancien bureau de poste...). Seules des monopropriétés ont été sélectionnées pour éviter d'avoir une copropriété difficile à gérer. Les gares ont également été repérées ainsi que les grands commerces de bouche ou les grands magasins.

90 % des espaces identifiés ont des surfaces de 500 m² minimum, le maximum étant de 1 500 m². Cela correspond aux besoins identifiés par les professionnels pour disposer d'une taille critique minimale.

Intérêt du dispositif

Cette localisation de sites logistiques constitue le socle d'un outil juridique permettant d'instituer des servitudes, d'indiquer la localisation prévue et les caractéristiques de l'aménagement. Ces périmètres ont été institués en application de l'article L123-2 c) (ancienne codification) du code de l'urbanisme. Ils permettent, sur un même terrain, d'imposer la réalisation d'un équipement logistique par le biais des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) et des CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif) et de faire d'autres constructions et équipements. Cette mixité fonctionnelle n'aurait pas été permise par le recours au dispositif des emplacements réservés.

La ville de Paris n'impose pas aux logisticiens la façon dont est organisé le site logistique qui peut parfaitement être réalisé dans le cadre d'un projet privé plus vaste. Le porteur de projet bénéficie d'une grande liberté dans la conception de son projet d'ensemble, cependant le permis de construire n'est autorisé que s'il intègre ou permet la réalisation ultérieure de l'espace logistique.

Fiche 4

• Bonne pratique • Opération du 19 rue Garibaldi à Montreuil

Parcelle : 1 174 m²

Bâti : 500 m² / 1 000 m² d'ateliers / 1 000 m² d'entrepôts

Contexte urbain

- Étude urbaine de la ville sur le bas Montreuil identifiant l'îlot Garibaldi / François Arago comme site de reconversion urbaine ;
- Convention d'intervention foncière entre la ville de Montreuil et l'EPFIF sur le périmètre du bas Montreuil (2010), visant une action prioritaire sur les emprises d'activités et droit de préemption urbain renforcé (1999 et 2001).

Opportunité

- Déclaration d'intention d'aliéner en mai 2010 du propriétaire occupant (activité de commerce de gros en habillement et chaussures) ;
- Délégation du droit de préemption à l'EPFIF, rétractation du vendeur puis acquisition amiable après négociation par l'EPFIF en 2012.

Projet

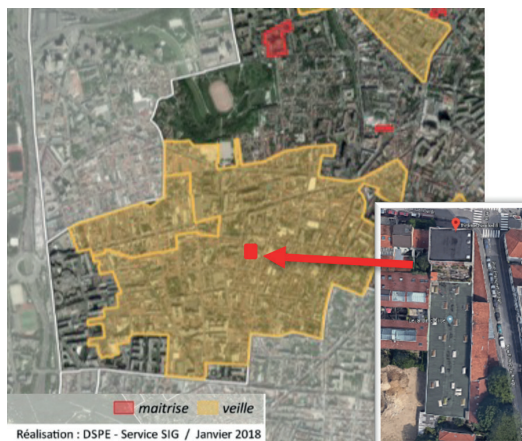
- Construction de logements et préservation d'activités productives dans la dynamique « Arc de l'Innovation », selon un principe de restructuration de l'existant : logements construits sur l'immeuble d'activités et desserte en pied d'immeuble reconfigurée ;
- Valeur locative souhaitée par la commune pour les activités : 110 € / HT / m² / an.

Programmation

- 32 logements + 2 000 m² d'activités artisanales et bureaux (coworking).

Montage du projet

- Mise en place d'une occupation temporaire : Les jardins d'Alice (entreprises de l'ESS) ;
- Travail avec la ville de Montreuil, le maître d'œuvre (Mutation Architect) et le promoteur (HAVIM) pour élaborer le projet ;
- Revente par l'EPFIF du site au promoteur au prix de revient, minoré des recettes perçues au titre de l'occupation temporaire.



Mutation Architect



Source des images : EPFIF

L'atelier sur l'immobilier productif de l'Arc de l'innovation, un lieu d'échanges pour diffuser l'expertise et l'innovation

• Bonne pratique •

fiche 5

Exemples d'opérations étudiées :

Le garage Mannes (Ivry-sur-Seine), un concept immobilier innovant :

Le garage est construit sur plusieurs niveaux (R + 6, 12 000 m²) et l'immeuble est reconvertible en immeuble de bureaux. Réalisé par le promoteur et investisseur Mannes, l'opération a été livrée en 2007 en s'appuyant sur un bail à construction.



Source : Mannes

Small Office-Homme Office (Paris 18^e, La Chapelle international)

Au sein du grand projet de renouvellement urbain de Paris Nord Est, SOHO - pour Small Office - Homme Office – est un projet innovant qui réunit au sein d'un même lot un local d'activité en rez-de-chaussée et un logement associé à l'étage.

L'ensemble s'insère en pied d'immeuble de logement. En cours de réalisation par la Régie Immobilière de la ville de Paris, les premières livraisons interviendront en 2018 pour, à terme, une surface totale de 8 000 m².



Sources : RIVP, Ville de Paris



Source : EPT Est Ensemble

Objectifs

Lancé en 2016, l'atelier permanent immobilier productif est une démarche initiée et portée par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, dans le but de créer un lieu d'échanges et de partage d'expertises pour les Territoires de l'Arc de l'Innovation confrontés aux problématiques de maintien et de développement des activités productives en milieu urbain dense.

Cet atelier répond aux objectifs suivants :

- partager les retours d'expérience des acteurs sur des conceptions de produits et des montages d'opérations d'immobiliers productifs ;
- théoriser des modèles de montages et d'innovations immobilières ;
- échanger sur de nouvelles pistes de travaux ;
- identifier d'éventuelles études / expertises à mener.

L'objectif est de constituer à brève échéance une boîte à outils à destination des territoires pour le montage d'opérations d'immobilier productif en zone dense.

Membres

EPT Grand-Orly Seine Bièvre, EPT Est Ensemble, EPT Plaine Commune, la ville de Paris, l'Apur, EPT Vallée Sud Grand Paris, EPT Grand Paris Sud Est Avenir, le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne, la Chambre de commerce et de l'industrie du Val-de-Marne.

Les ateliers sont ouverts à d'autres territoires souhaitant y participer. Aux côtés des collectivités, ces ateliers mobilisent des aménageurs, investisseurs et gestionnaires de locaux d'activités, bureaux d'études.

Projet Ecohabiter (Est Ensemble)

Le projet Ecohabiter vise à réhabiliter un ancien bâtiment industriel de 4 600 m² pour y implanter une pépinière et un hôtel d'entreprises, ainsi que des locaux d'activités, des bureaux, un pôle de ressources sur le thème de la ville durable (éco-conception, éco-construction, économie verte et économie circulaire).

Porté par la Régie Immobilière de la ville de Paris, le projet est attendu pour 2020. Sa réalisation repose sur un bail emphytéotique afin de « gommer » le coût du foncier et proposer aux entreprises des loyers compatibles avec leur modèle économique.

• Bonne pratique •
**BASECO, l'observation foncière
 des zones d'activités économiques de Normandie**

La démarche

L'observation des territoires économiques a été lancée dès 1995 avec de premières enquêtes auprès des aménageurs, puis a évolué progressivement en lien avec les outils de Système d'information géographique.

À partir de 2015, les outils ont été régionalisés pour correspondre au périmètre de la nouvelle région Normandie.

L'observation est organisée à 3 niveaux : la ZAE, la parcelle, l'entreprise.

À ce jour, elle permet d'assurer le suivi de :

- 800 ZAE existantes ;
- 200 ZAE en projet ;
- 14 000 entreprises géolocalisées au sein des ZAE ;
- 250 000 emplois dans les ZAE.

Actuellement, le système repose sur une base de données de 250 millions de données brutes historisées :

- sur de nombreux domaines en lien avec le développement économique : le commerce, l'International, l'emploi, l'énergie, les entreprises, les équipements, l'innovation-R&D, la population, le tourisme ;
- issues de multiples sources : Pôle emploi, Insee, Urssaf, DGCS, Douanes, INPI, Dares, DGFIP, DGCL, MESR...

CCI Baseco propose aux entreprises, aux collectivités et aux porteurs de projets :

- d'obtenir le détail de l'activité économique et sociale de leur territoire ;
- d'obtenir la liste des terrains disponibles pour s'implanter ;
- de consulter l'annuaire et l'atlas des entreprises pour identifier la concurrence ;
- d'étudier la situation des secteurs d'activités et des grandes filières économiques régionales (une dizaine) ;
- d'avoir accès à l'observatoire régional du commerce (+ de 300 m², IDC, études d'implantation, géomarketing...).

L'intérêt du dispositif d'observation foncière :

- réalisation d'outils d'aide à la décision pour les collectivités dans leur stratégie foncière, en prenant en compte les enjeux d'aménagement et de développement économique :

- tableaux de bord à façon pour les collectivités ;
- identification des besoins futurs en espaces pour les entreprises dans le cadre de l'élaboration des PLU(I) ;
- suivi de la consommation de foncier par les entreprises : enveloppe foncière des SCOT, potentiel foncier, localisation préférentielle des activités.
- apport d'une vision à une échelle large (Ligne nouvelle Paris-Normandie, schémas régionaux...)
- apport d'un service aux entreprises : bourse des terrains et des locaux (services en ligne 7j/7).

La péréquation dans les opérations d'aménagement et au sein de grandes entreprises industrielles



Reprise et optimisation des grandes entreprises industrielles avec une entreprise en activité

Il s'agit de secteurs intéressants avec du potentiel devenant attractif pour des investisseurs, et qui sont occupés par une entreprise qui :

- Soit a moins besoin de place pour exploiter son activité ;
- Soit a délocalisé une partie de son activité ou réduit ses besoins ;
- Soit souhaite continuer à exploiter son activité sans rester propriétaire de tout ou partie de son emprise.

Les emprises sont maintenues en ZI au PLU pour un usage d'activité économique.

Exemple

Le mode d'intervention de SEGRO, opérateur britannique, qui rachète une emprise, dégage du foncier pour développer de nouvelles opérations et réimplante l'entreprise historique. Le rendement locatif de l'entreprise historique permet normalement d'amortir sur une durée courte le portage de l'ensemble de l'acquisition.

Ce type d'opérations ne peut se faire sur de grandes emprises.

Exemple

Le programme développé par TSF à St Denis, où une entreprise a été maintenue sur son site en lui permettant de réaliser une opération de bureau sur son emprise. Le programme a été réalisé par un promoteur-investisseur et a généré des participations pour la ZAC.

La péréquation dans le cadre d'opérations d'aménagement

Il est légitime de souhaiter maintenir des activités économiques dans le périmètre d'opérations d'aménagement même lorsqu'elles sont de par leur localisation plutôt destinées à des programmes de logements ou de bureaux.

Exemple de la ZAC Landy Pleyel : de 2002 à 2015, 400 logements sur 450 000 m² de bureaux. Afin de permettre l'implantation de la filière audiovisuelle, la charge foncière a été vendue 200 € HT / m² pour les locaux d'activités avec un COS de 0.7 et les bureaux d'accompagnement à 350 € HT / m² avec un droit de retour si le preneur n'est pas dans l'activité

audiovisuelle, portant la charge foncière à 500 € / m² (contre 600 € HT / m² en moyenne en bureaux sur d'autres secteurs).

Exemple de Cristino Garcia à Saint-Denis

La cité artisanale réalisée par SIRIUS a été livrée en 2010, à proximité du RER B Stade de France.

L'opération se développe sur 2 000 m² de bâtiments classiques et fonctionnels sur un terrain de 2 260 m², soit un COS de 0.76, dont les locataires sont le centre de formation de Point P, et la société « Le Tanneur ». La charge foncière a été vendue en 2009 à 200 € HT / m² SHON dans un quartier à vocation résidentielle. Une opération similaire a été réalisée dans le même secteur avec le même partenaire.

Ces bilans d'opérations d'aménagement ont tous fait l'objet de péréquation pour vendre la charge foncière à un montant permettant le maintien d'activités économiques et freinant l'exil d'entreprises localisées à proximité de moyens de transport, et donc soumises à une forte pression foncière et immobilière.

Les acquisitions d'emprises industrielles avec maintien dans les lieux le temps de trouver des solutions de relocalisation à proximité sont également des options à explorer (Cf L'exemple de KDI à la Courneuve).

Contribution

Raphaël Munnich, Plaine Commune Développement

La zone dense, facteur d'intégration ou d'exclusion des entreprises ?

Dans la zone dense la tendance naturelle du marché est de porter à la hausse les valeurs foncières, avec pour conséquence que les entreprises elles-mêmes décident de vendre leurs locaux pour trouver de nouvelles implantations plus périphériques.

Que les entreprises soient expropriées ou cèdent leurs emprises dans le cadre de transactions amiables, il est extrêmement rare qu'elles puissent se réimplanter à proximité de leur localisation d'origine.

Aussi, accompagner le maintien et le développement des entreprises sur leur site d'origine est le résultat d'une politique volontariste faisant intervenir plusieurs types d'acteurs.

Cela nécessite une volonté politique et une vision de l'aménagement équilibrée d'un territoire, multifonctionnelle, visant la préservation de l'emploi et le maintien d'un tissu économique diversifié. Cette vision doit se développer sur le long terme.

Les conditions à réunir : une volonté politique et les acteurs nécessaires

Les activités économiques nécessitent moins de place qu'auparavant ; il est donc possible de les maintenir en zone dense sur des emprises de moins grande taille.

Cela implique :

- que les entreprises acceptent les contraintes inhérentes à cette localisation ;
- un développement des locaux en étages.

L'exemple des hôtels industriels de Montreuil et Paris abonde en ce sens.

La Ville de Paris a par exemple initié des produits immobiliers innovants en proposant

à des opérateurs privés un bail emphytéotique sur des terrains lui appartenant. Les opérateurs ont pour mission de réaliser le programme et de le louer à des entreprises, suivant le cahier des charges de la collectivité, avec son agrément.

Au terme de bail de 20 ans, le bien revient à la collectivité puis est donné en gestion à une SEM. C'est par exemple le cas :

- CAP 18 Porte d'Aubervilliers
- Massena – 13^e
- Mozinor – Montreuil

Autre outil : l'urbanisme réglementaire

L'utilisation du gel dans les PLU avec maintien de secteurs en zones d'activités est nécessaire mais non suffisante.

Ce procédé permet d'empêcher une pratique spéculative des propriétaires ou des entreprises qui sous la pression des promoteurs ont plus intérêt à vendre leurs actifs qu'à rester sur place. Il n'est toutefois pas suffisant car il existe un vrai risque de transformation, in situ, des locaux qui passent d'un usage industriel à un usage commercial avec des rendements locatifs supérieurs.

Exemple : Parc Icade EMGP.

Il s'agit d'anciens halls industriels, pour lesquels la mutation en commerces de gros est d'un rapport locatif plus élevé pour les propriétaires que le maintien d'entreprises traditionnelles.

Le secteur de la Porte d'Aubervilliers a lui été transformé en très grand marché de gros, devenu aujourd'hui un atout pour le territoire après une période de mutation anarchique.

Un autre enjeu : la requalification des zones d'activités de fait

De nombreuses zones d'activités de région parisienne ont été réalisées dans les années 1970-1980 dans des secteurs excentrés et loin des transports collectifs.

30-40 ans après, ces secteurs sont intégrés à la zone dense desservis par les transports (T11 express, etc).

Il s'agit par exemple :

- Parc d'activités Le Coudray au Blanc-Mesnil : 40,4 ha, sièges sociaux et logistique & stockage ;
- Zone industrielle Les Vignes à Bobigny ;
- Montreuil Zone Industrielle Nord.

Maintenir l'activité économique dans ces secteurs demande de résoudre plusieurs problèmes :

- Ces lotissements sont généralement d'initiative privée. Les voiries sont privées et souvent mal entretenues et non desservies par le haut débit ;
- Ces lotissements soulèvent des questions de domanialités : AFUL, syndicats etc ;
- Il est nécessaire de reprendre le foncier des voiries et que la collectivité accepte de renoncer à la remise en état avant acquisition, le plus souvent refusées par les propriétaires ;
- Une volonté forte est nécessaire pour redynamiser la zone d'activité en investissant, en confiant à un aménageur la mission d'acquérir et de requalifier les voiries, en mandat ou en concession, en lissant dans le temps acquisition et travaux et équilibrés par d'autres actions d'aménagement.

La zone industrielle du Coudray au Blanc-Mesnil donne l'exemple d'un site où la requalification a été amorcée par l'acquisition d'une ou deux parcelles pour enclencher une mutation. La valeur attendue par l'entreprise pour la vente de son actif immobilier ne permet parfois pas la réalisation d'un projet immobilier. Pourtant le bâti existant n'est plus exploitable, sauf pour des activités qui peuvent s'en contenter et contribuent à précéder le secteur.

Dans ce contexte, la cession et requalification de la voirie permet de créer une dynamique vertueuse « donnant – donnant ». Pour enclencher cette dynamique de valorisation, il est nécessaire de planifier un projet d'ensemble et d'organiser les opérations à conduire.

Une modification du règlement d'urbanisme, qui assouplit la règle (par exemple sur la réglementation des espaces verts) permet d'accompagner l'évolution. Un partenariat peut ainsi se mettre en œuvre entre les collectivités, les propriétaires occupants, les locataires etc., pour donner une nouvelle vie à ces zones d'activités.

L'intervention d'un aménageur est souhaitable pour conduire le travail d'études et mettre en œuvre les actions d'aménagement.

Feuille de route

Problématique

Simultanément à son extension, la ville se renouvelle, se reconstruit sur elle-même, se recycle, autant de figures qui désignent la réutilisation d'espaces déjà urbanisés pour de nouvelles constructions et de nouveaux usages. Si ce processus urbain est ancien, il est particulièrement vif depuis la fin des années 1980, période qui voit la mutation profonde du tissu productif en Île-de-France.

Sous l'effet combiné de facteurs nationaux (lois de décentralisation et prime d'aménagement du territoire excluant l'Île-de-France pour les entreprises industrielles) doublés d'un contexte économique mondial marqué par les crises pétrolières et la limitation des coûts de production, les emprises d'activités situées en cœur d'agglomération, et notamment l'industrie et les PME, ont largement laissé place à d'autres types de fonctions (bureaux, logement, équipements, etc.).

Entre 1982 et 2012, 4 290 ha de sites industriels et productifs ont été recyclés. Au cours de la même période, le recyclage de ces emprises aurait contribué à la production de 16 % des nouveaux logements construits.

Depuis la fin des années 1990, la montée en puissance en Île-de-France de politiques publiques visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, l'amorce d'un cycle haussier sans précédent des prix de l'immobilier de logement, combinées au regain d'intérêt pour les centres urbains et leurs aménités, ont contribué à renforcer le dynamisme du recyclage urbain.

Alors que l'extension de l'urbanisation se réduit (1 000 ha/an depuis les années 2000), le renouvellement urbain atteint

des volumes sans-précédent, de l'ordre de 1 500 ha/an entre 2000 et 2012. Selon l'IAU ÎdF, les espaces d'activités (au sens large) arrivent en troisième position lorsqu'il s'agit d'alimenter cette dynamique. Des évolutions législatives soutiennent ce processus ; la loi Alur a débloqué nombre de situations de reconversion d'installations classées en permettant le transfert des obligations de dépollution des installations classées de l'exploitant à l'acquéreur.

À bien des égards, la reconstruction de la ville sur elle-même répond à certaines attentes contemporaines en matière de durabilité, de limitation de la consommation d'espace, d'optimisation des équipements existants. Mais là où il y a recyclage urbain, il y a « consommation » d'espaces urbains. Dès lors, la question du renouvellement des usages des sols et de l'avenir des fonctions qu'ils remplissaient doit être posée : que recycle-t-on et pour créer quoi, à quel endroit ?

Cette question se pose aujourd'hui avec acuité pour les tissus d'activités économiques. Alors que le terme de « recyclage » désigne implicitement la réutilisation d'un sol usagé, il touche en réalité de nombreux sites d'activités encore fonctionnels, accueillant activités et emplois dans un contexte où les friches sont de plus en plus rares.

En Île-de-France, le développement de l'emploi et le maintien d'activités économiques d'une part, et l'encouragement du renouvellement urbain et de la densification d'autre part, constituent des orientations complexes à concilier alors même qu'elles innervent la majorité des documents de planification urbaine, du SDRIF aux PLU.

Comment les politiques foncières et les projets d'aménagement peuvent-ils contribuer à la résolution de cette équation ?

Les réponses à cette question apparaissent d'autant plus difficiles à trouver

que, sur le plan économique, les charges foncières maximales supportées par les programmes d'activités sont systématiquement inférieures à celles tolérées par le résidentiel, et ce même pour les bureaux à l'exception des quartiers les plus prestigieux de l'agglomération parisienne. Ainsi, au jeu du marché et en dehors de tout cadre réglementaire ou opérationnel contraignant, l'usage résidentiel l'emportera sur les bureaux et les activités.

Alors que le renouvellement urbain se réalise souvent sur des emprises d'activités, comment aménager des quartiers qui ménagent une place aux activités qui sont essentielles au fonctionnement urbain et pour la pérennisation des écosystèmes économiques locaux ?

Comment assurer la vitalité d'un tissu d'entreprises et la transition entre le temps de l'avant et l'après de l'opération d'aménagement ?

Voici la question que propose de traiter ce groupe de travail.

Les quinze prochaines années verront la mise en œuvre de projets urbains et de transport dont les conséquences pour l'attractivité des territoires seront multiples : nouvel attrait des quartiers de gare du Grand Paris Express, recentrage de certaines filières dans la première couronne, par exemple. Si ces dynamiques se vérifiaient, elles auront un impact sur les choix et les possibilités de localisation des activités. Concurrence accrue pour certains sites, désaffectation pour d'autres, les répercussions sur l'occupation des différents types d'immobiliers d'entreprises et les marchés fonciers pourraient être importantes et le groupe devra les prendre en considération. Sur cet aspect, il convient de souligner la complémentarité de la réflexion proposée par ce groupe de travail avec celui de l'ORIE qui se penchera sur la reconversion des locaux d'activités vacants.

Les raisons économiques, sociales et urbaines, de maintenir les activités au cœur de la ville ne manquent pas. Et pourtant, la dimension financière, interne aux opérations d'aménagement, ne devra pas être

négligée. Si l'origine de l'externalisation progressive de certaines activités réside dans le fonctionnement même des marchés fonciers, le groupe de travail « coûts fonciers » de l'ORF a démontré que l'acquisition d'emprises d'activités pouvait également peser lourd dans les dépenses des aménageurs. Une raison de plus pour les maintenir au cœur des opérations ?

Les réponses sont certainement à chercher à plusieurs échelles et selon une typologie de territoires, d'acteurs et d'opérations :

- échelles spatiales : quelle place pour les activités au sein des projets d'aménagement mais aussi à l'échelle des territoires porteurs de ces projets ?
- échelle temporelle : comment articuler le temps des opérations avec celui de la vie des entreprises pour leur offrir l'opportunité de se maintenir dans les territoires ?

Méthode de travail

Définition du champ de réflexion

Il est proposé de traiter de l'ensemble des espaces d'activités susceptibles d'être le support du développement urbain, aussi bien dans le cœur de l'agglomération parisienne que dans ses franges et dans les territoires ruraux d'Île-de-France : emprises industrielles, zones d'activités, zones commerciales mais aussi sites d'activités et d'artisanat en milieu urbain, bureaux, etc. Cela pourra faire écho à une diversité de situations, qu'il s'agisse d'anciens sites industriels en déshérence, de parcs de bureaux vacants ou obsolètes, d'activités en milieu urbain mixte évincées par l'habitat, de zones d'activités vieillissantes, mais aussi de zones d'activités plus récentes mais désertées sous l'effet de la prolifération d'une offre nouvelle de locaux, etc.

En revanche, les questions relatives à l'aménagement de nouvelles zones d'activités en extension, à la concurrence découlant de l'éventuel excédent d'offre de locaux d'activités, à la consommation d'espace suscitée par l'aménagement de nouvelles zones, ne seront abordées que de manière connexe,

dans la mesure où elles sont liées à la problématique du groupe de travail sans toutefois en constituer le cœur.

Établir un diagnostic affiné et spatialisé :

- dans quelle mesure les espaces d'activités contribuent-ils au développement urbain en Île-de-France ?
- Quels sont les types d'activités touchés ?
Qu'advient-il des entreprises « chassées » par les projets urbains ?
- Et, en aval, quels types d'espaces d'activités produisent les opérations d'aménagement ?

Pour ce faire, le groupe de travail pourra mobiliser les études et inventaires existants, notamment les travaux de l'ORIE sur les projets d'immobilier tertiaire ou leur recyclage, ou encore les études de Chambre de commerce et d'industrie de Paris Île-de-France.

Identifier les moyens permettant de maintenir des activités ou d'en accueillir de nouvelles

Il s'agira de procéder à des auditions et à des retours d'expérience concernant des opérations d'aménagement ou des démarches de planification et de stratégie (MODUE par exemple).

Établir des préconisations

Celles-ci seront établies en sériant les acteurs (collectivités, aménageurs, entreprises, investisseurs), les échelles (région, territoires, opérations) et les vecteurs de mise en œuvre (planification, plan stratégique et stratégie foncière dédiée, péréquation financière, innovation urbaine et architecturale etc.).

Composition du groupe de travail

Président : Mireille Flam • CESE

Rapporteur : Samuel Cucherousset • Responsable du Département Économie Territoriale, Aménagement, Transport Chambre de commerce et de l'industrie de la région Paris Île-de-France

AOUADJ *Smain* • DRIEA/ORIE
BARAT *Emmanuelle* • SAF 94
BAROUX *Olivier* • CD Val-de-Marne
BASCIANI-FUNESTRE *Marie-Antoinette* • DRIEA/ORF
BEN MILED *Tarek* • CD Val-de-Marne
BENOIT *Gilles* • NEXITY
BESSAC *Florian* • ORIE
CATTIAUX *Nicolas* • EPAORSA
CENTLIVRE *Catherine* • Paris Batignolles
CIONI *Virginie* • IAU idF /ORF
COUSIN-COSTA *Nathalie* • Mairie de Paris
CRIEF *Guillaume* • DRIEA
CRON-DARRACQ *Céline* • CCI Seine-Saint-Denis
EL HALAWANI *Hikmat* • Séquano Aménagement
FIGEAT *Dominique* • ORF
GENTILI *Thomas* • EPFIF
GRAILLE *François* • DRIEA
GUERARD *Julien* • CRMA Île-de-France
JAAIDANE *Jamila* • Conseil Régional d'Île-de-France
JOINET *Hélène* • IAU idF/ORF
LE FOLL *Gwenola* • DRIEA/ORF
LEON *Céline* • EPAORSA
LEROUX *Armelle* • CD Yvelines
LORE *Eric* • INATER
LOURDIN *Didier* • SNCF RESEAU
MARIA *Michel* • DRIEA
MEININGER-BENASSY *Carole* • DGALN/DHUP
MUNNICH *Raphaël* •
SEM *Plaine commune développement*
NEBOUT *Margot* • Séquano Aménagement
NESTOR *Norah* • Essonne Développement
OGBOYE-VAZIEUX *Muyinat* •
EPT *Grand-Orly Seine Bièvre*
OMHOVERE *Martin* • IAU idF
OUTTIER *Nicolas* • EPFIF
POULAIN *Astrid* • Séquano Aménagement
RACT-MADOUX *Daphné* •
Conseil Régional d'Île-de-France
RAMILLON *Agnès* • EPA SENART
REY *Florence* • Conseil Régional d'Île-de-France
ROCHE *Rémi* • SNAL / UNAM
VOIGNIER *Eric* •
UBD *Studio The Urban & Building Design Studio*
YEBE AKO *Ordiana* • DRIEA UT/92