

Novembre 2009



# PME / PMI en zone dense métropolitaine

Séance du 12 décembre 2008



# “ club des aménageurs franciliens ”

## 4

**Séance du 12 décembre 2008**

PME / PMI

en zone dense métropolitaine

Le 12 décembre 2008 s'est tenue la quatrième séance du Club des aménageurs franciliens animé par l'IAURIF. Les actes de cette séance ont été finalisés en septembre 2009.

54 personnes ont débattu pendant 4 heures du maintien des PME-PMI dans la zone dense en Ile-de-France. Parmi elles, 29 aménageurs publics et privés d'Ile-de-France, 4 acteurs institutionnels, 3 représentants techniques de la Région, 4 représentants du MEEDDAD, 14 membres de l'IAU-IDF.

Après les nouveaux quartiers urbains, les quartiers de gare, la programmation des logements, il avait été décidé d'aborder un thème économique. Le choix s'est porté sur les PME-PMI (environ 7% des entreprises et 30% de l'emploi francilien), confrontées à une compétition foncière qui tend à les exclure de la zone dense où sont beaucoup de leurs donneurs d'ordre. Comment s'organisent les marchés immobiliers, quelles sont les stratégies des collectivités dans les zones en mutation où elles se trouvent souvent, comment évoluent leurs besoins, comment construire des réponses adéquates dans l'espace régional ? C'était la problématique de cette quatrième réunion du club.

**Verbatim n°4** restitue les présentations, documents, analyses et débats de la séance et en résume les enseignements, sur ce thème qui s'avère très actuel et crucial pour l'aménagement régional.

Le club des aménageurs franciliens (rappel)	2
Les participants à la séance	4
Les PME-PMI en zone dense, introduction	5
Présentation de la problématique	5
Présentation de l'expertise	7
Quatre projets en question et leurs fiches descriptives	8
Les points forts du débat	22
Les enseignements	25
La prochaine séance	28
Documents préliminaires	
La problématique	30
L'expertise	34
Les 2 fiches de cas	40
Les 8 fiches-produits	45
Les 10 cartes régionales	62
<p><b>Équipe 4<sup>e</sup> séance</b> : Renaud Diziain, Anne-Marie Roméra ./ DEDL, Olivier Mandon / DDHEGL, Martine Liotard, Émilie Jarousseau / DUAT</p> <p><b>Infographie et cartographie</b> : Yann Lesouef / DUAT, Pascale Guery / DEDL</p> <p><b>Groupe d'appui</b> : Etienne Berthon, Amélie Darley, Hervé Lerolle, Jean-Pierre Palisse, Laurent Perrin / DUAT</p> <p><b>Conception graphique</b> : Sylvie Castano / DUAT</p>	
<p>Contact : Martine Liotard ☎ 01.77.49.78.74 📧 martine.liotard@iau-idf.fr</p> <p>✉ DPAD IAU-IDF 15 rue Falguière 75 740 Paris cedex 15</p>	



## Le club des aménageurs franciliens

Les lieux d'échanges et d'information sur les projets d'aménagement se multiplient. C'est le signe d'un besoin croissant pour les aménageurs et les collectivités donneuses d'ordre de se situer dans un ensemble d'expériences et de réflexions. Ce sont en général des lieux d'échelle nationale (le Club ville-aménagement, le Forum des projets urbains, l'atelier des projets urbains), parfois organisés autour des métiers (la FNAU, la Fédération des SEM, etc.) ou attachés à des thèmes spécifiques, nationaux ou régionaux (sur le foncier en Ile-de-France, comme l'ORF).

### ■ Pourquoi ?

Malgré la multiplicité de ces offres, un besoin persiste pour échanger sur les conditions de l'aménagement dans ce cadre particulier qu'est la métropole francilienne, pour connaître les projets en cours, mais plus encore pour débattre des contraintes, modalités, moyens et objectifs de l'acte de produire l'espace métropolitain.

C'est pourquoi l'IAU-IDF a lancé, à partir de février 2007, un Club des aménageurs franciliens, lieu d'échanges entre professionnels de l'aménagement en Ile-de-France :

- qui interroge les pratiques opérationnelles de l'aménagement au regard de grandes problématiques régionales franciliennes
- qui, par les échanges d'expériences et par un regard régional, apporte aux aménageurs des éléments de réflexion, de comparaison, d'orientation de leurs modalités d'intervention
- qui enrichisse les objectifs et moyens de la planification régionale (en particulier pour la mise en œuvre du SDRIF)

### ■ Avec qui ?

Le monde de l'aménagement est dominé par les acteurs publics, les collectivités territoriales et leurs outils publics et para-publics. Néanmoins, le contexte national évolue fortement et si la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement urbain reste publique, sa mise en œuvre est l'occasion de partenariats croissants entre des acteurs publics et privés.

Dès lors, les débats peuvent utilement associer des responsables de l'aménagement :

- des communes, communautés et associations intercommunales
- des SEM
- des EPA, GIE et autres structures dédiées
- des promoteurs-aménageurs privés
- des agences d'urbanisme, des CAUE
- le cas échéant, d'organismes HLM, équipes d'opérations ANRU et autres

### ■ Comment ?

La particularité du Club des aménageurs franciliens est moins de diffuser une information sur les projets (nombre de lieux existent pour ça) que de favoriser le débat sur leurs modalités d'élaboration et de réalisation. Dès lors, quelques règles de fonctionnement visent à la qualité de ces échanges :

- **Format** : pour préserver une réelle interactivité, le débat réunit au plus une cinquantaine de participants (par rotation dans un panel en croissance, d'environ 150 membres en 2009 hors IAU), avec une expérience directe en lien avec le thème et porteurs d'un témoignage concret
- **Durée** : une demi-journée, avec une fréquence de 2 à 3 séances par an
- **Cadrage préalable** : une courte note de problématique situant le sujet dans son contexte régional et ses contraintes de mise en œuvre opérationnelle, une expertise, issue d'une étude de l'IAU-IDF ou autre, offrant des éléments de comparaison et d'analyse par des réalisations franciliennes, nationales ou internationales

- **Lancement du débat** : quelques présentations de démarches et projets en cours par des participants à la séance, qui lancent un questionnement collectif
- **Restitution** : diffusion, par mail et par courrier, des actes du club des aménageurs franciliens (Verbatim), englobant les contributions des aménageurs, la problématique, l'expertise et la synthèse des débats
- **Pilotage** : un pilote au sein du DPAD (Département Planification et Aménagement Durable) avec un groupe de travail inter-départements de l'Institut (voire d'experts externes) adapté à chaque thème et un large groupe d'appui
- **Lieu** : salle Delouvrier au rez-de-chaussée de l'IAU-IDF, 15 rue Falguière, Paris 15e

## ■ Sur quels thèmes ?

Une étude de faisabilité réalisée à la mi-2006 auprès d'une vingtaine de structures publiques et para-publiques a fait ressortir une large gamme de sujets intéressant les aménageurs. Le programme sera établi à partir de cette première liste et discuté avec les participants de la séance précédente et avec le groupe informel.

Le souci de ne pas empiéter sur les champs déjà couverts par d'autres lieux d'échanges poussera à rechercher des collaborations lorsque les préoccupations sont voisines (par exemple avec l'ORF).

Les thèmes cités lors de l'enquête préalable ont fait ressortir deux grandes catégories, face à une évolution rapide du contexte :

- **Traduction opérationnelle de problématiques régionales** : La densité dans le cœur d'agglomération et aux franges ● *Logement et densité dans les PLU et les SCOT* ● La mixité et l'insertion de l'économique dans l'urbain ● *Le commerce et la centralité* ● Les nouveaux quartiers urbains et la poly-centralité métropolitaine ● *Le développement durable et les démarches HQE* ● L'insertion des infrastructures pénalisantes dans les projets urbains ● *Le développement de la logistique urbaine* ● La ville aéroportuaire (grands aéroports et aéroports d'affaires) ● *Le rapport urbain au fleuve* ● La gestion des espaces ouverts hors d'une conception naturaliste ● *L'université dans la ville* ● L'impact du vieillissement sur l'offre urbaine ● *La structuration de nouveaux quartiers en extension sur les franges*
- **Outils et méthodes de l'aménagement** : La fabrication des SCOT et PLU ● *Les méthodes et outils des démarches de territoire* ● Le pilotage public d'opérations conduites par des aménageurs privés ● *La concertation publique* ● L'accompagnement culturel des projets longs et perturbateurs ● *La pratique de l'agrément et les déséquilibres régionaux* ● Les moyens et procédures de la dépollution des sols ● *Les formes nouvelles de stationnement*
- **Séances récentes** : Nouveaux quartiers urbains ● quartiers de gare ● programmer les logements ● PME-PMI en zone dense

# “ club des aménageurs franciliens ”

## 4

**Séance du 12 décembre 2008**

PME / PMI

en zone dense métropolitaine

## LISTE DES PARTICIPANTS

### ■ Aménageurs

Jocelyne Abis	directrice générale adjointe, CAMS
Patrice Berthé	directeur, ACTEP
Jacques-Jo Brac	chef de projet territorial, PRU Clichy-Montfermeil
Barbara Chabbal	économiste, APUR
Hélène Chatelier	service du développement économique, Ivry-sur-Seine
Raphaël Catonnet	directeur du développement territorial et immobilier d'entreprise, CG92
Thierry Cazes	directeur du développement, CASQY
Hélène Clédât-Vagne	directrice générale, SEMNA, Nanterre
Paul Cugnet	chargé de mission, SEMAPA, Paris
Marcellin d'Almeida	directeur de l'aménagement, Montreuil-sous-bois
Thibaut De Laleu	responsable du développement économique, Montreuil-sous-Bois
Michel Fanni	directeur de l'urbanisme EPA Marne-la-vallée, Noisiel
Olivier Guillouët	urbaniste, ICADE Foncier tertiaire
Bruno Halluin	directeur général, BATI-CONSEIL IMMOBILIER /
Vincent Heuzé	directeur général, Nexity-Ville & projets
Frédéric Lefebvre	directeur du développement, SIRIUS
Lilaa Lemmiz	chargée de mission économique, ACTEP
Jean-François Lorès	directeur de l'aménagement, Ivry-sur-Seine
Sylvie Mazel	directrice de l'aménagement, CC Portes Essonne
Nora Miri	directrice du service aménagement, Saint-Ouen
Julie Montfraix	directeur de projet, Nexity-ActiFoncier
Bruno Ortole	directeur de l'aménagement, AFTRP
Hélène Planque	directrice générale adjointe aménagement/développement Noisy-le-sec
Pierre Sliosberg	chargé de mission, DDEE Paris
Samuel Soriano	directeur général adjoint, Pantin
Jacques Touchefeu	directeur, EPORSA
Bruno Trancart	directeur, SEMMASSY
Isabelle Vallentin	directrice de l'aménagement, SODEDAT 9
Jacques-Henry Vergne	responsable de l'immobilier d'entreprise et du développement, SAGI

### *Excusés :*

Dominique Alba / APUR, Christophe Bayle / SEMAPA, Olivier Danziger / Meunier, Olivier Théry / Bâti-conseil, Aurélie Paquot / SODEDAT 93

### ■ Institutions

Jérôme Buisson	délégué Île-de-France et DOM-TOM, fédération des SEM
Cécile Cabanes	responsable du service aménagement, CCI-Paris - Seine-Saint-Denis
Bertrand Marjollet	directeur des études, CCI Paris - Hauts-de-Seine
Nathalie Tessier	directrice générale adjointe, EPFR

## ■ **État**

Marie-Antoinette Basciani-Funestre déléguée ORF DRE-IF  
Hélène Fernandez chargée de mission DUSD, DRE-IF  
Évelyne Lemercier chargée des études PUCA / MEEDDAD  
Pascale Rohaut chef du groupe GORE / DUSD / DRE-IF

## ■ **Région**

Agnès Defosse chargée de mission, DADT  
Thomas Servet chargé de mission immobilier et zones d'activités  
Véronique Hostein chargée de mission, DADT

### *Excusée :*

Jacqueline Samulon chargée de mission, DADT

## ■ **IAURIF**

François Dugény Directeur Général  
Anca Duguet chargée d'études DUAT  
Etienne Berthon chargé d'études DUAT  
Carole Delaporte chargée d'études DEDL  
Renaud Dizain chargé d'études EDEL  
Émilie Jarousseau chargée d'études DUAT  
Paul Lecroart chargé d'études DUAT  
Hervé Lerolle chargé d'études DUAT  
Martine Liotard chargée d'études DUAT et pilote du Club  
Sophie Mariotte chargée de mission Cahiers de l'IAURIF  
Jean-Pierre Palisse directeur-général adjoint DUAT  
Laurent Perrin chargé d'études DUAT  
Anne-Marie Roméra directrice, DEDL  
Jean-François Vivien chargé d'études, DUAT

### *Excusé :*

Olivier Mandon chargé d'études, DDHEGL

# “ L'introduction ”

## ■ Introduction

François Dugény, directeur général de l'IAU-IDF, accueille les participants et se félicite de ce nouvel élargissement du cercle des partenaires du club à la faveur d'une thématique économique, au croisement de l'aménagement et du développement.

Il en rappelle la complexité, entre le souci, porté par le SDRIF, de maintenir partout la mixité fonctionnelle et, par ailleurs, les difficultés fréquentes du maintien de PME-PMI dans un tissu dense, entre les nuisances de voisinage ou de desserte, les difficultés d'extension et leur moins-value foncière au regard d'autres usages d'un sol de plus en plus disputé.

Une fois encore, le dialogue concret que permet le club, entre des acteurs publics et privés, entre les porteurs de logiques globales et de stratégies opérationnelles localisées, peut aider à faire émerger des pistes d'action et de réflexion concertée, sur ce champ mal connu des dynamiques économiques régionales.

# “ La problématique ”

Martine Liotard, animatrice du Club, rappelle la préparation très partagée de cette séance, avec des productions préalables de l'IAU et de plusieurs membres du club, qui ont permis de rassembler un matériau concret et informé pour le débat.

Une difficulté préalable était la relative méconnaissance des PME-PMI franciliennes, éparses, diverses et évolutives. Les définitions et donc la quantification varient (ici, la fourchette retenue est de 10 à 250 emplois), leurs activités et donc leurs besoins immobiliers, géographiques et d'environnement sont multiples. Les documents rassemblés en esquissent le paysage francilien, marqué notamment par la prégnance des PME tertiaisées et donc d'un besoin de locaux mixtes. Un effort est fait au passage pour stabiliser des nomenclatures assez flottantes.

L'approche est centrée sur l'offre, qu'elle soit immobilière, foncière ou urbaine, et sur son adaptation aux besoins des entreprises, particulièrement dans la zone dense où elle a tendance à se rétrécir. La question des coûts est aussi déterminante, en accession comme en locatif, en intégrant les charges. Sachant que le différentiel de loyer global supportable par une PME et par un occupant de bureau pur est environ de 1 à 2, la compétition foncière est forcément très inégale.

Les exposés et débats vont faire le point sur la situation en Île-de-France et, autant que faire se peut, déboucher sur des pistes de travail et d'action. Comment définir une politique concertée qui garantisse dans la durée et à grande échelle territoriale des conditions de maintien et mutation d'un tissu de PME-PMI absolument indispensable au fonctionnement et à la performance francilienne ?

Les collectivités locales sont au premier rang dans le choix de faire et d'aménager, les exemples collectés par les uns et les autres montrent les limites de ces efforts et l'insuffisante prise de conscience, parfois, de la nécessité de faire droit à ces opérations moins rentables. C'est donc sans doute à une échelle large qu'il faut définir des stratégies, agissantes durablement. La séance permettra de voir comment les outils actuels (le PLU, les ZFU, notamment) peuvent être mobilisés, à l'intérieur de politiques plus larges à consolider. La crise actuelle peut être un temps de réflexion propice pour les concevoir, alors que la construction et la hausse des prix ralentissent.

⇒ voir la note de problématique en annexe page 30

# “ L'expertise ”

Renaud Diziain, économiste au DEDL, pose la problématique du marché des locaux d'activités pour PME-PMI dans la zone centrale de l'agglomération : de quel produit immobilier parle-t-on, tant en termes de contenant que de contenu, où se localise cette offre immobilière, quelles sont les spécificités de la filière de production et quel rôle y jouent les pouvoirs publics ?

Il rappelle les caractéristiques des locaux d'activités PME-PMI :

- des bâtiments le plus souvent en R+1 pour petite production, manipulation et entreposage..., dont le RDC est dédié aux activités et l'étage aux bureaux,
- un immobilier multi-fonctionnel, capable de s'adapter au fonctionnement varié et évolutif de ces PME-PMI, la proportion des bureaux pouvant varier de 10% à 50%,
- des ensembles généralement conçus en multi-occupation, la demande des PME portant sur des petites surfaces et des tailles variables.

Il souligne le caractère hétéroclite du parc de locaux d'activités en zone centrale, associant de multiples locaux en bâti ancien et des locaux récents. Beaucoup de PME-PMI occupent encore des locaux mal adaptés mais à des prix très attractifs, dans le tissu mixte ou dans des zones d'activités souvent déqualifiées. D'autres ont rejoint des programmes immobiliers construits spécifiquement pour les PME dans les années 1970, marché qui a connu une forte croissance dans les années 1980 : le développement de la sous-traitance, l'industrialisation des services et la tertiarisation de certaines industries, ont fait émerger de très nombreuses PME techniciennes.

Il rappelle que le local d'activités « moderne » s'est d'abord installé dans les zones d'activités d'Antony, Créteil ou Rungis, non loin de l'A86. S'éloignant progressivement vers Marne-la-Vallée, Cergy, Roissy, Courtaboeuf et le long de la Francilienne, il est devenu typiquement un immobilier de périphérie. En zone centrale, le parc de locaux d'activités se réduit fortement, du fait du recyclage urbain et de la mutation tertiaire des premières opérations de locaux d'activités (Rungis, Villepinte...).

Il détaille les raisons pour lesquelles l'offre de locaux d'activités s'est réactivée depuis peu sur certains sites de proche couronne et, notamment, en bordure de l'A86. Ce regain d'intérêt pour une localisation centrale, même un peu plus coûteuse, s'explique principalement par l'évolution du profil des utilisateurs : une part croissante d'entre eux exerce une activité de distribution, de services techniques rendus en flux tendus (SAV, dépannage...), l'accessibilité au cœur de l'agglomération est primordiale pour ces entreprises.

Il livre les recettes du succès d'opérations récemment commercialisées :

- une taille suffisante (5000m<sup>2</sup> au moins) pour susciter l'intérêt des investisseurs, avec des coûts contrôlés par la standardisation d'une offre destinée à des besoins sur-mesure,
- une attention particulière à la bonne gestion du site, avec des services (sécurité, entretien, restauration..) que la taille des opérations permet de mutualiser,
- une accessibilité autoroutière, stratégique pour l'activité de ces PME.

⇒ voir la note d'expertise en annexe, page 34

# “ Quatre projets en question ”

## ■ Les quatre projets présentés et les débats suscités

### ■ Deux immeubles de locaux mixtes atypiques, Aubervilliers, Plaine Saint-Denis / Olivier Guillouët, urbaniste, ICADE Foncière Tertiaire

Olivier Guillouët présente l'historique de deux immeubles de locaux mixtes réalisés successivement dans le parc des Portes de Paris (anciens magasins généraux), au sud de la Plaine Saint-Denis, qui illustrent l'évolution des besoins des PME en termes de locaux mixtes en zone dense et la difficulté de l'adéquation à des besoins très divers et spécifiques. Ce parc voisine l'opération Paris-nord-est en cours, le parc tertiaire du Millénaire sur Paris et la ZAC de la Porte d'Aubervilliers avec un grand centre commercial en chantier. Dans cet environnement en mutation / tertiarisation, le souhait d'ICADE est de conserver à ce parc une vocation mixte appuyée sur les filières textile et image. Plaine Commune souhaite y développer le marché des locaux pour PME-PMI, plus difficile que celui des bureaux et entrepôts.

>> le 521, imaginé en 2000 pour entrepôt et bureaux de moyenne gamme (rapport de 25 / 75) d'une seule entreprise, a évolué en 2009 vers des surfaces séparées, entrepôt et activités ou bureaux. Sa conception trop classique, son environnement peu qualifié, les craintes de voisinage difficile entre activités et tertiaire, ont conduit à l'échec commercial. Le projet ministériel d'implantation du campus Condorcet à horizon 2020 et l'arrivée prochaine du métro à proximité font espérer le remplissage du bâtiment (qui pourrait être vendu, alors qu'en général ICADE reste propriétaire).

>> le 287, conçu en 2008 pour une livraison en 2010, a bénéficié de la leçon et d'une localisation privilégiée en lisière de Paris, dans la ZAC de la gare des Mines. La conception et l'aspect architectural de l'immeuble sont de qualité, adaptés à des clients atypiques présents dans le secteur et à reloger : multimédia, mode, conception graphique. Destiné à des locaux mixtes (entrepôt à 60 / 40), il est très urbain et peut évoluer (demande de la Ville de Paris sur la ZAC) vers une grande mixité avec du tertiaire atypique, du logement aux étages ou des équipements publics.

La conception, d'un projet à l'autre, a beaucoup évolué, suppression du distingo façade noble / façade de service qui mêlait piétons et véhicules (livraisons par une rue intérieure dédiée et monte-charges), modularité et évolutivité des quatre locaux à double hauteur au rez-de-chaussée et des duplex avec patios au-dessus, qualité architecturale et technique (double peau, HQE, patios, etc.).

L'objectif a aussi changé, reloger une entreprise avec beaucoup de bureau, puis attirer des PME (plutôt des maisons-mères) avec des locaux adaptés et attractifs, dont du bureau atypique (agence d'architecture ou de pub). Le loyer, en moyenne de 200 euros / m<sup>2</sup>, pourra varier de 90 à 320 euros, en brut et hors charges – encore non connues : entre les bureaux du Millénaire, de 270 à 300 euros, et les hangars des EMGP, occupés par les studios de télévision pour 160 euros / m<sup>2</sup>.

### Le débat

+ *une logique exploratoire de quasi-bureau sur une niche de besoins sophistiqués* : un nouveau modèle à observer, qui sort du 70 / 30, offre habituelle pour PME (Patrice Berthé), des produits non-banaux peut-être en avance sur la demande (Vincent Heuzé), répondant à des activités créatives ou artistiques, flatteuses en termes d'image, mais marginales parmi les PME-PMI (Frédéric Lefebvre), pouvant viser aussi des PME de l'économie de la connaissance avec du « quasi-bureau » (Martine Liotard), au sein d'un « campus d'entreprises » et non du tertiaire pur, qui n'existe pas sur le parc, avec des entrepôts / show room, etc. (Olivier Guillouët)

+ *une clientèle « haut de gamme », dont la diversité pérenne reste incertaine* : elles sont attirées par les valeurs constituées progressivement aux Magasins généraux sur quelques thématiques et une

architecture fortes qui existent peu ailleurs qu'à Paris (Frédéric Lefebvre) mais le renouvellement des baux peut ouvrir à la tertiarisation, montée en gamme et en prix qui chasserait les « vraies » PME (Jean-Pierre Palisse, Bruno Trancart et Nathalie Tessier) ; Ivry sud a une tout autre image, avec dans un parc d'activités 80 euros / activité et 120 / bureau d'accompagnement, voire 40 à 50 euros dans l'ancien (Jean-François Lorès).

✦ *la qualité urbaine et l'architecture durable comme valeurs ajoutées* qui motivent certaines PME à payer plus pour des produits nouveaux, mais manque d'outils pour connaître les marchés et comprendre les attentes. Le 287 pourrait figurer une bonne évolution du CIFA voisin, hôtel d'activités textiles à 120 euros / m<sup>2</sup>, qui reste très fermé sur lui-même (Olivier Guillouët).

➤➤ **produit atypique pour des entreprises atypiques**, qui révèle une frange du marché parisien et constitue une innovation typologique de tertiaire très urbain, « quasi-bureau » pour une gamme d'entreprises sur les créneaux de la création, de l'innovation, de la représentation commerciale, du travail intellectuel mais ne peut espérer intégrer des PME classiques

➤➤ expérience isolée à suivre dans le temps, en terme de **maintien de l'accueil de PME**, sachant le risque de la facilité du tout tertiaire avec montée des prix, d'extension du modèle à différents cas de figure, de développement de la mixité fonctionnelle envisagée

#### ■ Des parcs d'activités dédiés en zone dense, de Villeneuve-la-garenne à Saint-Denis / **Frédéric Lefebvre, directeur du développement, SIRIUS**

Frédéric Lefebvre présente Sirius, fonds d'investissement créé en 1988 (époque du reflux des institutionnels sur ce marché), qui construit et gère (en restant propriétaire) 200 000 m<sup>2</sup> et 57 entreprises aux abords de l'A86 (soit un seuil de 500 m<sup>2</sup> de lots et une moyenne de 3000 m<sup>2</sup>). Il expose deux opérations récentes, différentes et ciblant des clientèles complémentaires :

➤➤ le parc des Chanteraines à Villeneuve-la-garenne, voisin d'un ensemble de bureaux sur Gennevilliers ; souhaité par le Maire pour générer des emplois peu qualifiés, il a bénéficié de l'aide du Département pour un espace vert qui qualifie fortement l'opération. Il accueille principalement de la logistique du dernier kilomètre et du tri postal (beaucoup d'emplois, peu de nuisances / camionnettes), de la distribution spécialisée (associant entrepôt, showroom, SAV, administration et bureau d'études). La charge foncière est autour de 100 euros / m<sup>2</sup> (pour mémoire, 150 euros / m<sup>2</sup> sur le parc commercial voisin)

➤➤ La Manufacture, à Saint-Denis, a bénéficié d'un site attractif sur le canal, d'un beau hangar industriel reconverti (Tréfinmétaux) et de la volonté de la Ville de maintenir de l'activité. Là aussi, la distribution spécialisée est très présente (FNAC, chauffage, climatisation, etc.). L'offre immobilière est variée, grands lots couplant activités et bureaux (2000 et 500 m<sup>2</sup>), des moyens (500 et 300 m<sup>2</sup>) et des petits en duplex à rez-de-chaussée (50 et 50 m<sup>2</sup>). Les entreprises travaillent pour le centre de l'agglomération, accessible depuis l'A86, et sont très satisfaites de ne pas être repoussées en grande couronne, alors que beaucoup d'opérations mixtes sont tertiarisées (les EMGP, les entrepôts Mac Donald, les parcs Evolic de la SILIC). La charge foncière est autour de 150 euros / m<sup>2</sup>

Dans les deux cas, la collectivité a fortement porté le projet et agi auprès du vendeur (hypothèse de préemption face à une solderie de textile qui était mieux-disante sur la Manufacture, affirmation d'une volonté de créer des emplois aux Chanteraines et à Saint-Denis), le Département a aussi aidé les Chanteraines par une extension du parc voisin.

#### Le débat

✦ *moyens pour équilibrer ces opérations de qualité et maintenir l'accessibilité financière*

Sachant la faible densité des deux opérations, la collectivité doit baisser la charge foncière, avec un équilibre artificiel (Jean-Pierre Palisse, Nathalie Tessier) ; les propriétaires fonciers, des grands groupes, n'ont pas maximisé le prix de vente et privilégié les bons rapports avec la collectivité, le reclassement des salariés (Frédéric Lefebvre) ; la dépollution, importante (question d'Etienne Berthon), a aussi été prise en charge par eux, alors qu'elle peut rendre l'opération non viable,

surtout dans les terrains déjà denses de proche couronne et donc sans création de valeur lors du ré-aménagement ([Nathalie Tessier](#)) ; les négociations avec les propriétaires, petits ou grands, sont rarement aussi faciles en Seine-Saint-Denis ([Isabelle Vallentin](#)) et la collectivité ne peut compenser qu'exceptionnellement le manque à gagner, sur une opération vitrine ([Samuel Soriano](#)) , la lourdeur du portage d'opérations en blanc et la moindre densité des locaux PME rendent le bilan incertain ([Frédéric Lefebvre](#))

✚ *les parcs en copropriété, une piste pour la mixité* ([Vincent Heuzé](#)) :

Ils restent peu nombreux au regard des parcs d'investisseurs car la rentabilité de petits lots reste faible et le financement de l'investissement fait peur aux banques ([Renaud Dizain](#)) ; l'abandon des opérations en acquisition des années 1970 (accusées d'avoir causé la déshérence de zones d'activités) n'empêche pas le maintien d'une forte demande pour l'accession et la constitution d'un patrimoine ([Patrice Berthé](#)) ; une solution mixte peut être le lotissement, qui garantit un entretien pérenne et peut inclure des lots en toute propriété ([Frédéric Lefebvre](#))

**>>** *le montant des prix du foncier (et de la fréquente dépollution) en zone dense tend à interdire les opérations mixtes et donc complexes en zone dense, sauf à imaginer des produits spécifiques (hôtels industriels existants, autres typologies denses) sur des terrains particuliers, plus grands, avec des opérateurs qui peuvent absorber le différentiel de prix*

**>>** *la volonté publique est déterminante pour lutter contre la maximisation des prix du foncier au détriment des PME-PMI, par le PLU, par des interventions conjointes et fortes dans les négociations, mais des politiques de rang régional sont peut-être nécessaires pour éviter la disparition complète des PME-PMI en zone dense : sanctuariser des sites favorables, répartir largement le manque à gagner d'une densité moindre et donc d'une moindre rentabilité*

**>>** *la typologie des opérations comme des parcs reste à inventer pour préserver mixité fonctionnelle et urbaine et une certaine densité, et reste en attente d'opérateurs capables de porter des solutions nouvelles*

#### ■ **Vingt ans d'hôtels industriels à Montreuil-sous-bois/ Thibaud de Laleu, directeur du développement économique, Ville de Montreuil**

[Thibaud de Laleu](#) retrace l'historique des CAT - centres d'activités de pointe – initiés par la Ville de Montreuil dans les années 1980 pour recycler des usines désertées (perte de 10 000 emplois de 1985 à 95) en hôtels industriels pour TPE - TPI (100 à 500 m<sup>2</sup>) en diffus dans le tissu urbain. Faisant suite à Mozinor, construit en 1973, la SEM locale, puis plusieurs investisseurs privés, en ont réalisé 27 jusqu'en 1993 (dont 8 publics) - plus 20 opérations privées similaires sur du tertiaire brut - dans des opérations souvent multifonctionnelles (bureau, commerce, lycée, logements). 20 autres ont été réalisés sur les mêmes principes mais plutôt destinés au tertiaire. Le bâti restructuré (grands plateaux, grandes hauteurs) offrait des locaux mixtes, parfois en copropriété ou mono-propriété.

La crise immobilière de 1993 (et de la SEM locale) a obligé la Ville à revendre des CAP. Les activités ont évolué, plusieurs CAP ont été transformés en bureaux ou en lofts, 5 sont toujours publics, une dizaine reste en hôtels industriels, encore aujourd'hui mixtes, sur 110 000 m<sup>2</sup> pour 400 TPE (sur 3000 entreprises dans la ville) et 3000 emplois, la plupart étant dans le multimédia (500 sur Montreuil, à l'origine souvent des imprimeurs parisiens en quête de place). Par ailleurs, de 2001 à 2007, Montreuil a créé 460 000 m<sup>2</sup> de bureaux, désormais majoritaires dans l'économie locale

>> Mozinor, de 1973, 43000 m<sup>2</sup> en 37 lots sur 4 niveaux dans le haut Montreuil, est rempli à 100% et appartient à 52% à la Ville. Les camions peuvent accéder aux étages par une rampe. PMI et TPE créatives y cohabitent (comme dans l'ancienne usine de la Basquaise, 7000 m<sup>2</sup> en centre-ville).

>> l'Atrium, de 1993, 12000 m<sup>2</sup> sur 5 niveaux au centre-ville, accueille l'imprimerie municipale, la pépinière d'entreprise, le service économique, une agence d'architectes. Le monte-charge n'est pas utilisé. Destiné à l'origine aux studios multimédia de Disney, il est à 95% propriété de la Ville.

✚ *l'importance de l'investisseur public pionnier :*

Montreuil (comme Paris) a joué ce rôle pour des locaux mixtes, la CDC crée des structures d'investissement public pour pallier l'absence d'opérateur privé : IE 77, projet en Essonne ([Nathalie Tessier](#)). Dans la décennie 1980, le marché était sur les villes nouvelles, les prix fonciers et les niveaux de valorisation actuels interdiraient de construire 8 CAP aujourd'hui à Montreuil ([Thibaud de Laleu](#)), seul Paris parvient encore à le faire ([Martine Liotard](#)) ; peut-être faut-il une masse critique, d'échelle intercommunale, pour intervenir en pionnier sur des marchés aussi segmentés ([Paul Lecroart](#))

✚ *l'impact de ces investissements publics lourds (question de [Jacques-Jo Brac](#)) :*

au-delà des chiffres actuels, ils ont permis d'atténuer les effets de la crise des années 1990 et d'accélérer la reprise par l'accueil de nouvelles activités plus mixtes, en tissu dense bien desservi, ils ont préparé le virage tertiaire ultérieur ([Hélène Clédât-Vagne](#), ex-DG de Montreuil) mais aussi pesé sur les finances de la SEMIMOB ; ces locaux atypiques ont permis de stabiliser le multimédia sur Montreuil (comme aux EMGP de Plaine Commune), à côté des fortes concentrations de Paris et des Hauts-de-Seine ([Thibaud de Laleu](#))

✚ *l'adéquation de ces locaux mixtes aux besoins très variés des PME (BTP, artisans, etc.) :*

le besoin de parking, pour ces entreprises en majorité en diffus, est un obstacle majeur en centre-ville, trop coûteux en sous-sol, pas rentable en surface ; la filière multimédia, devenue très présente dans les CAP, est bien atypique ([Thibaud de Laleu](#))

✚ *l'usage du PLU pour le maintien des activités*

le COS du PLU privilégie la réhabilitation pour activités d'un bâti industriel en zone dense, à 0,5, il empêche une opération spéculative en bureau ou logement - les lofts restant marginaux à Montreuil - et permet d'orienter l'aménagement futur, à défaut de forte capacité financière publique ([Thibaud de Laleu](#)) ; seule solution trouvée pour garder des PME en zone très dense, la réservation, à Clichy-la-garenne, des fonds de parcelle aux activités dans le PLU fait craindre des difficultés de cohabitation avec le logement et une évolution en loft ([Hélène Planque](#)) ; Paris réserve aussi les cours pour l'artisanat dans son PLU ([Anca Duguet](#)), mais les logiques protectionnistes des PLU doivent être bien accompagnées, sous peine de geler l'évolution des tissus ([Jean-Pierre Palisse](#))

✚ *la mutabilité et la mixité au risque de la complexité*

le PLU devrait permettre de penser aussi l'évolution, la mixité, les circulations à la verticale, à l'échelle de la parcelle ou de l'aménagement urbain ([Olivier Guillouët](#)) ; certains bâtiments très mutables des années 1970 se sont avérés trop complexes et ingérables ([Jacques-Jo Brac](#)) ; la structure industrielle des CAP (grands plateaux, bonne structure) est la plus souple, au contraire des immeubles neufs des années 1980, mais la réglementation et les taxes (différentes pour stockage, espace commercial, bureau, multimédia) compliquent la mixité et la mutabilité, au stade du projet et de la gestion ([Thibaud de Laleu](#))

**>>> exemple d'une forte et durable volonté municipale en faveur du maintien des PME-PMI, aux portes de Paris, qui a joué son rôle dans la transformation de l'économie locale mais serait impossible dans le contexte de la sur-valorisation foncière, en tout cas à échelle communale**

**>>> cette typologie d'hôtel industriel s'accommode difficilement, en zone urbaine dense, des besoins en surfaces annexes des PMI et répond mieux à ceux d'activités assez tertiaisées et à plus forte valeur ajoutée telles que l'image ou le design, mais la grande variété des TPI et PMI permet de maintenir des cohabitations réussies**

**>>> la réhabilitation d'immeuble industriel peut être une bonne solution, à la fois technique (souplesse, simplicité) et réglementaire (empêche en douceur la sur-valorisation en bureau ou logement) via le PLU et le COS, alors que les réservations mono-fonctionnelles sont plus aléatoires**

## ■ Locaux mixtes Porte des Lilas, le Vitalys / Bruno Halluin, DG BATI CONSEIL IMMOBILIER

Bruno Halluin, du promoteur-constructeur Bâti CONSEIL IMMOBILIER, présente l'opération de locaux mixtes du Vitalys en cours de réalisation au nord de la ZAC parisienne de la Porte des Lilas, près du périphérique recouvert et du métro. Outre 2 immeubles pour bureaux et commerces, ces 14500 m<sup>2</sup> visent PME et artisans avec, sur 10 niveaux, 2 enterrés pour parking et livraison, 2 pour locaux mixtes et 6 pour bureaux.

Les lots mixtes, desservis depuis le sous-sol, vont de 200 à 4500 m<sup>2</sup>, la totalité, et sont susceptibles d'évoluer au gré des demandes, avec l'engagement de maintenir en activité pendant 12 ans. Construits sur la trame du bureau (18 m de profondeur), ils pourront évoluer en bureau ou commerce ou trouver des bureaux complémentaires au-dessus. Les bureaux ont un accès autonome. L'évolutivité est d'autant plus nécessaire que la demande est mal connue.

Cette opération mixte a été réalisée avec 2 investisseurs sur 20 consultés, souvent effrayés par la superposition. La demande reste mal connue, Paris imaginait au départ une galette pour logistique et des plots de bureau, l'opérateur a proposé un ensemble plus intégré avec des PME-PMI à plus forte valeur ajoutée, pouvant supporter un loyer de 140 euros / m<sup>2</sup>, fixé avec Paris (local brut, à aménager).

### Le débat

✚ *la fiabilité de l'engagement du maintien sur 12 ans* (Patrice Berthé) : la clause le spécifiant est un acte authentique, avec des pénalités en cas de non-respect, reportées sur l'investisseur qui doit présenter les baux ; le risque d'une mise à l'écart des marchés parisiens est une autre menace assez efficace ; un moyen de fidéliser les activités est d'aménager des locaux en salles blanches, laboratoires, etc., au-delà des 140 euros / m<sup>2</sup> (Bruno Halluin)

✚ *une péréquation indispensable de la charge foncière sur toute la ZAC* (question de Nathalie Tessier) : la charge foncière est autour de 250 euros, grâce à la péréquation avec bureaux et logements, Paris tenant à maintenir de l'activité (Bruno Halluin) ; solution rare, dans la mesure où beaucoup d'opérations sont déficitaires (Nathalie Tessier) ; une carte de l'IAU suggère qu'il faut un loyer de bureau entre 210 et 500 euros pour équilibrer (Martine Liotard) , 300 euros ici, mais aussi en limitant les prestations et en sélectionnant les entreprises (Bruno Halluin)

✚ *l'impossible maintien d'artisans et d'activités productives* : cette attente ressort beaucoup dans la concertation sur la ZAC Seine rive gauche et 20 000 m<sup>2</sup> réservés pour activités, le terrain coûte entre 1000 et 2000 euros / m<sup>2</sup>, seule une péréquation très large avec densification par des tours tertiaires sur Masséna Bruneseau pourrait le permettre (Paul Cugnet) ; le modèle économique ne marche plus, le loyer que peut payer un artisan dans les Hauts-de-Seine est de 80 / 100 euros / m<sup>2</sup> avec des charges très basses, le prix de sortie à 800 / 1200 euros ne peut permettre qu'un hangar sur terrain gratuit (Raphaël Catonnet) ; seule une ZFU - zone franche urbaine - et un terrain gratuit peuvent faire des loyers acceptables (Bruno Halluin) ; il y a des réussites, telles cette opération dense des années 1990 près du pont de Sèvres à Boulogne, associant activités, artisans et logements en accession aux étages (Michel Fanni)

✚ *une offre très limitée sur Paris, en raison de valeurs foncières et immobilières excessives* : les loyers de sortie en neuf sont tels qu'il n'est plus possible d'accueillir des PME classiques en neuf mais seulement de l'innovation - high tech, design, recherche - dans des locaux mixtes plus proches du bureau (Paul Cugnet) ; même dans l'hôtel d'entreprises Biopark (question de Nathalie Tessier), si les bureaux sont occupés, les laboratoires peinent à se remplir du fait de loyers trop élevés (Paul Cugnet), ce qui pourrait inciter à des politiques concertées avec la première couronne, où les prix montent aussi, Ivry par exemple, pour fournir une offre économiquement plus adaptée à ces entreprises high tech débutantes (Martine Liotard), mais aussi des sites comme Biocitec, à Romainville, qui va passer à 27 000 m<sup>2</sup> (Patrice Berthé)

✚ *la desserte routière, un besoin fonctionnel qui ne peut se résoudre qu'en moyenne couronne* : hormis le centre d'appel à 80% tertiaire ou la création artistique, les PME cherchent moins le métro qu'un bon accès routier et une circulation aisée, à préserver vers l'A86 (Thierry Cazes) ; dans Paris, les PME ont aussi besoin de parking, ici limité à 30 places ; une opération péri-centrale à Lyon offre un accès très rapide au centre et un prix d'achat attractif qui facilitent le maintien des PME en ville (Bruno Halluin) ;

+ *une tendance au nivellement des niveaux de loyers en première couronne francilienne* (Nathalie Tessier) : les faibles marges des PME font que la solvabilité plafonne très vite, la variation est plus forte dans le tertiaire et se ressent sur les prix (Renaud Dizain) ; les études de commercialisation montrent qu'à peine 10 à 15% des PME-PMI peuvent payer les loyers offerts en neuf pour activité en première couronne, ce qui incite à une action spécifique comme pour le logement social, comme le suggère Olivier Théry (Bruno Halluin)

➤➤ dans Paris et aux abords, il devient **très difficile de maintenir un tissu de PME-PMI en neuf**, sauf des entreprises à très forte valeur ajoutée, situation d'impasse qui pose la question de politiques publiques très actives, comme pour le logement social, dont des actions concertées avec la première couronne – où les prix commencent aussi à être dissuasifs –

➤➤ la **péréquation suppose des accords très larges** pour une solvabilité publique suffisante, devient délicate même à Paris et impossible dans des opérations déficitaires en banlieue, le niveau de valorisation immobilière en Île-de-France fragilise la tenue dans le temps de ces efforts publics

➤➤ une **vision territoriale des diverses opportunités** dans la zone dense, en moyenne couronne et dans les pôles de grande couronne, pourrait fonder une politique francilienne volontariste

➤➤ outre la pression des prix, la thrombose de la circulation dans la zone centrale est un handicap majeur à l'implantation de PME-PMI



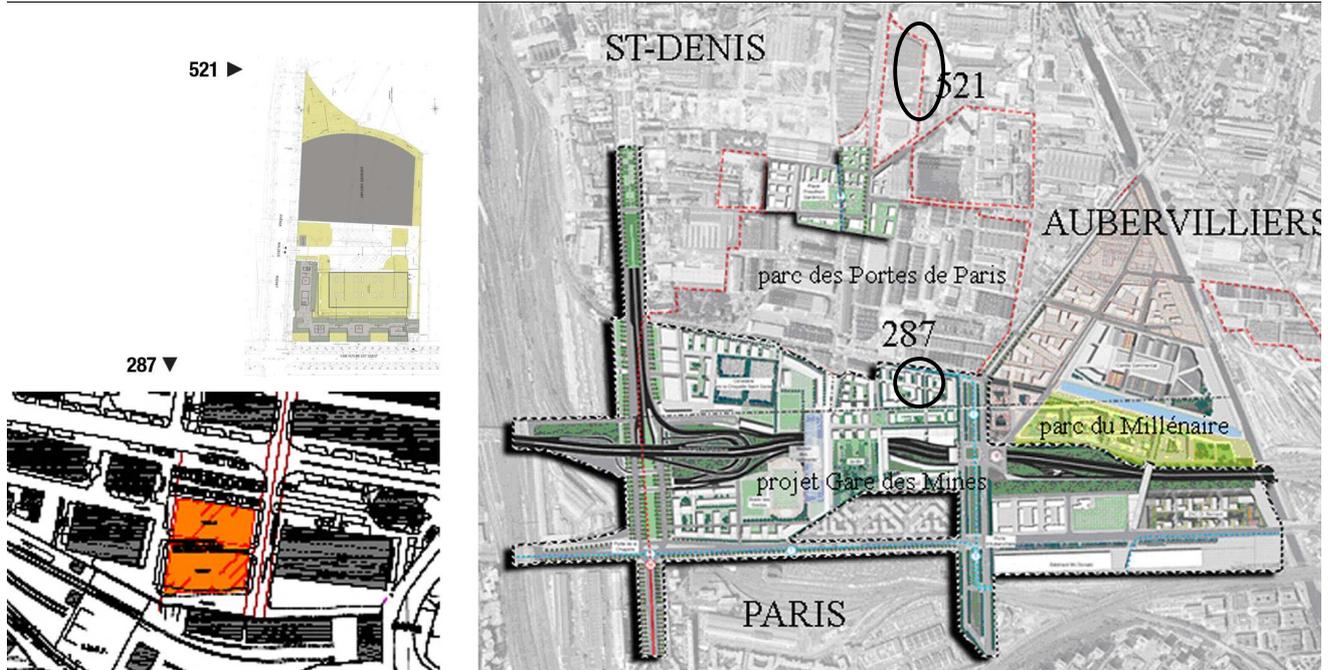
# FICHE D'OPÉRATION

## n°01

Olivier Guillouët, urbaniste, intervenant  
ICADE foncier tertiaire, aménageur

Aubervilliers / Plaine Saint-Denis  
immeubles 521 & 287 / Portes de Paris

“locaux mixtes pour PME atypiques”



### ■ Présentation

**Parc des Portes de Paris** : 4 pôles d'activités, audiovisuel, éducatif, tertiaire, commerce et distribution, dans un espace en pleine mutation (projet Paris-nord-est, centre commercial d'Aubervilliers, futur campus universitaire Nicolas de Condorcet) et mieux desservis à terme (métro, tramway, couverture du périphérique)

**Des bâtiments mixtes** pour développer ces pôles :

- le **521** (conception 1998, façade sur rue, entrepôt au RdC / bureaux sur 6 niveaux), très isolé au nord, mal desservi ; sorti en 2007, n'a pas trouvé son marché, est peu évolutif (mais campus Condorcet et métro en vue)
- le **287** (conception 2005, monobloc évolutif, activités et stockage à RDC & R+1 / bureaux « atypiques » à R+2 & 3), au sud du parc, près du tramway et du projet gare des Mines

### ■ Problématique et enjeux

■ **Évolution de la cible** : 521 conçu pour siège social / entrepôt d'une unique entreprise, demande pour des bureaux et locaux d'activité séparés, avec surfaces modulables et très évolutives à l'attention de PME atypiques déjà présentes ou possibles (textile et mode, communication, audio-visuel, etc.)

■ **Adaptation typologique et urbaine** : 521 trop grand pour mono-activité, séparant mal bureau et entrepôt, isolé et mal desservi, mais évolutions en vue, nouvelle affectation ? 281 gère desserte lourde dans oeuvre, sépare les entrées, traite toutes les façades, propose des volumes atypiques et évolutifs, dans un espace urbain à fort potentiel et bien desservi à terme

■ **Facteurs d'attractivité** : architecture originale (nouveau tertiaire ?), fonctionnalité très étudiée, haute qualité environnementale, desserte (tramway, métro), insertion urbaine et « adresse », coûts maîtrisés pour PME à haute valeur ajoutée

□ *inventer une mixité efficace et attractive pour des PME et développer le modèle, dans un parc qui arrive à un tournant de son positionnement dans un marché central, lui-même face à une crise ?*

□ *quel équilibre économique et quels types de PME pour ce produit hybride, proche du tertiaire, quelle transférabilité à d'autres catégories de PME-PMI ?*

□ *quelle base et quels outils de négociation entre l'opérateur et les collectivités, ICADE étant propriétaire ?*

**Le 521**

RDC

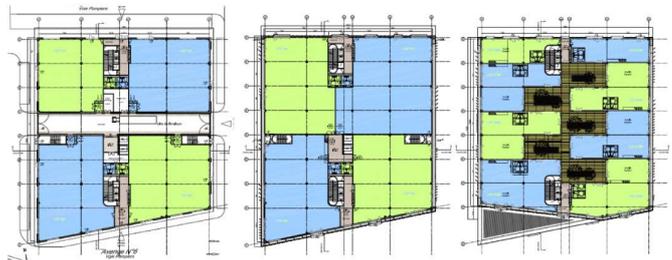


**Le 287**

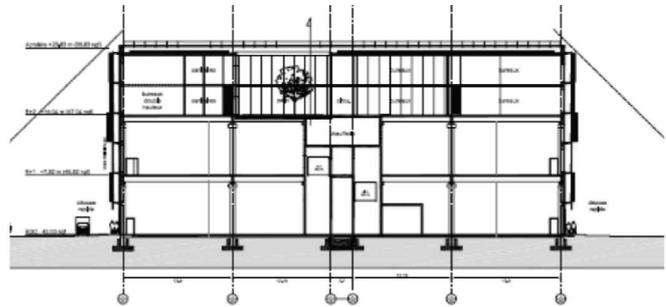
RDC

1<sup>er</sup> étage

2<sup>ème</sup> étage



Coupe



**Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques**

**521**, rue Wladeck Rochet

Surfaces SHON : activités 2 003 m<sup>2</sup>, entrepôt 2 859 m<sup>2</sup>, bureau 14 389 m<sup>2</sup>

**287**, avenue des magasins Généraux

Surfaces SHON : activités 4 300 m<sup>2</sup>, entrepôt : 3 215 m<sup>2</sup>, bureau 3 215 m<sup>2</sup>

**Taille des lots :**

Accès et desserte : 2 entrées, par cour et par entrepôt, parking de 220 places en souterrain, bus 522, futur métro

Évolutivité : RDC modulable, étages peu évolutifs

Équipement : VMC, climatisation

Bâtiment en cours de certification HQE.

**Taille des lots :**

Accès et desserte : 2 entrées principales et 1 accès fournisseur indépendant (rue intérieure), bus 522, futur tramway, 80 places de parking en aérien

**Évolutivité** : 3200 m<sup>2</sup> de mezzanines possibles, planchers modifiables

Équipement : VMC, patios, toiture végétalisée, Sprinklage, gestion des eaux pluviales.

Bâtiment en cours de certification HQE.

**Éléments financiers, occupants, échéancier**

**521** coût / m<sup>2</sup> bâti et terrain (gratuit), loyer : ?

Calendrier : lancé en 2000, réceptionné en 2008.

Actuellement inoccupé

**287** Calendrier : étude 2008, construction 2009

Livraison : juin 2010

Cible :

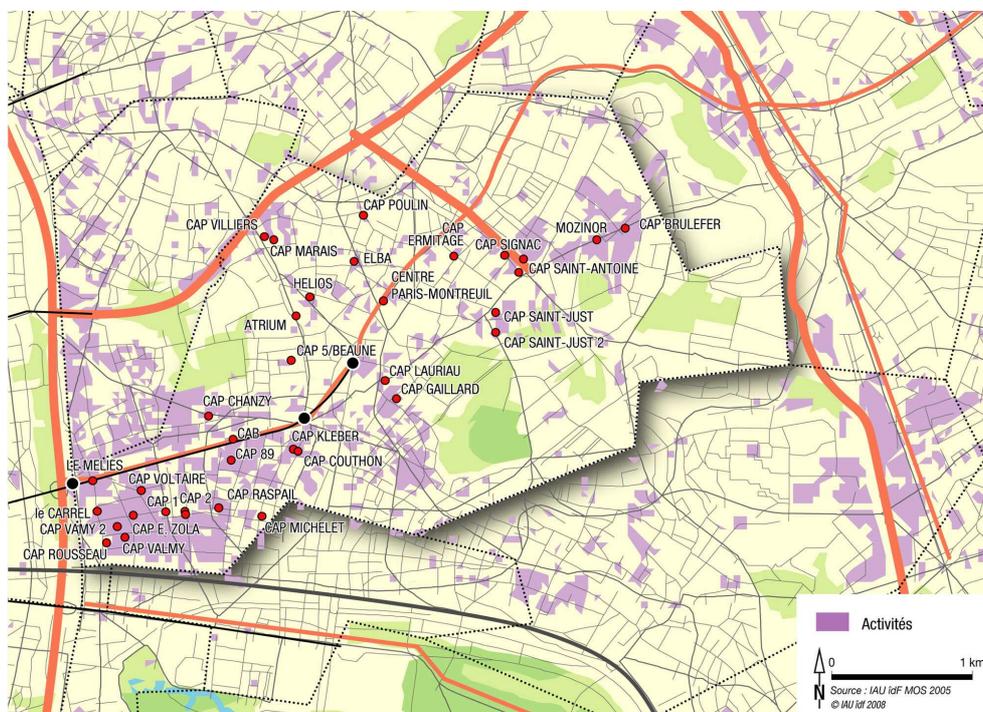


## FICHE D'OPÉRATION n°02

Thibault de Laleu, responsable service du dév. économique  
Ville de Montreuil

35 centres d'activités de pointe à Montreuil-sous-Bois (93)

“20 ans d'hôtels d'entreprises à Montreuil”



### ■ Présentation

**Les CAP de Montreuil : 20 ans d'action concertée pour l'accueil de TPE-PME et PMI :** Après l'hôtel industriel Mozinor (42 000 m<sup>2</sup>) de 1973, 35 centres d'activités de pointe (110 000 m<sup>2</sup>, 400 PME, ) ont été construits ou aménagés en diffus de 1982 à 1993, pour maintenir des PME, notamment des secteurs de pointe (autres à Saint-Ouen ou Paris 15). 8 CAP sont publics, 27 sont privés. Pendant la crise en 1993, poursuite des préemptions de locaux industriels mais 6 CAP de la SEMIMO sont vendus, souvent transformés en bureaux (Goldman Sachs a racheté CAP1, 16 000 m<sup>2</sup>, siège social de Groupama) ou en logements. En 2008, 5 restent en gestion publique et une dizaine accueillent toujours des PME-TPE.

Depuis 1998, 0,5 M m<sup>2</sup> de bureaux sont arrivés sur le Bas-Montreuil, marché qui devient prioritaire. Arrêt récent des préemptions de locaux industriels et de production de locaux neufs pour PME, mais important marché dans l'ancien (bourse des locaux en place depuis 1996).

### ■ Problématique et enjeux

■ **Un marché spécifique de proche couronne ? :** une majorité de TPE à Montreuil (moyenne de 7 salariés), pas de logistique, peu de fabrication, quelques PME sur l'image et le multimédia (Plate-forme ad hoc), ou la création (architectes), exemples Mozinor (fabrication, imprimerie, multimédia, ateliers d'artistes, refus du textile) et Atrium (1992, imprimerie municipale, architectes, pépinière d'entreprise de 2000 m<sup>2</sup> depuis 1997, service du développement économique). Les PME-TPE sont souvent plutôt tertiaires et les CAP du quasi-bureau

■ **Une compétition foncière qui repousse plus loin les PME ?** l'accueil du tertiaire dans le bas Montreuil est encadrée par le PLU (COS de 3, arrêt des préemptions, « faux marché »), les TPE-PME restent nombreuses dans le parc ancien et les CAP mais l'offre se tarira sans renouvellement : quelle politique de soutien ? Observe-t-on un report vers l'est des PME peu tertiaires, en lien avec la politique de l'ACTEP et les ZAE de moyenne couronne ?

■ **Quasi-bureau :** des typologies spécifiques ? la demande actuelle concerne des locaux bien desservis, avec aire de livraison et des loyers & charges modérés . Mozinor (peu cher mais avec des charges assez élevées) a une architecture originale et dense (R+4) mais est assez loin, plusieurs CAP sont d'anciens ateliers reconvertis, d'autres sont assez classiques. Peut-on imaginer une mixité habitat – activité, du fait de la petite taille des entreprises et de leurs faibles nuisances ? Le tissu urbain dense du bas Montreuil (rues étroites) se prête-t-il au maintien des PME ?

**Mozinor****CAP 2****L'Atrium****Liste des CAP en 1993**

- |  |   |
|--|---|
| <p>01 MOZINOR / Sademo / copropriété / activité<br/>         02 CAP 89 / Semimo-B<br/>         03 CAP 1 / Sogipo / unique / bureaux<br/>         04 CLOS MICHELET / Semimo-B / unique / activité, ateliers<br/>         05 CAP ELBA / Semimo-B / copropriété<br/>         06 CENTRE ARTISANAL BEAUMARCHAIS / Semimo-B<br/>         07 CAP KLEBER / Faidherbe Promotion / unique<br/>         08 HOICHE / Entreprises / copropriété<br/>         09 CAP VOLTAIRE / M. Aufman / copropriété / activité, bureaux<br/>         10 CAP FLEURUS / AC4M / unique / activité, bureaux<br/>         11 CAP RABELAIS / COSSON<br/>         12 CAP ROUSSEAU / Semimo-B / unique<br/>         13 CAP VALMY / Faidherbe Promotion / copropriété / bureaux<br/>         14 CAP VILLIERS / Samacim / copropriété<br/>         15 EUROCENTER (ex-CAB) / UFIP/MEDIACOM / copropriété<br/>         16 CAP POULIN / UFIP / copropriété<br/>         17 CAP GAILLARD / Semimo-B / unique / bureaux<br/>         18 CAP DUPLAY / Pierre et Industrie / unique<br/>         19 CAP MONTREUIL / Lenchener / Cacciari / unique<br/>         20 CAP SAINT JUST / Faidherbe Promotion / unique<br/>         21 CAP MICHELET / Assouline<br/>         22 CAP BRULEFER / Montali / copropriété<br/>         23 CAP SIGNAC / UFIP / copropriété<br/>         24 CAP COUTHON</p> | <p>25 CAP 2 / Sogipo / unique / bureaux<br/>         26 CAP EMILE ZOLA / EMCO / unique<br/>         27 CAP NUNGESSER / Faidherbe Promotion / copropriété / activité, bureaux<br/>         28 CAP FRANCOIS RASPAIL / GTI / OSM / unique<br/>         29 CAP GABRIEL PERI / Maxandre / copropriété<br/>         30 LE MELIES / Promore / copropriété<br/>         31 CAP LAURIAU / Faidherbe Promotion / copropriété<br/>         32 LOTISSEMENT N.VELLE France / Entreprises / copropriété<br/>         33 CAP ERMITAGE / UFIP<br/>         34 GRANDE PORTE BUREAUX / SDIF / copropriété<br/>         35 CAP SAINT-ANTOINE / Semimo-B / copropriété<br/>         36 LE CARREL / SCI SEM+SADERI+CDE / unique<br/>         37 HELIOS / Semimo-B / copropriété<br/>         38 CAP MARAIS / EMCO / copropriété / activité<br/>         39 CAP SAINT-JUST 17 / Faidherbe Promotion / copropriété<br/>         40 CAP BEAUNE / UFIP / copropriété<br/>         41 CAP VALMY 2 / Faidherbe Promotion / copropriété<br/>         42 ATRIUM / Ville de Montreuil / copropriété / activité, bureaux<br/>         43 CAP CHANZY / Helvim / copropriété / activité, bureaux<br/>         44 ATLAS / Semimo-B / copropriété<br/>         45 CENTRE D'AFFAIRES DU MARAIS / Coutey / unique<br/>         46 CAP ARMAND CARREL / CIGEP / unique<br/>         47 CAP HORN / unique</p> |
|--|---|

**CAP mixtes** : Mozinor, Cap ELBA (vendu pour commerce de gros)

**CAP tertiaires** : CAP1 (ex-Disney), CAP Rousseau (vendu), CAP Gaillard (vendu), CAP 2, CAP Valmy

**■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques**

- **Mozinor** 1973 : gestion publique SADEMO, 41 500 m<sup>2</sup> SHON sur 32 000 m<sup>2</sup> (COS de 1,3), 38 lots de 110 à 2705 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux, rampes, terrasse en toiture, occupants : 620 emplois en 2006
- **CAP 2** 1991-92 : gestion publique SOGIPO, 12 000 m<sup>2</sup> sur 7000 m<sup>2</sup> de terrain, bureaux en open space, R+4 / R+5, 153 emplois en 2006
- **Atrium** 1992 : gestion municipale, 3400 m<sup>2</sup> SHON sur 2100m<sup>2</sup> (COS de 1,06), R+4, 3,5 m hsp, pas de cour de livraison, monte-charge (non utilisé), occupants : imprimerie municipale, service municipal du développement économique, pépinière, agences d'architecte Accès et desserte : 2 entrées, par cour et par entrepôt, parking de 220 places en souterrain, bus 522, futur métro

**■ Éléments financiers, occupants, échéancier**

- bureau : loyer de 220 à 290 euros en neuf sur Montreuil
- activité : 50 (Mozinor) à 190 euros en seconde main

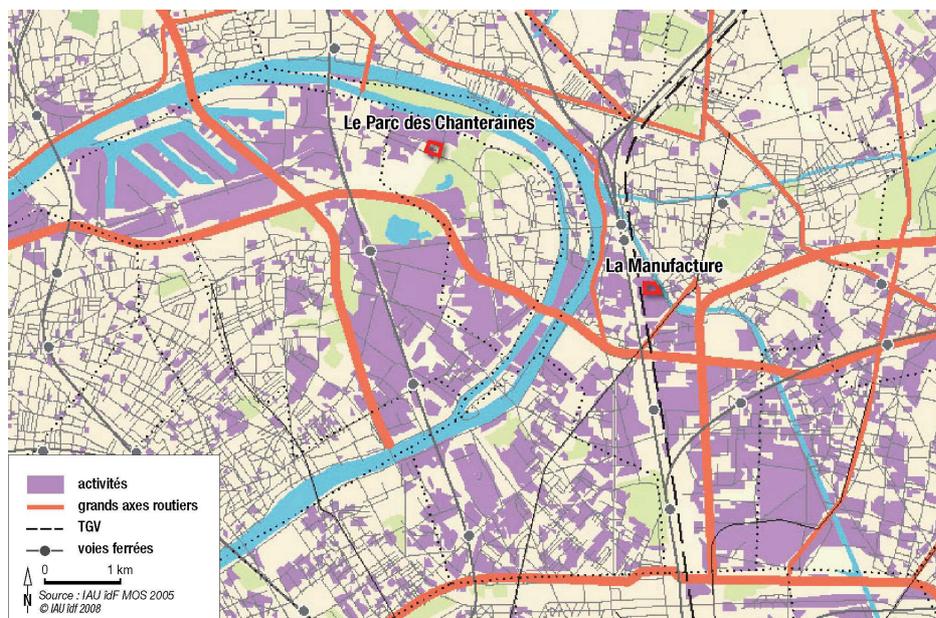


## FICHE D'OPÉRATION n°03

**Frédéric Lefebvre, directeur du développement  
Sirius, développeur investisseur**

Boucle nord, Villeneuve, Parc des Chanteraines  
Plaine Saint-Denis, Saint-Denis, La Manufacture

**“locaux d'activités autour de l'A86”**



### ■ Présentation

**Des parcs d'activités en moyenne couronne pour des PME-PMI :** après notamment Roissy (Delphi) et Paris-nord 2 (Parc des nations) pendant la crise du bureau, Sirius, fonds d'investissement spécialisé dans les parcs d'activités (né en 1988, 0,2 M m<sup>2</sup>, 57 locataires en IDF) s'est recentré sur des opérations en moyenne couronne près de l'A86, pour des PME-PMI de service à la zone centrale. En partenariat avec un aménageur et un constructeur, il assure sur le long terme la gestion des immeubles réalisés. Certaines opérations sont en blanc, le marché concerne surtout des entreprises dont les clients (entreprises, particuliers) sont au centre de l'agglomération mais que leurs contraintes fonctionnelles, le besoin d'espace et les prix empêchent d'être en proche couronne. Besoin important et croissant, sachant l'évolution des activités vers plus de qualification.

**Trois opérations de Sirius parmi les réalisations récentes ou en cours :** Parc d'activités des Chanteraines (17 ha) à Villeneuve-la-Garenne, La Manufacture à Saint-Denis (réhabilitation d'une halle Eiffel, locaux mixtes pour TPE) ; également : parc Val-de-Seine à Choisy-le-Roi, parc Ampère à Montigny-le-Bretonneux, cité artisanale du Landy à Aubervilliers (2 immeubles neufs, petits lots pour artisans)

### ■ Problématique et enjeux

■ **Un important marché de première couronne :** vrai besoin de locaux mixtes près des bassins de consommation, au-delà de l'entrepôtage, beaucoup de distribution spécialisée (logistique, commerce et administration regroupés), de messagerie (tri, livraison express, type Chronopost, DHL), commerce de gros (Carrefour, FNAC), aussi entreprises industrielles et artisanales restant proches de leurs clients et salariés, fabrication à haute valeur ajoutée (laboratoires, gestion de réseaux). Impératifs : accessibilité routière (petits porteurs, camionnettes), proximité du centre métropolitain (rapidité / régularité de livraison), espace (cour de livraison, parking), d'ou des COS faibles (moins de 0,5)

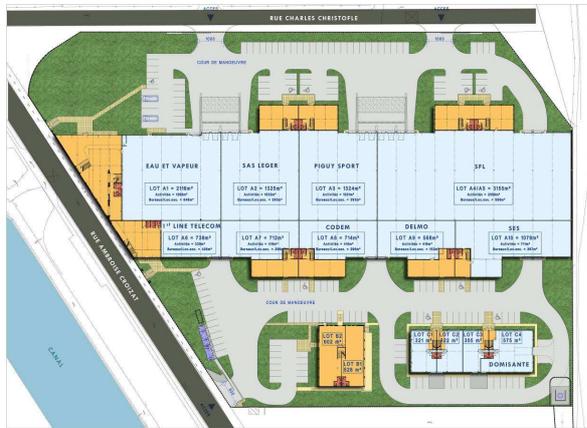
■ **Efficacité de l'A86 et compétition foncière :** l'A86, plus fluide que le périphérique, les carrefours avec les pénétrantes, sont stratégiques en zone centrale pour ces entreprises, mais aussi pour les bureaux. Avec un loyer d'au plus 100 euros HT / m<sup>2</sup> et une faible densité, le parc d'activités requiert l'aide des collectivités (Villeneuve, Saint-Denis) qui souhaitent une mixité sociale et des emplois peu qualifiés (distribution : 1 emploi / 50 m<sup>2</sup>, logistique = 1 / 1000)

■ **Des typologies spécifiques qui évoluent :** comme dans le tertiaire, ces locataires cherchent des locaux polyvalents (% de la surface bureau augmente), une fonctionnalité très étudiée, une image (architecture du bâti, insertion paysagère, haute qualité environnementale), un confort et qualité des locaux favorables au climat social (horaires dénormés)

■ **Mixité des parcs :** large palette de clients (lots de taille variée, ratio bureau/activité évolutif) mais avec les mêmes besoins de services (gardiennage, RIE pour parcs de + de 50 000 m<sup>2</sup>), les charges restant à 10 / 15 euros / m<sup>2</sup> / an.

## La Manufacture

70-74, rue Ambroise Croizat 93200 Saint-Denis



## Le Parc des Chanteraines

135, bld Charles de Gaulle 92390 Villeneuve-la-Garenne



### ■ Programme, typologies et occupants

**Parc d'activités des Chanteraines :** 17 ha de terrain en bordure de l'A86, bus vers RER C et D. 3 bâtiments déjà réalisés clé en mains pour des locataires (Chronopost 7000 m<sup>2</sup> activités / 1000 m<sup>2</sup> de bureaux / ,120 emplois, Ooshop (Carrefour) 9000 m<sup>2</sup> d'activités / 2000 m<sup>2</sup> de bureaux / 250 emplois dont le siège, DHL 6000 m<sup>2</sup> d'activités / 600 m<sup>2</sup> de bureaux / 250 emplois / investissement en matériel de 15 M euros.

Opération locative lancée en blanc, avec des lots de 500 m<sup>2</sup> à 2500 m<sup>2</sup>. Aménagement de grande qualité, organisé autour d'une extension du parc départemental réalisée par le CG92, création de noues paysagères pour la gestion des eaux de pluies, insertion de circulations douces, recherche architecturale permettant de créer l'unité du parc

**La Manufacture :** très bonne situation sur le canal Saint-Denis, entre le stade de France et la gare RER. Charpente métallique de type Eiffel (datant de 1850) conservée, adjonction de nouveaux plots de bureaux, soit 14 000 m<sup>2</sup> réhabilités ou construits en 2006-07 sur 3 ha de terrain.

14 lots de 250 à 3000 m<sup>2</sup>, soit 300 emplois pour une grande variété d'occupants : distribution de livres et machines-outils, équipement sportif, pièces détachées climatisation, entretien réseaux, signalisation routière, pose / entretien d'équipements de santé, de chaudières. Fonctions mêlées de stockage, atelier, bureau, accueil clientèle, formation, showroom, etc. Services : gardien, entretien

### ■ Éléments financiers

En première couronne, loyer facial activité : environ 100 /m<sup>2</sup>/an HT/HC pour le neuf, environ 150 /m<sup>2</sup>/an HT/HC pour les bureaux neufs climatisés.

Concurrence des bâtiments anciens : entre 70 et 90 /m<sup>2</sup>/an HT/HC.

Importance du montant des charges : elles ne doivent pas dépasser 10% du loyer.



## La ZAC de la Porte des Lilas



Bureaux - Activités  
Offices - Light industrial space

Logements  
Résidentiels

Équipements culturels lycées  
Équipements culturels lycées



## ■ Présentation

**La ZAC de la Porte des Lilas à Paris :** entre le quartier de Belleville et le centre des Lilas, 25 ha en cours de ré-aménagement par la SEMAVIP à la Porte des Lilas sur des terrains Ville de Paris au-delà du périphérique et sur une dalle partielle le recouvrant (100 et 70 m, 1,7 ha). Programme de 125 000 m<sup>2</sup> associant équipements (lycée, école, crèche, sport, cuisine centrale, déchetterie, multiplex), logement (MAPAD, logement étudiant) et activités (45000 m<sup>2</sup> de bureaux, locaux mixtes, pépinière d'entreprises) dans un espace paysager (coulée verte sur la dalle). Outre le métro existant (lignes 11 et 3b), gare intermodale avec 8 lignes de bus et futur tramway des Maréchaux, accès au périphérique.

3 opérations pour activités par BATI CONSEIL IMMOBILIER (14500 m<sup>2</sup> mixtes), immeuble Nexity Entreprises (11500 m<sup>2</sup> bureaux, commerces) et Cogedim (18500 m<sup>2</sup> bureaux, commerces) livrés en 2008

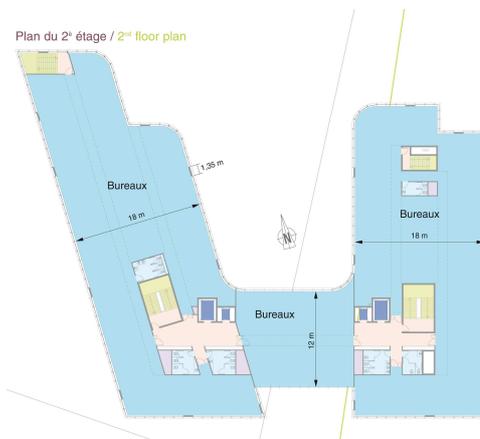
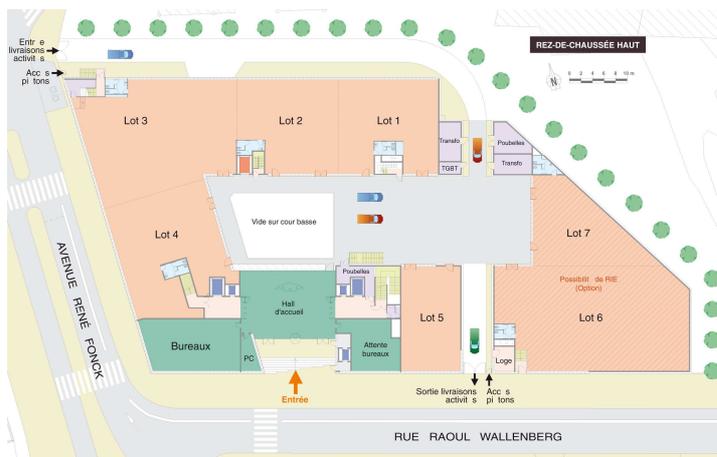
**Un ensemble associant bureaux et locaux mixtes :** à destination d'entreprises artisanales et de PME variées, un immeuble de bureaux et locaux mixtes pour 14 500 m<sup>2</sup> sur 8 niveaux au nord de la ZAC, en lisière du Pré Saint-Gervais, réalisé par BATI CONSEIL IMMOBILIER au nord de la ZAC de la Porte des Lilas.

## ■ Problématique et enjeux

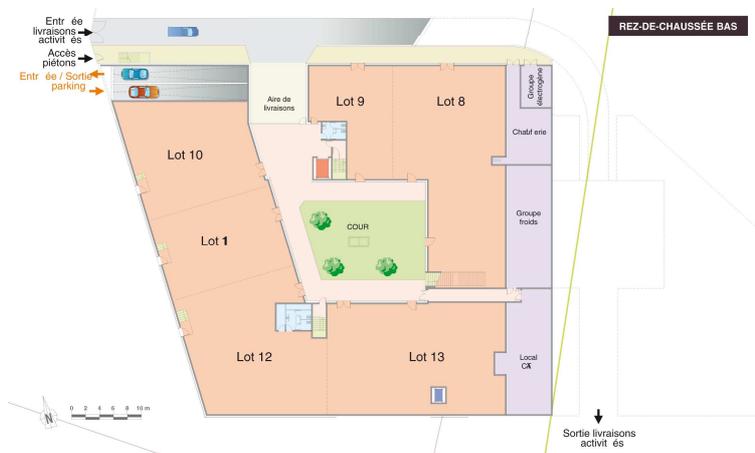
■ **Quel moyen pour garantir à des TEP / PME un loyer en rapport avec leur chiffre d'affaires ?** une péréquation sur l'ensemble de la ZAC entre les bureaux, équipements privés et logements et les activités a permis de sortir une charge foncière particulièrement contrôlée pour les locaux mixtes, avec un loyer mensuel à 140 euros / m<sup>2</sup> (300 en bureaux)

■ **Quelle adaptation typologique et urbaine ?** évolution du plan-masse : la SEMAVIP proposait 3 bâtiments parallèles sur une nappe de locaux mixtes, solution plus compacte adoptée pour garantir la lumière naturelle aux activités sur 2 niveaux en soubassement (patio en cour centrale), présenter des façades urbaines (vers logements, MAPAD et square), séparer les entrées bureaux, activités et livraison. Recherche de flexibilité intérieure pour s'adapter aux demandes et à leur évolution

■ **Quelles entreprises sont susceptibles de pouvoir rester dans Paris ?** marché mal connu (immeuble livré fin 2008, commercialisation en cours par un investisseur), bâtiment non adapté à logistique / entreposage, plutôt artisans, PME tertiariées et activités « propres » (laboratoires, etc.) qui puissent supporter loyer, coût de l'aménagement intérieur et charges et aient leurs clients à proximité.

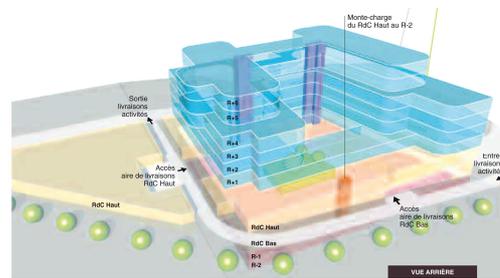


**Rez-de-chaussée haut / activités**

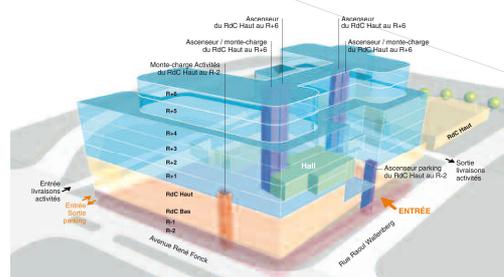


**Rez-de-chaussée bas / activités**

**niveau bureaux R+2**



**perspective depuis le NE (façade activités)**



**perspective depuis le sud-ouest (façades bureaux et entrées)**

**Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques**

**Typologie du bâtiment :** immeuble donnant sur les rues René Fonck et Raoul Wallenberg, avec 2 niveaux enterrés de 131 places de parking pour voitures, livraison et vélos (rampe d'accès latérale en fond de parcelle), 2 niveaux de locaux mixtes avec accès directs sur rue ou cour intérieure, 6 niveaux de bureaux avec accès central indépendant. Surfaces SHON : activités 4 500 m<sup>2</sup>, bureau 10 000 m<sup>2</sup>, sous-sol 5000 m<sup>2</sup>

Bâtiment en U de 18 m d'épaisseur, 4,30 m de hauteur sous plafond pour les locaux mixtes (surcharge de 800 kg / m<sup>2</sup>) et 2,70 pour les bureaux. Emprise en haut du terrain pour RIE – restaurant inter-entreprises - à l'extrémité est du rez-de-chaussée haut

**Taille des lots et divisibilité :** lots pour locaux mixtes de 150 à 4000 m<sup>2</sup> possibles sur 2 niveaux (possibilité de liaison avec le niveau 1 des bureaux) selon la demande, locaux livrés bruts sans équipement pour liberté d'aménagement et d'évolution, possibilité d'intégrer des bureaux dans l'espace activité, de faire des accès directs par la cour intérieure. Bureaux cloisonnés ou en open space.

**Équipements et services :** façades à isolation extérieure renforcée sous vêtture aluminium (faible émissivité des vitrages), bureaux tout équipés (faux-planchers) et ventilés, locaux mixtes livrés bruts, avec monte-charges. Possibilité de RIE pour 256 personnes (à aménager). Espaces extérieurs soignés et paysagers. Hall de 3,4 m de hsp pour l'accès aux bureaux

**Éléments financiers, occupants, échéancier**

Loyer de 145 euros / m<sup>2</sup> / mois pour les locaux mixtes, de 300 pour les bureaux

Calendrier : lancé en 2006, réceptionné en 2008.

Actuellement inoccupé (commercialisation en cours)

# “ Les points forts du débat ”

## ■ Questions pour le débat

### ■ La disparition du tissu des sous-traitants en zone dense est-elle inéluctable ?

Quelle est la situation en Île-de-France ? Quel bilan fait-on des politiques publiques qui tentent de contenir cette évolution, aux conséquences néfastes pour le fonctionnement économique et pour ses effets environnementaux ? Face à la spirale des prix de l'immobilier, la rareté du foncier et la compétition avec le bureau ou le logement, comment maintenir le loyer (ou le prix d'achat) à un niveau supportable par des TPE et PME-PMI qui souhaitent rester près de leurs donneurs d'ordre ? Quelles politiques faire évoluer ou mettre en place, à quelle échelle, avec quels acteurs les concerter ?

### ■ Où faut-il tenter de les maintenir, dans quelle logique de marché, avec quels types d'aide ?

Comment s'établit le marché actuel et comment se décline-t-il dans l'espace régional ? Quelles différentes implantations territoriales sont à préserver et organiser, selon les types d'entreprises et de besoins ? Quelle mutualisation du manque à gagner en terme de valorisation foncière peut se faire et à quelle échelle ? A quels niveaux de coût du foncier l'implication financière des collectivités publiques pour produire des locaux d'activités pour les PME-PMI n'est-elle plus tenable ?

■ Comment susciter l'innovation typologique, sur l'immobilier et sur les formes urbaines ? : sachant que les TPE, PME et PMI sont extrêmement diverses et réactives, comment comprendre la demande et y adapter des typologies de locaux qui soient à la fois spécifiques et évolutives - tertiarisation des entreprises à plus forte valeur ajoutée, contraintes fonctionnelles persistantes de beaucoup d'autres entreprises - ? Comment et jusqu'où maintenir la cohabitation de plusieurs entreprises différentes et fonctions urbaines ? comment pousser à l'innovation en matière de formes compactes et mixtes dans la zone centrale ? les nomenclatures, la réglementation, ne doivent-elles pas mieux reconnaître les contraintes liées à ces types d'entreprise ?

## ■ Constats

■ une situation alarmante, peu visible du fait de la dispersion des PME mais ses conséquences (économiques, sociales, fonctionnelles, environnementales) seront lourdes

+ *La survalorisation de la rente foncière, alignée sur celle du bureau, au cœur des difficultés de montage des locaux pour PME en zone dense*

Pour beaucoup de propriétaires fonciers, l'immobilier est un bien patrimonial à valoriser au maximum, alors que les loyers ont déjà assuré son amortissement, nombre d'investisseurs sont des financiers et non des professionnels de l'immobilier qui travaillent sur le long terme, rappelle [Frédéric Lefebvre](#). La crise en cours pourrait apaiser cette spirale de hausse, espère [Martine Liotard](#). A égalité de prestations, l'effet d'agglomération devrait conduire à uniformiser les prix des opérations bien desservies par le métro, alors que les coûts sont supérieurs à Montreuil (plutôt 180 euros / m<sup>2</sup>), estime [Thibaud de Laleu](#).

+ *Même quand la volonté publique existe de conserver des PME, l'équilibre des opérations avec péréquation est de plus en plus difficile à assurer durablement*

[Isabelle Vallentin](#), [Nathalie Tessier](#) et [Raphaël Catonnet](#) soulignent les grandes difficultés à intégrer des activités à faible loyer dans les opérations à l'équilibre fragile, même si, comme le relate [Frédéric Lefebvre](#), quelques rares grands propriétaires fonciers peuvent réduire ponctuellement leurs marges dans un contexte de bonne entente avec les collectivités. [Paul Cugnet](#) confirme que, même sur Seine rive gauche, les péréquations sont devenues incertaines, sachant l'énorme différentiel avec les niveaux de rentabilité du bureau ou du logement. [Thibaud de Laleu](#) ajoute que la péréquation est plus difficile à Montreuil, où le logement ou le bureau sont moins chers. Le maintien durable

d'activités à moindre rentabilité au sein d'un bâtiment pouvant accueillir aussi bureau pur et logements et les clauses restrictives demandées par Paris à la Porte des Lilas laissent plusieurs aménageurs sceptiques quant à leur tenue dans le temps. Raphaël Catonnet expose que beaucoup d'activités pourtant nécessaires à l'économie des entreprises et des ménages quittent les Hauts-de-Seine, ce qui a un coût social autant qu'économique.

✦ *La volonté publique, donnée prioritaire pour infléchir les logiques d'acteurs*

Caroline Macé explique la tendance des élus à ne voir que la demande locale et pas celle des actifs, d'entrants depuis un espace élargi avec l'évolution du quartier. Samuel Soriano décrit sur Pantin la nécessaire étude fine des marchés, le poids des entrants parisiens sur le marché de l'accession, les effets inflationnistes sur les prix et le souci de maintenir une population locale mais aussi de libérer du parc social par une offre privée adaptée. Le parcours résidentiel, rappelle Vincent Heuzé, n'est pas forcément à organiser à échelle réduite, sachant la mobilité professionnelle.

*Les hôtels industriels, solution des années 1980 qui devient un faux marché face aux prix actuels*

✦ *Les ZFU, une nouvelle solution d'aide publique mais à la durabilité incertaine*

Bruno Halluin indique que des locaux mixtes attractifs sont réalisés dans des ZFU bien insérées dans l'agglomération lyonnaise. Jacques-Jo Brac précise que les avantages fiscaux consentis aux entreprises (qui sont souvent des TPE) ne sont pas pérennes et que l'incertitude demeure sur leur maintien durable et la constitution d'un tissu économique dynamique, si les conditions générales de fonctionnement ne sont pas bonnes. Martine Liotard signale que plusieurs produits montrés dans les fiches sont dans des ZFU de première couronne, mieux desservies que celles de Clichy / Montfermeil et que l'impact peut être plus durable, moyennant une réelle gestion de ces zones. Christine Corbillé complète en disant que l'immobilier d'entreprise reste déficient dans les ZFU et devrait être développé.

✦ *la priorité aux PME par le PLU*

La collectivité aide surtout l'opération en définissant l'usage du sol dans le PLU, - (Frédéric Lefebvre) ; mais le PLU, en poussant au zoning, peut limiter la mixité, un système de pourcentage, comme pour le logement social, serait plus souple (Olivier Guillouët)

✦ *deux ou trois familles de PME et de locaux selon le foncier*

Près de Paris, la densité initiale ne permet d'accueillir que des PME parisiennes à forte valeur ajoutée, avec des loyers à 200 euro / m<sup>2</sup> - image, création, etc.-, les autres doivent s'éloigner (Samuel Soriano) ; certaines entreprises ont besoin d'espace, ne peuvent intégrer un hôtel industriel et rejoignent des opérations en moyenne couronne - COS de 0,5 aux Chanteraines contre 0,3 dans le parc commercial voisin, pourtant plus rentable - (Frédéric Lefebvre, sur une question de Carole Delaporte) ; la vraie question est l'accueil de plusieurs PME avec chacune 1000 m<sup>2</sup> en zone urbaine (Jérôme Bouissou), sachant que la logistique finale, la distribution spécialisée, sont des activités de plus en mixtes au service du bassin central de consommation (Renaud Dizain)

✦ *la mixité par la mutualisation :*

Un foncier industriel de plusieurs hectares permet de mixer les fonctions et de mutualiser les coûts entre logement, bureau et activités en modulant les charges foncières en proche couronne (Thierry Cazes) ; au 287 sur le parc des Portes de Paris, les loyers sont très modulés, en moyenne 200 mais variant de 90 à 320 euros / m<sup>2</sup> (Olivier Guillouët)

✦ *la mixité par des typologies denses en zone centrale dense*

Aucun opérateur ne propose aujourd'hui un type de bâtiment suffisamment compact et mixte pour pouvoir accueillir des activités diverses, des surfaces modulables, etc. dans la zone dense (Samuel Soriano, Isabelle Vallentin) ; le risque est de voir surtout des « bobo-activités » avec la difficulté de concilier multi-activité et sécurisation des parcs d'activités par clôture (Frédéric Lefebvre)

✦ *les types de terrains encore accessibles financièrement aux PME :* sachant le difficile équilibre des opérations complexes en zone dense, il y a risque de ne plus faire des parcs d'activités que sur de grands terrains, avec des négociations spéciales (Isabelle Vallentin) ; il faudrait « sanctuariser » certains secteurs en zone dense (ports, zones logistiques, etc.), sachant le coût social et environnemental collectif de leur report en grande périphérie (Frédéric Lefebvre)

■ **Une segmentation géographique par le prix, qui oblige à raisonner à échelle territoriale et par typologies variées**

✦ *Des produits quasi-tertiaires à Paris ou en proche couronne mais un risque de tertiarisation rapide*

Olivier Guillouët et Thibaud de Laleu décrivent des opérations qui correspondent à des entreprises atypiques, à forte valeur ajoutée et forte tertiarisation, marché assez étroit mais bien réel dans le centre dense. Paul Cugnet reconnaît qu'un hôtel d'entreprise dans Seine-rive gauche devient trop cher pour les TPE high tech visées. Et rien n'indique que la tertiarisation (envisagée à terme à la Porte des Lilas) ne va pas se faire, comme constaté à Montreuil, dit Bruno Halluin.

✦ *La rareté des typologies mixtes, denses et évolutives*

Jean-Pierre Palisse s'inquiète de la difficulté à inventer des solutions denses et mixtes dans les sites pour activités, sur lesquels se jouent largement l'évolution et la compacité de la ville. Raphaël Catonnet décrit les contraintes de la densité en première couronne, superpositions, stationnement, livraisons, complexité souvent subventionnée par la collectivité. Olivier Guillouët défend le modèle très évolutif et mixte testé sur un bâtiment dans le parc des Portes de Paris. Patrice Berthé rappelle le risque à ne plus distinguer dans un PLU activité, commerce et bureau dans un but de souplesse, celui de voir des semi-grossistes remplacer les activités. Il préconise aussi, dans des opérations mixtes comprenant du logement, de fixer le promoteur de logement comme chef de file. Martine Liotard et Jacques-Jo Brac pointent le risque d'une disqualification de la zone dense au profit de projets périphériques si ces problèmes morphologiques et fonctionnels ne sont pas résolus.

✦ *La question des TPE, cruciale à Paris, distincte de celle des PME en termes fonctionnels*

Bertrand Marjollet estime que la question des TPE et artisans est cruciale dans Paris et en proche couronne et pousse à développer pour eux des rez-de-chaussée d'immeubles de bureaux. Jérôme Bouissou cite une opération de la SEMAEST dans le 11e, où 20 000 m<sup>2</sup> de bureau permettent de financer un rez-de-chaussée à 50 euros / m<sup>2</sup> pour TPE, et préconise de disperser des locaux pour activités dans des opérations en diffus de 20 logements ou 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux, au plus près de la demande résidentielle ou économique. Frédéric Lefebvre rappelle que nombre d'immeubles des années 1970-80 avaient ces rez-de-chaussée (avec des COS activité incitatifs de 4) en façade et en fonds de cour, tertiarisés ensuite pour cause de nuisances. L'opération rue Breguet privilégie les artisans pour éviter les PME du textile. Selon lui, la question pour les TPE est d'abord celle du contrôle insuffisant des changements d'affectation vers le bureau de ces locaux pour TPE, sans redevance ni agrément.

✦ *Les parcs d'activités, des solutions en neuf ou en réhabilitation, en première et moyenne couronne*

Frédéric Lefebvre milite pour des parcs à créer sur l'A86. Raphaël Catonnet insiste aussi, en lien avec la CCIP des Hauts-de-Seine, sur la nécessité de garder et faire évoluer des zones d'activités obsolètes de première couronne, en introduisant des managers de zones, de la qualité de gestion et de service (signalétique, sécurité, desserte en transports en commun), en densifiant un peu et compactant le stationnement. Martine Liotard cite le cas de zones de ce type vers Créteil et Valenton. Thierry Cazes décrit de nouveaux produits immobiliers neufs à Saint-Quentin, réversibles entre activité 80 / 20 et bureau sur R+1 ou 2, moyennant de menues modifications de façade et de cloisonnement, solution facilement réalisable dans un parc d'activités peu dense en grande couronne.

✦ *L'enjeu de l'existant en diffus*

L'expérience des CAP de Montreuil, relatée par Thibaud de Laleu, montre la grande adaptabilité du tissu industriel ancien en diffus. Patrice Berthé prône, comme Bertrand Marjollet, une anticipation sur l'évolution de nombreuses petites friches près de l'A86 par des études de capacité de densification et un portage foncier. Renaud Dizain confirme que c'est aussi l'avis de l'ORIE mais insiste sur la nécessité de réfléchir à leur meilleur usage, résidentiel ou économique, pour éviter la surproduction.

✦ *Nécessité de politiques foncières d'échelle territoriale pour assurer les péréquations nécessaires*

Anca Duguët indique que la collectivité peut anticiper sur la valorisation par des acquisitions, par exemple lors d'un projet de transports en commun (comme l'a fait la SEM92 pour le tramway Chatillon,-Vélizy. Bruno Halluin estime qu'une politique publique devrait soutenir les PME comme elle le fait pour le logement social, avec des pourcentages imposés par opération. Frédéric Lefebvre propose que des zones propices en moyenne couronne soient en partie sanctuarisées pour ce faire. Bertrand Marjollet estime que dès lors que les collectivités s'engagent à réserver des terrains pour PME, un travail en amont du portage foncier peut associer CCIP, Département, État et communes.

■ **Des conséquences d'échelle territoriale dont le coût global reste non connu mais dont il va falloir tenir compte rapidement**

✦ *Le déplacement en camion, une nécessité et des risques de thrombose en zone centrale*  
Frédéric Lefebvre et Thierry Cazes insistent sur le fait que la plupart des TPE et PME ont besoin d'un accès routier à leur bassin de clientèle, même si les plus tertiariées (création, etc.) peuvent fonctionner avec le seul métro. Thierry Cazes souligne que même sur Saint-Quentin-en-Yvelines la circulation devient plus problématique ; la thrombose menaçant même l'A86 et ses accès au centre. Patrice Berthé ajoute que les PME doivent aussi être accessibles à leurs salariés. Patrice Berthé fait l'hypothèse que, bientôt, la compétitivité des grands pôles tertiaires tiendra à leur capacité de travailler avec des prestataires très proches, rapidement sur place. Des lieux devraient être prévus à proximité des grands immeubles tertiaires, comme cela se fait déjà à Londres.

✦ *Les nouvelles contraintes du développement durable, un contexte qui va transformer les logiques*  
Évelyne Lemercier rappelle que, dans un temps proche, la mobilisation (plans climat, quotas d'émission, etc.) contre le réchauffement climatique et les gaz à effets de serre va introduire de nouvelles contraintes dans les pratiques des acteurs et la gestion de la localisation selon l'approvisionnement et les déplacements.

✦ *Un coût global qui n'est pas encore apprécié ni étudié*  
Raphaël Catonnet (qui lance une étude sur les locaux d'activités dans les Hauts-de-Seine) marque la difficulté de modéliser le coût de l'impact de cette éviction des PME (mais aussi des artisans) au service des entreprises et des populations et y voit un vrai sujet de recherche à promouvoir.

✦ *Une nécessaire régulation régionale, de la programmation*  
Patrice Berthé expose que la course des collectivités à la création de zones d'activités pour avoir des rentrées fiscales (dès lors qu'elles sont hors du marché tertiaire) crée une sur-offre (estimée dans l'ACTEP à 5 fois ce qui est placé) dangereuse à terme, une visibilité régionale serait nécessaire pour caler les programmations au vu des marchés. Thibaud de Laleu ajoute que la vision strictement communale est une aberration alors que l'entreprise, surtout dans le haut de gamme, raisonne territoire ; il constate que les développeurs parisiens ne perçoivent pas l'accessibilité en métro de la proche couronne Samuel Soriano indique que Pantin, après une étude sur impacts et hypothèses, a conservé le PLD comme outil de régulation tout en le faisant évoluer (PLU plus souple, PLD moins strict pour avoir une constructibilité attractive).

# “ Les enseignements ”

Ce dernier chapitre, rédigé lors de l'édition de Verbatim, en septembre 2009, s'appuie d'abord sur le constat que les problèmes soulevés à la fin 2008 restent très actuels. D'une part, ils sont accrus par les effets de la crise sur les PME et leurs donneurs d'ordre, fragilisés par le recul de l'activité ou des capacités d'emprunt. De l'autre, le ralentissement confirmé de la pression sur les prix, la baisse de la production de bureaux, peuvent fournir l'opportunité de réfléchir collectivement à des politiques de valorisation des territoires qui laissent plus de place aux PME dans la compétition foncière.

Les échanges témoignent d'une prise de conscience encore parcellaire (de certains opérateurs, des CCI mais encore insuffisamment des collectivités susceptibles de porter des politiques foncières adaptées). Il font voir aussi quelques pistes qui pourraient justifier des actions concertées et l'affinage de la compréhension des besoins et de la nature très variée des entreprises concernées.

## ■ Leçons des débats

Du débat ressortent quelques constats majeurs :

- + l'urgence à intervenir et faire reconnaître plus largement cet enjeu régional, sachant l'avancée du processus d'éviction des PME hors de la zone dense
- + une possible géographie des lieux stratégiques encore mobilisables pour un effort collectif de maintien d'un tissu de PME-PMI dans des locaux neufs adaptés aux nouveaux besoins des entreprises
- + l'importance d'une action concertée sur le parc existant, son adaptation à l'évolution des besoins, son intérêt économique en terme de niveau de prix, les précautions nécessaires pour sa bonne intégration urbaine
- + la nécessité de politiques publiques concertées entre les collectivités publiques (à l'instar du logement social) en collaboration avec les institutions représentatives et les grands opérateurs du secteur, pour garantir un effet pérenne
- + la nécessité de formes de large péréquation financière, à l'échelle de grandes opérations, entre territoires intercommunaux voire à l'échelle régionale
- + la nécessité d'innover en terme de conception architecturale, urbaine et fonctionnelle, dans une diversité de réponses immobilières et géographiques pour des types très variés d'entreprises, intégrant - de façon modulée selon les sites et les activités - des enjeux de mixité fonctionnelle, d'évolutivité, d'intégration urbaine, de services associés
- + l'insuffisance d'opérateurs innovants, prêts à intervenir sur ces opérations de moindre rendement, plus complexes à monter et gérer que des parcs mono-fonctionnels périphériques

## ■ Pistes pour l'action

- **Établir un diagnostic plus fin des besoins immobiliers des PME-PMI en zone dense**
- + mieux appréhender le rôle des PME-PMI dans le fonctionnement économique régional notamment en tant que fonctions support de l'économie métropolitaine
- + prendre la mesure des enjeux sociaux (débouchés diversifiés pour les actifs résidents) et environnementaux (l'accès au marché central limite les déplacements).
- + pousser le diagnostic sur les carences du marché de la zone centrale en petites surfaces à l'adresse des PMI : les freins urbanistiques, politiques, fiscaux, financiers, réglementaires...
- + rassembler des retours d'expériences de l'EPFIF, de la CDC et des collectivités locales impliquées
- + tenter d'établir des typologies d'entreprises, sur lesquelles appuyer des politiques spécifiques

### ■ Fonder une politique régionale volontariste d'accueil des PME-PMI en zone dense

Construire une vision territoriale des opportunités de développement de l'offre dans la zone dense pour ces activités, qui intégrerait :

- ✚ l'identification de réserves foncières et de terrains mutables (friches industrielles) à préserver voire à sanctuariser, au sein d'une géographie stratégique régionale de l'accueil des PME-PMI établie en concertation régionale et locale entre tous les acteurs
- ✚ le rôle stratégique des infrastructures de transport, notamment l'A86, pour la desserte du bassin central
- ✚ des systèmes d'aides financières et de péréquation des moins-values induites

### ■ Un dispositif d'aides à renforcer ou à élargir

Poursuivre les réflexions sur les outils (CDC, EPFIF) et sur les aides financières publiques (Région, Départements, voire cadre national) à l'adresse des collectivités locales qui s'impliquent dans la production de locaux d'activités pour les PME-PMI, par exemple :

- ✚ fléchage prioritaire de l'action foncière sur une géographie stratégique régionale
- ✚ élargissement des aides à la maîtrise d'ouvrage privée
- ✚ aides spécifiques pour favoriser le développement d'une offre en copropriété répondant à la demande en accession des PME
- ✚ encouragement aux pratiques innovantes en terme de conception, de gestion des sites...

### ■ Un principe de mixité fonctionnelle à soutenir via les collectivités locales

- ✚ un cadre réglementaire : inciter les communes à inscrire le principe de mixité fonctionnelle dans le zonage des PLU
- ✚ un règlement souple : proposer un pourcentage de locaux d'activités / bureaux (tel que l'a mis en place Plaine Commune dans le cadre des conventions d'équilibre)
- ✚ une mixité à grande échelle, facilitant la péréquation financière : inciter les acteurs privés à produire une part de locaux d'activités dans des opérations mixtes d'une certaine taille.

# “ La prochaine séance ”

## ■ propositions pour les prochaines séances du club des aménageurs franciliens

L'intense actualité francilienne de l'année 2009 a beaucoup mobilisé les personnes en charge du club des aménageurs franciliens et perturbé le cours habituel de celui-ci, qui ne pourra tenir sa 5e séance que début 2010. Néanmoins, cette période a aussi permis d'accumuler une matière nouvelle à insuffler dans nos échanges. On notera entre autres l'expérience des Nouveaux quartiers urbains qui, comme la démarche nationale de l'État sur les Eco-quartiers, a souvent suscité des candidatures de collectivités et acteurs membres du club. Le débat métropolitain s'est aussi enrichi de cet épisode inédit qu'a été la consultation du Grand pari(s), miroir de l'esprit du temps, avec la richesse foisonnante et contrastée du brainstorming d'une part importante de l'ingénierie nationale et internationale de l'aménagement.

Quelques sujets ont été proposés par les participants aux précédentes séances. Une réflexion interne à l'IAU-IDF a réuni des représentants de divers départements (Etienne Berthon, Christine Corbillé, Amélie Darley, Vincent Fouchier, Hervé Lerolle, Martine Liotard, Jean-Pierre Palisse, Laurent Perrin) pour tester la faisabilité de certains thèmes en vue de la cinquième séance.

### *Mutations urbaines sur les tramways*

Ce thème est proposé par Etienne Berthon, sachant l'importance des projets de tramway au SDRIF. Il faisait partie des suites envisagées pour la séance n°2 sur les quartiers de gare, et permettrait de traiter le sujet des densités faibles et moyennes. Une étude est en cours (Yann Watkin avec l'EPFR) sur les gares et, si les exemples d'anticipation restent rares, les opportunités existent (prolongement du T1, tramway sud sur la RN 305) pour bien illustrer la question. L'achèvement de l'étude de l'IAU-IDF pourra relancer ce sujet, à laquelle certaines équipes de la consultation du Grand Pari(s) ont donné une nouvelle vigueur (Studio 09, LIN, Descartes...).

### *Nouvelles centralités aux franges, le potentiel des densités faibles*

Ce thème est mentionné de façon récurrente comme contrepoint aux débats du club souvent centrés sur la zone dense. Plusieurs travaux à l'IAU-IDF (de Nicolas Laruelle et Hervé Lerolle sur le pavillonnaire aux franges ou la ceinture verte), les réflexions d'équipes du Grand Pari(s) sur la « ville légère » (LIN, Studio 09, AUC, Nouvel...) et la densité faible apportent une nouvelle matière pour ce sujet qui reste à construire.

### *La ville quaternaire et la place de la connaissance dans la métropole*

La place de l'université et du savoir dans la ville (recherche, innovation) est un sujet attractif et toujours d'actualité en Île-de-France. Foisonnant, il réclame d'être bien construit et délimité, entre l'université, la recherche et l'innovation, les questions d'intégration à la ville, de financement (recours croissant au PPP, partenariat public / privé), de localisation et de taille, de programmation (enseignement + logements + services), etc. Plusieurs sites franciliens peuvent alimenter le débat, de Paris Rive gauche à Saclay, du futur Campus Condorcet à des sites existants comme Créteil ou Melun, des exemples extra-régionaux ou étrangers peuvent aussi fournir une expertise intéressante (campus de Barcelone ramené dans le barrio chino, modèle ancien de la Silicon valley, nouveaux campus de l'innovation, etc.). Laurent Perrin réalise un benchmarking international sur les lieux de l'innovation, qui pourra être d'un apport précieux.

### *Les processus d'urbanisation dans les sites ANRU et dans le périmètre des 500 mètres*

Ce thème a été proposé à l'IAU-IDF par Amélie Darley et développé avec Brigitte Guigou, sociologue au DDHEGL, sur le constat d'une attention grandissante des promoteurs non seulement pour les opérations dans les opérations ANRU mais aussi aux alentours. La troisième séance du club a montré l'intérêt, avec Meaux, de ce débat, qui a donc été en partie abordé. Cependant Meaux est

une des rares opérations ANRU assez avancées pour permettre une appréciation, il faut sans doute attendre un peu pour débattre de la pertinence et de l'impact de cette procédure en Île-de-France.

#### *Aménagement au contact des infrastructures lourdes*

Proposé hors séance par Paul Lecroart, de l'IAU-IDF, ce thème traite du rapport difficile entre projets de régénération urbaine et grandes infrastructures proches (grandes routes et autoroutes, voies ferrées, voies d'eau, aéroports, ports, etc.). Insertion urbaine, réduction des nuisances, franchissement, les conditions à réunir sont nombreuses et souvent coûteuses, d'où les questions du financement (s'il pèse sur l'opération, il peut influencer la conception et les programmes) et des temporalités. Une expertise devrait être rassemblée au préalable, le cas échéant avec des villes et départements (directions de la voirie) concernés, RFF, la RATP, etc.

#### *Le fleuve, axe stratégique du SDRIF*

Ce thème, croisé avec la notion de risque / inondation, a été proposé de longue date par Patrice Berthé. Toujours très pertinent pour l'Île-de-France, il fait l'objet actuellement d'une série de tables-rondes organisées par l'IAU-IDF. Il a été traité par plusieurs équipes de la consultation du Grand Paris(s) et par plusieurs quartiers candidats ou lauréats des appels à projets Nouveaux quartiers urbains. Il paraît judicieux de consacrer une prochaine séance à l'analyse du passage à l'acte pour l'aménagement en bord de fleuve ou « comment vivre avec l'eau ».

#### *Quartiers et aménagement durables*

Olivier Danziger avait très tôt, dans le club, suggéré ce thème, si vaste et couru qu'une maturation paraissait nécessaire pour bien cerner un angle d'attaque et un apport spécifique au regard de l'offre pléthorique d'informations sur le sujet. L'avancée de la prise de conscience du grand public et du milieu de l'aménagement, la mise en œuvre de plusieurs politiques publiques à l'échelle régionale (Eco-quartiers, Nouveaux quartiers urbains), l'intégration du développement durable dans le débat métropolitain francilien (après le SDRIF, la consultation du Grand Paris(s) sur l'après Kyoto, etc.), le recul commence à être suffisant pour trouver une façon de traiter concrètement de l'aménagement durable en Île-de-France.

#### ■ la prochaine séance

Il est convenu que la 5<sup>e</sup> séance du club traitera du thème « **techniques environnementales durables, au cœur de la conception** ». La 6<sup>e</sup>, à la mi-2010, sera consacrée au fleuve.

La date de cette 5<sup>e</sup> séance est arrêtée au **mardi 9 février 2009**. Elle se tiendra salle Delouvrier, au rez-de-chaussée de l'IAU-IDF, **de 9 heures à 13 heures**. Elle sera suivie d'un buffet.

La problématique cible l'évolution des pratiques du projet d'aménagement au contact des enjeux environnementaux et en quoi le processus de conception intègre dès l'amont de nouveaux paramètres qui peuvent modifier en profondeur le projet, son élaboration, son économie générale, la gestion et les usages futurs.

La matière accumulée cette année sur les projets et conceptions en matière d'environnement durable font voir que l'AMO environnementale, constituée ou pas, est encore souvent latérale au processus de conception, sans influence majeure sur la conformation du projet, alors que les signes visibles du développement durable (éoliennes, panneaux solaires, murs végétalisés, etc.) font partie des nouveaux codes de la modernité et de la visibilité de toute opération.

Un autre constat est relatif à l'économie globale du projet, la durabilité entraînant souvent des surcoûts préalables que des gains ultérieurs peuvent équilibrer, en terme de moindre consommation et de sobriété. L'outillage et l'ingénierie du projet permettent-ils d'appréhender ces logiques de cycle long et d'orienter en conséquence les choix lors de la conception et de la prescription ?

Pour un travail efficace dans le court temps de la séance du club, il est proposé de cibler principalement 2 éléments sur lesquels porter la réflexion, confronter projets et modes de faire franciliens, expériences extra-régionales et expertise spécialisée : l'énergie et la gestion de l'eau.

# “ Annexe 1 : la problématique ”

Le club des aménageurs franciliens aborde un thème économique fortement impacté par les mécanismes de l'aménagement régional, celui du maintien des locaux d'activités pour PME-PMI dans la zone dense, alors que l'offre immobilière s'y restreint. Présentes dans tout l'espace francilien, les PME-PMI ayant des donneurs d'ordre en zone centrale ont de plus en plus de mal à s'y maintenir, en raison de la compétition foncière et du niveau des prix. Dans le contexte de la crise mondiale, les perspectives d'une baisse des valeurs foncières et immobilières et la nécessité de préserver des secteurs économiques peuvent créer les conditions de nouvelles approches concertées.

Le club des aménageurs va se concentrer sur les conditions de la création d'une offre immobilière et urbaine adaptée aux besoins des PME-PMI en zone dense francilienne. Cet immobilier est difficile à cerner (diversité des utilisateurs, imbrication et évolution des fonctions). Les tâches traditionnelles (production, stockage) évoluent vers essais techniques, maintenance, conditionnement, préparation des livraisons, service après-vente, d'où une part croissante de fonctions tertiaires (recherche, gestion administrative, services clients, formation...) et cette appellation de locaux mixtes, qui qualifie aujourd'hui les besoins immobiliers d'une grande partie des PME-PMI franciliennes.

Sont ciblées les entreprises assez qualifiées, exerçant pour partie des fonctions tertiaires (ce qui exclut les locaux de production, les entrepôts et les bureaux purs), qui cherchent à rester en général en zone centrale, On écartera aussi les TPE (moins de 10 salariés) et le commerce, qui réfèrent à des typologies immobilières et urbaines spécifiques. Le panel reste extrêmement divers, en taille (de 10 à 250 salariés) et en type d'activité

## ■ Une problématique francilienne

### ■ Les PME dans l'économie de la région-capitale

De par son rôle de locomotive dans l'économie nationale et sa place parmi les métropoles mondiales, l'Île-de-France fait cohabiter l'économie la plus impliquée dans la compétition internationale (grands groupes, certaines PME) et celle qui, plus locale, concourt au fonctionnement métropolitain (activités et populations) et à la distribution / redistribution de marchandises de toutes natures. Les TPE et PME y sont les plus impliquées, l'Île-de-France est la 4<sup>e</sup> région la plus dense en TPE-PME rapportée à la population<sup>1</sup>, avec un poids économique relativement moindre que dans d'autres régions françaises.

On compte 60 000 PME-PMI franciliennes en 2007 qui représentent 37% de l'emploi régional. Environ 25 000 d'entre elles sont « à haut potentiel d'innovation et d'emploi » selon la Région<sup>2</sup>. Selon l'APUR<sup>3</sup>, les services aux entreprises et aux particuliers sont les plus présents à Paris ; les services aux entreprises, l'industrie / énergie, le commerce de gros, la construction étant très présents en première couronne (avec de grandes variations est / ouest), dans un contexte de grande dispersion des PME-PMI dans l'espace régional.

### ■ Stratégies d'implantation et compétition foncière

Les choix d'implantation des PME sont guidés par un arbitrage entre proximité des donneurs d'ordre, desserte, coût, besoin d'espace, environnement propice (« adresse » ou logique de filière pour les unes, services proches ou animation urbaine pour d'autres). En Île-de-France, l'implantation est dictée plus qu'ailleurs par les contraintes de coûts et de disponibilités immobilières. Le

---

1 INSEE 2006

2 Appel à projet PM'up (éco-activités, industries de la création, mécanique, optique, sciences de la vie, services à la personne, services financiers, tourisme et loisirs, transport et mobilité)

3 Étude Ernst & Young et Richard Ellis pour l'APUR, 2007

renchérissement du centre métropolitain tend à exclure les activités à moindre valeur ajoutée, avec des références souvent au double de ce que peut supporter une PME. La concurrence foncière fait souvent privilégier bureau, logement ou commerce dans les opérations pour équilibrer les bilans, au détriment d'espaces d'activité.

Si les PME tertiaires à haute valeur ajoutée peuvent intégrer le marché central du bureau, les autres sont conduites à se tourner vers l'offre neuve de périphérie ou à occuper un parc souvent ancien, encore présent en première couronne, ou à fragmenter ses implantations (avant-poste clientèle central / base arrière fonctionnelle en périphérie).

## ■ Une problématique immobilière et urbaine

### ■ Peu de place pour les PME-PMI dans l'agglomération centrale

En zone centrale, la production de locaux mixtes est jugée complexe et peu rentable par les opérateurs<sup>4</sup> du fait de la moindre solvabilité des PME, de contraintes spécifiques (taille, faible densité, divisibilité, moindre insertion urbaine, accessibilité) et des coûts de recyclage des terrains (pollution, sites dégradés). Contrairement au bureau, l'offre immobilière pour les PME-PMI se renouvelle peu et tend à se redéployer en périphérie où l'offre des zones d'activités abonde à prix abordables. Les PME en zone centrale doivent s'accommoder d'un parc immobilier ancien en diffus ou situés en zone industrielle. Certains parcs d'activités de première génération (années 1970), conçus pour l'accueil de ces PME, sont de plus en voie de tertiarisation (SILIC, ZIPEC...).

Face à cette offre plutôt périphérique, le maintien au centre est peu organisé. Ponctuellement, les collectivités publiques tentent - parfois depuis longtemps (Paris, Montreuil) - de créer une offre adaptée et dense : hôtels d'entreprise et pépinières sur investissement public (quelques-uns, privés, sont en voie de tertiarisation). Mais la production reste très en deçà des besoins, souvent à des prix qui excèdent la capacité financière des entreprises (Biopark à Paris Rive Gauche). En zone moins dense, le volontarisme de quelques collectivités locales (aides foncières) se conjugue aux initiatives d'opérateurs spécialisés pour renouveler l'offre près de l'A86 avec des parcs d'activités dédiés, disposant de services attractifs (sécurité, RIE) et d'une bonne connexion routière.

### ■ Des besoins nouveaux, des produits plus spécifiques ?

On observe dans la zone centrale une sélection « naturelle » des entreprises, entre celles qui y restent en s'adaptant à des exigences de service plus sophistiquées et celles qui s'éloignent et trouvent avantage à des solutions moins chères, plus extensives. L'évolution de la demande au centre de l'agglomération (recherche, innovation, création, commerce de gros high tech, distribution finale, livraison express, maintenance, etc.) appelle à un renouvellement de la conception architecturale et urbaine des produits immobiliers.

L'offre neuve est rare ; selon le GRECAM, les plus récentes sont à Paris (hôtels d'activités), ponctuellement en grande couronne (Évry, Val d'Europe, Saint-Quentin en Yvelines), mais aussi dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis, qui sont les plus actifs avec chacun ¼ des commercialisations régionales de locaux mixtes (la Bongarde à Gennevilliers, la Manufacture à St-Denis, etc.). La taille des programmes (surfaces de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>) et les typologies (% de bureaux, évolutivité) sont très variées mais pas adaptées à toutes les demandes.

En première analyse, on identifie au moins quatre nouveaux types de produits immobiliers et urbains adaptés aux contraintes des PME-PMI de la zone dense :

- des locaux pour activités très tertiarisées à faibles contraintes fonctionnelles (conception, image, commerce de gros, etc.) intégrables à un îlot urbain ou un parc d'activités, une typologie de « quasi-bureau », modulable et évolutif
- des hôtels d'activités denses, formant un îlot dans l'espace urbain (portés par des collectivités ou des investisseurs privés)

---

<sup>4</sup> notamment des investisseurs, qui jouent un rôle désormais primordial dans les mécanismes de production

- des parcs d'activités horizontaux pour des activités à contraintes fonctionnelles, peu denses (COS de 1 à 1,5), avec un espace extérieur dédié (parking, desserte), des services (gestion, sécurité) et peu urbains du fait de leur clôture mais pouvant évoluer vers plus de mixité fonctionnelle
- des ensembles immobiliers dédiés thématiques, pour entreprises ayant une fonction commerciale (commerce de gros avec contact clientèle), organisés sur des cours-en retrait de la rue (clôturées ou non) au statut semi-public (cf CIFA, abords du parc des Portes de Paris à la Plaine Saint-Denis)

## ■ Une problématique des acteurs

### ■ Une équation financière qui appelle l'intervention publique

Par le seul jeu du marché, l'adaptation de l'offre immobilière aux besoins des PME-PMI se heurte d'abord à des obstacles financiers. Sachant la moindre solvabilité des PME-PMI, l'intervention publique semble nécessaire mais ne peut à elle seule répondre à l'ampleur des besoins, surtout dans le centre dense où la compétition foncière est à son maximum. Assurer le bon fonctionnement des flux et des interactions de la zone dense, limiter les déplacements routiers depuis la périphérie, sont des impératifs économiques et environnementaux, qui plaident en faveur d'une intervention publique déterminée.

### ■ Une action publique par la régulation et l'orientation des marchés

Les communes ont des armes opérationnelles et réglementaires non négligeables pour orienter le marché et arbitrer en faveur des PME-PMI là où leur présence est souhaitable et possible. Cet intérêt territorial supérieur appelle sans doute des coopérations et péréquations de niveau supra local et des logiques territoriales concertées (intercommunalités, action foncière régionale et départementale, action des CCI, politiques nationales, etc.), pour dépasser l'avantage, dans les bilans d'opérations, du bureau et du logement dans les sites les mieux desservis.

Par ailleurs, le PLU donne les moyens d'une limitation de la compétition foncière (zonage) et de la densification par tertiarisation (limitation des hauteurs), outils pour réguler et orienter des offres privées. Il apparaît par avance que certaines idées-clés des politiques publiques devront évoluer pour donner droit à la question des PME dans l'aménagement régional et local, telles que la recherche de densité : sauf cas particulier et innovations typologiques, les locaux mixtes ne peuvent être très denses. L'exigence de mixité se heurte aussi parfois (mais, là aussi, l'innovation peut faire bouger les lignes) à des contraintes fonctionnelles incontournables.

## ■ Quelques questions-clés pour le débat

### ■ Maîtrise des coûts et actions de régulation publique

La première question est économique et foncière : quelle équation entre loyer de sortie supportable par les PME, densité et coût du foncier ? Devenue incertaine dans Paris, elle reste envisageable à Ivry, Montreuil ou Aubervilliers, mais au prix de politiques volontaristes. Si les collectivités aident les projets au démarrage (hôtels d'entreprises, pépinières), l'installation pérenne à la sortie est le problème de fond.

Les dispositifs d'aides mis en place depuis quelques années sont-ils suffisants et efficaces, et quel bilan en tire-t-on sur le long terme (voir Montreuil) ? Soutenir les PME-PMI en zone dense comme on le fait pour le logement social : une politique publique prioritaire ? Faut-il porter ce débat auprès des élus et acteurs immobiliers de toute la zone dense, pour dégager des politiques concertées sur les secteurs les plus propices et en cours de régénération (d'où l'urgence), avec des péréquations larges ? Les nouvelles contraintes du contexte économique actuel

### ■ Invention typologique, densité, évolutivité

Une deuxième question est celle de l'offre immobilière, souvent inadaptée dans l'immobilier ancien modeste, rare et chère dans le neuf. La recherche de formes denses devient un impératif en zone centrale, pour maximiser l'usage du sol, pour une meilleure insertion urbaine (avec gestion des nuisances) et pour limiter les coûts.

Les hôtels d'activités sont d'ores et déjà souvent innovants (en neuf ou en recyclage de bâtiments industriels), l'invention d'hôtels logistiques urbains reste à tenter. Dans les parcs d'activités, peut-on développer des typologies immobilières plus attractives que les produits basiques fréquents en grande couronne ? Comment introduire de la flexibilité, de l'évolutivité, de la mixité fonctionnelle, dans les produits immobiliers ? Comment adapter l'offre à la diversité des entreprises (mélange ou thématisation) ?

#### ■ **Forme urbaine et gestion des nuisances, environnement et vocations territoriales**

Une troisième question est l'insertion urbaine des locaux mixtes, qui se pose de façon très différente selon les entreprises et les territoires. Des PME très qualifiées, qui recherchent un environnement animé, bien desservi, inséré dans l'économie de la connaissance, sont plus intégrables à un tissu urbain dense (mais aussi moins nombreuses et très sélectives) que des activités nécessitant grands lots, cour technique, transport lourd, protection phonique ou visuelle. La politique des hôtels d'activités vise-t-elle plutôt les premières, qui peuvent aussi rejoindre des bureaux adaptés ? Pour les secondes (et toutes les catégories intermédiaires), le parc d'activité plus ou moins compact ne reste-il pas la solution, à développer et diversifier dans certains territoires privilégiés ?

Comment faire évoluer – vers plus de mixité, d'ouverture d'urbanité, de compacité, d'attrait architectural et paysager, de visibilité – ces formes urbaines ? Quelles politiques territoriales concertées pour produire ces produits de rentabilité moindre mais nécessaires au fonctionnement de toute l'agglomération ? Quelles coopérations entre acteurs publics et privés dans tout le processus ? Comment construire une connaissance fine et partagée des différentes attentes ?

Renaud Diziain, Martine Liotard 04.12.2008

# “ Annexe 2 : l'expertise ”

Confrontées à une pénurie de locaux d'activités neufs dans l'agglomération dense, les PME-PMI doivent s'accommoder d'un immobilier souvent inadapté et parfois vétuste. En dépit du potentiel foncier des anciennes emprises industrielles, l'offre de locaux d'activités peine à se renouveler. Par nature peu dense et donc moins rentable, ce produit immobilier subit la concurrence foncière des bureaux et des logements. En outre la complexité de ses mécanismes de production fait que ce segment de marché est délaissé par les opérateurs. L'offre de locaux d'activités tend donc à se reporter vers les zones d'activités péri-urbaines et, avec elles, bon nombre de PME dont les débouchés (et la main d'œuvre) sont pourtant en zone centrale. D'où des dysfonctionnements économiques et fonctionnels (surcroît de déplacements radiaux) pour toute l'agglomération et des déficits d'emploi pour les actifs de la zone centrale, que les collectivités cherchent à réduire.

Pour éviter l'éviction de ces activités de la zone centrale, le projet de SDRIF cherche à conjuguer renouvellement urbain et maintien d'une mixité des fonctions économiques. A charge pour les collectivités locales de préserver du foncier pour l'activité et d'inciter au renouvellement de l'offre. Le recyclage des grands territoires mutables péri-centraux s'opère souvent au détriment de l'activité.

Quelles sont les logiques, souvent mal connues, des différents acteurs de ce marché ? Quelles PME-PMI ont réellement besoin de rester en zone dense ? Quels sont leurs besoins immobiliers ? Quels types d'opérateurs interviennent sur ce marché ? Au-delà du levier réglementaire, de quelles marges de manœuvre, de moyens financiers ou législatifs, disposent les pouvoirs publics pour réactiver la production de locaux d'activités ? L'objet de cette note d'expertise est d'apporter des éléments de réponse<sup>5</sup>.

## ■ Locaux d'activités PME-PMI : contenant / contenu

De l'atelier d'artisan aux grandes unités de production industrielle<sup>6</sup>, le parc très disparate des locaux à usage d'activités<sup>7</sup>, représente environ 30 millions de m<sup>2</sup> de planchers, dont les PME-PMI occupent environ 10 millions<sup>8</sup> de m<sup>2</sup>. Contrairement à celui des bureaux, il n'augmente pas ou peu, les nouvelles constructions ne compensent probablement pas les démolitions ou les changements d'affectation des locaux d'activités en zone centrale.

Relativement récent, le concept de local PME-PMI recouvre une diversité de produits (atelier, local PME-PMI ou polyvalent, local mixte...), autant d'adaptations aux mutations fonctionnelles et organisationnelles des entreprises depuis une trentaine d'années.

### ■ De l'atelier au local mixte, les évolutions en 30 ans

Jusqu'à la fin des années 1960, les locaux utilisés par les PME sont synonymes d'ateliers de production ou de bâtiments de stockage. De conception rudimentaire, ils sont à usage unique et sont presque toujours occupés en toute propriété par les entreprises. Au cours des années 1970, les grandes entreprises externalisent des tâches annexes et dissocient la fonction de stockage de la production pour la rapprocher des marchés de consommation. Émergent alors beaucoup de PME en quête de locaux de petite taille et polyvalents. En précurseur, la SILIC rôde le concept de parc d'activités PME-PMI comme réponse à ces besoins. Les bâtiments<sup>9</sup>, conçus pour s'adapter à la taille des entreprises et à leurs différentes activités, sont divisibles en lots (de 200 à 6000 m<sup>2</sup>) et

---

<sup>5</sup> Se référer aux travaux de l'ORIE, des CCIP ou de l'ACTEP sur la question des locaux d'activités en zone dense

<sup>6</sup> D'après l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise

<sup>7</sup> considéré par exclusion des bureaux purs, d'entrepôts, de commerce de détail, de locaux de recherche

<sup>8</sup> IEIF

<sup>9</sup> Produits Evolic

regroupent, sous un même toit, bureaux, ateliers, laboratoires et entrepôts. Le concept ouvre la voie à une première génération de « centres d'activités » et « villages d'entreprises » dédiés aux PME.

Dans les années 1980, l'explosion des services aux entreprises (informatique...), la fragmentation des chaînes logistiques, le recours accru à la sous-traitance, alimentent une demande en locaux d'activités plus divisibles, mieux équipés (faux plafonds, câblage...), le plus souvent en locatif. A côté du local d'activité classique se développe un marché de locaux mixtes pouvant compter jusqu'à 70% de bureaux. Les locaux d'activités trouvent place en proche couronne est : en R+1 ou R+2 à Bobigny ou à Rosny, dans de grands bâtiments conçus pour l'accueil des TPE ou PME à Montreuil, Pantin (Centres d'activités) et à Paris (hôtels d'activités). La construction en diffus prédomine mais la formule du parc d'activités séduit un nombre croissant de PME soucieuses de flexibilité, de services et d'image. Ces parcs se développent aussi à Antony, Marne-la-Vallée, Créteil, Cergy et dans un large quart sud-ouest (Courtaboeuf Saint-Quentin, Saclay..) où les « technoparcs » et autres « actipark » séduisent une clientèle plus high-tech.

Affectée par la crise des années 1990, la production de ce type d'immobilier se relance depuis 2000 sous la forme de parcs d'activités PME-PMI. Selon CBRE, une dizaine a été livrée de 2000 à 2004, une vingtaine depuis 2005 et une quinzaine est en construction. Ces opérations se répartissent majoritairement entre l'A86 et la Francilienne, souvent en prise directe avec celles-ci. La carte n°1 montre qu'en zone centrale, la plupart des opérations récentes s'organisent en chapelet autour de l'A86, rocade de rayonnement large sur l'agglomération pour les PME dont l'activité nécessite une grande réactivité et une accessibilité optimale à leurs marchés. Ce rôle stratégique de l'A86 renforce les flux routiers. Depuis 2000, si la baisse de trafic soulage les axes radiaux et la voirie parisienne (mais pas le périphérique), l'augmentation – à laquelle contribuent les véhicules utilitaires - accentue l'engorgement de l'A86 et la rend moins performante (cartes n°8 et 9).

### ■ Trois profils d'utilisateurs avec des logiques d'implantation qui leur sont propres

Les statistiques d'emploi, liées aux nomenclatures économiques<sup>10</sup>, sont inopérantes pour identifier et qualifier les occupants de locaux d'activités, compte-tenu de l'imbrication des fonctions qui s'y exercent et de la diversité sectorielle de leurs occupants. L'observation des profils d'utilisateurs permet de les classer, selon leur position dans le système productif, en trois grandes familles, qui ont des logiques propres de localisation :

- **les activités « aval »** : essentiellement des entreprises dont la fonction principale est la distribution, avec des locaux pour le stockage léger, la base arrière des livraisons finales de la chaîne logistique ou du service après-vente; s'y ajoutent les services annexes récents de la filière distribution (conditionnement, routage, post-production), les services opérationnels en clientèle (maintenance, réparation), les industries dont l'activité fabricante s'est dématérialisée (imprimerie) et dotée d'un service clientèle de proximité. La valeur ajoutée de ces activités tient moins à la production matérielle et/ou la gestion de stock qu'aux services (livraison express, gestion commerciale, conseil, formation, vente..).

Leur géographie reste peu concentrée (pas de spécialisation) et, selon un arbitrage coût foncier et immobilier / proximité clientèle, concerne surtout les anciens terrains industriels proches de Paris, qui offrent une centralité et de la place pour ces activités consommatrices d'espace mais manquent des qualités urbaines ou de la desserte nécessaires à des fonctions plus tertiaires (hormis en cas de grand projet de reconversion). Les cartes n°3 et 4 dressent la géographie des emplois de deux secteurs d'activités représentatifs de cette famille d'occupants : les « petites » PME de l'industrie<sup>11</sup>, qui conservent des fonctions « concrètes », et les « petites » PME relevant de la filière distribution<sup>12</sup> ou rendant des services opérationnels.

- **les activités péri-productives amont** : des PME exerçant une fonction de petite production (série limitée, élaboration de prototypes, assemblage final...) et/ou un service technique (installation-réparation d'équipements industriels, gestion de systèmes informatiques...) qui nécessitent des ateliers/laboratoires et un espace de stockage avec accès camionnette. Elles relèvent d'activités liées aux nouvelles technologies (informatique, électronique...), à des industries plus traditionnelles mais dont les produits incorporent une forte valeur ajoutée, du commerce de gros inter-industriel....

---

<sup>10</sup> en particulier la Nomenclature d'Activités Françaises utilisée par la Comptabilité Nationale

<sup>11</sup> Comptant moins de 50 salariés dont au moins 30% d'emplois ouvriers (hors transformation alimentaire)

<sup>12</sup> celles du commerce de gros, du transport de marchandises et des services opérationnels aux entreprises qui comptent moins de 50 salariés dont au moins 30% d'emplois ouvriers

Elles recherchent des locaux «hybrides», avec un rez-de-chaussée « activités » coiffé d'un ou deux étages de bureaux.

Ces PME restent proches de leurs donneurs d'ordre, notamment les majors de l'industrie, fortement implantés dans le quart sud-ouest métropolitain. Elles constituent la clientèle naturelle des locaux mixtes des parcs d'activités de Saint-Quentin, d'Évry, Massy ou des Ulis, dont les produits sont intégrés à un environnement de type campus, soigné et paysage, mais peu dense et quasi-inaccessible en transports collectifs. Ces activités se retrouvent aussi plus ponctuellement à Marne-la-Vallée ou Cergy.

- **les activités créatives et innovantes** : TPE-PME relevant de la nouvelle économie, des industries créatives (audiovisuel), des activités artistiques. Ces petites entreprises privilégient des locaux insérés dans le tissu urbain, selon une géographie très parisienne ou, ponctuellement, proche couronne (filière image de l'est parisien). La proximité des réseaux de la connaissance et de l'innovation, un environnement urbain animé, sont des conditions d'incubation pour ces activités innovantes.

Beaucoup s'implantent dans des locaux aux caractéristiques proches des bureaux (du « quasi-bureau », voir Icade à Portes de Paris, fiche d'opération n°2) dans le tissu dense ou bien se dirigent, au début de leur parcours, vers les pépinières, incubateurs, hôtels d'activités. Relativement solvables, générant peu de nuisances, elles constituent la cible des structures d'accueil dédiées aux TPE-PME autour d'une thématique (santé, bio-technologies, design-textile, création, artisanat de qualité) autour de laquelle sont sélectionnés les utilisateurs.

■ Un immobilier multi-fonctions et très varié, mais une catégorie à part entière  
Évolutif, polyvalent, multi-usage, le local d'activités PME répond à des besoins fonctionnels divers (logique de niches) mais spécifiques. Les plus nombreux concernent les entreprises de production légère ou de petite distribution, avec une part de gestion, accueil, formation, etc. En termes d'immobilier, les bâtiments ont les caractéristiques suivantes :

- un accès en rez-de-chaussée ou en étages avec rampe d'accès ;
- une hauteur sous plafond de 3,5 à 7 mètres ;
- une charge au sol de 1,5 tonnes / m<sup>2</sup> à 3 tonnes / m<sup>2</sup> ;
- un quai de déchargement pour camionnettes ;
- une polyvalence des surfaces et une plus ou moins grande mixité activités-bureaux.

Selon la volumétrie des locaux d'activités et la part des surfaces affectées aux bureaux, les professionnels distinguent deux sous-produits :

- les locaux PME-PMI, composés d'un local d'activité d'une hauteur de 4 à 6 mètres (avec un accès moyen porteur) et de bureaux dans une proportion maximale de 30% ; les appellations Bâtiments d'activité/Atelier renvoient à des produits similaires mais plus sommaires en terme de conception ou d'équipements ;
- les locaux mixtes d'une hauteur sous plafond de 3,50 à 5 mètres ; en R+1 ou R+2, d'apparence tertiaire, associant des bureaux (au moins 40%) et des locaux d'activités destinés à des activités légères voire des locaux quasi-tertiaires (laboratoires, ateliers de création, etc.) dont les contraintes fonctionnelles (livraison, stockage) sont réduites au point que le bâti devient une forme de bureau dé-normé.

## ■ Un marché immobilier de niches, une affaire de spécialistes

Les professionnels de l'immobilier considèrent que le parc occupé par les PME-PMI est de médiocre qualité : l'offre disponible est constituée à 90% de locaux de seconde main et 50% de cette offre a plus de 20 ans. D'après les études pilotées par la CCIP, plus du tiers des PME franciliennes jugent l'offre immobilière régionale « inadaptée ». Une bonne partie de ce parc immobilier se compose d'un bâti ancien à l'usage propre des établissements industriels, artisanaux ou du Bâtiment. Il est encore, pour beaucoup, imbriqué dans le tissu urbain résidentiel ou situé dans des zones industrielles déqualifiées.

### ■ Recherche de petites surfaces à prix raisonnables en acquisition

Les caractéristiques de la demande immobilière des PME sont telles que celle-ci est difficile à satisfaire par les opérateurs :

- des loyers de 65 à 115 euros HT/HC/m<sup>2</sup>/an en neuf ou restructuré, très inférieurs à ceux des bureaux et souvent insuffisants pour compenser le coût de recyclage des terrains.
- une prédilection pour le cœur de l'agglomération, les temps de parcours et la proximité des bassins d'emplois étant la préoccupation forte de beaucoup de PME
- beaucoup de PME en quête de locaux à acheter, selon une logique patrimoniale, mais un temps de portage assez long en cas de cession lot par lot, et des banques frileuses envers les PME souhaitant acquérir de nouveaux locaux (encore plus aujourd'hui)
- une demande essentiellement de petites surfaces et des immeubles très divisibles et modulables, les surcoûts de commercialisation et de gestion obérant la rentabilité

Pour ces raisons, les promoteurs s'aventurent peu sur ces types de produits, si ce n'est sous la forme de parcs d'activités, qui rencontrent un réel succès : selon CBRE, 3/4 des locaux d'activités - locaux mixtes mis sur le marché (hors compte-propre) en 2007.

### ■ Les parcs d'activités, une réponse standardisée à des besoins immobiliers spécifiques

La production de locaux d'activités peut prendre diverses formes : bâtiments indépendants en diffus, parcs d'activités (espaces clos, sécurisés, présence d'un gestionnaire...) ou locaux d'activités inclus dans des immeubles mixtes très tertiaires.

- **Bâtiments isolés neufs** : de moins en moins à l'initiative des promoteurs mais de grosses PME ou de filiales opérationnelles de grands groupes qui font construire en compte-propre, mode plus courant en périphérie qu'en zone centrale (coût foncier dissuasif). Cas particulier, les hôtels d'entreprises ou d'activités, financés par les collectivités locales pour maintenir des activités en milieu urbain dense.

- **Parcs d'activités PME-PMI**<sup>13</sup> : ensemble clos, comprenant au moins 8 lots d'une surface minimale de 3 000 m<sup>2</sup> avec mutualisation de services (gardiennage...), équipements (RIE...) ou prestations. Par la concentration d'une offre immobilière de produits standards mais modulables, ils répondent aux demandes d'utilisateurs variés, de PME en diffus dont les locaux ne sont plus aux normes ou situés dans un environnement pénalisant. Les parcs d'activités intéressent les investisseurs du fait de leur taille (au contraire du diffus) et du bon rendement de ces produits si la demande est avérée et le risque maîtrisé. Certains promoteurs et investisseurs gestionnaires ont en outre acquis un savoir-faire sur la conception et les partenariats avec les collectivités locales.

- **Locaux d'activités inclus dans des immeubles mixtes très tertiaires** : locaux d'activités dotés de la hauteur sous plafond requise et de rampes d'accès pour livraison, insérés dans des bâtiments qui sont morphologiquement du bureau, avec en général 3 façades nobles et une arrière pour les activités et l'accès livraison (cf. le Vitalys Porte des Lilas, fiche d'opération 1). Les collectivités locales y voient le moyen de concilier densité et mixité fonctionnelle. Plusieurs immeubles de ce type ont été construits dans les années 1980-90 à Clichy, Saint-Denis ou Ivry (Paryseine), puis, pour certains, tertiariés.

## ■ Le cadre et les moyens de l'action publique

Lorsque le foncier est trop cher, comme dans Paris ou en proche couronne, lorsqu'il est situé dans des territoires dévalorisés et réclame une remise à niveau coûteuse (dépollution, requalification urbaine...), les opérateurs privés ne peuvent pas équilibrer financièrement les opérations de locaux d'activités sans intervention publique.

### ■ Les aides publiques et para-publiques aux collectivités locales / PME-PMI

Les pouvoirs publics ont mis en place des aides financières aux collectivités locales qui s'impliquent dans le maintien d'une offre de locaux d'activités, le plus souvent pour monter en régie des opérations des ensembles immobiliers dédiés aux TPE-PME. Ce dispositif s'inscrit

---

<sup>13</sup> d'après la définition donnée par CBRE

dans un cadre juridique étroit, dans la mesure où elles ne peuvent bénéficier qu'à des maîtres d'ouvrage publics :

- **Le Conseil Régional** propose des prêts bonifiés à des maîtres d'ouvrage publics pour créer une offre de petites surfaces pour PME-PMI, qui n'est pas prise en charge par les opérateurs privés
- **La Caisse des Dépôts** intervient en tant qu'investisseur de moyen terme en partenariat avec des investisseurs privés (co-investissement dans des structures ad hoc d'immobilier d'entreprise) et octroie des prêts spécifiques, dans le souci de pallier les déficits de l'offre du marché privé
- **L'Établissement Public Foncier Régional** consacre, depuis 2007, une partie importante de ses actions au renouvellement de sites et de locaux d'activités
- **Certains Départements** s'impliquent également, tous ces dispositifs se complétant, en général sur des territoires prioritaires .

Par ailleurs, certaines collectivités locales encouragent directement des réponses innovantes aux besoins des TPE-PME, en terme de gestion ou d'insertion (cités artisanales, hôtels logistique...) par des opérateurs privés.

### ■ L'action des collectivités locales et la piste de la péréquation

Outre leur action immobilière pour créer une offre immobilière en faveur des PME-PMI, les collectivités locales disposent de plusieurs leviers pour préserver ce tissu économique. En premier lieu, le PLU permet de fixer des règles d'urbanisme qui contraignent la destination des sols de certaines zones (vocation, gabarits, densité, etc.), orientent les mécanismes de valorisation foncière et incitent à une certaine mixité des fonctions.

Néanmoins, les collectivités locales ne sont pas toujours engagées dans la préservation de ces activités, certes pourvoyeuses d'emploi mais parfois peu qualifiées, mobiles. Dans les territoires à fort potentiel de mutabilité, celle-ci repose souvent sur le parc déqualifié à vocation économique, libéré par le départ d'entreprises. Si les sites sont potentiellement attractifs pour le marché des bureaux, l'arbitrage public des programmes d'aménagement peut pencher pour le bureau et le logement, plus denses, rentables et porteurs d'image que les locaux pour activités. La proche couronne est très concernée par cette compétition foncière (voir carte n°3)

Les collectivités sensibilisées à la question des PME-PMI disposent du levier de la péréquation, dans les bilans d'opérations mixtes, entre charges foncières des programmes d'activités, de bureaux et de logements. A la condition que les projets d'aménagement soient suffisamment importants et que le coût moyen des bureaux et logements soit assez élevé (voir carte n°6 sur les prix et les grands projets d'aménagement). Le soutien aux PME-PMI, dans les secteurs où celles-ci subsistent encore en première couronne et dans Paris, s'assimile au soutien au logement social (voir intervention de Bâti-Conseil Immobilier).

### ■ La piste des Zones Franches Urbaines

Le régime des ZFU est un atout que certaines collectivités mettent à profit pour développer des locaux d'activités. Il vise la relance de territoires très défavorisés par la création d'emplois au bénéfice des habitants des quartiers en difficulté

- **26 ZFU** : les ZFU sont actuellement au nombre de 26 en Île-de-France, réparties dans tout l'espace régional, en zone centrale comme dans les périphéries, plutôt à l'est qu'à l'ouest (voir carte n°9 et fiche de cas n°1 sur Clichy-Montfermeil). Créé en 1997 avec 9 premiers sites en Île-de-France, ce dispositif national a pris rapidement de l'ampleur au sein de l'arsenal de la politique de la ville : 1,3 M de personnes vivent dans 157 ZUS (zone urbaine sensible), on compte 113 Contrats Urbains de Cohésion sociale (CUCS) et plus de 80 Programmes de Rénovation Urbaine (ANRU). Les 26 ZFU actuelles sont toutes dans des ZUS, territoires de grande pauvreté et d'exclusion sociale, économique et spatiale et donc des sites peu ou pas du tout attractifs, souvent mal desservis.

- **Le dispositif financier des ZUS** vise des entreprises désireuses de s'installer et de créer de l'emploi local, par un soutien direct, par une aide à l'accès au foncier et par la construction

d'immobilier d'entreprise (hôtel d'activité, pépinière..). Il propose aux entreprises des exonérations fiscales (taxe professionnelle, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôt sur le bénéfices) et sociales (cotisations sociales patronales, cotisations sociales personnelles maladie et maternité pour les travailleurs non salariés). Ces exonérations ont une durée minimale de cinq années à taux plein, avec sortie dégressive sur trois autres années. S'y ajoutent des aides européennes, avec actuellement 10 projets In'europa franciliens (Axe I du fond FEDER et FSE)

- **Les entreprises ciblées et les conditions d'éligibilité** : le dispositif ZFU ne peut bénéficier qu'aux entreprises qui ont au plus 50 salariés à l'entrée dans le dispositif et un chiffre d'affaire annuel hors taxes inférieur à 10 millions d'euros. Depuis le 3 avril 2006, les entreprises doivent avoir au moins 1 salarié à temps plein, au moins 25% du chiffre d'affaires auprès de clients situés en ZFU. Elles doivent consacrer 1/3 des embauches aux habitants de la ZUS<sup>14</sup>, pour un travail hebdomadaire d'au moins 16 heures.

- **Les caractéristiques des entreprises en ZFU** : 2 700 nouveaux établissements en 2006, sur un stock de près de 12 000 établissements en Île-de-France : l'effet de levier économique depuis 1997 est réel et se pérennise avec de nouveaux projets d'aménagement, malgré un dispositif réglementaire instable (durée limitée dans le temps : fin 2008, le dispositif ZFU devrait perdurer jusqu'en 2016) et une capacité foncière et immobilière relativement faible. Plus de 80% des entreprises en ZFU sont des TPE de 0 à 5 salariés, 10% ont plus de 50 salariés. Parmi les nouvelles implantations, 7 / 10 sont des créations pures, 2 / 10 sont des transferts d'activité, 1 / 10 une reprise d'établissement.

- **Perspectives** : l'effet de levier économique souhaité par l'État se confirme clairement. Les créations d'emploi sont nombreuses mais touchent encore insuffisamment les publics visés, les habitants des quartiers en difficulté, d'où des réflexions sur le zonage des bassins d'emploi, à ne pas limiter au seul périmètre du quartier.

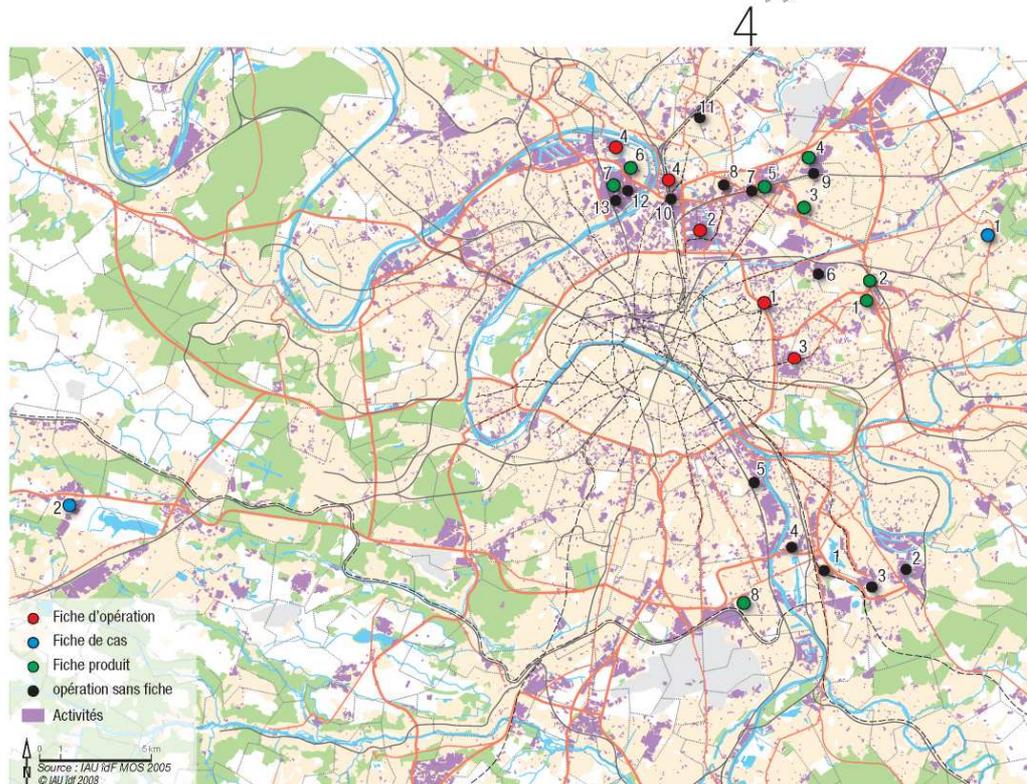
Dans ces conditions, la problématique régionale de maintien d'un tissu dense et actif de PME-PMI en zone centrale francilienne, traitée par le club des aménageurs franciliens, semble bien se croiser avec le dispositif ZFU (plusieurs fiches mentionnent d'ailleurs des opérations en ZFU). Des réflexions pourraient se poursuivre sur les bassins d'emploi, les PME potentiellement intéressées (actuellement surtout des TPE), les capacités de formation et les multiples dispositifs locaux de la politique de la ville sur les quartiers en difficulté (aide à l'accès à l'emploi de leurs habitants, requalification urbaine, amélioration de la desserte et en général de l'attractivité de ces quartiers).

Renaud Diziain, Martine Liotard, Olivier Mandon, 08.12.2008

---

<sup>14</sup> Au sein des 157 ZUS d'Île-de-France, dans l'ensemble des Unités Urbaines définies par l'INSEE.

# “ Annexe 3 : fiches thématiques ”



### A. fiches d'opération

1. Vitalys Porte des Lilas Paris 19 / BATI CONSEIL IMMOBILIER
2. Immeubles 521 et 287 / Plaine-Saint-Denis / ICADE Foncière Tertiaire
3. 35 CAP / Montreuil
4. parc des Chanteraines, Villeneuve-la-Garenne / SIRIUS
4. La Manufacture, Saint-Denis / SIRIUS

### B. fiches de cas

1. Zone Franche Urbaine, Clichy & Montfermeil / CA CM
2. Omega Parc, ZAE de la Clef Saint-Pierre, Élancourt / CA MSQY

### C. Fiches –produits

	CG	date	SHON	zone
1. parc des Guillaume (tr.2), Noisy-le-sec / CAPRIM & GVIO	93	2007	11500	
2. parc d'activités des Carrouges (tr.1), Bondy / Caprim	93	2009	6000	ZAC des Carrouges
3. Énergie parc, Drancy / Ville de Drancy	93	2007	5000	ZFU
4. Carré des aviateurs, Le Blanc-Mesnil / SEGRO	93	2007	16500	ZAE de la Molette
5. parc des Damiers (tr.1), La Courneuve / SEGRO	93	2008	22000	ZI du Rateau
6. parc de l'Étoile (tr.1), Villeneuve / BATI CONSEIL IMMOBILIER	92	2005	5000	
7. Péripark Gennevilliers, Gennevilliers / Bleeker	92	2008	39700	ex-terrains Delachaux
8. parc de Thiais, Thiais / Nexity & Axa	94	2006	14000	

### D. Autres produits recensés (sans fiche)

1. Valenton (en projet)	94			
2. parc d'activités des Petits Carreaux, Bonneuil-sur-Marne / Sofibus	94	2005	6800	
3. Tecparc, Créteil / Pitch Promotion	94	2006	6000	Europarc 6e tranche
4. Techniparc 4, Choisy-le-roi / groupe SEI	94	2009	6000	parc Val-de-Seine
5. extension du parc Mure, Ivry-sur-Seine / Mure	94	2005	6000	Ivry-port
6. Péripark Romainville, Romainville / Bleeker	93	2009	16000	ZAC des Coudes Cornettes
7. Péripark La Courneuve, La Courneuve / Bleeker	93	?	18000	
8. parc des six Routes, La Courneuve	93	2007	4400	
9. parc de l'Espace, Le Bourget / Nexity	93	2009	9600	ZAC Commandant Rolland
10. parc d'activités du Bois Moussay, Stains / Sebail	93	2006	8000	ZFU / ZAC Bois Moussay
11. projet à Stains	93	?	18500	
12. parc d'activités des Grésillons, Gennevilliers / Caprim & GVIO	92	2005	10100	ex-terrains Général Motors
13. parc d'activé la Bongarde, Gennevilliers / ACGM, Sirius	92	2006	10500	ex-terrains Général Motors

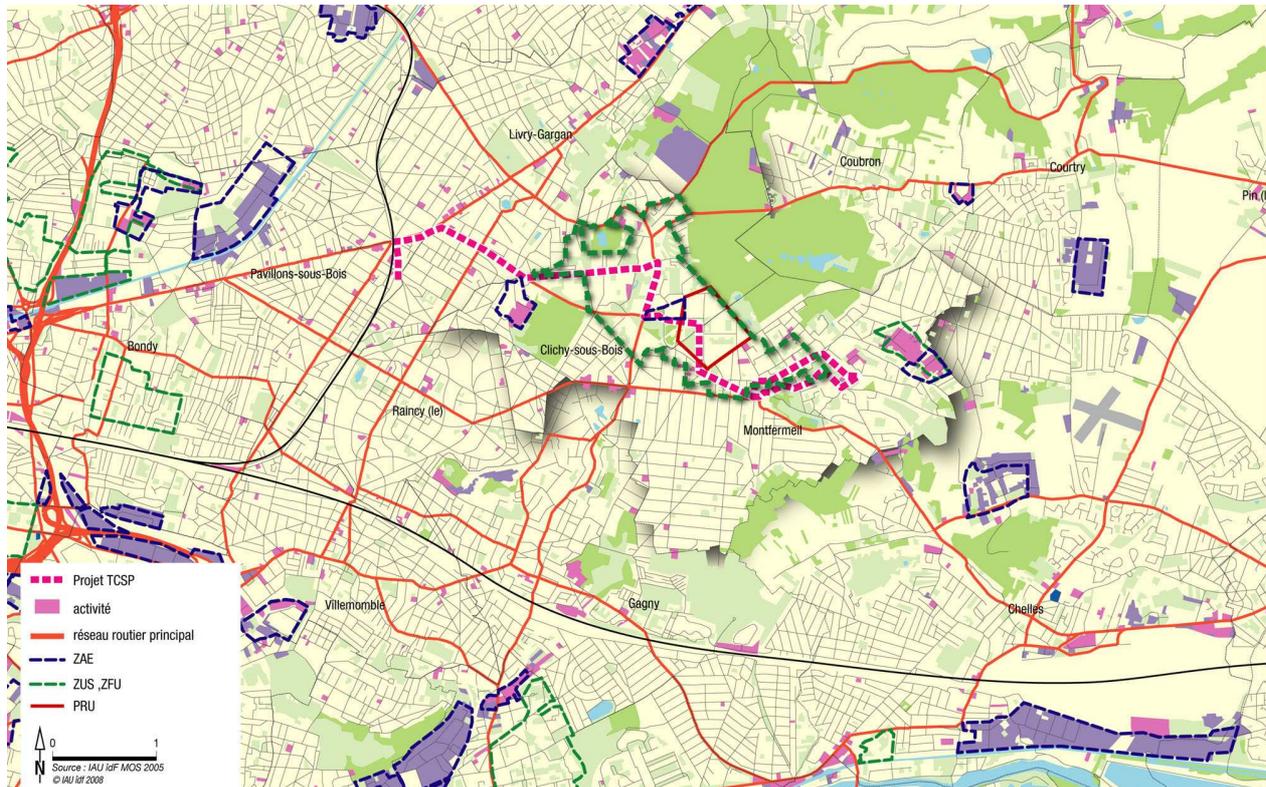


## FICHE THEMATIQUE N°01

J-J Brac, chef de projet PRU Clichy-Montfermeil  
Partenaires Développement

Clichy-sous-Bois et Montfermeil  
ZFU de la CA Clichy-Montfermeil

“ la ZFU comme appui d’une politique  
d’accueil de PME-PMI ”



### ■ Présentation

■ **Communauté d’Agglomération de Clichy-sous-bois et Montfermeil** (52 000 habitants), à 21 km de Paris, isolée sur un plateau sans desserte TC lourde (mais débranchement du tram-train T4 pour 2015), en lisière est de la Seine-Saint-Denis, est en politique de la ville (grandes copropriétés dégradées, villes très pauvres, grands besoins sociaux) avec un grand projet de rénovation urbaine (PRU) depuis décembre 2004 (60 ha, 500 M euros, peu de programmation économique : reconstruction ou pied d’immeuble).

■ **Zone Franche Urbaine** (dispositif temporaire d’exonérations de charges pour attirer des entreprises) : ZFU créée en 1997 (une des 9 premières d’Île-de-France) et étendue en 2007 (3 sur les 26 régionales, ZFU prolongée de 5 ans), dans un marché économique plutôt local et peu développé : 2 800 entreprises (4 800 emplois) dont 93% ont moins de 10 salariés (dont 45% sans salarié) et 3 entreprises plus de 50. La ZFU en compte environ 500.

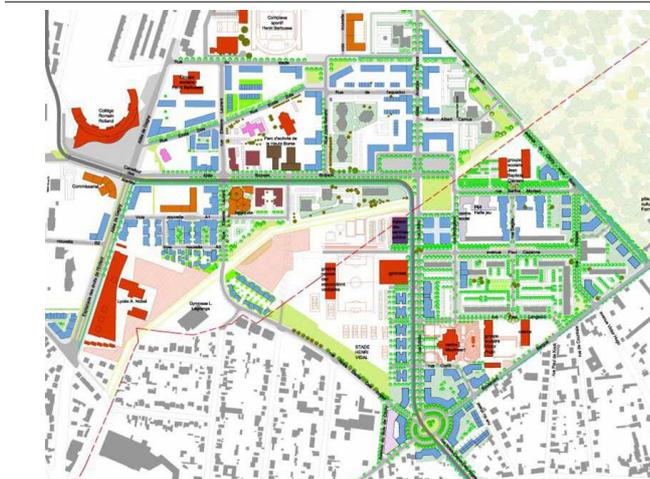
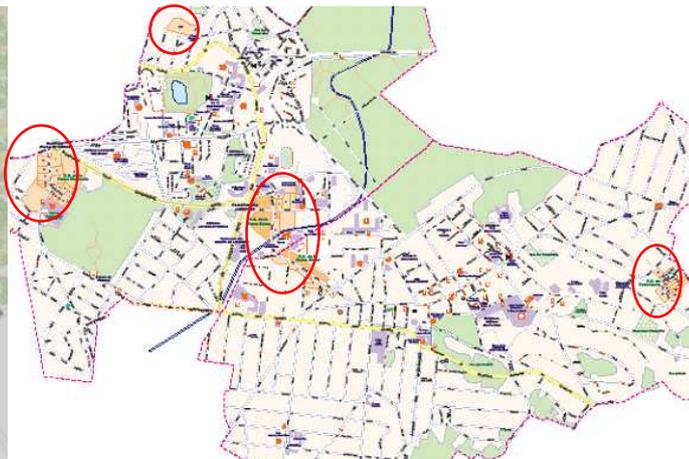
### ■ Problématique et enjeux

■ **Une stratégie communautaire dans le bassin économique du nord est parisien** : entre la RN 3 et le bassin d’emploi de Chelles, quelle offre immobilière développer à Clichy-Montfermeil qui corresponde à la demande du bassin ? Comment améliorer sa visibilité et son image ? Quelle place peuvent prendre la ZFU et les autres ZAE dans ce marché péri-central éclaté ?

■ **Quelle stabilité des entreprises en ZFU ?** : la CACM cherche à pérenniser les implantations au-delà des aides temporaires de la ZFU, par quels moyens et à quelles conditions ?

■ **Comment attirer des entreprises plus qualifiées ?** : les entreprises sont pour l’instant assez peu qualifiées, répondant à une demande locale. Est-il possible d’attirer d’autres entreprises du bassin d’emploi (créateurs d’entreprise, etc.) ?

■ **stratégie sociale et stratégie économique ?** : comment concilier stratégie sociale (aide à l’emploi local) et stratégie d’attractivité économique ? Au regard de la faible disponibilité foncière et de l’évolution des finances locales (DSU notamment), quelles programmations (logement ou activité) seront les plus utiles aux communes pauvres dans les décennies à venir ?

**Projet PRU, état actuel et futur****Les 4 principaux sites de la ZFU**

architecte : P. Guerin, H. Pedroza  
photo : A. R. C. H. I. G. U. I. D. E  
Guide architecture

**■ Programme, surfaces, entreprises**

**La ZFU** : elle couvre plus de 20% de la surface communautaire, soit 200 ha, et a permis de créer plus de 500 entreprises en 5 ans (plus de 50% des nouvelles entreprises se situent en ZFU). Elles se répartissent sur 4 sites, soit 25 ha, auxquels s'ajoutent 35 ha environ de foncier pour des activités en diffus.

**Entreprises présentes** : elles sont concentrées sur certains secteurs d'activité (petite industrie textile, bâtiment et commerce non sédentaire principalement), les activités de service sont sous-représentées. Les ZAE de la CACM n'ont pas de vocation spécifique, avec une mixité d'activités et des aménagements peu qualitatifs qui ne leur donnent pas beaucoup d'atout en dehors des exonérations fiscales de la ZFU.

**Parc d'immobilier d'entreprise** : il totalise environ 88 000 m<sup>2</sup> de locaux dont 24 000 d'activité et 25 000 de bureau, 15 800 de commerce et le reste en stockage divers, de qualité inégale. Cette offre, actuellement saturée, est gérée par des opérateurs locaux, de façon assez artisanale.

**Nombreuses demandes d'implantation dans la ZFU** : malgré la faible visibilité économique communautaire et un potentiel foncier éparpillé, la CA fait l'objet de nombreuses demandes (55 demandes d'implantations en 2007), majoritairement pour des activités de commerce et du bureau. Cette demande cumulée correspond à environ 6 500 à 8 000 m<sup>2</sup> d'immobilier, pour des surfaces généralement inférieures à 50 m<sup>2</sup> et jamais supérieures à 3 000m<sup>2</sup>. Pour 88% de ces demandes, c'est la ZFU qui est souhaitée.

**■ Éléments réglementaires et financiers**

**Conditions financières en ZFU** : loyers entre 180 et 240 euros / m<sup>2</sup>/ HC / CC en bureau, assez élevés en raison du déficit d'offre locale et de l'attractivité de la ZFU (mais souplesse dans le paiement des loyers aux opérateurs privés)

**Aides aux entreprises** : exonérations pour 5 ans et sortie progressive en 3 ans (jusqu'en 2012)

**Gestion et services** : pas d'accompagnement particulier de la CACM mais petit Club des entrepreneurs depuis 2007



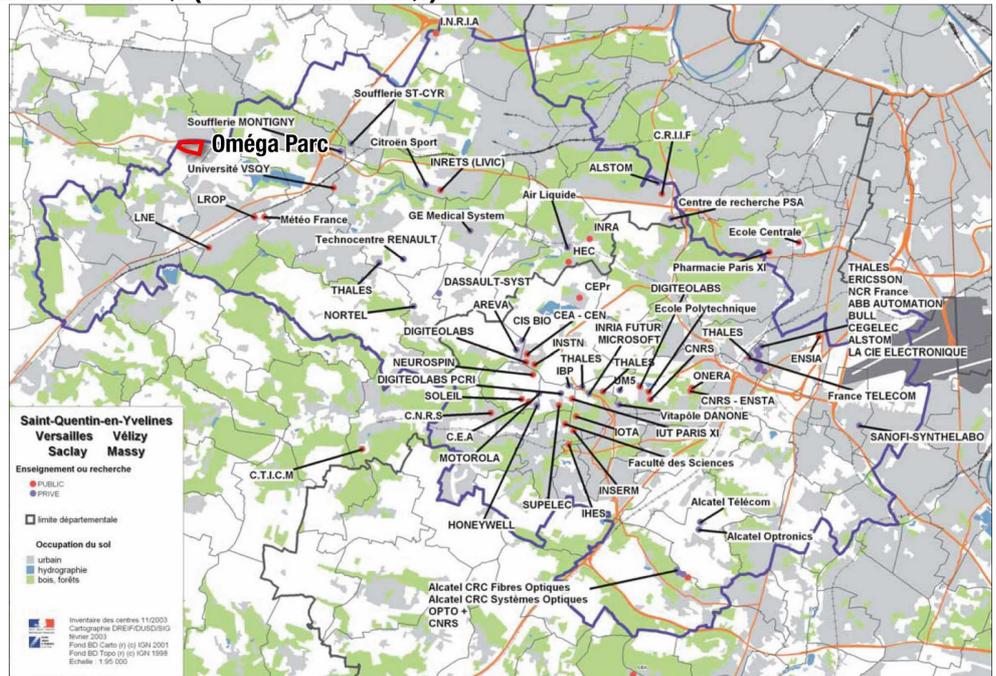
## FICHE THEMATIQUE N°02

Thierry Cazes, directeur du développement de la CASQY  
CFC Développement, promoteur

Élancourt / CA Saint-Quentin-en-Yvelines  
Omega Parc / ZAC de la Clef Saint-Pierre

“parc tertiaire de haute technologie”

### Omega Parc dans le réseau de la R & D de la CA SQY (document OIN MSVSQY)



## ■ Présentation

■ **Saint-Quentin-en-Yvelines** (150 000 habitants dans la communauté d'agglomération), dans le sud-ouest francilien, haut-lieu du savoir technologique, de la R&D et de l'innovation (grands groupes, entreprises innovantes, enseignement supérieur, plusieurs pôles de compétitivité) et site stratégique couvert par l'OIN de Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin. La CASQY rassemble les communes de l'ex-ville nouvelle et porte des politiques de développement économique, transports, logement et gère des ZAC, dont celle de la Clef Saint-Pierre à Élancourt, petite commune au nord-ouest (28 000 habitants), non desservie par les TC lourds.

■ **OMEGA Parc**, parc locatif high-tech de 9 ha, qui poursuit le quartier de la Clef Saint-Pierre (68 ha) où sont notamment implantés plusieurs grands groupes de l'automobile ou de l'aéronautique (EADS, Matra, Nissan, THALES etc.) et qui manque de locaux adaptés aux besoins de PME sous-traitantes et/ou à fort potentiel de développement dans le domaine de la R&D et des hautes technologies. Omega Parc offre, dans un espace clos très paysager et peu dense, des surfaces de bureaux et des locaux mixtes, essentiellement pour les activités de laboratoire. La première tranche est à l'étude en 2008.

## ■ Problématique et enjeux

■ Quelle offre immobilière pour des entreprises high-tech ? les PME présentes ont avant tout besoin de bureaux mais aussi de locaux d'activités « propres » (laboratoires) plus atypiques, sans livraison lourde ni stockage important, d'où des typologies de « quasi-bureau » qui se distinguent peu du bureau traditionnel (mais évolutives et flexibles), avec de hautes performances environnementales

■ Quelle offre urbaine spécifique ? dans le territoire MSVSQY (avec Paris, un condensé exceptionnel de R&D et d'innovation), parc d'inspiration anglo-saxonne, attractif pour des PME high tech à proximité des donneurs d'ordre, d'un réseau de ressources, sans doute aussi de l'habitat de nombre de leurs cadres (d'où l'acceptation d'une desserte TC faible pour des trajets limités ?). Ensemble isolé dans un espace urbain distendu et un environnement péri-urbain de qualité, proche dans sa conception des parcs d'affaires purement tertiaires, avec une image de modernité qui réfère au HQE environnemental, aux nouvelles mobilités, etc. et un coût moindre qu'au centre

■ Quels facteurs d'attractivité : une image de modernité assise sur la haute qualité environnementale et paysagère, une certaine diversité des surfaces offertes (mais des typologies architecturales classiques dans un espace dilaté), des services (que peuvent sans doute s'offrir des PME à bon chiffre d'affaires)

Plan masse

Vue aérienne



## ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

**Surfaces** : 54 000 m<sup>2</sup> de SHON en 5 phases sur 9 hectares

**Organisation de l'espace** : grand parc paysager divisé en lots de grande taille pour des immeubles bas (de R+1 à R+4). Accès par la N12, ligne de bus 463 (à 15 min de la gare de Saint-Quentin) traversant le site ; parking et équipement pour véhicules électriques hybrides et vélos électriques (stations de recharge électrique, abris à vélos). Traitement HQE avec récupération des eaux de ruissellement pour arrosage et équipement sanitaire.

**Bâtiments** : 6 bâtiments en 1<sup>re</sup> phase (12 781 m<sup>2</sup> SHON sur terrain de 25 250 m<sup>2</sup>, 5 R+1 et 1 R+3) avec locaux tertiaires et mixtes (laboratoires au RdC). Grands lots de 5 000 à 20 000 m<sup>2</sup>, nombreux services intégrés, haute qualité environnementale (consommation énergétique maximale de 40 à 50 kwh/m<sup>2</sup>/an, récupération des "eaux grises" pour les sanitaires, réflexion sur une ventilation naturelle)

**Évolutivité** : divisibilité et flexibilité des lots, possibilité de varier les hauteurs dans un plan masse peu contraignant, possibilité de démolir et densifier le parc dans la durée (propriétaire et gestionnaire unique)

## ■ Échéancier et occupants

**Échéancier** : 1<sup>er</sup> permis de construire déposé en mars 2008 pour la 1<sup>ère</sup> tranche de 13 000 m<sup>2</sup> (livraison en 2010)

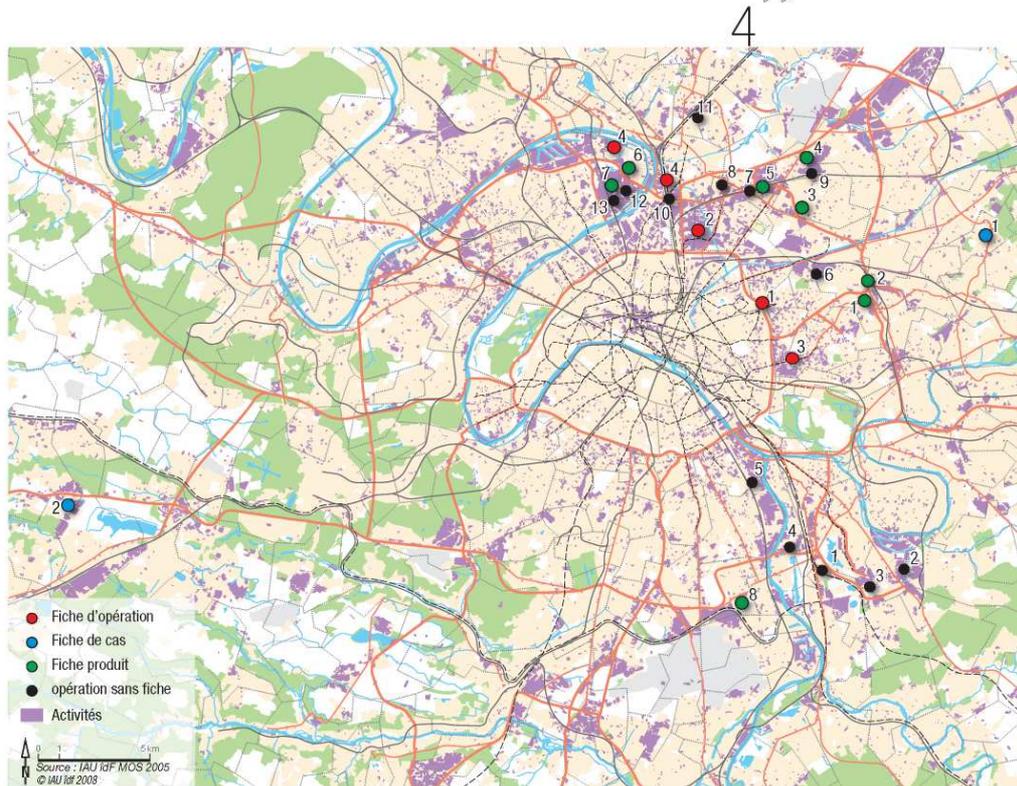
**État d'avancement** : permis de construire obtenu le 12.09.2008

**Capacité d'accueil** : 2 500 salariés à terme sur l'ensemble du parc

**Occupants** : non identifiés à ce jour

# “ Annexe 4 : les fiches de produits ”

club des aménageurs franciliens plan de situation



### A. fiches d'opération

1. Vitalys Porte des Lilas Paris 19 / BATI CONSEIL IMMOBILIER
2. Immeubles 521 et 287 / Plaine-Saint-Denis / ICADE Foncière Tertiaire
3. 35 CAP / Montreuil
4. parc des Chanteraines, Villeneuve-la-Garenne / SIRIUS
4. La Manufacture, Saint-Denis / SIRIUS

### B. fiches de cas

1. Zone Franche Urbaine, Clichy & Montfermeil / CA CM
2. Omega Parc, ZAE de la Clef Saint-Pierre, Élancourt / CA MSQY

### C. Fiches - produits

	CG	date	SHON	zone
1. parc des Guillaumes (tr.2), Noisy-le-sec / CAPRIM & GVIO	93	2007	11500	
2. parc d'activités des Carrouges (tr.1), Bondy / Caprim	93	2009	6000	ZAC des Carrouges
3. Énergie parc, Drancy / Ville de Drancy	93	2007	5000	ZFU
4. Carré des aviateurs, Le Blanc-Mesnil / SEGRO	93	2007	16500	ZAE de la Molette
5. parc des Damiers (tr.1), La Courneuve / SEGRO	93	2008	22000	ZI du Rateau
6. parc de l'Étoile (tr.1), Villeneuve / BATI CONSEIL IMMOBILIER	92	2005	5000	
7. Péripark Gennevilliers, Gennevilliers / Bleeker	92	2008	39700	ex-terrains Delachaux
8. parc de Thiais, Thiais / Nexity & Axa	94	2006	14000	

### D. Autres produits recensés (sans fiche)

1. Valenton (en projet)	94			
2. parc d'activités des Petits Carreaux, Bonneuil-sur-Marne / Sofibus	94	2005	6800	
3. Tecparc, Créteil / Pitch Promotion	94	2006	6000	Europarc 6e tranche
4. Techniparc 4, Choisy-le-roi / groupe SEI	94	2009	6000	parc Val-de-Seine
5. extension du parc Mure, Ivry-sur-Seine / Mure	94	2005	6000	Ivry-port
6. Péripark Romainville, Romainville / Bleeker	93	2009	16000	ZAC des Coudes Cornettes
7. Péripark La Courneuve, La Courneuve / Bleeker	93	?	18000	
8. parc des six Routes, La Courneuve	93	2007	4400	
9. parc de l'Espace, Le Bourget / Nexity	93	2009	9600	ZAC Commandant Rolland
10. parc d'activités du Bois Moussay, Stains / Sebail	93	2006	8000	ZFU / ZAC Bois Moussay
11. projet à Stains	93	?	18500	
12. parc d'activités des Grésillons, Gennevilliers / Caprim & GVIO	92	2005	10100	ex-terrains Général Motors
13. parc d'activé la Bongarde, Gennevilliers / APMC, Sirius	92	2006	10500	ex-terrains Général Motors

IAU îdF - Séance du 12 décembre 2008 - PME / PMI en zone dense métropolitaine



CAPRIM, Promoteur  
GviO, propriétaire  
Noisy-le-Sec

Parc d'activités des Guillaume's  
IAU d'après documentation commerciale et presse spécialisée



## ■ Présentation

**La ZAC des Guillaume's** : zone en mutation au-delà de l'A86, en limite sud de la commune (principalement tournée vers la RN3 au nord) ; dans un quartier peu peuplé (Le Londeau) et isolé, mais voisin de l'extension de la zone commerciale de Rosny avec le magasin Domus (à droite sur la photo), non loin du centre commercial régional et de la jonction avec l'A3.

**Le parc d'activités des Guillaume's** : il est situé rue de Neuilly, en rive sud de l'A86, à 4,5 kilomètres de Paris (mais sans accès autoroutier direct).

La typologie de locaux d'activités et la bonne capacité de stationnement destinent le parc à l'accueil des activités logistiques légères ou à des PME de services techniques (réparation-maintenance) ayant besoin d'espace de stockage. Le Parc des Guillaume's se place en relais des zones à dominante logistique comme la Garenne (Rosny-sous-Bois) ou Péripôle (Fontenay-sous-Bois).

C'est un produit standardisé, sur le modèle des autres parcs détenus par GviO, conçus pour offrir une grande modularité, de bonnes prestations et une gestion globale du site.

## ■ Problématique et enjeux

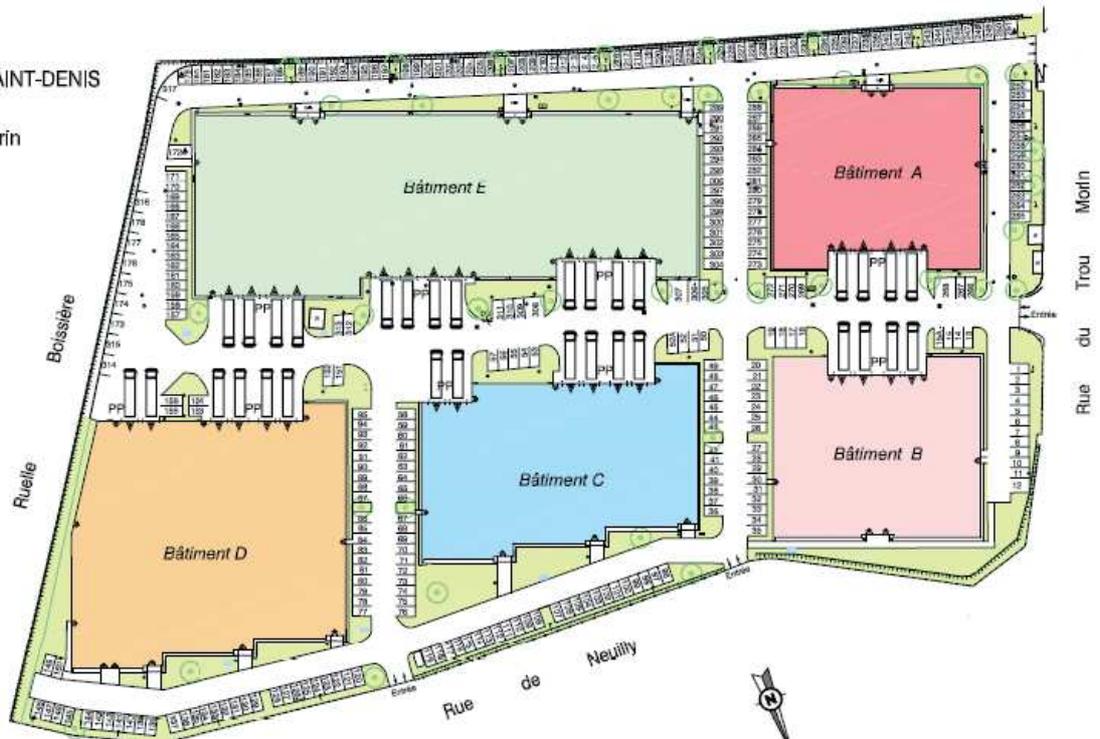
Pour la commune, l'enjeu est de renouveler l'offre de locaux d'activités, car le tissu économique est formé de nombreuses PME-PMI en perte d'emploi dans les zones urbaines mixtes et dans plusieurs zones d'activités en bordure de la RN3 et du faisceau ferré. Le parc profite d'une façade sur l'autoroute et d'une desserte indirecte.



NOISY LE SEC  
93130 SEINE-SAINT-DENIS

Rue de Neuilly  
Rue du Trou Morin  
Ruelle Boissière

### PLAN MASSE



### ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

Programme locatif de 19 000m<sup>2</sup> dont 16 500 m<sup>2</sup> activités et 2 500 m<sup>2</sup> bureaux accompagnement.

Lots de 800 à 4 500 m<sup>2</sup> pour activités / stockage - Lots de 250 à 1 400 m<sup>2</sup> pour les bureaux

Hauteur sous plafond : 7 m

Parking de 320 places en extérieur,

Site sécurisé et gestion globale. RIA à l'étude

Ligne de bus 102

### ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Loyer : 110euros/m<sup>2</sup>/an pour les activités ; 140euros/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux.

Calendrier : livré en 2005 (tranche 1) et 2007 (tranches 2 et 3)

Occupants : 3 bâtiments dans lesquels se sont installés **Colposte** (centre de tri) précédemment installé à Fontenay-sous-bois, **Générale Frigorifique France** (installations d'équipements de réfrigération et de congélation) en provenance de Bagnolet et **ETDE** (Vente-installation de matériel d'aération et de ventilation).



CAPRIM, promoteur

Bondy / ACTEP

Le Parc des Carrouges

IAU d'après documentation commerciale et presse spécialisée



## ■ Présentation

**Bondy** : ville de l'est parisien (ACTEP) à 5,5 km de Paris, bordée à l'ouest par l'A3, coupée en 3 par RN3/canal et voie ferrée est. Ouverte sur la RN3, elle a un quartier sud très isolé entre A3 et 2 faisceaux ferrés mais limitrophe du centre commercial régional de Rosny-sous-Bois.

**Le parc des Carrouges** : petit îlot à l'ouest de l'A3 avenue de Rosny, côté Noisy-le-sec, il voisine le vaste secteur d'activités et de commerce au carrefour A3 / A86 et s'inscrit dans l'axe nord-sud, à forte vocation commerciale et logistique sur l'A86, de Bondy à Fontenay-sous-Bois. Il est réalisé dans le cadre de la ZAC des Carrouges. Sa localisation et une typologie de locaux d'activités destinent le Parc des Carrouges à des petites PME (lots de 400 à 700m<sup>2</sup>). L'accent est mis sur la modularité des locaux, les prestations et la gestion globale du site.

## ■ Problématique et enjeux

La commune a dû procéder à de nombreuses acquisitions de terrains (parcellaire en lanières) pour s'assurer la maîtrise foncière. Les terrains ont été cédés au promoteur Caprim, qui livrera en 2008 un parc d'activités répondant à la volonté communale de consolider son tissu de PME-PMI (peu de zones d'activités, essentiellement au nord de la RN3, dont une en ZFU).

Opération illustrative de la nécessité d'un portage foncier fort par la commune.

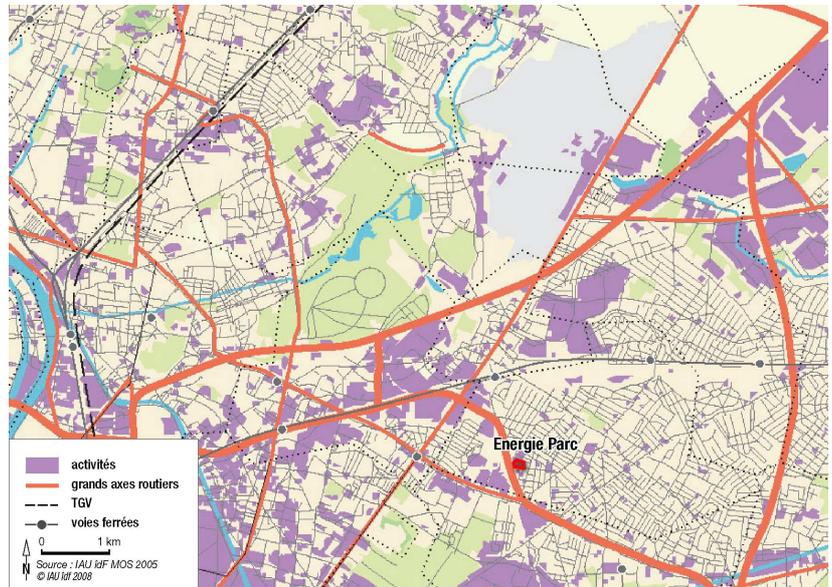


## ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

Programme de 7 000 m<sup>2</sup> dont 5 000m<sup>2</sup> pour les activités et 2 000m<sup>2</sup> pour les bureaux d'accompagnement.  
 12 lots, d'une superficie pour chacun comprise entre 380 et 730m<sup>2</sup>.  
 Hauteur sous plafond : 6,5m  
 Lignes de tramway T1 et T4 à proximité, accès autoroutier indirect.

## ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Livraison : les travaux s'achèveront début 2009.



## ■ Présentation

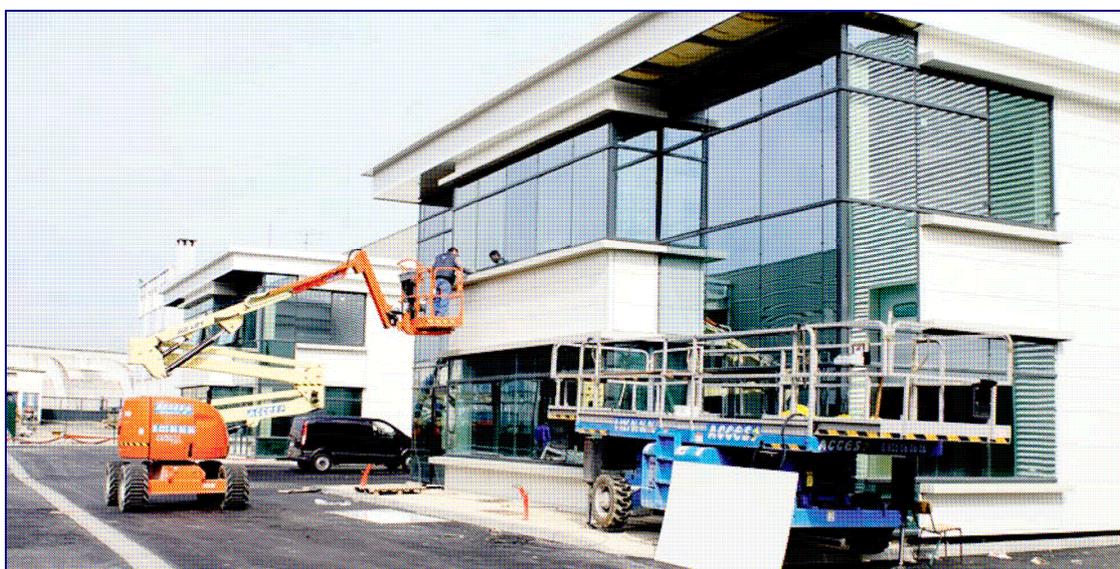
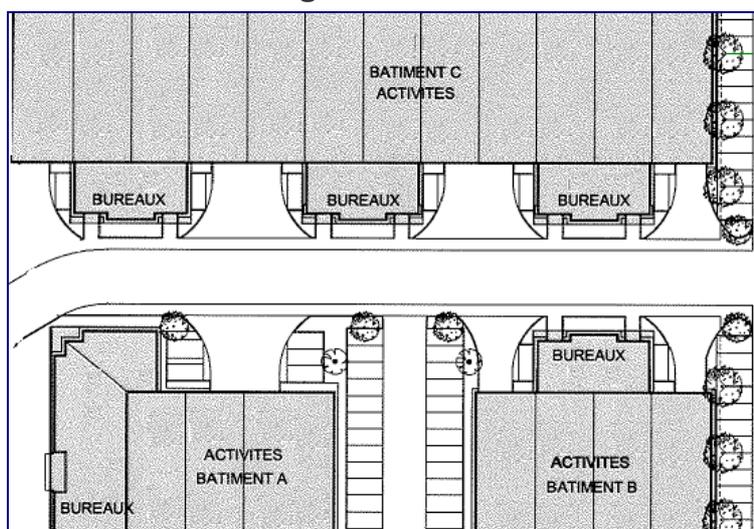
Drancy : ville de première couronne nord-est, entre A86 (en grande partie enterrée sur cette portion) et faisceau ferré nord, dispose de plusieurs grandes zones d'activités en partie désaffectées autour de la gare de triage au nord et tout le long du faisceau ferré est (dont une partie a été recyclée en centre commercial, Drancy Avenir, à l'ouest de l'A86 enterré et du faisceau ferré). Il est en politique de la ville, avec plusieurs ensembles sociaux situés en partie centrale de la commune

**Énergie Parc** : rue Diderot, l'ancien site des usines ELM Leblanc, en rive est du faisceau ferré et de l'A86, a été laissé à l'état de friche depuis le départ de l'entreprise. Il est destiné à un programme d'environ 12 000 m<sup>2</sup>, sur un site couvrant une superficie de 1,4 ha. Il fait partie de la Zone Franche Urbaine) du quartier de l'Avenir (à l'ouest de l'A86), dont le classement est intervenu après la décision de lancer l'opération.

## ■ Problématique et enjeux

La commune a décidé d'intervenir directement en tant qu'opérateur, puis gestionnaire. Elle assume le risque financier et percevra les loyers versés par les entreprises. Il s'agit d'un enjeu fort en terme de ressources fiscales et financières liées à l'implantation d'activités économiques car la commune est très résidentielle.

La commune entend aussi contribuer à la création d'emplois pour les actifs résidents au travers du type d'activités attendues dans le parc d'activités (logique du dispositif de ZFU).

**Plan-masse d'Énergie Parc****périmètre de la ZFU****■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques**

4 bâtiments R+1 activités et bureaux d'accompagnement (1/4 des surfaces)

Lots à partir de 500 m<sup>2</sup>

Hauteur sous plafond : 6,9 m

Accès moyen porteurs

Gardiennage 24h/24h

Ligne 5 du métro et T1 à proximité, sur la dalle couvrant l'A86

**■ Éléments financiers, occupants, échéancier**

Loyers affichés : bureaux = 120 euros/m<sup>2</sup>/an activités = 80 euros/m<sup>2</sup>/an

Livraison : 2007

Occupants : un tiers des surfaces ont été prises en location par **Print Express** (imprimerie) et **Direct Signa**. Cette dernière est spécialisée dans la location et la vente de signalisations routières temporaires aux collectivités locales et aux entreprises du BTP. Elle doit pouvoir intervenir en urgence sur toute l'Île-de-France en cas d'affaissements de chaussée ou d'accidents.



Source : IAU d'après documentation commerciale et presse spécialisée



## ■ Présentation

**Le Blanc-Mesnil** : bordée par l'A1, l'A3 et la RN2, traversée par le faisceau ferré nord, la commune est à 7 kilomètres de Paris ; elle dispose de vastes terrains industriels en rive ouest RN2, faisceau ferré, accès rapide à l'A1), entre les terrains Alstom et la zone industrielle de la Molette. Ces terrains, proches du pôle du Bourget (aéroport, PEX) et de la RN2 (l'accès au centre se fait par l'avenue Charles Floquet qui les traverse) sont en cours de restructuration, avec un centre commercial, quelques logements et de l'activité, en plusieurs opérations (conduites par la SIDEC). Le RER B a 2 stations proches (Le Bourget, Drancy).

**Le Carré des Aviateurs** : cette opération de 7,5 ha marque la première étape du programme de réaménagement urbain et économique des 55 hectares de la zone industrielle de La Molette, sur l'avenue qui va de la RN2 au centre urbain. Elle est réalisée en phases successives, de 2004 à 2008 (espace non bâti sur la photo). Elle est considérée comme un produit de référence en matière de parcs PME-PMI, du fait des services proposés de la divisibilité et de la flexibilité d'usage des locaux.

## ■ Problématique et enjeux

Deux préoccupations fortes pour la commune : éviter la spirale de déqualification de la Molette et permettre le relogement dans des locaux neufs des entreprises qui y sont déjà présentes.



### ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

8 bâtiments à R+1

Hauteur sous-plafond : 7m

Site clos et sécurisé et gestion globale.

Accès par N2 , sortie 5 de l'A1, proche du RER B.

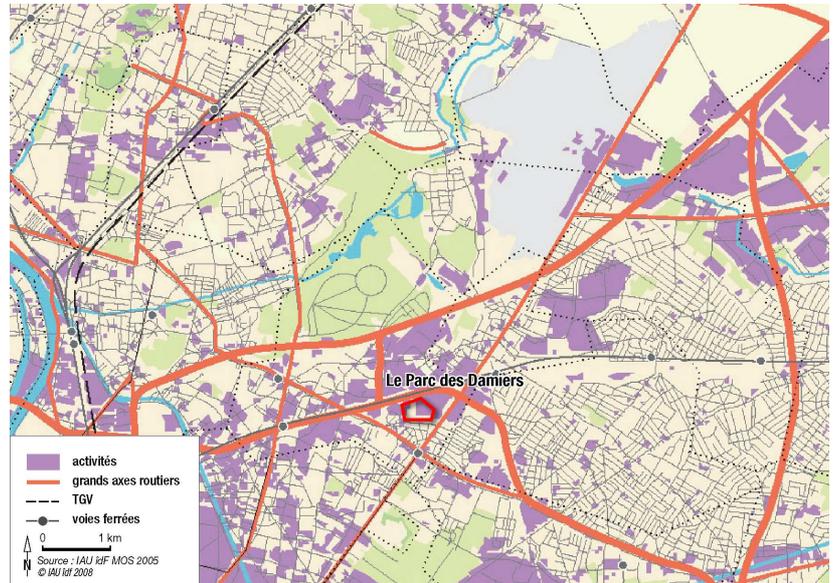
Une capacité d'accueil de 350 emplois environ.

### ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Loyers : 110euros/m<sup>2</sup>/an pour les activités , 140euros/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux

Calendrier : 2004-2008

Occupants : activités de petit stockage, d'assemblage, de service après vente d'installation et maintenance à l'exemple de Blindages de France (sécurité métallique), entreprise déjà implantée sur la Molette, DITAC et Idéal Standard (distribution et installation chaudière, panneaux solaires...). Également SIFCON (import-export de produits cadeaux).



## ■ Présentation

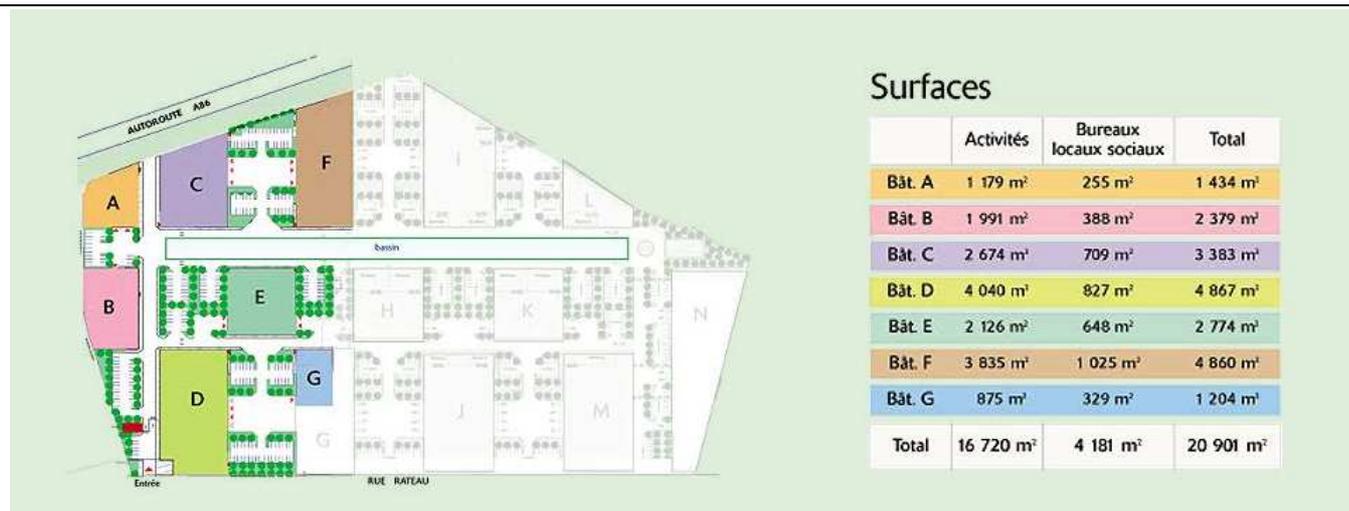
**La Courneuve** : à moins de 4 kilomètres de Paris, la commune (intégrée à Plaine Commune) dispose de grands terrains industriels entre l'A86, l'A86 enterrée et la N2, près du grand carrefour ferroviaire du Bourget (faisceau ferré nord et tangentielle nord). Le RER B dessert le site par 2 stations, Le Bourget et Aubervilliers – La Courneuve. Ces terrains sont en mutation, gardant une fonction industrielle et logistique au nord de la voie ferrée (zone Mermoz), en évolution plus marquée au sud (tertiaire près du RER, nouvelles activités ailleurs).

Le secteur Rateau, 25 000 m<sup>2</sup> en rive sud du RER (dont un stade de 15 000 m<sup>2</sup>), est bien desservi, en entrée de ville sur la RN2, très mutable, se prêtant à une certaine mixité. La commune entend valoriser ces zones économiques autour de 3 filières, logistique, production et tertiaire, tout en améliorant l'image de l'ensemble. Le tramway T1 passe non loin au sud, sur la RN186 (carrefour des 6 routes).

**Le parc d'activités des Damiers** : se situe dans la zone Industrielle du Rateau, rue du Rateau. Il s'étendra sur une superficie de 11 ha et développera 22 000m<sup>2</sup> de locaux d'activités. La première tranche, environ 9 000 m<sup>2</sup>, a été livrée en 2008 et est déjà commercialisée.

## ■ Problématique et enjeux

Opération développée sur une partie des terrains occupés par Alstom, rachetés par SEGRO en 2005.



## ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

7 bâtiments R+1 pour la première tranche, 7 autres à l'issue de la troisième et dernière tranche

Surface minimale divisible : 1200m<sup>2</sup>

Hauteur sous-plafond : 6,5 m

Site clos, gardienné, planté. Eco-gestion (récupération eaux pluviales..).

Voirie poids lourds

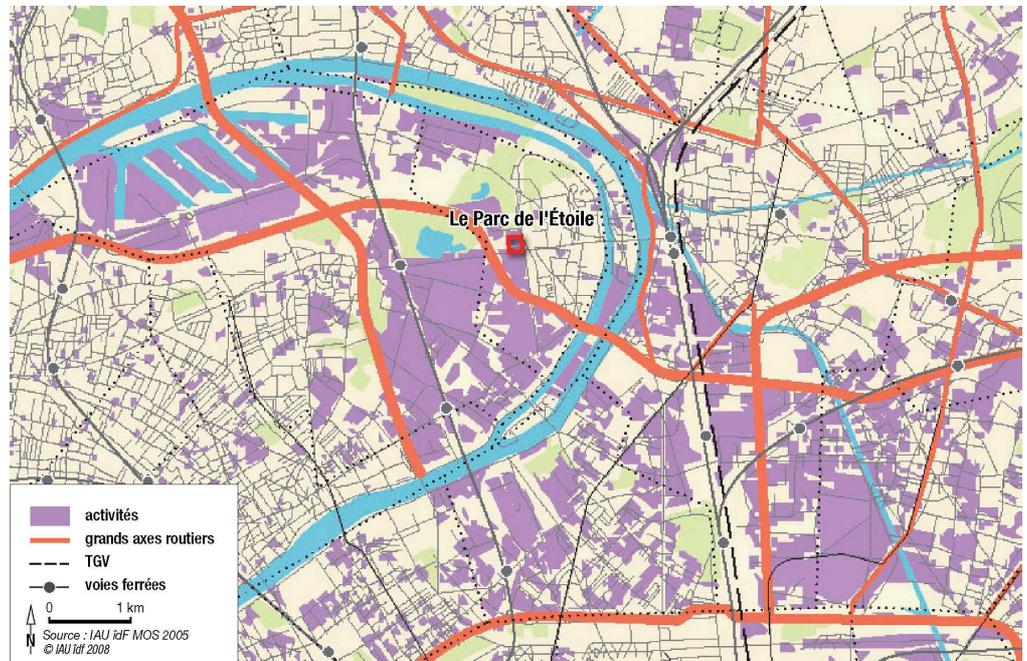
Accès et desserte : A86, N2 et A1 et lignes B du RER ou 7 du métro.

## ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Loyer : 110euros/m<sup>2</sup>/an pour les activités ; 140euros/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux

Calendrier : livré en 2008 (tranche 1)

Occupants : **Sodexo Santé** (restauration) , **TMD** (Déménagement-transport spécialisé), **Experian** (traitement et analyse de données).



## ■ Présentation

**Villeneuve-la-Garenne** : à moins de 5 kilomètres au nord-ouest de Paris dans la boucle nord de la Seine, Villeneuve-la-Garenne fait face à l'Île-Saint-Denis et voisine Gennevilliers, partageant avec elle plusieurs grandes zones industrielles, au nord près du port et au sud, entre l'A15 et l'A86. Le maire souhaite valoriser ces grandes emprises, desservies par le RER C (station Gennevilliers) et le prolongement du tramway T1 sur l'avenue de Verdun, pour du bureau et pour des activités.

**Le parc d'activités de l'Étoile** : situé en rive nord de l'avenue de Verdun, tout près de l'A86, au carrefour avec une voie qui rejoint Gennevilliers, non loin du parc des Chanteraines et en lisière du centre, le parc de l'Étoile s'étend sur 2 hectares, sur un terrain laissé vacant après la fermeture de l'usine Safet (fabrication d'emballage métallique). Il sera composé de 4 bâtiments représentant 11 900 m<sup>2</sup>. Le dernier immeuble sera lancé prochainement.

## ■ Problématique et enjeux

Souci de la commune de fournir de l'emploi adapté aux qualifications des actifs résidents, souci d'une bonne insertion urbaine.



## ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

4 bâtiments R+1 d'environ 3 500m<sup>2</sup>, soit 11 900 m<sup>2</sup>.

Vente ou location

Hauteur sous-plafond : 4,5 m

Site clos et gardienné

58 parkings extérieurs

Accès par A86 et quais de Seine, RER C ou ligne 13

## ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Loyers affichés : bureaux = 120 euros/m<sup>2</sup>/an activités = 80 euros/m<sup>2</sup>/an

Calendrier : 2005-2009

Occupants : **Vuarnet** (distribution), **Decofinder** (Portail internet de l'ameublement et de la décoration) y ont installé leurs services expédition et direction.

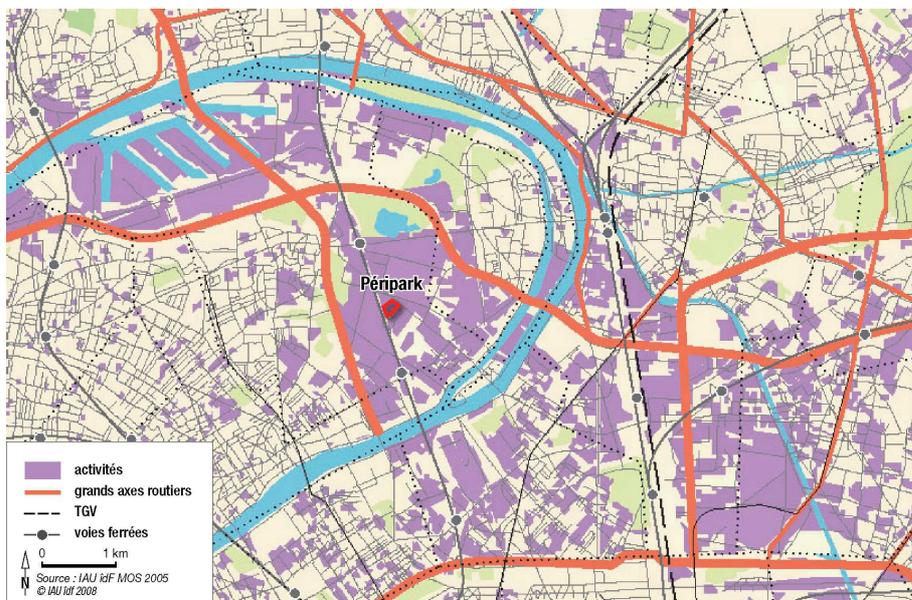


SIRIUS propriétaire, Fulton promoteur

Gennevilliers

Parc d'activités Louis Roche ou Péripark

Source : IAU d'après documentation commerciale et presse spécialisée



## ■ Présentation

**Gennevilliers** : à 5 kilomètres au nord-ouest de Paris dans la boucle nord, Gennevilliers contourne Villeneuve et borde la Seine au nord avec le port et au sud avec de vastes zones industrielles en mutation. Traversée par l'A86, l'A15 et le faisceau ferré nord, la commune dispose d'une bonne desserte qui lui permet d'associer renouvellement urbain, développement tertiaire et nouvelles zones d'activités. Le carrefour autoroutier est agrémenté par le parc des Chanteraines, lequel est longé au sud par la RN186 et le prolongement du tramway T1.

**Parc d'activités Péripark** : situé sur l'avenue Louis Roche, grand axe (D20) qui traverse en oblique tout le secteur industriel, de la RN186 au pont de Saint-Ouen. L'opération compte 39 700 m<sup>2</sup> bâtis sur une emprise de 7 ha, ancien site de production de l'usine Delachaux (entreprise métallurgique). Un premier bâtiment a été livré en 2007, les 4 autres en 2008.

## ■ Problématique et enjeux

Souci de proposer une variété de locaux, avec des espaces flexibles, dans un site assez peu urbain entre l'avenue et la voie ferrée.

Bâtiments	Activités (m <sup>2</sup> )	Bureaux (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
Bâtiment A	7 726	1107	8 833
Bâtiment B	3 501	734	4 235
Bâtiment C	2 269	438	2 707
Bâtiment D	9 754	2 035	11 789
Bâtiment E	7 790	1 940	9 729
Bâtiment F	Bâtiment technique commun à l'ensemble des locataires		37 293

Parkings extérieurs : 660 unités

**UNE GRANDE DIVERSITÉ DE SURFACES :**  
 Pour répondre à toutes les demandes, Peripark Gennevilliers propose une grande diversité de surfaces, des locaux flexibles, adaptables et facilement aménageables. Les bâtiments sont divisibles à partir de 800 m<sup>2</sup>.



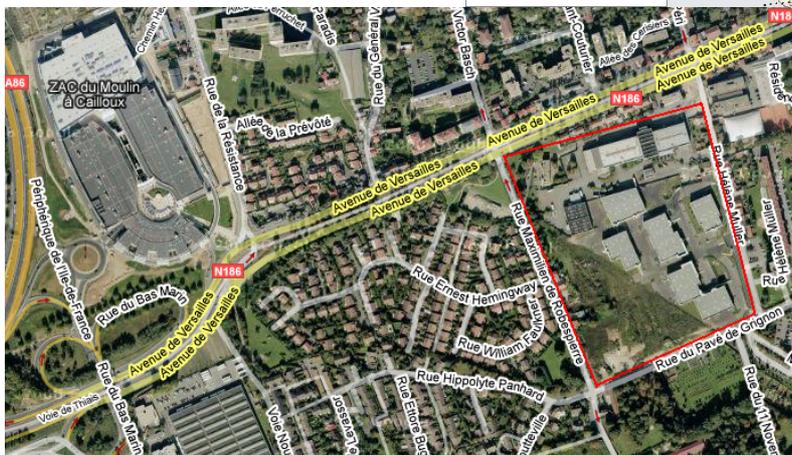
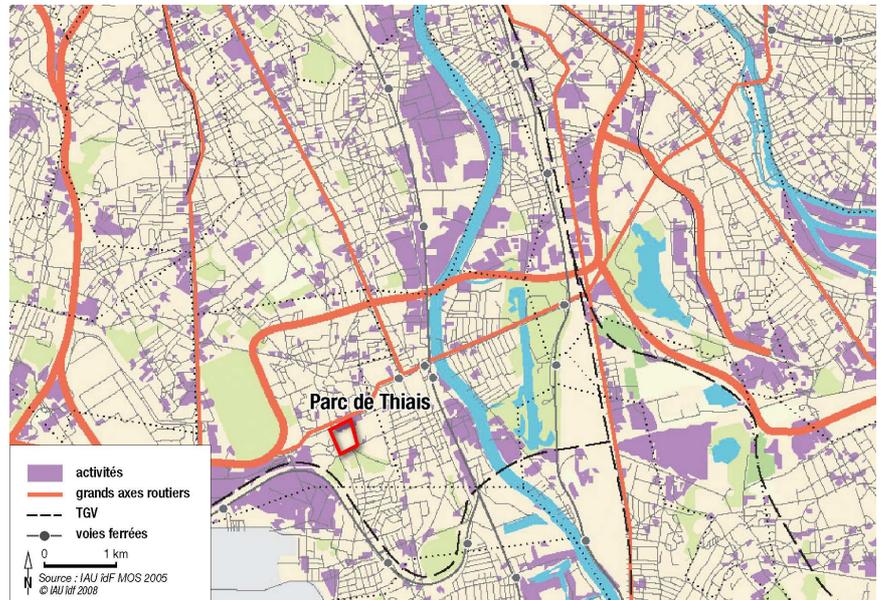
## ■ Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques

20% de bureaux d'accompagnement  
 Clés en main locatifs  
 Site clos, gardienné. Aménagement paysager.  
 Hauteur sous-plafond : 4,2 m  
 Voirie poids lourds (44 tonnes)  
 119 emplacements de parkings extérieurs  
 Accès par A86 et RER C.

## ■ Éléments financiers, occupants, échéancier

Loyers affichés : bureaux = 130 euros/m<sup>2</sup>/an activités 92 euros/m<sup>2</sup>/an  
 Calendrier : 2007-2008

Occupants : **Saint-Gobain** (vitrage automobile, stockage de pièces livrables sous 12 heures), **DHL Exel**, division logistique de DHL, spécialisée dans le service après-vente et la livraison express (moins de 2 heures) de produits high-tech, notamment des matériels « vitaux » dans l'organisation de certaines entreprises (serveur de banque, système d'information, serveur internet...). **Autoreserve** (pièces détachées automobile), **Fraikin**, **JFC France**



## ■ Présentation

**Thiais** : Thiais, à 7 kilomètres au sud de Paris, dans Seine-amont, se situe entre Orly et Vitry, la RN 305 / Choisy-le-Roi et la RN7 / Chevilly-Larue. L'A86 contourne la commune par le nord, la RN186 la traverse d'est en ouest. Thiais est plutôt résidentielle, les grandes zones d'activités du secteur, SENIA, SOGARIS, MIN (en partie sur la commune à l'ouest) sont aux franges. Le RER C passe à Choisy, le Trans-Val-de-Marne emprunte la RN 186.

**Parc de Thiais** : rue Hélène Muller, en rive sud de la RN 186, dans un site urbain (pavillonnaire, lycée, parc d'un monastère), l'ancien terrain Ricard compte 5 hectares, qui seront occupés à terme par le parc d'activités. Celui-ci sera composé de 8 bâtiments d'une superficie totale de 20 500 m<sup>2</sup>. La première tranche (5 bâtiments) a été achevée en 2006, une seconde est en cours de réalisation.

Environ 300 emplois sont attendus sur le site.

## ■ Problématique et enjeux

Sur les terrains Ricard, inoccupés depuis dix ans, choix de la commune de ne pas en faire une zone logistique (qui aurait garanti le succès commercial de l'opération et accéléré sa réalisation) mais de viser des PME et TPE variées, compatibles avec une insertion urbaine, bénéficiant d'un environnement soigné et d'une bonne desserte routière et autoroutière.



■ **Programme, surfaces, caractéristiques spatiales et techniques**

8 bâtiments d'activités composés d'un tiers de surfaces de bureaux en moyenne

Programme locatif

Site clos, gardienné . Aménagement paysager soigné.

Hauteur sous-plafond : 4 m

Voirie véhicules légers

119 emplacements de parkings extérieurs.

Accès par A86 et par le Trans Val de Marne

■ **Éléments financiers, occupants, échéancier**

Loyers affichés : bureaux = 115 euros/m²/an activités 85 euros/m²/an

Calendrier : 2006-2008

Occupants : locaux destinés par leurs caractéristiques à des activités « techniques » (manipulation de marchandises légères). Les principales entreprises installées sont **Aprolis** (locations entretien maintenance de matériel de manutention), **MIM** (grossiste en habillement). Le parc accueille aussi de nombreuses TPE du BTP, de la restauration, des activités artistiques...

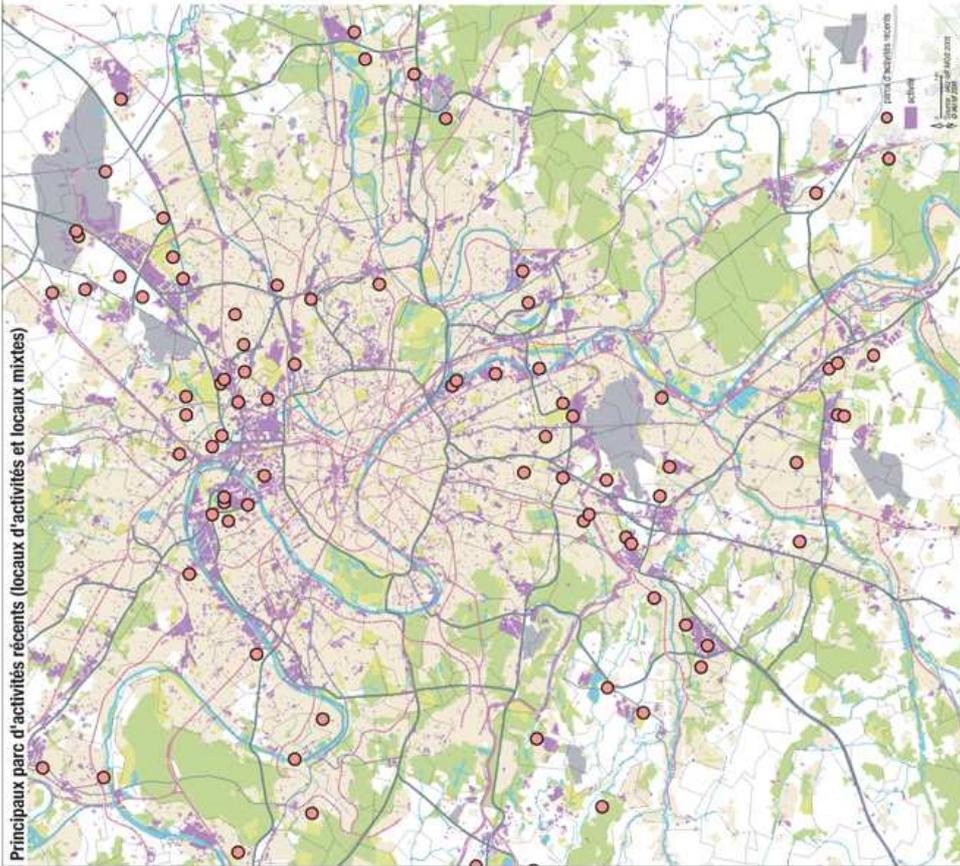
## “ Annexe 5 : les cartes régionales ”

1. les nouveaux parcs d'activités dans la zone centrale, les pépinières et hôtels d'entreprise dans Paris
2. les PME dans la compétition foncière, le cas de Montreuil
3. les PMI de moins de 50 salariés dans la zone centrale
4. les PME de la distribution de moins de 50 salariés
5. les principaux sites de la logistique francilienne
6. les leviers pour d'éventuelles péréquations en faveur des PME
7. PME-TPE et politique de la ville, ZFU, PRU, projets In'europa
8. les principaux flux routiers et autoroutiers dans la zone centrale
9. les principaux embouteillages dans l'agglomération (SYTADIN)
10. l'accessibilité des ZAE en zone centrale / CCIP 2008

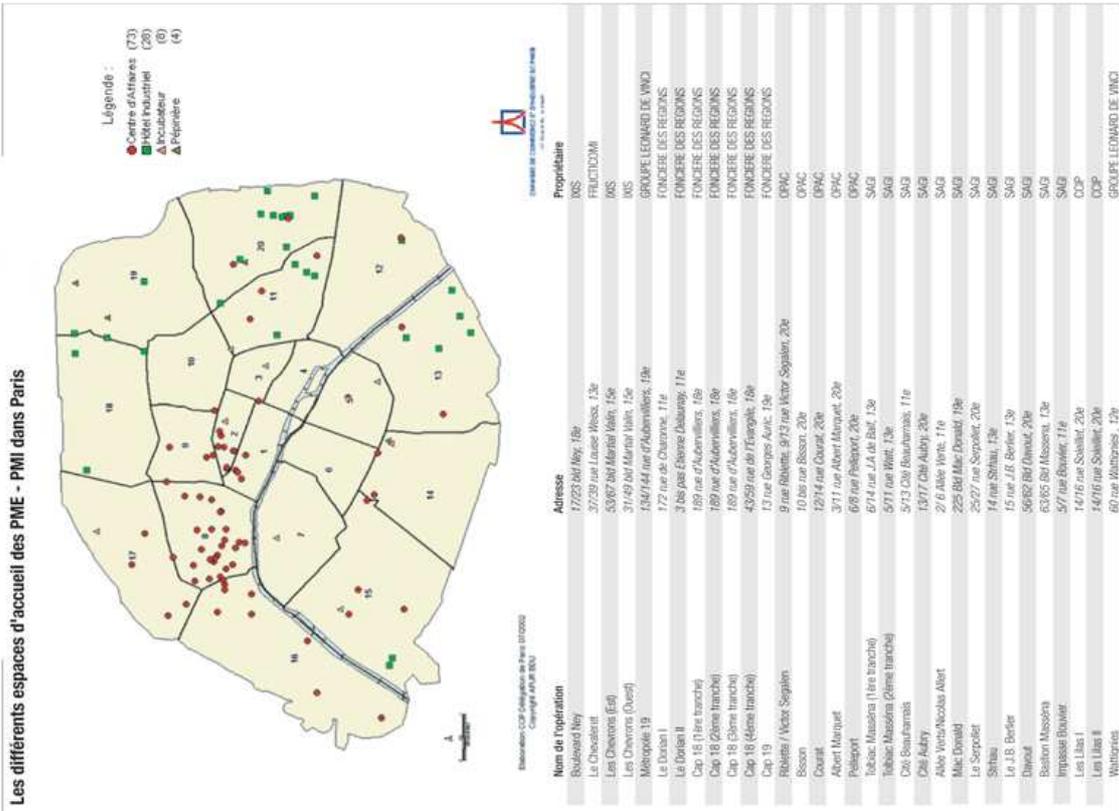
# CARTE 1 : LES NOUVEAUX PARCS D'ACTIVITES

## NOUVEAUX PARCS D'ACTIVITES EN ZONE CENTRALE

Principaux parc d'activités récents (locaux d'activités et locaux mixtes)



## Les différents espaces d'accueil des PME - PMI dans Paris



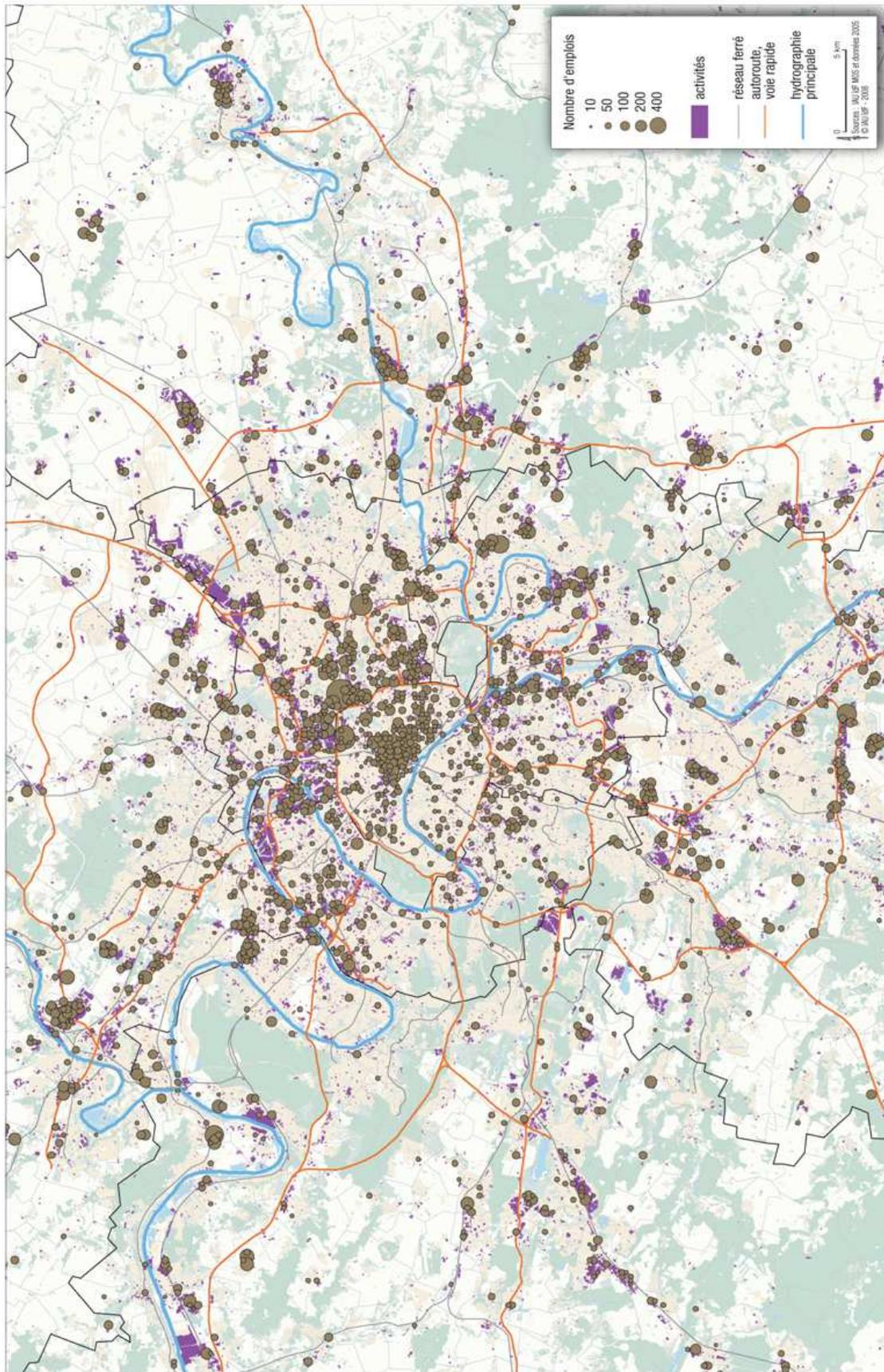
CARTE 2 : LES PME DANS LA COMPETITION FONCIERE, LE CAS DE MONTREUIL

LES PME DANS LA COMPETITION FONCIERE, LE CAS DE MONTREUIL



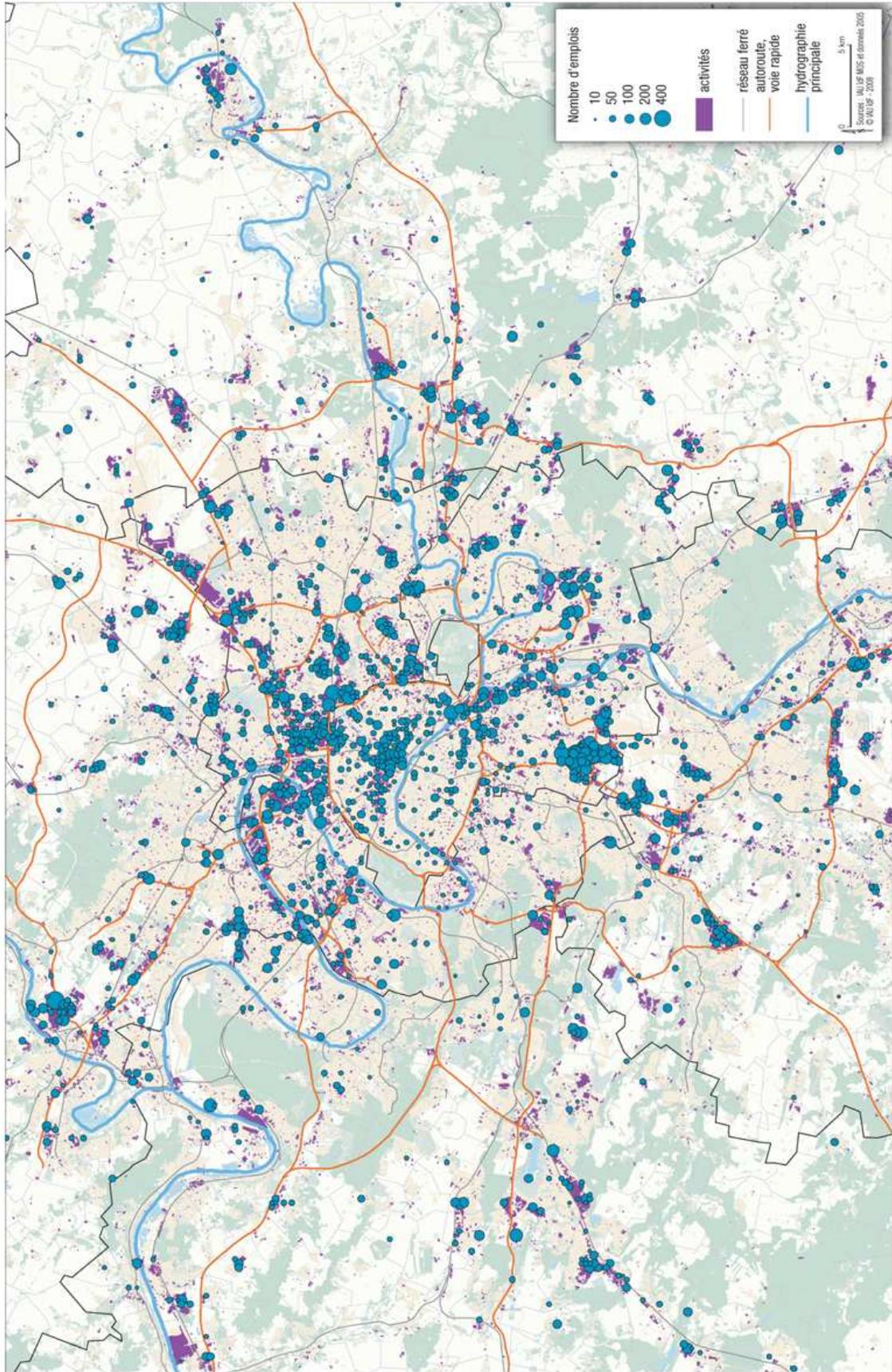
CARTE 3 : LES PMI DE MOINS DE 50 SALARIES DANS LA ZONE CENTRALE

L'EMPLOI DANS LES PME DU SECTEUR INDUSTRIEL (10 À 50 SALARIÉS)

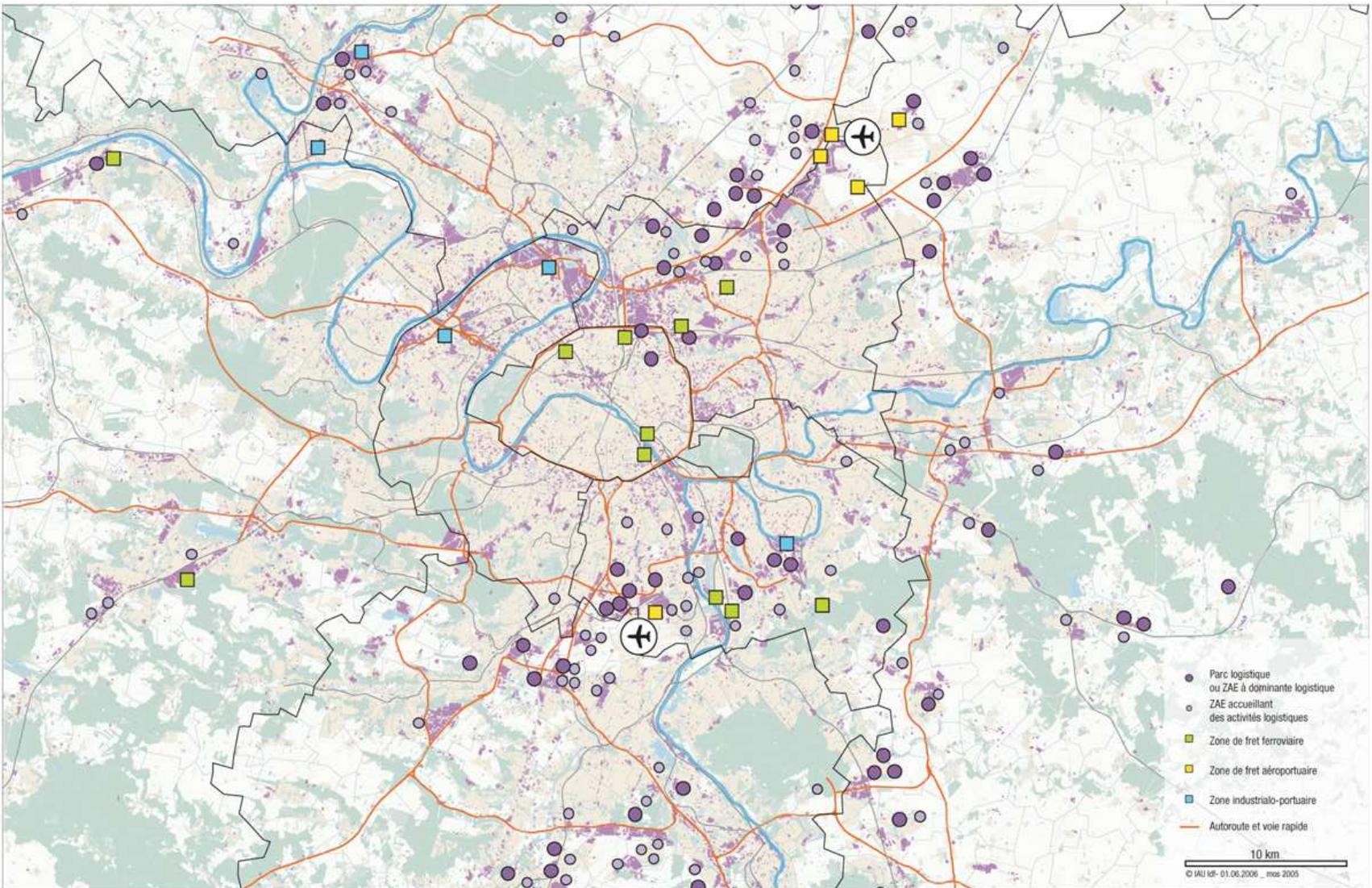


CARTE 4 : L'EMPLOI DANS LA FILIÈRE COMMERCE DE GROS - DISTRIBUTION

L'EMPLOI DANS LES PME DE LA FILIÈRE COMMERCE DE GROS - DISTRIBUTION (10 À 50 SALARIÉS)  
au moins 25% d'emploi ouvrier

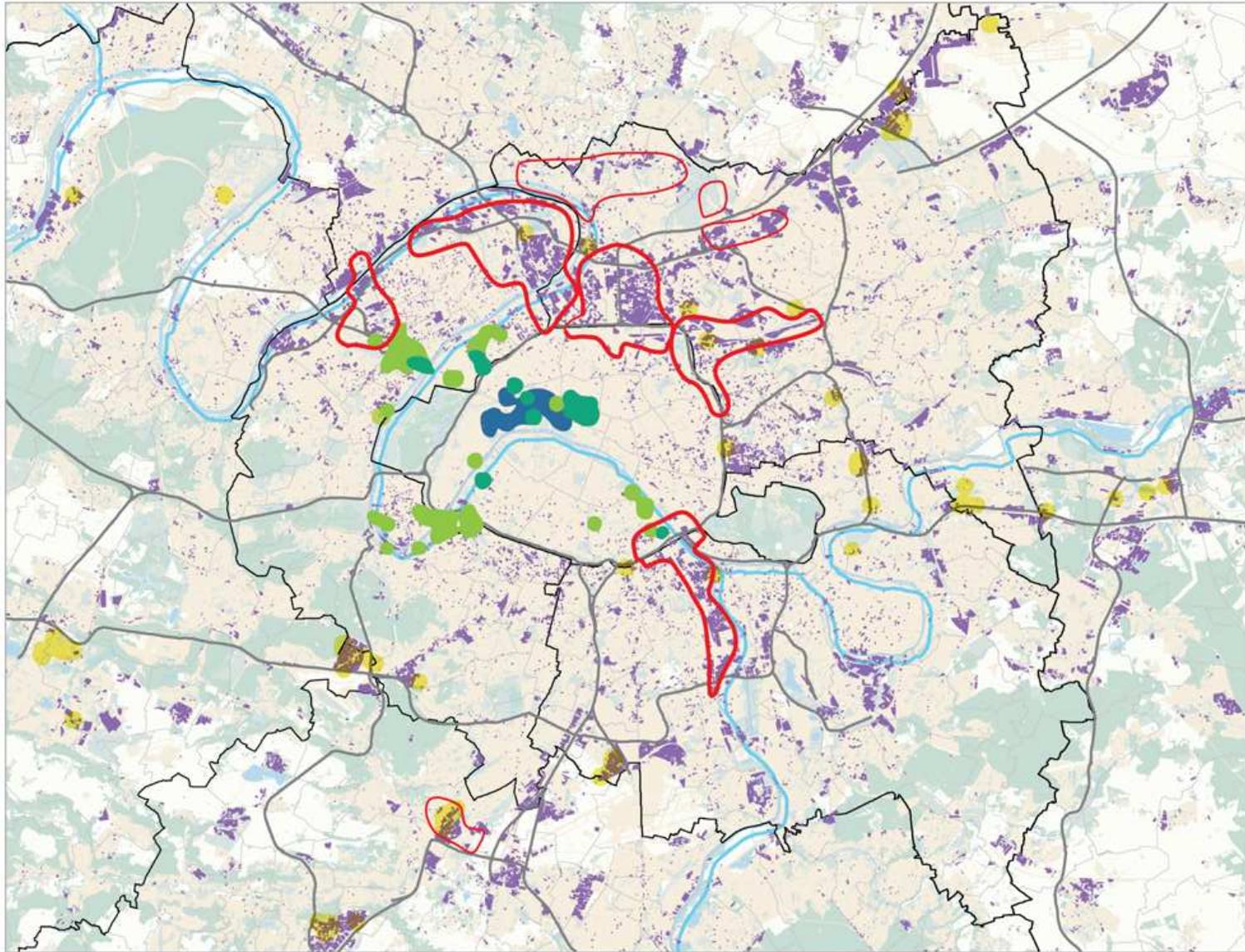


PRINCIPAUX SITES DE LA LOGISTIQUE FRANCILIENNE



CARTE 5 : PRINCIPAUX SITES DE LA LOGISTIQUE FRANCILIENNE

**LEVIERS POUR DES PEREQUATIONS EN FAVEUR DES PME**  
 Loyer des bureaux / présence de terrains pour activités / grand projets mixte



**Leviers pour une péréquation foncière en faveur des PME / note méthodologique**

Une péréquation par le biais des charges foncières peut permettre, dans un projet mixte d'une certaine ampleur, le maintien d'une offre neuve de locaux pour activités à des niveaux de loyer supportables par les PME-PMI aux conditions suivantes :

> des bureaux sortant à des loyers compris entre 210 et 500 euros : en-dessous, l'équilibrage n'est pas possible, au-dessus (Paris-centre), le niveau du foncier est tel qu'il exclut un immobilier peu dense et à loyer faible

> une concentration forte d'emprises foncières pour activités, permettant de développer une offre immobilière conséquente (les territoires concernés sont souvent très mutables, précisément à partir de terrains libérés par des activités)

> un projet mixte d'une ampleur suffisante pour permettre toutes les péréquations nécessaires (PME mais aussi logement social, remise à niveau urbaine, dépollutions, etc.)

Remarque : les marges les plus importantes sur les bureaux neufs se font surtout en proche couronne, dans les zones à niveau de prix intermédiaire (différentiel maximum entre le coût du foncier d'origine et le coût de sorte, le coût de construction étant moins variable d'une zone à l'autre).

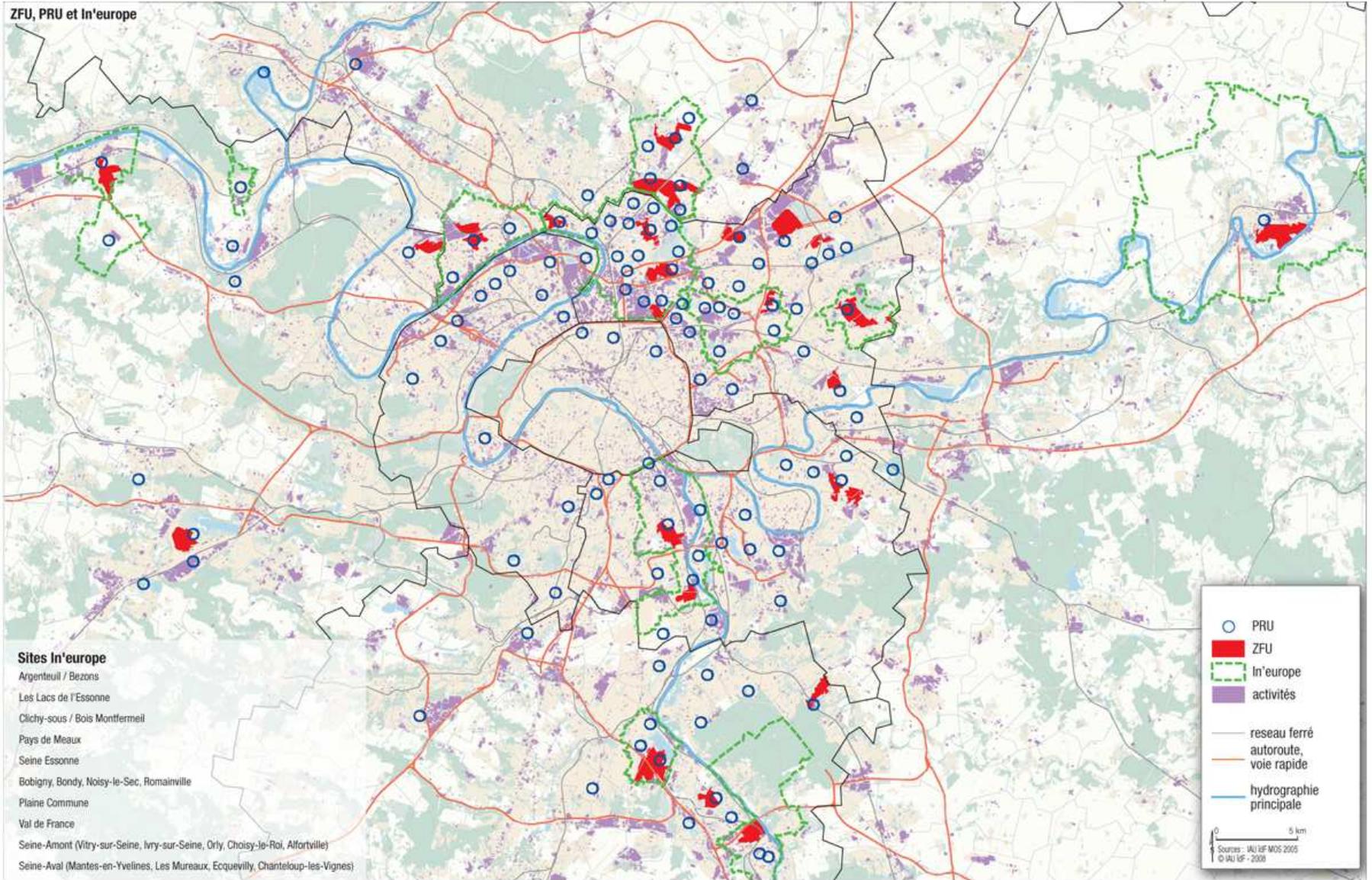
Loyer des bureaux neufs en euros (HC) HT/m²/ann

- > 650
- 501 - 650
- 351 - 500
- 211 - 350
- < 210

- activités
- grands projets mixtes
- grands projets mixtes avec péréquation possible
- autoroute et voie rapide



CARTE 6 : LEVIERS POUR DES PEREQUATIONS EN FAVEUR DES PME



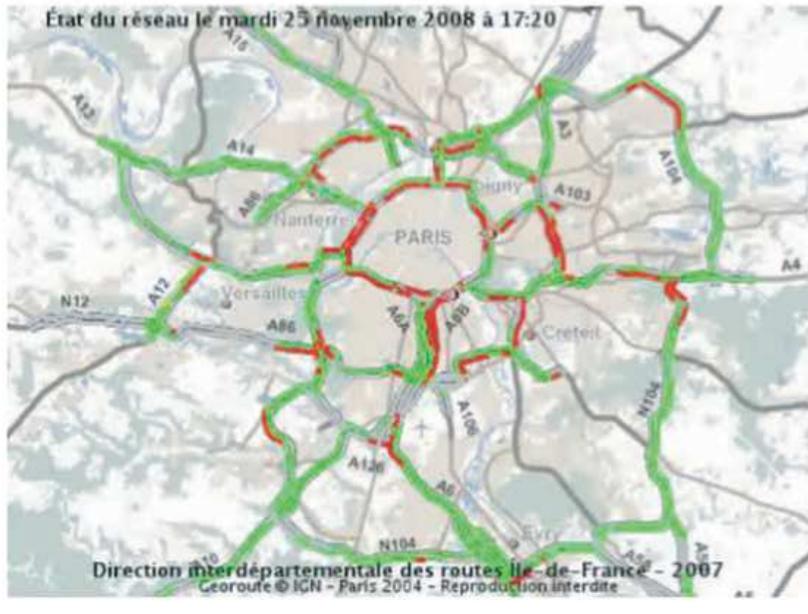
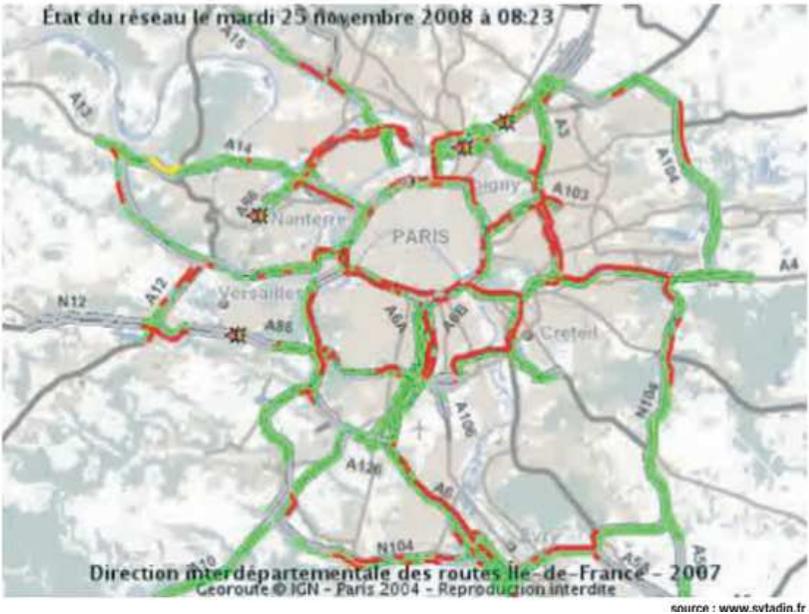
# PRINCIPAUX FLUX ROUTIERS ET AUTOROUTIERS EN ZONE CENTRALE

La circulation routière dans la zone centrale - trafics journaliers moyens 2002 (2003 pour Paris) et évolution 1998-2002 (2000-2003 pour Paris)



CARTE 8 : PRINCIPAUX FLUX ROUTIERS ET AUTOROUTIERS EN ZONE CENTRALE EN 2002

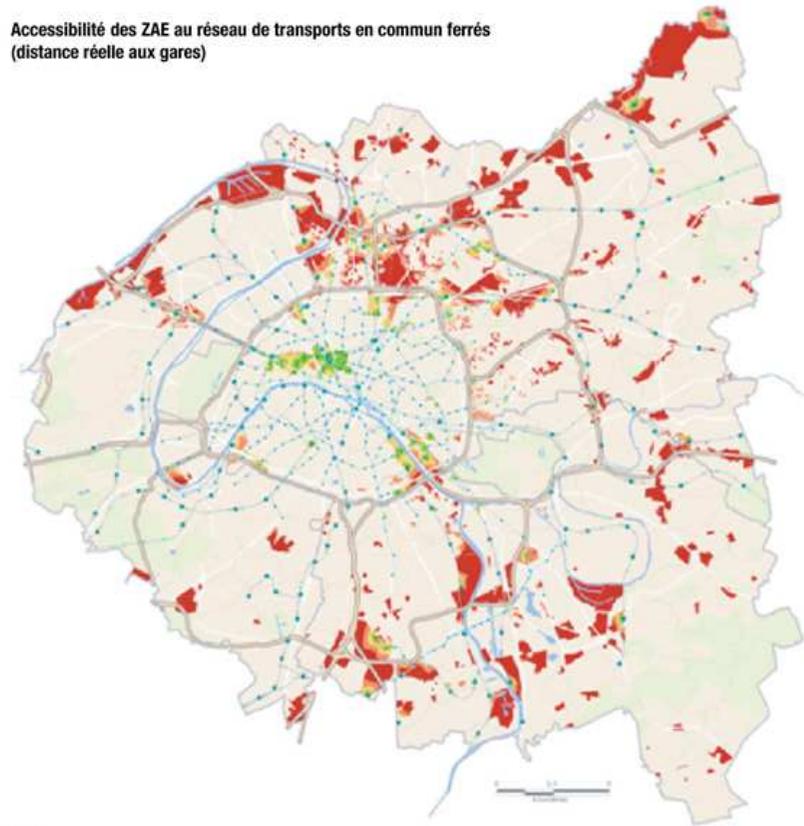
LES PRINCIPAUX EMBOUTILLAGES DANS L'AGGLOMÉRATION



CARTE 9 : PRINCIPAUX EMBOUTILLAGES DANS L'AGGLOMERATION EN 2007 (CARTE SYTADIN)

## ACCESSIBILITE DES ZAE EN ZONE CENTRALE

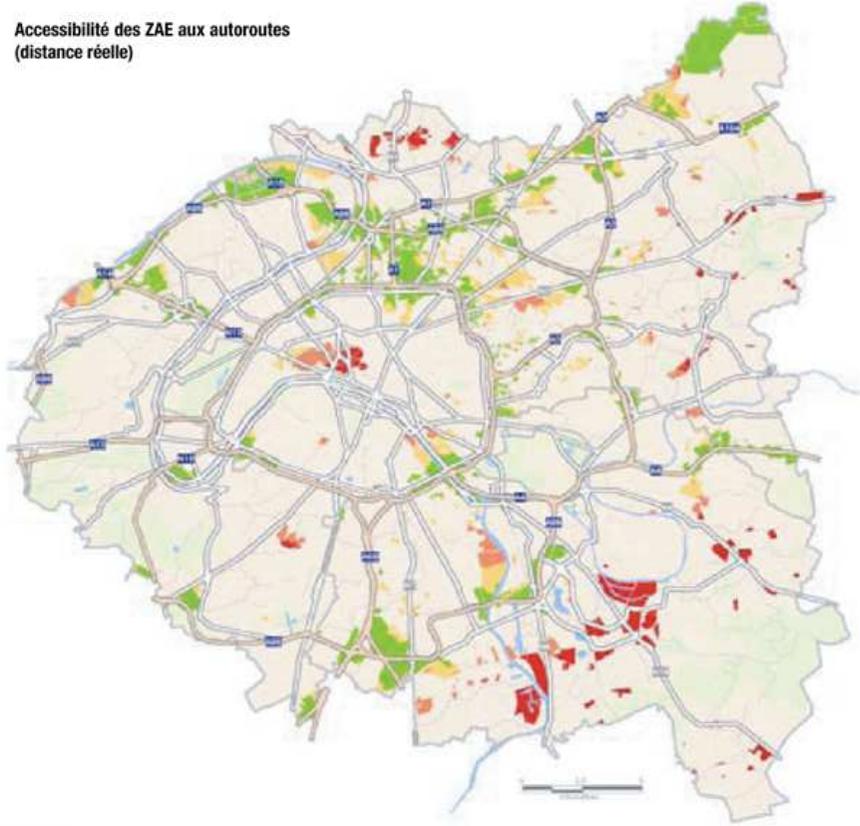
Accessibilité des ZAE au réseau de transports en commun ferrés  
(distance réelle aux gares)



- Moins de 300 mètres
- 300 à 500 mètres
- 500 à 800 mètres
- Plus de 800 mètres

source : étude CCOP "l'accessibilité des ZAE dans l'agglomération parisienne en 2008"

Accessibilité des ZAE aux autoroutes  
(distance réelle)



- Moins de 1 kilomètre
- 1 à 2 kilomètres
- 2 à 3 kilomètres
- Plus de 3 kilomètres

source : étude CCOP "l'accessibilité des ZAE dans l'agglomération parisienne en 2008"

CARTE 10 : ACCESSIBILITE DES ZAE EN ZONE DENSE (CARTE CCIP 2008)

