



# Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ?

Leviers fonciers et immobiliers  
pour le développement économique

---

**Novembre 2015**



# **Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ?**

## *Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique*

Etude réalisée par Marion VION-DURY, sous la direction de France MOROT-VIDELAINE et avec le concours de Laurence AVELINE-BAILLY

présentée à l'Assemblée générale du 12 novembre 2015

Chambre de commerce et d'industrie de région  
Paris Ile-de-France  
27, avenue de Friedland  
F - 75382 Paris Cedex 8  
<http://www.cci-paris-idf.fr/etudes>

Registre de transparence de l'Union européenne  
N° 93699614732-82



## SOMMAIRE

---

LA COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REGIONAL	5
COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL	7
ENTRETIENS MENÉS DANS LE CADRE DE L'ETUDE	9
LISTE DES 20 PROPOSITIONS	11
INTRODUCTION	13
METHODOLOGIE	17

### **ETAT DES LIEUX DES ENJEUX ET RISQUES D'EVICION** 19

---

<b>1. DES ENTREPRISES REJETÉES DE LA ZONE CENTRALE DE L'AGGLOMERATION</b>	<b>21</b>
1.1 Des logiques de localisation qui obéissent à des tendances centrifuges	22
1.2 Un recyclage urbain qui se fait au détriment du foncier d'activité	29
<b>2. LE FONCIER ECONOMIQUE, PARENT PAUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES</b>	<b>31</b>
2.1 Le foncier économique, variable d'ajustement de l'aménagement régional ?	32
2.2 Un manque de réflexion stratégique sur les zones d'activités	34
<b>3. DES DYNAMIQUES EXACERBÉES ET ACCELÉRÉES PAR L'ARRIVEE DU GRAND PARIS EXPRESS</b>	<b>37</b>
3.1 L'intensification urbaine autour des gares : un risque de pression accrue sur les marchés fonciers et immobiliers	38
3.2 Surproduction de bureaux, sous-production de locaux d'activités au sein des CDT	42
3.3 Caractéristiques du tissu économique situé à proximité des gares de la ligne 15 sud	45
<b>4. COMMENT INTEGRER L'ACTIVITE DANS LES PROJETS ? LES FONDAMENTAUX</b>	<b>51</b>
4.1 Stratégies de localisation	52
4.2 Impact des projets d'aménagement sur l'activité des entreprises	55
4.3 Modèles d'investissements et marché de l'immobilier d'activité	56
4.4 Besoins en termes de configuration des locaux	60

### **BOÎTE A OUTILS : LEVIERS FONCIERS ET IMMOBILIERS** 63

---

<b>AVANT-PROPOS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE</b>	<b>65</b>
<b>1. ENJEU : PRESERVER DES CAPACITES FONCIERES ET IMMOBILIERES POUR LES ACTIVITES</b>	<b>67</b>
Proposition n°1 : geler les emprises d'activités monofonctionnelles dans le PLU pour limiter les risques de mutation	69
Proposition n°2 : assurer les conditions d'une mixité fonctionnelle (verticale et à l'îlot) favorable à l'activité	72
Proposition n°3 : utiliser la fiscalité en appui de la stratégie foncière économique	79
<b>2. ENJEU : LIMITER LA PRESSION FONCIERE</b>	<b>81</b>
Proposition n°4 : débloquer de nouvelles capacités foncières pour le développement économique	83
Proposition n°5 : lutter contre la spéculation	87
Proposition n°6 : s'appuyer sur la capacité d'intervention du Grand EPF	90
<b>3. ENJEU : AGIR DANS LE CADRE D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES</b>	<b>95</b>
Proposition n°7 : acquérir le foncier pour en maîtriser l'utilisation	97
Proposition n°8 : orienter la programmation en faveur de l'activité	98
Proposition n°9 : juguler les risques de mutation en maîtrisant les usages futurs	102
Proposition n°10 : mobiliser les aides financières existantes pour les projets innovants	105
<b>4. ENJEU : ARTICULER ETROITEMENT DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT AU TRAVERS DE METHODOLOGIES DE PROJET ADAPTEES</b>	<b>109</b>
Proposition n°11 : privilégier une approche décloisonnée et une co-construction des projets avec les entreprises	110
Proposition n°12 : étudier les possibilités de relocalisation des entreprises impactées	113
<b>5. ENJEU : S'APPUYER SUR DES OPERATIONS ET INITIATIVES PRIVEES</b>	<b>115</b>
Proposition n°13 : créer les conditions nécessaires à l'émergence d'opérations privées	117

Proposition n°14 : conforter les initiatives privées en limitant le poids de la taxe d'aménagement et en optimisant les délais de réalisation des équipements	120
Proposition n°15 : sécuriser le tour de table des investisseurs	122
<b>6. ENJEU : PROPOSER DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ADAPTEES AUX BESOINS DES ENTREPRISES</b>	<b>123</b>
Proposition n°16 : étudier les possibilités de densification compatibles avec les contraintes fonctionnelles des entreprises	125
Proposition n° 17 : prévoir des produits immobiliers pour les créateurs de PME-PMI	133
<b>7. ENJEU : LIMITER L'IMPACT DE LA FISCALITE (RCBCE, TSB ET REFORMES DES VALEURS LOCATIVES) SUR LES VALEURS FONCIERES ET IMMOBILIERES</b>	<b>137</b>
Proposition n° 18 : réformer la redevance pour création de bureaux (RCBCE) dans sa finalité originelle	139
Proposition n° 19 : opérer une nécessaire maîtrise de la taxe sur les bureaux (TSB)	143
Proposition n°20 : renforcer la vigilance sur la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels	144

---

## **BONNES PRATIQUES** **145**

<b>AVANT-PROPOS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE</b>	<b>147</b>
<b>1. EPFIF – ZI des Mardelles (Aulnay-sous-Bois)</b>	<b>149</b>
<b>2. SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT - ZAC Landy-Pleyel (Saint-Denis)</b>	<b>150</b>
<b>3. VILLE DE NANTERRE – Site des Papeteries (Nanterre)</b>	<b>151</b>
<b>4. EPA ORSA – Zone centrale des Ardoines (Vitry-sur-Seine)</b>	<b>152</b>
<b>5. SOGARIS – ZA du Grand Marais (Créteil)</b>	<b>154</b>
<b>6. SIRIUS – 4/8 chemin des Petits Marais (Gennevilliers)</b>	<b>156</b>
<b>7. SEGRO - Segro Business Park du Parc des Damiers (la Courneuve)</b>	<b>158</b>

---

## **LEXIQUE** **161**

---

## **BIBLIOGRAPHIE** **165**

---

## **ANNEXES** **171**

<b>Annexe 1 – Récapitulatif des outils par type et par ordre d'apparition</b>	<b>173</b>
<b>Annexe 2 – Les modalités d'action foncière de l'EPFIF dans les mécanismes de recyclage urbain : anticipation et régulation</b>	<b>174</b>
<b>Annexe 3 – Valeurs locatives des locaux d'activités et des entrepôts entre 2003 et 2015</b>	<b>177</b>
<b>Annexe 4 –Projet de Loi de finances pour 2016 – Proposition d'amendement formulée par la CCI Paris Ile-de-France n°5 [AN] : TSB - Restaurer la déductibilité de la taxe</b>	<b>178</b>
<b>Annexe 5 – Projet de Loi de finances pour 2016 - proposition d'amendement formulée par la CCI Paris Ile-de-France n°6 : RCBCE et TSB – Exonérations pour les pépinières et incubateurs</b>	<b>179</b>

## LA COMMISSION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REGIONAL

---

La CCI Paris Ile-de-France est organisée en commissions thématiques et territoriales.

La Commission du développement économique régional (CDER) est une des commissions spécialisée de la CCI de région. Composée d'une trentaine d'élus chefs d'entreprises qui se réunissent tous les mois, elle s'emploie à travers ses travaux et prises de position à favoriser l'attractivité du Grand Paris et ses atouts compétitifs, dans les domaines de l'économie, de la mobilité, de l'urbanisme ou encore du tourisme à Paris.

Elle s'associe les experts et compétences nécessaires à ses analyses. Ses travaux s'inscrivent dans le cadre du *think tank* de la CCI Paris Ile-de-France qui produit et publie chaque année plus de 50 rapports, études et avis dans les domaines intéressant directement la vie des entreprises : la compétitivité, les mutations économiques, les politiques publiques et l'attractivité de la région capitale.

L'ensemble de ces travaux est diffusé aux pouvoirs publics nationaux et européens et aux acteurs économiques.

Le présent travail a aussi sollicité les Commissions Fiscalité des entreprises et Commerce.



## COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

---

### Pilotage

- **France-MOROT-VIDELAINE**, Directrice des politiques territoriales, CCI de région Paris Ile-de-France
- Avec le concours de **Laurence AVELINE-BAILLY**, Directrice-adjointe, CCI départementale du Val-de-Marne

### Coordinatrice opérationnelle et rédactrice

- **Marion VION-DURY**, chargée d'études en politiques urbaines, Direction des politiques territoriales, CCI de région Paris Ile-de-France  
*Urbanisme & aménagement, analyses territoriales, entretiens qualitatifs*

### Principales contributrices

- **Dominique MORENO**, Secrétaire générale de la Commission du commerce, commentatrice du Code de l'urbanisme Lexis-Nexis, Direction des politiques législatives et juridiques, CCI de région Paris Ile-de-France  
*Droit de l'urbanisme*
- **Sophie DESSERTAINE-BEAUME**, Secrétaire générale de la Commission Fiscalité des entreprises, Direction des politiques économiques, CCI de région Paris Ile-de-France  
*Fiscalité des entreprises*

### Autres contributeurs

- **Renan COMBREAU**, chargé d'études en développement économique et immobilier d'entreprise, Pôle Projets de territoires & Collectivités, CCI départementale du Val-de-Marne  
*Entretiens qualitatifs, enjeux locaux*
- **Agnès CROZET**, Responsable du service Etudes & Collectivités locales, CCI départementale des Hauts-de-Seine  
*Entretiens qualitatifs, enjeux locaux*
- **Raphaël PROST**, chargé d'études territoriales, Pôle Territoire Economie Aménagement Mobilité, CCI départementale de Seine-Saint-Denis  
*Entretiens qualitatifs, enjeux locaux*
- **Nadia VALENTE-GUIDIS**, Responsable du Département Projets de Territoires et Collectivités, CCI départementale de Seine-Saint-Denis  
*Enjeux locaux*
- **Margot CLAVEL**, chargée d'études transport et mobilité, Direction des politiques territoriales, CCI de région Paris Ile-de-France  
*Suivi des projets de transports et des enquêtes publiques Grand Paris Express*
- **Franck FENEON**, chargé d'études en économie territoriale, Direction des politiques territoriales, CCI de région Paris Ile-de-France  
*Réforme territoriale et compétences des institutions*
- **Clotilde YEATMAN**, chargée de mission développement durable, Direction des politiques territoriales, CCI de région Paris Ile-de-France  
*ICPE, grands services urbains*



## ENTRETIENS MENÉS DANS LE CADRE DE L'ETUDE

---

La CCI Paris Ile-de-France remercie vivement les personnes rencontrées, qui ont enrichi cette étude par leurs expertises et retours terrains.

- **Mme Justine ANGOT**, Responsable de l'aménagement, Espélia Paris
- **M. Jean-Jacques ADRAGNA**, Directeur de projets, Sequano Aménagement
- **M. Emmanuel BALLU**, Directeur Interrégional Adjoint en charge du Grand Paris, Caisse des dépôts et consignations
- **M. Pierre BERGER**, Responsable des études et du développement, Sogaris
- **Mme Stéphanie BOUCHEZ**, Chef de projet développement - expert développement économique, EPFIF
- **M. Christophe BRONCARD**, Directeur du développement Europe du Sud, Segro
- **M. Salvi CALS**, Directeur du développement, Prologis
- **M. Pascal DAYRE**, Directeur général-adjoint, EPF Ile-de-France
- **Mme Deborah DE CECCO-MARCORELLES**, Chargée de projet stratégie urbaine, Ville de Nanterre
- **Mme Aminata DIOP**, Chargée d'études en immobilier d'entreprise, ORIE
- **M. François DUBOS**, Chef de projet Grand Roissy, EPA Plaine de France
- **Mme Séverine DUMONT**, chargée de mission Fret et logistique, Conseil Régional d'Ile-de-France
- **M. Bernard DUBROU**, Responsable du service immobilier d'entreprise, CA Plaine Commune
- **Mme Hadjira FARZAD**, Responsable du service Développement local, Mairie de Nanterre
- **Mme Sophie HUON**, chargée de mission Immobilier d'entreprises et ZAE, Conseil Régional d'Ile-de-France
- **M. Benoît LABAT**, Directeur de la valorisation et du patrimoine, Société du Grand Paris
- **Mme Elodie LAMOUREUX**, Responsable du développement coordonné du territoire, EPA Orsa
- **M. Adrien LAVAYSSIERE**, chargé de mission Grand Paris, Caisse des dépôts et consignations
- **Mme Catherine LEGER**, Directrice générale, Plaine Commune Développement
- **Mme Céline LEON**, chargée d'opérations activités foncières et économiques, EPA Orsa
- **M. Frédéric LEFEBVRE**, Directeur du développement, Sirius
- **Mme Sandrine LE QUEMENER**, gestionnaire administrative, SCIEGE
- **Mme Laurie LOISON**, Responsable attractivité et développement économique, EPA Orsa
- **M. Emmanuel de la MASSELIERE**, Directeur de la stratégie et du développement, EPA Plaine de France
- **M. Pascal PERNOT**, Directeur Général, SCIEGE
- **M. Bertrand PARDIJON**, Directeur investissements et prêts, Caisse des dépôts et consignations
- **M. Christophe RIPERT**, Directeur Immobilier, Sogaris
- **M. Bruno SADORGE**, Directeur de programmes, Alsei
- **Mme Laurence TROUSSART**, chargée de mission, Agence de développement du Val-de-Marne



## LISTE DES 20 PROPOSITIONS

---

- Proposition n°1 : geler les emprises d'activités monofonctionnelles dans le PLU pour limiter les risques de mutation
- Proposition n°2 : assurer les conditions d'une mixité fonctionnelle (verticale et à l'îlot) favorable à l'activité
- Proposition n°3: utiliser la fiscalité en appui de la stratégie foncière économique
- Proposition n°4 : débloquer de nouvelles capacités foncières pour le développement économique
- Proposition n°5 : lutter contre la spéculation
- Proposition n°6 : s'appuyer sur la capacité d'intervention du Grand EPF
- Proposition n°7 : acquérir le foncier pour en maîtriser l'utilisation
- Proposition n°8 : orienter la programmation en faveur de l'activité
- Proposition n°9 : juguler les risques de mutation en maîtrisant les usages futurs
- Proposition n°10 : mobiliser les aides financières existantes pour les projets innovants
- Proposition n°11 : privilégier une approche décloisonnée et une co-construction des projets avec les entreprises
- Proposition n°12 : étudier les possibilités de relocalisation des entreprises
- Proposition n°13 : créer les conditions nécessaires à l'émergence d'opérations privées
- Proposition n°14 : conforter les initiatives privées en limitant le poids de la taxe d'aménagement et en optimisant les délais de réalisation des équipements
- Proposition n°15 : sécuriser le tour de table des investisseurs
- Proposition n°16 : étudier les possibilités de densification compatibles avec les contraintes fonctionnelles des entreprises
- Proposition n° 17 : prévoir des produits immobiliers pour les créateurs de PME-PMI
- Proposition n° 18 : réformer la redevance pour création de bureaux (RCBCE) dans sa finalité originelle
- Proposition n° 19 : opérer une nécessaire maîtrise de la taxe sur les bureaux (TSB)
- Proposition n°20 : renforcer la vigilance sur la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels



- *Des constats ...*

Certaines activités, pourtant essentielles au bon fonctionnement de la métropole, sont soumises à une forte pression foncière en zone dense : la logistique, l'industrie, et tout particulièrement les PME-PMI de ces secteurs, qui ont pourtant besoin d'être à proximité de leurs fournisseurs et partenaires.

En effet, dans le cœur de l'agglomération, ces activités sont doublement concurrencées :

- par le logement, considéré comme prioritaire par les pouvoirs publics et qui monopolise les réflexions sur la ressource foncière. En témoignent la loi du 18 janvier 2013 pour la mobilisation du foncier public en faveur du logement<sup>1</sup> et la mise en place d'un plan de mobilisation pour le logement en Ile-de-France<sup>2</sup> ;
- par les bureaux et le commerce qui ont la faveur des investisseurs et dont la cohabitation avec les autres fonctions urbaines est plus aisée.

L'arrivée du Grand Paris Express exacerbe ces dynamiques et déclenche des mutations sans précédent pour l'Ile-de-France, révolutionnant un modèle d'organisation territoriale traditionnellement centré sur Paris. Les gares sont des espaces privilégiés pour la densification, dans une optique de réduction des déplacements pendulaires et de compacité urbaine.

La SGP, la DRIEA et l'urbaniste Philippe Panerai ont conduit une étude en 2011-2012 pour identifier les capacités foncières potentielles existantes aux abords des gares (dans un rayon de 400 et 800 mètres). Ils ont alors estimé entre **10 000 et 15 000 unités/an le potentiel de logements constructibles dans le périmètre de 800 m** et 4 000 ha seraient aujourd'hui sous-densifiés<sup>3</sup> (dont un tiers situé dans des secteurs pavillonnaires).

En juillet 2014, le Premier ministre Manuel Valls a annoncé que **les gares du Grand Paris Express serviront « de socle au plan de mobilisation pour le logement en Ile-de-France »**. Une vingtaine de sites concentreront l'attention des pouvoirs publics pour aménager le plus rapidement possible des quartiers d'avenir, mêlant logement, équipement et activités<sup>2</sup>.

**Sur ces espaces tout particulièrement, il est à craindre un renchérissement des coûts du foncier et des niveaux de loyers, incompatibles avec les modèles financiers des TPE-PME et de certains secteurs d'activités productives.** Dès la phase de chantier, un certain nombre d'entreprises seront évincées. Leur modèle économique pourrait être mis à mal par les mutations du territoire car il est peu probable qu'elles aient la capacité de se relocaliser à proximité de leur site d'origine et que les projets développés autour des gares, et plus globalement en zone dense, intègrent les contraintes qui leur sont propres.

---

<sup>1</sup> Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

<sup>2</sup> Déclarations du Premier Ministre Manuel Valls lors du conseil des Ministres du 9 juillet 2014.

<sup>3</sup> ORF, *Le foncier du Grand Paris : comment le mobiliser*, juin 2014, p.14.

Pourtant, on observe actuellement une tendance à la surproduction de m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces qui fait redouter une augmentation du taux de vacance. De plus, il existe un enjeu en termes d'emploi, de qualité de vie et de saturation des transports en commun : les activités productives sont pourvoyeuses d'emplois qui correspondent parfois davantage aux qualifications de la population résidente que les emplois générés par des projets d'immobilier tertiaire<sup>4</sup>.

**En dépit de ces différents enjeux, le foncier économique souffre d'un manque de visibilité et d'un manque de volonté politique.**

**La CCI Paris Ile-de-France estime que la conservation d'un tissu économique diversifié en cœur d'agglomération est essentielle au fonctionnement et à la durabilité de la métropole francilienne.**

### Synthèse des enjeux

#### **Pour les entreprises**

⇒ La proximité de leurs fournisseurs, clients et salariés

#### **Pour les politiques publiques locales**

⇒ Agir dans un contexte de raréfaction des ressources (diminution des dotations de l'Etat)

#### **Pour le territoire**

⇒ Maintien d'un « écosystème » varié, facteur de résilience

⇒ Durabilité (limitation des friches tertiaires, logistique du dernier km...)

⇒ Qualité de vie et ville des courtes distances (adapter les emplois au profil de la population)

- *...aux questionnements*

Le Val-de-Marne à titre principal, mais aussi les deux autres départements de petite couronne à titre secondaire, accueilleront le tronçon sud de la ligne 15 dès 2022.

La CCI Paris Ile-de-France souhaite sensibiliser les acteurs politiques, en amont des effets spéculatifs mais aussi leur proposer des préconisations opérationnelles pour limiter l'impact de l'éviction de ces entreprises et leur éloignement du cœur de la métropole à long terme.

**Comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense dans un contexte de pression foncière accrue par le Grand Paris Express ? Quels leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique ?**

La CCI Paris Ile-de-France s'appuie sur un certain nombre de travaux menés par l'Observatoire départemental de l'immobilier d'entreprise dans le Val-de-Marne (ODIME-94) et s'interroge sur les leviers permettant d'assurer le maintien des activités sur le territoire francilien, dans un contexte de raréfaction des ressources publiques.

<sup>4</sup> A titre d'exemple, 45 % des actifs val-de-marnais sont des employés-ouvriers d'après la CCID 94 *L'industrie, quelle place dans le Grand Paris ?*, 2014

Deux principaux questionnements sont sous-jacents :

- **le prix et la maîtrise du foncier** : comment rendre le foncier économiquement viable pour l'accueil d'activités économiques ?
- **des produits immobiliers adaptés** : comment faire pour que l'équilibre financier du bilan des opérations ne se fasse pas au détriment des activités économiques ? Comment développer des produits immobiliers proposant des loyers modérés aux activités économiques ?

Ces questionnements doivent être abordés en tenant compte de l'existant, mais aussi en menant une réflexion prospective sur ce que sera le développement économique à horizon 2030. Développement moindre du parc de bureaux en lien avec les limites de la tertiairisation et le développement du travail à distance, multiplication des tiers-lieux, augmentation des besoins d'espaces de logistique urbaine liés notamment à l'essor du e-commerce, dématérialisation et multiplication des data centers sont les tendances qui se dessinent pour l'immobilier d'entreprise.

Cette étude s'appuie sur le contact privilégié qu'entretient la CCI Paris Ile-de-France avec le monde économique, au travers de ses missions d'appui et d'études et de ses commissions composées d'élus chefs d'entreprises.

A l'occasion de cette étude, cette expertise a été complétée par une approche terrain *ad hoc*, fondée sur une analyse de cas concrets et une rencontre des acteurs de l'aménagement.

Jouant le rôle d'interface entre les entreprises et les aménageurs, la CCI Paris Ile-de-France poursuit trois objectifs :

- **sensibiliser les pouvoirs publics** au maintien de l'activité en zone dense ;
- **créer un guide ou une « boîte à outils »** récapitulant les leviers existants, à l'attention des techniciens ;
- **proposer l'optimisation de leviers existants ou la création de nouveaux outils**, en s'appuyant sur la capacité de dialogue et d'interface de la CCI Paris Ile-de-France.



- *Périmètre de l'étude*

On assiste à deux phénomènes d'éviction des activités, qui s'exercent à des échelles et des temporalités différentes. Ainsi, on observe :

- un phénomène ponctuel, local, qui se produit à court terme : éviction liée aux acquisitions de la SGP au niveau de l'assiette des gares. L'étude ne traite pas à proprement parler de ce type d'éviction, ni des compensations financières induites ;
- un phénomène généralisé à l'ensemble de la zone dense, qui risque d'être particulièrement marqué aux abords des gares (périmètre de 800 mètres) et qui s'analyse à moyen et long termes : la redistribution spatiale des activités à une échelle métropolitaine, régionale voire même extra-régionale. On pourrait aussi parler de périurbanisation, de desserrement ou, à l'instar de l'EPFIF, d'un double phénomène de centrifugation et de ségrégation. L'étude s'attache en particulier à traiter de ce deuxième phénomène.

L'étude se limite au trois départements de petite couronne (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Hauts-de-Seine) en raison des niveaux de prix fonciers et immobiliers élevés et de la rareté de la ressource foncière. Au sein de la petite couronne, le fonctionnement des marchés immobiliers n'est pas homogène et diffère selon que l'on est situé dans la zone intra ou extra A 86.

Un focus spécifique sera fait sur la zone où s'exerce l'attraction des gares et les effets sur les marchés fonciers et immobiliers soit les 800 mètres autour des gares du Grand Paris Express, périmètre qui correspond à une attractivité de la gare reconnue par les professionnels de l'immobilier (distance parcourue en 10-15 minutes à pied, ainsi que le mentionne l'ORF dans son rapport sur le *Foncier du Grand Paris*). C'est aussi l'échelle choisie par l'APUR pour définir les quartiers de gare et aussi pour l'observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris.

- *Activités ciblées dans l'étude*

Le phénomène d'éviction des entreprises qui se produit à l'échelle métropolitaine peut être lu au travers d'un double prisme :

- un effet « secteur d'activité » : par la nature même de leur activité, certaines entreprises (logistique, industrie manufacturière, production d'énergie, artisanat de production...) ont des besoins en espace importants (surfaces de stationnement et de circulation). Elles peuvent être à l'origine de nuisances (pollution des sols, bruit...) et de risques ;
- auquel s'ajoute un effet « taille » : certaines entreprises, TPE-PME-PMI, ont des modèles économiques plus contraints (notamment en raison de fonds propres restreints et de difficultés de financements) et peuvent éprouver des difficultés à s'implanter ou demeurer en zone dense.

L'étude se concentrera sur les activités logistiques et productives, avec un focus particulier sur les PME-PMI de ces secteurs. Il s'agit **des activités qui risquent d'être confrontées à une sous-production de locaux adaptés à leurs contraintes de prix et de fonctionnement.**

Les activités cibles seront appréhendées à partir des données SIRENE (codes APE de la NAF), des destinations du Code de l'urbanisme et des types de produits immobiliers.

**Sur le plan des données SIRENE**, seront ciblés les codes APE suivant de la NAF :

- les industries extractives, agricoles et alimentaires et les industries manufacturières,
- la production d'électricité, de gaz, vapeur et air conditionné,
- la production et distribution d'eau, l'assainissement et la gestion des déchets et dépollution,
- les services de transport et d'entreposage,
- la construction (BTP).

Une précaution méthodologique doit être formulée : le code NAF définit l'activité principale de l'entreprise et dépend du lieu d'implantation du siège social. Il n'est pas toujours aisé d'identifier les fonctions qui y sont rattachées. Ainsi, certaines activités tertiaires peuvent apparaître comme industrielles, et certaines activités logistiques intégrées, sous la catégorie commerce et distribution.

**Sur le plan immobilier**, ces activités occupent différents produits :

- des locaux d'activités pour des activités de petite production, petit assemblage et/ou petit stockage. Ils accueillent une mixité de fonctions qui peut évoluer au fil du temps et comportent une part de bureaux ;
- des locaux d'activités spécifiques (ex : usines) et des entrepôts (de plus de 5 000 m<sup>2</sup>) ;
- des incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises pour les TPE, PME-PMI.

**Sur le plan de l'usage tel qu'il est appréhendé dans le droit de l'urbanisme**, les activités cibles correspondent à différentes catégories parmi les neuf destinations prévues par le Code de l'urbanisme : l'artisanat, l'industrie et les entrepôts.

La destination des bâtiments, qui concerne le droit de l'urbanisme, correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Elle figure parmi les éléments que doit indiquer la demande de permis de construire.

**La définition des locaux d'activités** est une notion plus difficile à aborder puisqu'elle ne correspond pas exactement aux destinations du Code de l'urbanisme (absence de définition réglementaire). Au moment du dépôt de la demande d'autorisation, les locaux d'activités sont répartis entre locaux artisanaux, industriels ou à usage de bureaux<sup>5</sup>.

Par ailleurs, la notion d'artisanat regroupe aussi un certain nombre d'activités commerciales (artisans de bouche, coiffeurs ...).

NB : il ne s'agit pas ici de dresser une connaissance exhaustive du parc immobilier, mais d'avoir une approche des tendances en termes de volume et de localisation. L'approche se veut simplificatrice.

---

<sup>5</sup> ORIE, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces*, 2015.

---

# ETAT DES LIEUX DES ENJEUX ET RISQUES D'EVICITION

---



## 1. DES ENTREPRISES REJETÉES DE LA ZONE CENTRALE DE L'AGGLOMERATION

### RÉSUMÉ

Les logiques de localisation des activités productives et logistiques obéissent à des tendances centrifuges : la ville s'est progressivement séparée de ses fonctions productives, notamment sous l'effet des niveaux de prix foncier et d'inflation des normes environnementales. Ainsi, la grande couronne concentre 81 % des entrepôts et 74 % des locaux industriels construits en Ile-de-France entre 2000 et 2013.

On assiste à un phénomène d'éloignement logistique, sous l'effet de la plate-formisation et massification des locaux de stockage ; en parallèle, on observe depuis longtemps une désindustrialisation de l'Ile-de-France avec une délocalisation des sites vers la province, et l'étranger.

Le marché francilien des locaux d'activités, archétype de la forme urbaine accueillant des activités de petit stockage et petite production en zone dense, est freiné par son obsolescence et très concentré géographiquement : la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise représentent 40 % du placement 2014.

Ces évolutions sont accentuées par le recyclage urbain, qui se fait au détriment du foncier d'activité, considéré comme disponible et « densifiable » en raison de sa relative « sous-occupation ».

En effet, 1/3 des surfaces recyclées le sont sur des emprises d'activités ; tandis que sur les 750 ha de foncier recyclé/an en moyenne, 45 % sont dédiés à l'habitat contre 17 % aux activités économiques (tertiaire inclus).

Les terrains de grande taille, à vocation logistique ou industrielle sont particulièrement menacés. En effet, les zones commerciales, si elles représentent un potentiel foncier important, présentent des obstacles majeurs à la densification, en raison de statuts fonciers complexes. Selon l'ORF, 150 ha sont recyclés annuellement sur des sites d'activités obsolètes (industrie, stockage, grands équipements).

### PLAN

- 1.1 Des logiques de localisation qui obéissent à des tendances centrifuges
  - 1.1.1 Panorama global
  - 1.1.2 Géographie de la logistique
  - 1.1.3 Géographie de l'industrie
  - 1.1.4 Marché francilien des locaux d'activités
- 1.2 Un recyclage urbain qui se fait au détriment du foncier d'activité

## 1.1 Des logiques de localisation qui obéissent à des tendances centrifuges

### 1.1.1 Panorama global

La ville s'est progressivement séparée de ses fonctions productives : les activités industrielles, logistiques et les grands services publics se sont déplacés en première puis deuxième couronne, selon une logique centrifuge. Cette situation s'explique notamment par le gradient centre/périphérie observé dans les prix du foncier et de l'immobilier. En 2013, le prix moyen d'un terrain potentiellement nu et constructible était de 1 494 €/m<sup>2</sup> en petite couronne (soit + 134 % entre 2008 et 2013), contre 603 €/m<sup>2</sup> en grande couronne (+51 % sur la même période)<sup>6</sup>.

A cela s'ajoute un phénomène de financiarisation de l'immobilier, de tertiarisation de l'économie et de durcissement des normes environnementales.

L'analyse des dynamiques de construction de locaux à vocation économique entre 2000 et 2013<sup>7</sup> confirme ces tendances constatées depuis plusieurs décennies :

- la grande couronne **concentre 81 % des entrepôts construits** à cette période<sup>8</sup>, et plus particulièrement **la Seine-et-Marne** et à un moindre titre l'Essonne et le Val-d'Oise ;
- la grande couronne accueille **74 % des locaux industriels**<sup>9</sup>, avec une prédominance de la Seine-et-Marne suivie par les Yvelines et le Val-d'Oise. On remarque que, malgré une tertiarisation croissante, la Seine-Saint-Denis conserve une dimension industrielle encore marquée (13 % de la production).

La production de bureaux se localise majoritairement en petite couronne (56 % des locaux commencés), notamment dans les Hauts-de-Seine, fortement spécialisés, mais aussi en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, territoires traditionnellement industriels qui connaissent une tertiarisation croissante.

Un des territoires emblématiques de ces mutations territoriales est la Plaine Saint-Denis. Ce qui fut la plus grande zone industrielle d'Europe dans les années 1970 accueille aujourd'hui des activités tertiaires, des entreprises de l'économie numérique, ainsi que des industries textiles et leurs grossistes. Certaines entreprises industrielles historiques ont opéré une mutation de leurs activités : ainsi, GDF Suez a développé des activités de recherche avec le CRIGEN (centre de recherche et d'expertise opérationnelle du Groupe ENGIE)<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Cour des comptes, *Les opérateurs publics locaux d'aménagement en Ile-de-France : un avenir à conforter*, Rapport public annuel 2015, février 2015, p.380

<sup>7</sup> Source données Sit@del2.

<sup>8</sup> Source données Sit@del2, cf. tableau ci-après.

<sup>9</sup> Source données Sit@del2, cf. tableau ci-après.

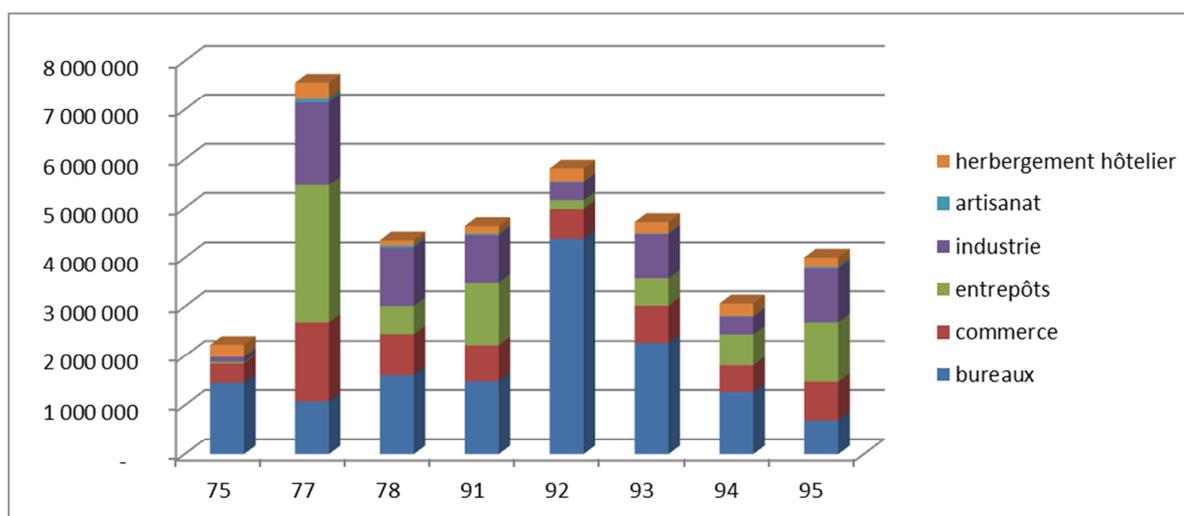
<sup>10</sup> Plaine Commune promotion, *1984-2014, Les bâtisseurs de la Plaine St Denis et l'histoire continue*, 2014.

**Production cumulée entre 2000 et 2013 de locaux à vocation économique,  
en fonction de l'éloignement au centre de l'agglomération**

	Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
<b>bureaux</b>	1 454 022	10,2%	7 926 665	55,6%	4 866 668	34,2%
<b>commerces</b>	389 946	6,3%	1 877 256	30,1%	3 959 578	63,6%
<b>entrepôts</b>	29 698	0,4%	1 363 660	18,9%	5 820 799	80,7%
<b>industrie</b>	106 794	1,6%	1 646 899	24,6%	4 949 962	73,8%
<b>artisanat</b>	2 011	0,9%	38 377	17,8%	174 923	81,2%
<b>hébergement hôtelier</b>	249 052	14,0%	744 099	41,7%	791 382	44,3%
<b>TOTAL</b>	2 231 523	6,1%	13 596 956	37,4%	20 563 312	56,5%

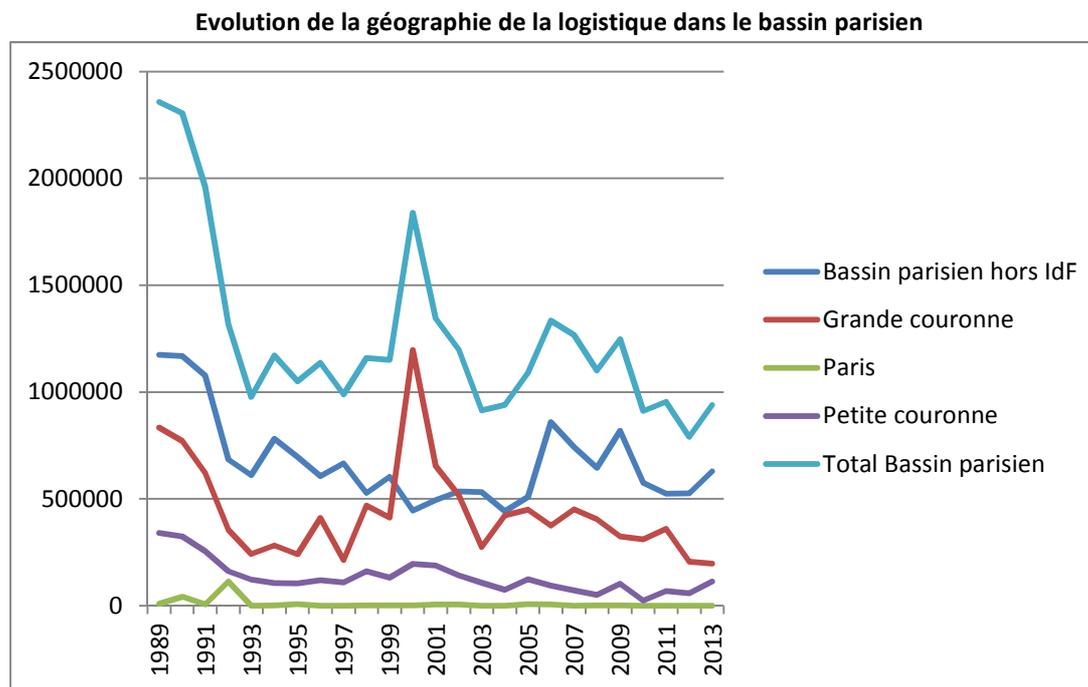
*CCI Paris IDF, d'après Sit@del2, locaux commencés entre 2000 et 2013  
Données DRIEA IDF mises à jour novembre 2014*

**Répartition départementale de la production cumulée entre 2000 et 2013  
de locaux à vocation économique**



*CCI Paris IDF, d'après Sitadel2, locaux commencés entre 2000 et 2013  
Données DRIEA IDF mises à jour novembre 2014*

### 1.1.2 Géographie de la logistique



CCI Paris IDF, d'après Sit@del2, locaux d'entrepôts commencés entre 2000 et 2013

Données Ministère mises à jour mars 2015

On assiste à un **phénomène d'éloignement des implantations logistiques, qui s'est tout d'abord produit vers la grande couronne mais s'opère aujourd'hui vers le reste du Bassin parisien** (départements limitrophes de l'Île-de-France) et ses franges, en raison de la rareté foncière et du durcissement des normes de sécurité et environnementales<sup>11</sup>.

Une rupture majeure dans la géographie logistique intervient à la fin des années 1990 avec l'apparition de nouveaux territoires logistiques : il y a la fois une périurbanisation des implantations, qui sont de plus en plus périphériques, et une tendance à la « **plate-formisation** » (regroupement sous la forme de zones logistiques<sup>12</sup>). Ce desserrement concerne les entrepôts de 5 000 m<sup>2</sup> et plus, et concerne particulièrement la Seine-et-Marne, département francilien qui a le plus concentré de constructions entre 1978 et 2013<sup>13</sup>.

Depuis 2000, on assiste à une **massification des locaux de stockage**, qui sont localisés en deuxième et troisième couronnes. Cette évolution est liée notamment à une politique de rationalisation (nouveau gabarit standard de 60 000 m<sup>2</sup>, développement des produits compris entre 50 000 et 100 000 m<sup>2</sup>, augmentation de la hauteur sous-plafond grâce aux nouveaux chariots élévateurs). Cette nouvelle demande entraîne un desserrement des surfaces d'entrepôt car les acteurs sont à la

<sup>11</sup> Le Bassin parisien est composé des régions centre, Picardie, Champagne Ardennes, Basse-Normandie, Haute-Normandie ainsi que des départements de l'Yonne et de la Sarthe hors Ile-de-France. Il totalisait 51,4 % construits durant entre 1980 et 2010 (19 212 804 m<sup>2</sup>) contre 48,60 % pour l'Île-de-France (18 71 795 m<sup>2</sup>) d'après DRIEA IDF, *Les dynamiques de construction d'entrepôts dans le Bassin parisien (1980-2010)*, p.22.

<sup>12</sup> IAU IDF, Note rapide 665, *Les nouveaux territoires logistiques franciliens : éloignement et spécialisation* novembre 2014

<sup>13</sup> ORIE, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces*, juillet 2015.

recherche de nouvelles emprises foncières. En parallèle, de petites surfaces sont recherchées pour répondre à la logistique du dernier km.

Si on observe une hausse des constructions entre 1998 et 2013 en petite couronne, il s'agit d'un phénomène très localisé, qui se concentre principalement sur 4 communes sequano-dionysiennes : Aulnay-sous-Bois, Aubervilliers, Pierrefitte-sur-Seine, et Tremblay-en-France<sup>14</sup>.

**Les récentes évolutions de la fiscalité de l'immobilier d'entreprise accentuent la tendance au desserrement logistique.** L'article 31 de la deuxième Loi de finances rectificative (LFR) pour 2010 et l'article 34 de la première LFR pour 2011 étendent le champ d'application des deux taxes, qui concernent désormais l'ensemble de l'immobilier d'entreprise. En effet, la taxe annuelle sur les bureaux (TSB) s'applique désormais aux surfaces de stationnement annexées aux locaux imposables et la redevance pour création de bureaux (RCB) aux locaux commerciaux et de stockage<sup>15</sup>. En outre, les tarifs sont revalorisés, la RCB est indexée sur l'indice du coût de la construction (ICC) et les zonages sont alors révisés et deviennent identiques pour les deux taxes.

La logistique est pénalisée à plusieurs titres puisqu'elle est aussi concernée par l'imposition des surfaces de stationnement des véhicules, annexées aux locaux imposables<sup>16</sup> et, pour certains entrepôts, par l'imposition des surfaces de bureaux.

Par ailleurs, **cette réforme renchérit le coût du foncier logistique** (le montant de la RCBCCE pouvant représenter jusqu'à 1,5 fois le prix du foncier d'après l'ORIE) et pèse lourdement sur les coûts d'exploitation. La mise en place en 2015 d'un tarif unique de 13,95 €/m<sup>2</sup> pour toutes les zones est une avancée majeure pour les entrepôts : il s'agit en effet d'un marché unique, au tarif inchangé depuis 10 ans, avec une valeur locative, faiblement élastique, de l'ordre de 50 €/m<sup>2</sup>/an HT HC<sup>17</sup> (hors spécificité).

Néanmoins, et malgré cette amélioration, la réforme de la RCBCCE risque d'entraîner des relocalisations aux franges de l'Ile-de-France voire en dehors de la région, ainsi que des friches logistiques. Par ailleurs, la taxe annuelle sur les bureaux (TSB), le plus souvent imputée au locataire, ne bénéficie pas d'un tarif unique<sup>18</sup> et son poids s'est trouvé renforcé par la non-déductibilité pour le calcul de l'assiette de l'impôt sur les sociétés.

La distribution en milieu urbain doit faire face à de nombreuses contraintes, il est important que la taxation ne constitue pas une contrainte supplémentaire pour les entreprises qui rencontrent déjà des difficultés pour s'implanter en raison du prix du foncier. Les chefs d'entreprises font état d'une pression foncière croissante.

L'immobilier logistique est un secteur en mutation soutenu par la croissance du e-commerce. 665 000 m<sup>2</sup> ont été placés en Ile-de-France pour 2014 et le département de la Seine-et-Marne s'impose de nouveau comme le plus grand pôle logistique de la région d'après Keops/Nexity.

---

<sup>14</sup> ORIE, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces*, juillet 2015, p.23

<sup>15</sup> La RCB et la TSB s'appliquent toutes deux aux locaux de stockage. Ceux-ci sont définis comme les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage (permanent ou provisoire) de produits ou de biens, sans être intégrés à un établissement de production. Le champ d'application de ces taxes recouvre donc les entrepôts, les plates-formes logistiques, et les garde-meubles.

<sup>16</sup> Sauf zones de livraison et aires réservées aux véhicules d'urgence ou d'intervention, exclues du champ d'application.

<sup>17</sup> ORIE, *Impact de la redevance pour création de bureaux, entrepôts et commerces en Ile-de-France*, juin 2014.

<sup>18</sup> 3,89 €/m<sup>2</sup> pour la 1<sup>ère</sup> circonscription, contre 0,99 €/m<sup>2</sup> pour la 3<sup>ème</sup> circonscription en 2015.

Les utilisateurs ont une nette préférence pour les entrepôts de classe A neufs, voire des clés en main. Cette tendance est encore plus marquée de la part des sociétés liées à la distribution. En parallèle, un nouveau marché d'entrepôts de classe A de seconde main est en plein essor<sup>19</sup>. Les messageries à quais double-face sont aussi un produit très demandé.

### Mise en chantier d'entrepôts entre 1978 et 2013 par tranche de surface et par département

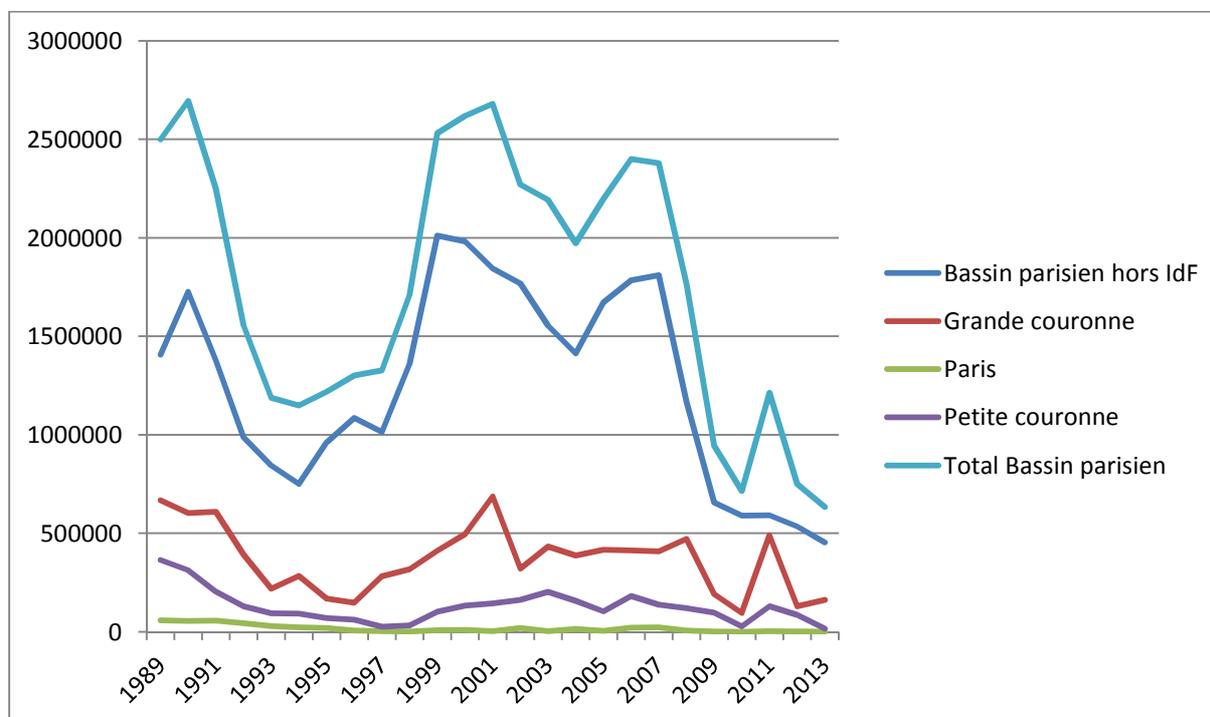
	plus 40 000 m <sup>2</sup>		20 000 m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup>		10 000 m <sup>2</sup> et 19 999 m <sup>2</sup>		5 000 m <sup>2</sup> et 9 000 m <sup>2</sup>		total	
	surface	nombre	surface	nombre	surface	nombre	surface	nombre	surface	nombre
PARIS	102 311	1	36 029	1	24 042	2	32 191	5	194 573	9
HAUTS-DE-SEINE	0	0	50 497	2	106 694	8	248 844	38	406 035	48
SEINE-SAINT-DENIS	187 842	3	283 710	11	402 309	31	408 395	59	1 282 256	104
VAL-DE-MARNE	199 926	4	123 143	5	273 809	19	490 133	74	1 087 011	102
PETITE COURONNE	490 079	8	493 379	19	806 854	60	1 179 563	176	2 969 875	263
ESSONNE	377 205	3	641 396	23	315 157	21	382 732	56	1 716 490	103
SEINE-ET-MARNE	1 167 760	18	1 350 425	48	874 315	60	666 374	99	4 058 874	225
VAL-D OISE	464 502	8	507 508	22	568 214	41	555 404	80	2 095 628	151
YVELINES	49 833	1	187 385	7	194 410	14	341 970	54	773 598	76
GRANDE COURONNE	2 059 300	30	2 686 714	100	1 952 096	136	1 946 480	289	8 644 590	555
<b>TOTAL</b>	<b>2 549 379</b>	<b>38</b>	<b>3 180 093</b>	<b>119</b>	<b>2 758 950</b>	<b>196</b>	<b>3 126 043</b>	<b>465</b>	<b>11 614 465</b>	<b>818</b>

Source : sit@del 2

Source ORIE, Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces, rapport d'étape, juillet 2015

### 1.1.3 Géographie de l'industrie

#### Evolution de la géographie de la production de locaux industriels en Ile-de-France



CCI Paris IDF, d'après Sitadel2, locaux industriels commencés entre 2000 et 2013  
Données Ministère, mises à jour mars 2015

<sup>19</sup> Keops/Nexity, Point marché 2015.

Depuis les années 1970, avec la vague de désindustrialisation, le secteur a aussi connu **un desserrement : la délocalisation des sites de production s'est faite vers la province, mais aussi à l'étranger, et notamment vers les pays émergents, dont la compétitivité s'accroît.**

En Ile-de-France, l'Essonne accueille l'activité scientifique et technologique de pointe et la Seine-et-Marne se distingue par la présence de la métallurgie, la fabrication de produits métalliques, en caoutchouc et de plastiques.

L'activité industrielle a connu une profonde mutation : externalisation des activités qui ne constituent pas le cœur de métier, évolution de la productivité avec l'automatisation des moyens de production et le développement de nouvelles technologies, tertiairisation des métiers.

La CCI départementale du Val-de-Marne, dans son étude sur l'industrie, constate une chute marquée de l'emploi salarié industriel en petite couronne depuis 1989 : Paris et la petite couronne ont connu une baisse d'emplois salariés industriels de 58 %, entre 1989 et 2012. Sur la même période et sur le même territoire, les effectifs de la construction diminuent de 31 %.

Pourtant, l'industrie est un secteur qui produit **des effets d'entraînement puissants sur le reste de l'économie et la capacité à exporter. Le potentiel d'innovation réside pour l'essentiel dans les PME-PMI.**

#### Emplois salariés dans l'industrie

	1989		2012		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	186 017	21,8%	65 270	14,2%	-64,9%
Hauts-de-Seine	210 560	24,7%	98 394	21,4%	-53,3%
Seine-Saint-Denis	109 677	12,9%	46 110	10,0%	-58,0%
Val-de-Marne	69 177	8,1%	34 282	7,4%	-50,4%
<i>Paris petite couronne</i>	<i>575 431</i>	<i>67,5%</i>	<i>244 056</i>	<i>53,0%</i>	<i>-57,6%</i>
<i>Ile-de-France</i>	<i>852 878</i>	<i>100%</i>	<i>460 241</i>	<i>100%</i>	<i>-46,0%</i>

#### Emplois salariés dans la construction

	1989		2012		Evolution
	nb	%	nb	%	%
Paris	64 829	18,8%	29 830	11,0%	-54%
Hauts-de-Seine	62 228	18,1%	36 960	13,6%	-41%
Seine-Saint-Denis	41 362	12,0%	41 679	15,3%	1%
Val-de-Marne	43 615	12,7%	37 940	13,9%	-13%
<i>Paris petite couronne</i>	<i>212 034</i>	<i>61,6%</i>	<i>146 409</i>	<i>53,8%</i>	<i>-31%</i>
<i>Ile-de-France</i>	<i>344 452</i>	<i>100%</i>	<i>272 163</i>	<i>100%</i>	<i>-21%</i>

Source : CCID Val-de-Marne, L'industrie : quelle place dans le Grand Paris ? 2014, d'après les données INSEE

### 1.1.4 Marché francilien des locaux d'activités

Si les données Sit@del2 ne permettent pas d'appréhender la catégorie des locaux d'activités accueillant notamment de la petite distribution et de la petite production, d'autres observatoires permettent de mieux connaître la géographie et le marché de ce type de produits. Il n'y a cependant pas de connaissance exhaustive du parc.

Keops et Nexity<sup>20</sup> évoquent un **marché francilien des locaux d'activités freiné par son obsolescence** : en 2014, seuls 594 000 m<sup>2</sup> ont été placés, soit une baisse de 20 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. **Le marché est plus actif au nord de la région parisienne, avec la Seine-Saint-Denis et le Val-d'Oise qui représentent 40 % du placement 2014.**

L'offre à destination des utilisateurs est inadaptée aux besoins, en raison de son obsolescence et de sa médiocre qualité.

Secteurs	Offre disponible à un an				Demande placée 2014		Var° / 2013	Loyers moyens faciaux (en € HT HC / m <sup>2</sup> / an)	
	Nbre	Volume	Var° / 2013	Offre immédiate	Nbre	Volume		Locaux PME PMI	Locaux de stockage
PARIS	12	11 000 m <sup>2</sup>	➤	10 100 m <sup>2</sup>	11	5 800 m <sup>2</sup>	⬇	145 €	ND
HAUTS-DE-SEINE	88	134 000 m <sup>2</sup>	➤	119 400 m <sup>2</sup>	55	55 400 m <sup>2</sup>	⬇	124 €	71 €
SEINE-SAINT-DENIS	185	401 700 m <sup>2</sup>	➤	283 100 m <sup>2</sup>	95	107 100 m <sup>2</sup>	➤	95 €	64 €
VAL-DE-MARNE	103	173 900 m <sup>2</sup>	⬇	127 100 m <sup>2</sup>	95	97 900 m <sup>2</sup>	➤	96 €	54 €
SEINE-ET-MARNE	128	295 000 m <sup>2</sup>	➤	211 300 m <sup>2</sup>	79	87 900 m <sup>2</sup>	⬇	75 €	59 €
YVELINES	153	267 500 m <sup>2</sup>	➤	231 600 m <sup>2</sup>	62	52 800 m <sup>2</sup>	⬇	76 €	38 €
ESSONNE	168	377 400 m <sup>2</sup>	➤	291 700 m <sup>2</sup>	66	63 800 m <sup>2</sup>	⬇	78 €	47 €
VAL D'OISE	221	471 100 m <sup>2</sup>	➤	384 100 m <sup>2</sup>	96	123 100 m <sup>2</sup>	➤	76 €	61 €
<b>TOTAL IDF</b>	<b>1 058</b>	<b>2 131 600 m<sup>2</sup></b>	➤	<b>1 658 400 m<sup>2</sup></b>	<b>559</b>	<b>593 800 m<sup>2</sup></b>	⬇	<b>90 €</b>	<b>57 €</b>

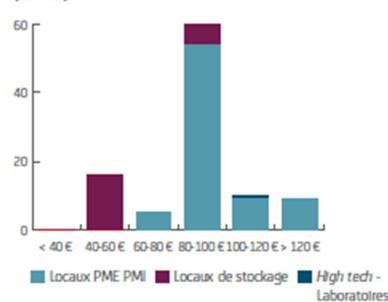
Source Keops-Nexity, Point marché 2015

#### 1<sup>ÈRE</sup> COURONNE NORD

##### L'OFFRE À UN AN ET LE PLACEMENT DEPUIS 2008 (EN MILLIERS DE M<sup>2</sup>)



##### RÉPARTITION DES LOYERS SELON LES M<sup>2</sup> PLACÉS EN 2014 (EN %)



Source Keops-Nexity, Point marché 2015

<sup>20</sup> Keops-Nexity, Point marché 2015



D'après l'Observatoire immobilier de Plaine commune, plus de 3 000 000 m<sup>2</sup> d'implantations ont été enregistrés sur le territoire entre 2000 et 2014, dont 1 117 000 m<sup>2</sup> pour les locaux d'activités.

En 2014, les locaux d'activités représentent 54 % des transactions sur le territoire et compensent partiellement le tassement des implantations tertiaires. Les filières de l'aéronautique, des industries de la culture et de la création se renforcent<sup>21</sup>.

Depuis la création de la Communauté d'agglomération, le solde net des implantations est de 1 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux (52 %), 770 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités (37 %) et 230 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts (11 %)<sup>22</sup>.

Parmi les opérations récentes, on note la relocalisation de l'Institut national du patrimoine (4 100 m<sup>2</sup>) sur le site de la manufacture d'allumettes à Aubervilliers, l'acquisition d'un bâtiment par la société de boulangerie industrielle POL France (7 000 m<sup>2</sup>), Zodiac Aerospace (3 250 m<sup>2</sup>) sur le parc des Damiers, l'implantation de l'entreprise de BTP Coffin Modinox (3 100 m<sup>2</sup>) dans la ZAE Bloch-Praeger ou encore l'arrivée de QVC (5 000 m<sup>2</sup>) leader américain du télé-achat<sup>23</sup>.



Sur le territoire val-de-marnais, les transactions de locaux d'activités sont reparties à la hausse en 2014 avec 122 000 m<sup>2</sup> placés, niveau le plus haut depuis 2010. La progression des surfaces vendues aux utilisateurs est significative (+37 % entre 2011 et 2014), les PME-PMI souhaitant se positionner dans une logique d'investissement patrimonial. Cependant, le stock de locaux d'activités est de nouveau reparti à la baisse en 2014.

La quasi-totalité de l'offre de locaux d'activité est de seconde main, l'offre de première main s'étant réduite en 2014 à seulement 1 000 m<sup>2</sup>, ce qui montre la faiblesse de la production neuve (hors offre réalisée en compte propre).

**L'offre est très concentrée géographiquement** puisque seules six communes accueillent 50 % de l'offre (Bonneuil-sur-Marne, et dans une moindre mesure Ivry-sur-Seine, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Fontenay-sous-Bois et Thiais)<sup>24</sup>.

## 1.2 Un recyclage urbain qui se fait au détriment du foncier d'activité

Le rejet de certaines activités économiques de la zone centrale est amplifié par le phénomène de renouvellement urbain ou recyclage urbain.



Le renouvellement urbain, notion consacrée par la loi SRU de 2000, consiste à privilégier la construction de la ville sur la ville et l'optimisation de terrains déjà occupés et donc à opérer un « recyclage urbain ».

L'IAU Ile-de-France a dressé en 2012 un bilan de l'extension de l'urbanisation<sup>25</sup>. Plusieurs constats peuvent y être relevés. Le recyclage urbain constitue une partie non négligeable de la production de

<sup>21</sup> Communauté d'agglomération Plaine Commune, *Point marché du 27 mars 2015*

<sup>22</sup> Communauté d'agglomération Plaine Commune, *Plaine commune, un territoire stratégique en Ile-de-France : les projets d'immobiliers d'entreprises 2014-2015*

<sup>23</sup> Communauté d'agglomération Plaine Commune, *Le bilan de l'immobilier d'entreprise 2013 et 2014*.

<sup>24</sup> CCI départementale du Val-de-Marne, *Flash éco 94 n°40*, mai 2015.

<sup>25</sup> IAU, *Les Cahiers*, n°163, *Fonciers en partage*, septembre 2012.

foncier : depuis 25 ans (entre 1982 et 2008), 1 400 ha/an sont consommés par extension de l'urbanisation sur les espaces ruraux et tandis que le recyclage foncier urbain concerne 900 ha/an<sup>26</sup>.

**Un tiers des surfaces recyclées le sont sur des emprises d'activité**, 29 % sur des terrains vacants, 17 % sur l'habitat, majoritairement individuel et le solde sur des emprises d'équipements et de transport. Le **recyclage urbain se fait majoritairement en faveur de l'habitat, qui est le plus gros consommateur d'espace**<sup>27</sup> : 45 % du foncier recyclé est dédié à l'habitat contre 17 % aux activités économiques.

**Les terrains de grande taille à vocation économique, souvent occupés par la logistique ou l'industrie, sont particulièrement stratégiques** et risquent d'être considérés comme des réserves foncières en raison de leur relative « sous-occupation » et de la rareté des grandes emprises de plus de 10 ha. Ainsi, **en 2006, sur une centaine de grandes emprises identifiées comme mutables, 21 étaient des sites industriels.**

L'ORF évoque le potentiel de recyclage important que représentent les « **plaques urbaines mutables** », définies comme des grandes unités foncières à usage monofonctionnel. La raréfaction des friches industrielles et des grands sites mutables accroît la pression sur les terrains affectés aux petites activités (artisanat, PME)<sup>28</sup>. En effet, selon les estimations de l'ORF, **150 hectares sont recyclés annuellement sur des sites d'activités** (industrie, stockage) et le potentiel de densification des zones d'activités économiques et commerciales se chiffrerait en 2008 à 10 000 hectares.

Le déficit d'image dont pâtit le foncier économique s'explique en partie par sa contribution à l'artificialisation des sols. Les ZAE se caractérisent généralement par une faible densité urbaine et d'emplois<sup>29</sup>, des formes urbaines pauvres et une faible évolutivité. Leur existence résulte en général d'un simple phénomène de concentration physique liée au partage des mêmes logiques d'implantation. Les synergies sont insuffisantes.

Les menaces pesant sur les zones d'activités économiques sont d'autant plus marquées que les zones commerciales, si elles représentent un potentiel foncier important, présentent des obstacles majeurs à la densification : statuts fonciers complexes, hérités d'un double système de propriété (fonds et murs), multiplicité de propriétaires et modèles économiques spécifiques (l'immobilier commercial est devenu une valeur refuge pour les investisseurs, tendance à la production de nouveaux m<sup>2</sup>). La restructuration des zones commerciales est de ce fait très coûteuse en indemnités<sup>30</sup>.

**Confrontée aux enjeux de l'urbanisme post-Grenelle de l'Environnement, la gestion du foncier économique ne pourra faire l'économie d'une réflexion sur les modes d'implantation des entreprises et sur les formes urbaines et architecturales.**

---

<sup>26</sup> D'après la méthode de l'IAU consistant à identifier les surfaces du MOS qui sont restées urbaines dans la période 1982-2008 mais qui ont connu des changements d'usage. IAU, Les Cahiers, n°163, *Fonciers en partage*, septembre 2012.p.26

<sup>27</sup> L'habitat est le plus gros consommateur d'espace, en raison de la très forte pression résidentielle observée en Ile-de-France. Ainsi, en 1982, l'habitat occupait 8 % de l'espace régional, contre 10% en 2008.

<sup>28</sup> ORF, *Quelles ressources pour le recyclage urbain ?*, 2012

<sup>29</sup> COS de 0,3 soit celui d'un lotissement.

<sup>30</sup> ORF, *Quelles ressources pour le recyclage urbain ?* 2012.

## 2. LE FONCIER ECONOMIQUE, PARENT PAUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES

---

### RÉSUMÉ

Dans un contexte où le débat sur la ressource foncière se focalise sur le logement, le foncier économique fait souvent figure de parent pauvre des politiques publiques. Pourtant, il joue un rôle clef dans le maintien des entreprises sur le territoire régional, notamment dans le cadre de parcours résidentiels.

Les mesures protectrices pour les activités industrielles et logistiques inscrites au SDRIF sont insuffisamment incitatives. Le SDRIF propose un modèle d'aménagement où le foncier économique constitue finalement une variable d'ajustement, dans un projet déjà très ambitieux en termes de construction de logements et restrictif en termes d'ouverture à l'urbanisation.

Une optimisation des ZAE existantes permettrait de couvrir une partie des besoins et une réflexion stratégique sur les ZAE et les possibilités de densification/optimisation est nécessaire afin qu'elles ne soient pas considérées comme du foncier disponible.

### PLAN

- 2.1 - Le foncier économique, variable d'ajustement de l'aménagement régional ?
- 2.2 - Un manque de réflexion stratégique sur les zones d'activités

## 2.1 Le foncier économique, variable d'ajustement de l'aménagement régional ?

Le foncier économique, qui joue un rôle clef dans la compétitivité internationale de l'Ile-de-France et dans le maintien des entreprises sur le territoire régional, entre en concurrence avec le foncier résidentiel.

Pour contrer la logique de marché et préserver des espaces dédiés à l'activité dans le centre de l'agglomération, une action publique est essentielle ; mais le foncier économique est le parent pauvre des politiques d'urbanisme. Le débat se focalise sur le logement comme l'attestent par exemple la Loi de mobilisation du foncier public du 18 janvier 2013 en faveur du logement social et la signature d'un protocole d'accord foncier entre la SNCF et la Ville de Paris, le 6 mai 2015, afin de permettre la construction de 14 200 logements sur sept friches ferroviaires<sup>31</sup>.

Ainsi, le Schéma directeur de la région Ile-de-France, document fondateur de l'aménagement francilien approuvé en 2013, propose un modèle de planification où le foncier économique constitue, finalement, une variable d'ajustement.

Selon l'article L.141-1 du Code de l'urbanisme, le SDRIF, document d'urbanisme à l'échelle régionale, détermine notamment **la destination générale de différentes parties du territoire, la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles**. Le SDRIF produit plusieurs effets :

- en vertu de l'article L.141-1 du Code de l'urbanisme, les SCOT et en l'absence de SCOT, les PLU (selon le principe de subsidiarité)<sup>32</sup>, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le SDRIF<sup>33</sup> ;
- en application de l'article L510-1 III du Code de l'urbanisme, les décisions d'agrément pour la construction et l'extension de locaux ou installation affectées à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, techniques, d'enseignement et de recherche doivent respecter le SDRIF et les orientations nationales ;
- enfin, le Contrat de projet Etat-Région peut permettre le financement de certains volets de la politique régionale et contribuer ainsi à la concrétisation de certaines orientations du SDRIF.

Le SDRIF comporte un fascicule « Ile-de-France 2030 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » dans lequel figurent plusieurs éléments intéressants pour la problématique du foncier économique, et notamment :

- l'organisation de l'armature logistique francilienne qui passe, entre autres, par l'aménagement et la préservation des grands sites et équipements multimodaux ainsi que

---

<sup>31</sup> Chapelle International, Ordener-Poissonniers, Rond-Point de la Chapelle, Gare des Mines-Chapelle Charbon, Hébert, Bercy-Charenton, Charolais-Rabouillet.

<sup>32</sup> CE, 21 mai 2008, *Assoc. D'environnement Attainville Ma Campagne* : BJDU 2/2008, p.94, concl. Aguila, obs. J.-C.Bonichot.

<sup>33</sup> Un PLU a été annulé car il prévoyait un triplement des surfaces à classer en zone urbaine avec une diminution corrélative de celles consacrées à l'agriculture, alors que le SDRIF disposait pour ces territoires de bourgs ruraux que l'urbanisation nouvelle s'opérait par l'utilisation des espaces déjà urbanisés avec un développement limité, était sans incidence le fait que les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation représentaient une superficie minimale eu égard aux surfaces agricoles laissées en l'état (CAA Versailles, 23 juin 2011, n°10VE00062, *Cne de Merobert* : *JurisData* n°2011-016976).

des terrains d'emprise affectés à la logistique et la création de centres de distribution urbains en zone dense<sup>34</sup> ;

- l'intégration, dans les projets urbains de locaux à destination de l'artisanat, des TPE et des TPI n'induisant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat<sup>35</sup> ;
- la préservation de certaines emprises d'activités ou industrielles « dont la localisation, à environ 10 km de Paris et proche de l'A86, en fait des sites stratégiques pour le maintien d'un tissu de PME-PMI dans l'agglomération »<sup>36</sup>.

Les problématiques de maintien des activités économiques en zone dense ne sont donc pas absentes. Cependant, la CCI Paris Ile-de-France craint que **les mesures en faveur des activités soient insuffisamment incitatives et que le foncier économique ne soit qu'une variable d'ajustement, dans un projet déjà très ambitieux en termes de construction de logements et de densification.**

En effet, la CCI Paris Ile-de-France, dans son avis sur le projet SDRIF, a estimé que les dispositions relatives au foncier étaient insuffisantes pour les 70 000 nouveaux logements/an prévus par le schéma, alors même que seuls 29 000 ha étaient ouverts à l'urbanisation (contre 34 000 dans le projet de SDRIF 2008)<sup>37</sup>.

La capacité à répondre aux objectifs globaux de production de logements semble difficilement atteignable au regard du manque de connaissance des espaces fonciers « densifiables » et d'une offre foncière nouvelle qui diminue. De plus, 75 % de l'effort régional de construction pourraient être réalisés dans les espaces déjà urbanisés, par densification ou mutation du tissu urbain constitué<sup>38</sup>, alors que les réceptivités foncières, minimales en cœur de métropole, ne sont pas clairement localisées ni reliées à des indicateurs chiffrés.

**Le SDRIF n'indique pas le nombre d'hectares urbanisables qu'il faudrait consacrer aux activités économiques et ne garantit pas le maintien de l'existant (sauf pour la logistique en vertu de l'article L.141-1 du Code de l'urbanisme).** La CCI Paris Ile-de-France estime par ailleurs que la densification (notamment des zones d'activités en cœur de métropole) ne pourra, à elle seule, absorber les nouvelles créations d'emplois projetées. Il est donc nécessaire de « sécuriser » les futurs développements économiques en réservant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces qui seront consacrés aux activités économiques, et notamment industrielles : des capacités foncières supplémentaires doivent être réservées pour le développement économique<sup>39</sup>.

---

<sup>34</sup> SDRIF, 2013, fascicule « Ile-de-France 2030 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » p.19-20.

<sup>35</sup> SDRIF, 2013, Id. p.26.

<sup>36</sup> SDRIF, 2013, Id. p.26.

<sup>37</sup> *Avis de la CCI de Région Paris Ile-de-France sur le projet de SDRIF « Ile-de-France 2030 » arrêté par le Conseil général le 25 octobre 2012, validé en Assemblée générale du 14 février 2013.*

<sup>38</sup> SDRIF, 2013, fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs » p.90

<sup>39</sup> *Avis de la CCI de Région Paris Ile-de-France sur le projet de SDRIF « Ile-de-France 2030 » arrêté par le Conseil général le 25 octobre 2012, validé en Assemblée générale du 14 février 2013.*

## 2.2 Un manque de réflexion stratégique sur les zones d'activités

L'offre de foncier économique francilienne est loin d'être quantitativement négligeable avec 1 350 ZAE et 2 000 ha disponibles sur un total de 23 000 ha bruts d'emprise d'après l'IAU IDF<sup>40</sup>. Néanmoins, le manque de compétitivité francilien résulte d'un problème de positionnement et d'image. En effet, le parc est vieillissant et l'offre manque de lisibilité et de spécialisation (multiplication des ZAE de petite taille, absence de labellisation...). Les grands parcs d'activités répondant aux critères internationaux font défaut, tout comme les zones pouvant accueillir des PME en zone centrale<sup>41</sup>.

Une optimisation des zones existantes permettrait de couvrir une partie des besoins et une réflexion stratégique sur les zones d'activités économiques est nécessaire, afin qu'elles ne soient pas considérées comme du foncier disponible.

Lors de la consultation internationale *le Grand Pari(s)* en 2007-2009, l'équipe de Secchi et Viganò traite la question de la mixité et du maintien d'activités en zone dense. Ainsi, dans sa contribution, elle développe la notion de ville « poreuse » qui implique l'adaptation et la coprésence d'activités diverses. Si les zones d'activités sont identifiées comme des lieux de projets intensifs de restructuration (insertion de logements, équipements et activités), les projets urbains répondent à trois cas de figure :

- les zones d'activités les moins anciennes sont plus facilement utilisables comme base pour le développement d'une nouvelle mixité ;
- tout comme les zones d'activités plus ou moins abandonnées, mais où la question de la pollution conditionnera la stratégie de transformation ;
- *a contrario*, **les zones stratégiques (proches de l'eau ou du chemin de fer) et les sites logistiques doivent être exclus de ce type de restructuration, tout comme les zones performantes**<sup>42</sup>.

Par ailleurs, des arguments d'ordre financier, peuvent plaider en faveur du maintien des emprises d'activités. Le coût du recyclage du foncier économique ne doit pas être sous-estimé : d'une part, les indemnités d'éviction qui sont dues pour la rupture d'un bail commercial sont calculées sur le chiffre d'affaires et peuvent se révéler sans commune mesure avec la faible qualité du bâti. D'autre part, les activités économiques, notamment logistiques et industrielles peuvent être à l'origine de pollutions coûteuses à résorber. Or, les usages de types activités avec la présence non permanente des usagers sont moins contraignants en termes de dépollution, que les usages d'habitation ou les établissements sensibles (crèches, écoles, ...).

La DRIEE estime que les surfaces contraintes par le risque de pollution des sols d'origine industrielle sont supérieures à 5 000 ha pour l'agglomération parisienne (dont 1 500 ha à Paris et en petite couronne) et sont souvent au cœur des périmètres des projets de renouvellement urbain.

<sup>40</sup> IAU IDF, *Foncier en partage*, 2012, p.29 et 70.

<sup>41</sup> Vincent Gollain, dans IAU IDF, *Foncier en partage*, « Foncier économique, quel poids dans l'attractivité francilienne », 2012, p.70-73.

<sup>42</sup> Consultation internationale du Grand Paris, Studio 09-SECCHI- VIGANO « chapitre 5 : restructurer la métropole : énergie, styles de vie et mixité », p 113 et 131.

Plus de 2/3 des sites Basias<sup>43</sup> identifiés s'inscrivent dans des secteurs de « quartiers à densifier à proximité d'une gare » du SDRIF. L'IAU IDF identifie que près de 30 % des sites historiques industriels et d'activités de service sont situés dans le périmètre des CDT et plus de 10 % sont à moins d'1 km des futures gares du GPE<sup>44</sup>.

Anticiper et bien intégrer les coûts de dépollution dans un projet de reconversion est essentiel pour mener à bien les négociations du foncier et l'adaptation éventuelle du projet.

Néanmoins, les économies qui pourraient être faites en matière de dépollution ne peuvent pas toujours compenser le maintien de l'activité. Le faible niveau de charges foncières et de loyers générés ainsi qu'une occupation de l'espace plus extensive ne permettent pas toujours d'absorber les coûts de dépollution et du foncier en tissu urbain<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Inventaire historique de sites industriels et activités de service.

<sup>44</sup> Ces données sont issues du Séminaire de la DRIEE Ile-de-France et de l'étude *Faciliter la reconversion des friches industrielles, travaux d'accompagnement de la mise en œuvre du Grand Paris*.

<sup>45</sup> EPFIF, *Cahier d'acteurs du projet de réseau de transport public du Grand Paris*, décembre 2010. D'après l'EPFIF, en zone urbaine, la fabrication du foncier (achat, libération, démolition, reconstruction) coûte 2 à 10 M €/ha tandis qu'en extension urbaine, ce coût est de 70 000 à 130 000 €/ha. Ces chiffres datent mais l'ordre de grandeur reste le même (sur les séries longues, on constate une stagnation des prix pour l'immobilier d'entreprise).



### 3. DES DYNAMIQUES EXACERBÉES ET ACCELÉRÉES PAR L'ARRIVÉE DU GRAND PARIS EXPRESS

---

#### RÉSUMÉ

Loin de se limiter à une simple infrastructure de transport, le Grand Paris est aussi un projet d'aménagement, générateur d'intensification urbaine autour des gares du réseau et représentant des possibilités d'aménagement sur plus de 138 km<sup>2</sup> soit une surface supérieure à celle de Paris.

Au-delà des opérations connexes, qui se déploient au niveau de la gare ou de ses abords immédiats, un certain nombre de gares du réseau vont accélérer ou déclencher des projets urbains situés à proximité. La volonté d'intensification liée au Grand Paris est reprise dans les accords-cadres signés depuis février 2012 pour la première phase de préparation des CDT. Par ailleurs, les gares du GPE sont le socle du plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement en Ile-de-France

Les projets situés autour des gares risquent d'être majoritairement dédiés au logement (auquel seraient affectées 60 % des potentialités foncières), au bureau et au commerce. Il en résulte un risque d'accroissement de la pression foncière et immobilière sur les activités productives et logistiques.

Les premières analyses de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares concluent à une hausse de transaction dans les quartiers de gare, mais pas à un effet inflationniste puisque les prix des transactions suivent l'évolution du marché. Il est urgent d'agir et d'anticiper un certain nombre d'effets.

#### PLAN

3.1 - L'intensification urbaine autour des gares : un risque de pression accrue sur les marchés fonciers et immobiliers

3.2 - Surproduction de bureaux, sous-production de locaux d'activités

3.3 - Caractéristiques du tissu économique des gares de la ligne 15 sud

### 3.1 L'intensification urbaine autour des gares : un risque de pression accrue sur les marchés fonciers et immobiliers

#### 3.1.1 Le Grand Paris Express à l'origine de nouvelles possibilités d'aménagement

La loi n° 2010-897 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et ses décrets d'application prévoient de nouvelles dispositions législatives et réglementaires propres à l'aménagement du territoire francilien. Le Grand Paris Express, **ouvrage d'art principalement réalisé en souterrain, représente environ 200 km de voies et 68 nouvelles gares**. C'est un projet sans précédent, au vu des 15 km de métro réalisés à Paris ces quinze dernières années<sup>46</sup>.

**Un certain nombre d'entreprises devront être évincées pour permettre la construction du réseau et des futures gares.** En effet, la Société du Grand Paris doit devenir propriétaire des terrains impactés par le projet, y compris des tréfonds. D'après l'article 7-II de la loi 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, la SGP « peut acquérir, au besoin par voie d'expropriation ou de préemption, les biens de toute nature, immobiliers et mobiliers, nécessaires à la création et à l'exploitation des infrastructures du réseau de transport public du Grand Paris ».

D'après les estimations de 2012, qui ont aujourd'hui été revues, pour 83 % des 5 500 parcelles à acquérir, la SGP devait acquérir uniquement tout ou partie de leurs tréfonds, sachant que seulement 20 % des parcelles en tréfonds et seulement 40% des parcelles de surface appartiennent à des personnes publiques<sup>47</sup>.

Depuis, les chiffres ont été affinés et avec l'intégration de la ligne 15 Est, le nombre de parcelles approcherait 8 000 (dont 1 000 en surface). Par ailleurs, la répartition entre parcelles publiques et privées peut fortement varier d'un tronçon à un autre et résulter d'un choix politique.

Une grande partie du projet se situe en zone dense, ce qui démultiplie l'impact potentiel sur les acteurs économiques, en raison de la densité du tissu d'entreprises. Les entreprises, hors commerces, sont tout particulièrement concernées par les sites de maintenance et de remisage (SMR) comme par exemple à Champigny où a été décidée l'implantation d'un tel site sur une zone de 9 ha actuellement occupée par des activités.

Loin de se limiter à une simple infrastructure de transport, le Grand Paris est aussi un projet d'aménagement, générateur d'intensification urbaine autour des gares du réseau. En effet, le Grand Paris représente **des possibilités d'aménagement sur plus de 138 km<sup>2</sup>** soit une surface supérieure à celle de Paris<sup>48</sup>.

Au-delà des opérations connexes, qui se déploient au niveau des gares ou de leurs abords immédiats, un certain nombre de gares du réseau vont accélérer ou déclencher des projets urbains situés à proximité.

---

<sup>46</sup> Grand Paris développement n°9, hiver 2014, interview de Philippe Yvin p.7.

<sup>47</sup> IAU IDF, *Foncier en partage*, 2012. Interview de C.Barbé , p.80

<sup>48</sup> Grand Paris développement, hiver 2014, interview de Philippe Yvin.

D'ici 2030, 90% des 13,5 millions de Franciliens habiteront dans un rayon de 2 km autour d'une gare<sup>49</sup>. Le SDRIF porte une ambition forte en termes de densification à proximité des gares, notamment celles du Grand Paris Express :

- **les quartiers à densifier à proximité des gares** sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre ou à venir. A horizon 2030 à l'échelle communale, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat est attendue, sauf pour les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/ha en 2008<sup>50</sup> ;
- **les secteurs de développement à proximité des gares**, situés dans un rayon de 2 km autour d'une gare, peuvent accepter une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal, à horizon 2030<sup>51</sup>. Ces secteurs sont représentés de manière indicative sur la carte de destination générale.

La volonté d'intensification liée au Grand Paris est reprise dans les accords-cadres signés depuis février 2012 pour la première phase de préparation des CDT. **Il en résulte un risque d'accroissement de la pression foncière et immobilière.**



*La notion d'intensification urbaine se définit à la fois par un accroissement de la densité et par un accroissement de la mixité<sup>52</sup>.*

**Les premières analyses de l'Observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares mis en place par la SGP, la DRIEA Ile-de-France et la Chambre des notaires de Paris, concluent à une hausse des transactions dans les quartiers de gare, mais pas à un effet inflationniste** puisque les prix suivent pour le moment l'évolution du marché<sup>53</sup>.

Dans son analyse de la conjoncture 2014<sup>54</sup>, l'ORF estime que l'arrivée programmée d'une gare n'engendre pas pour le moment une hausse des prix inéluctable. Au sein des quartiers de gare du Nouveau Grand Paris des transports, quelques pôles sont actifs (60 % des transactions ont lieu dans 17 pôles-gares hors de Paris), mais le reste du marché est plutôt atone (35 pôles-gares ont un marché très peu actif). Sur 13 quartiers de gare, les prix des appartements sont supérieurs à la moyenne des communes.

Sur le plan des marchés fonciers (à l'exclusion des transactions uniquement immobilières de type appartements ou lots de copropriété), l'échantillon analysé révèle que les grandes parcelles mutent encore rarement et que les ventes de terrains portent essentiellement sur des parcelles de taille modeste (83 % des transactions concernent des parcelles comprises entre 100 et 1000 m<sup>2</sup>).

<sup>49</sup> Cour des Comptes, Rapport annuel public 2015, février 2015, p.378.

<sup>50</sup> SDRIF, 2013, fascicule « Ile-de-France 2030 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » p.28.

<sup>51</sup> SDRIF, 2013, fascicule « Ile-de-France 2030 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » p.13 et p.31.

<sup>52</sup> ORF, *le PLU, premier outil de politique foncière des collectivités locales*, 2010.

<sup>53</sup> SGP, *le Grand Paris Express, investissement pour le XXI<sup>e</sup> siècle*, septembre 2015.

<sup>54</sup> ORF, *note de conjoncture n°7*, octobre 2015.

Les transactions de grande superficie sont pour partie localisées sur des anciens quartiers industriels du nord et de l'est parisien (Stade de France, Saint-Ouen, Saint Denis-Pleyel, Val de Fontenay, Bagneux,...).

**Il est donc urgent d'agir et d'anticiper les effets de la spéculation sur les activités productives, tant qu'il est encore temps.** Ce constat est partagé par l'ORF : en effet, seuls les quartiers de gare qui font l'objet d'opérations d'aménagement sont actuellement dynamiques sur le plan immobilier. Fort de ce constat, l'ORF affirme que l'aménagement des futures gares doit donc être anticipé dès maintenant, par des stratégies de gestion et maîtrise foncière adaptées<sup>55</sup>.

### 1.1.1 Un foncier mutable majoritairement consacré au logement

La DRIEA a quantifié et qualifié le foncier mutable situé à 400 et 800 m des gares du Grand Paris Express.

**60 % des potentialités foncières mobilisables à 25 ans seront consacrées au logement.** Les territoires à fort potentiel en termes de construction de logement sont notamment situés autour de la ligne 15.

**40 % du foncier potentiellement mobilisable à la construction de locaux pour les activités économiques (ratio moyen constaté), ce qui représenterait environ 900 ha** « bien desservis et qu'il semblerait plus logique de consacrer à des bureaux, à des équipements ou des services profitant de la desserte et des flux qu'à la logistique»<sup>56</sup>. Cependant, un des enjeux mentionnés dans l'enquête publique de la ligne 15 Sud est « l'avenir des grandes plateformes industrielles et logistiques le long de la Seine (Vitry-Alfortville) et la Marne (Bonneuil, Chelles) dans une vision métropolitaine de la nécessité de maintenir une part de production et de services au cœur de la ville»<sup>57</sup>.



**Le foncier mutable** n'est pas un foncier inoccupé, mais c'est un foncier susceptible de subir des changements d'usage et/ou une intensification.

La méthodologie développée par la DRIEA pour la SGP a consisté à identifier, dans les zones constructibles des documents d'urbanisme, les secteurs n'ayant pas de contraintes naturelles et technologiques trop lourdes, et dont la nature de propriété, la forme urbaine et l'occupation permettent d'envisager une mutation.



**Le foncier mobilisable** a été déterminé en appliquant aux terrains potentiellement mutables des « seuils » de densité acceptables, définis en tenant compte du « COS réel », soit les densités moyennes de la commune et des communes environnantes. En dessous de ces seuils, les parcelles sont considérées comme propices à la densification.

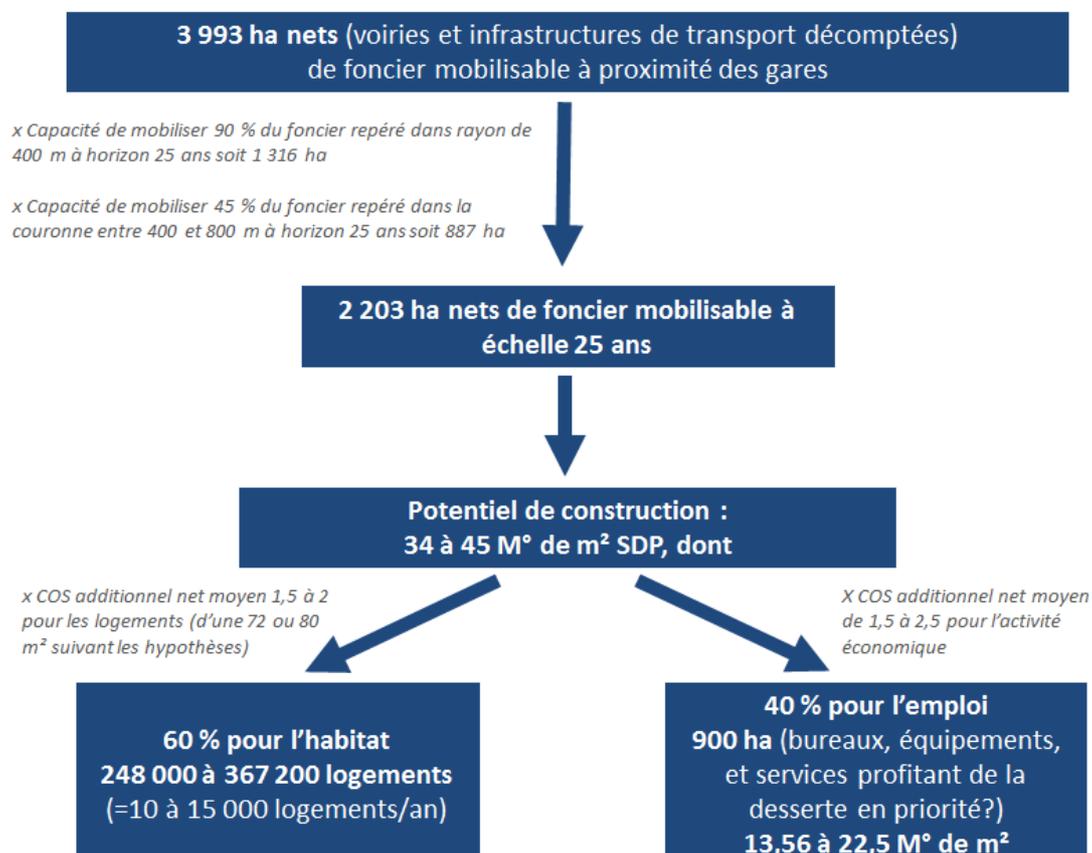
La capacité des acteurs à mobiliser le foncier est intégrée aux estimations. De plus, l'intensification a été progressivement envisagée en fonction de la distance à la gare.

<sup>55</sup> ORF, note de conjoncture n°7, octobre 2015.

<sup>56</sup> Société du Grand Paris, Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, tronçon Pont de Sèvres <> Noisy-Champs (ligne rouge – 15 sud), pièce G.5, Etude d'impact, étude des effets sur l'urbanisation, p. 27 et 28.

<sup>57</sup> Id. p.19.

Les emprises économiques risquent d'être considérées comme sous-densifiées et les projets situés dans les 800 mètres autour des gares devraient être majoritairement dédiés au logement, au bureau et au commerce.



Réalisation CCI Paris IDF, janvier 2015  
d'après la pièce G5 de l'étude d'impact du tronçon Pont-de-Sèvres/Noisy-Champs

#### Foncier mobilisable à proximité des gares du GPE

Par ligne soumise à enquête publique	nb de gares	Foncier mobilisable cercle 400m (ha)	Foncier mobilisable couronne 800m (ha)	Foncier mobilisable total (cercle 800m) (ha)
ligne 15 sud	16 gares comptabilisées	188	283	471
lignes 14 nord, 16 et 17 sud	9 gares comptabilisées	138	216	354
ligne 14 sud	5 gares comptabilisées	58,32	58,32	116,64
ligne 15 ouest	attente dossier d'enquête publique			
ligne 18				
ligne 17				

Réalisation CCI Paris IDF, juillet 2015, d'après les dossiers d'enquêtes publiques parus

Enfin, en juillet 2014, le Premier Ministre Manuel Valls a annoncé que **les gares du Grand Paris Express serviraient « de socle au plan de mobilisation pour le logement en Ile-de-France »**.

Le 15 octobre 2015, à l'issue d'un comité interministériel du Grand Paris, le Gouvernement a annoncé la création de **six opérations d'intérêt national (OIN)** afin de permettre la relance de la construction de logements en Ile-de-France<sup>58</sup>.

L'Etat s'appuiera sur Grand Paris Aménagement, issu de la fusion des établissements publics AFTRP, EPA ORSA et EPA Plaine de France. Les périmètres et la gouvernance de ces OIN seront proposés en Conseil d'Etat début 2016.

D'autres sites pourraient faire l'objet d'un « contrat d'intérêt national » (CIN) associant les pouvoirs publics et économiques, publics et privés. Au total, une quinzaine de sites serait concernés par cette mobilisation de l'Etat. Ces contrats seraient signés dans les six mois à venir.

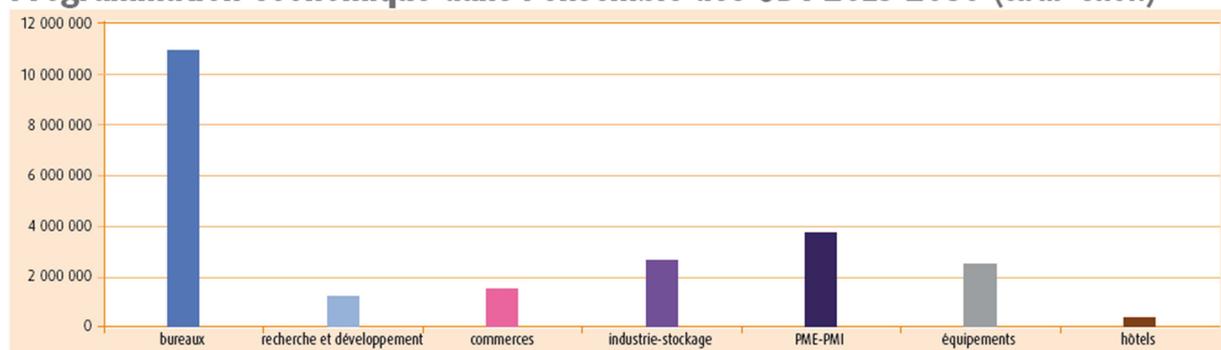
Au sein de ces OIN qui concentreront l'attention des pouvoirs publics pour aménager le plus rapidement possible des quartiers d'avenir mêlant logement, équipement et activités, la mixité des fonctions et la prise en compte des besoins et attentes des entreprises doivent faire l'objet d'une vigilance particulière.

### 3.2 Surproduction de bureaux, sous-production de locaux d'activités au sein des CDT

Le risque d'intensification urbaine autour des gares est d'autant plus préoccupant qu'on constate une tendance à la surproduction tertiaire, tout particulièrement au sein des Contrats de développement territorial (CDT) dont les gares sont un élément structurant.

**Alors qu'ils constituent un des outils du développement économique du Grand Paris, ils comprennent rarement une stratégie foncière et immobilière pour l'activité et les PME-PMI.**

#### Programmation économique dans l'ensemble des CDT 2013-2030 (en m<sup>2</sup> SHON)



Source : DRIEA IF, novembre 2013  
Territoire(s) du Grand Paris, La programmation économique des CDT

<sup>58</sup> Les OIN envisagées à cette date sont les territoires suivants : « Portes sud du Grand Paris » en Essonne, Villejuif, Champigny-sur-Marne, Argenteuil, Roissy-Nord et Aulnay-sous-Bois. Trois autres opérations sont à l'étude : Melun, Dammarie-Les Lys, Pantin-Aubervilliers, et Plaine Commune.

Ainsi, d'après la DRIEA IF<sup>59</sup>, 11 Mm<sup>2</sup> de bureaux neufs à l'horizon 2030 sont prévus dans les CDT (soit 48 % de la programmation économique) alors que seuls 2,6 Mm<sup>2</sup> sont réservés pour l'industrie et le stockage (soit 12 %) et 3,7 Mm<sup>2</sup> pour les PME-PMI (soit 16 %).

Le tertiaire est considéré comme un élément clef d'attractivité économique pour un certain nombre de territoires (10 CDT prévoient chacun la construction de plus de 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux), tandis que **la programmation de locaux industriels et logistiques se concentre dans un faible nombre de CDT, majoritairement situés en grande couronne** : Confluences Seine Oise représente 30% de la production totale (soit 800 000 m<sup>2</sup>) et Sénart, 17 % (soit 449 000 m<sup>2</sup>). Roissy Terres-de-France, à cheval sur la petite et la grande couronne, représente 22 % (soit 570 000 m<sup>2</sup>) des mètres carrés programmés pour ces activités.

En petite couronne, le Bourget (435 000 m<sup>2</sup>), le Territoire de la culture et de la création (119 000 m<sup>2</sup>) et les Grandes Ardoines (75 000 m<sup>2</sup>) affichent les programmations les plus ambitieuses, mais qui représentent cependant des volumes assez faibles.

**En termes de PME-PMI, la programmation semble mieux répartie entre petite et grande couronne.**

Roissy Terres de France prévoit 765 000 m<sup>2</sup> soit 20 % de la programmation totale, 829 000 m<sup>2</sup> sont prévus au Bourget (22 % de la programmation totale), 496 000 m<sup>2</sup> aux Ardoines (13 %) et 398 000 m<sup>2</sup> sur Est Ensemble (13 %)<sup>60</sup>.

Au sein des CDT, la DRIEA estime que la sur-programmation tertiaire est de l'ordre de 4 Mm<sup>2</sup>, et représente un risque pour les bureaux obsolètes ; elle est d'autant plus préoccupante qu'on se situe à l'échelle régionale dans un contexte de taux de vacance élevé (3,3 Mm<sup>2</sup> de bureaux de seconde main libres de toute occupation au deuxième trimestre 2014, sur un parc tertiaire total de 52,8 Mm<sup>2</sup>) et face à un phénomène d'accroissement de la vacance de longue durée (738 917 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles depuis 4 ans et plus, au deuxième trimestre 2014, soit +46 % depuis 2012)<sup>61</sup>.

Au-delà du périmètre des CDT, l'ORIE a mené une réflexion à une échelle plus large, à l'échelle des pôles et des zones de marchés sur les capacités d'absorption du marché<sup>62</sup> :

- dans le scénario optimiste fondé sur les hypothèses de croissance du SDRIF (28 000 emplois créés/an) et sur un soutien à la restructuration de bureaux obsolètes, l'écart entre l'offre future estimée et les capacités d'absorption du marché est de l'ordre de 16 % (3 Mm<sup>2</sup>), et devrait être régulé par le marché ;
- dans le scénario pessimiste, qui poursuit les tendances actuelles (12 000 emplois créés/an, poursuite du rythme actuel des restructurations de bureaux), l'excès est bien supérieur, avec un écart de 56 %, soit 9 Mm<sup>2</sup>. Il faudrait attendre 2053 pour occuper les m<sup>2</sup> programmés. Cependant, rares sont les mises en chantier de bureaux en blanc et le marché devrait avoir

<sup>59</sup> DRIEA Ile-de-France, *Territoire(s) du Grand Paris, La programmation économique des CDT*, novembre 2013.

<sup>60</sup> Calculs effectués d'après les données figurant dans l'étude de la DRIEA Ile-de-France.

<sup>61</sup> ORIE, *La transformation et la mutation des bureaux en logement, actualisation*, 2014.

<sup>62</sup> Notions développées par l'ORIE ; il s'agit de secteurs géographiques disposant d'un parc de bureaux important (> 350 000 m<sup>2</sup>) sur un espace restreint (3-4 communes) et présentant une relative homogénéité en termes de volume de parc à l'échelle communale et en termes de fonctionnement de marché (valeurs locatives...). Le pôle est le plus souvent le secteur concentrant l'attractivité la plus forte et la zone est située à proximité de la zone centrale.

un effet régulateur (tant en termes de localisation que de temporalités). L'ORIE estime que la suroffre va se concentrer sur les actifs libérés de seconde main devenu hors marché<sup>63</sup>.

**A cela s'ajoute les enjeux du travail à distance<sup>64</sup>** : si à court terme, l'impact attendu est faible, à l'horizon 2030 (selon les hypothèses de travail retenues en termes de croissance du PIB, des emplois, du taux de travailleurs à distance...) entre 620 000 et 800 000 actifs occupant un bureau pourraient travailler à distance selon les estimations de l'ORIE. Les surfaces de bureaux inoccupées en permanence devraient représenter entre 2,5 et 3 Mm<sup>2</sup> (soit 5 % du parc).

En tenant compte de la probable croissance du nombre de travailleurs à distance et du développement des tiers lieux, l'ORIE estime que 120 000 à 640 000 m<sup>2</sup> de bureaux seraient occupés en tiers-lieux à horizon 2030 (soit 1 % du parc).

**Au total, 2.4 Mm<sup>2</sup> à 2.6 Mm<sup>2</sup> de bureaux seraient alors véritablement inoccupés à horizon 2030.** Cependant, ces surfaces ne seront pas toutes libérées. En effet, on peut s'attendre à une réorganisation des espaces de travail notamment en lien avec les nouvelles pratiques de travail favorisant les modes collaboratifs. Par ailleurs, le télétravail obéit à un principe de réversibilité<sup>65</sup>.

**Sur le plan spatial, le travail à distance va « favoriser un recentrage et une polarisation plus importante des bureaux autour des nœuds de communication majeurs de la région francilienne, afin de répondre aux exigences de mobilité des individus »<sup>66</sup>.**

Enfin, au-delà des risques de friches, la question de la surproduction tertiaire pose aussi la question de l'adaptation des emplois aux catégories socio-professionnelles des actifs du territoire.

Sur le territoire de Plaine Commune, il a été estimé que moins de 5 % des salariés d'entreprises tertiaires récemment installées résident sur le territoire tandis que pour les locaux d'activités, cette proportion serait de l'ordre de 20 à 40 %, le taux augmentant avec l'ancienneté de l'implantation.

**Les activités artisanales et industrielles sont un atout pour les territoires.** En effet, les salariés de l'industrie et de l'artisanat disposent d'emplois souvent plus stables et mieux rémunérés que dans les secteurs du commerce et des services. L'impact en termes d'emplois d'une implantation industrielle ou artisanale serait deux fois plus élevé au m<sup>2</sup>.<sup>67</sup>

---

<sup>63</sup> ORIE, *Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris ?* février 2014.

<sup>64</sup> Le travail à distance a lieu en dehors des locaux de l'employeur. Cette notion recouvre pratiques de télétravail (exercé à domicile ou dans un tiers-lieu, de manière régulière et un jour par semaine minimum), et de nomadisme (activité professionnelle exercée dans plusieurs lieux de manière régulière et aléatoire tout au long de la semaine).

<sup>65</sup> ORIE, *Le travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux ?* 2015, p.41

<sup>66</sup> Id. p.5

<sup>67</sup> Journal du Grand Paris n°27 – mai 2015, interview de Marion Michel, cabinet CMN Partners.

### 3.3 Caractéristiques du tissu économique situé à proximité des gares de la ligne 15 sud

Le premier tronçon de la rocade autour de Paris réalisé sera la ligne 15 sud qui relie Pont de Sèvres à Noisy-Champ. 10 gares sur 16 sont situées dans le Val-de-Marne, qui se caractérise par la forte présence de TPE, sa tradition industrielle et ses implantations logistiques.



Source SGP, juillet 2014, dépliant la Ligne 15 Sud avance

Pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du Grand Paris Express, la Société du Grand Paris (SGP) privilégie les procédures amiables et n'a recours en principe aux expropriations que si ces procédures amiables n'ont pas abouti.

Le recours aux acquisitions à l'amiable permet à la SGP de procéder aux premières acquisitions plus rapidement qu'avec la voie d'expropriation. En effet, les procédures d'acquisitions par voie d'expropriation ne peuvent être lancées qu'une fois le projet déclaré d'utilité publique et après réalisation des enquêtes parcellaires qui identifient les terrains à acquérir et les propriétaires.

Selon ces principes, la SGP a pu lancer ses premières acquisitions pour la ligne 15 sud dès 2012. Environ un tiers des parcelles de surfaces nécessaires à la réalisation de la ligne (soit une centaine) avaient déjà été acquises avant même la publication du décret d'utilité publique (décret du 24 décembre 2014).

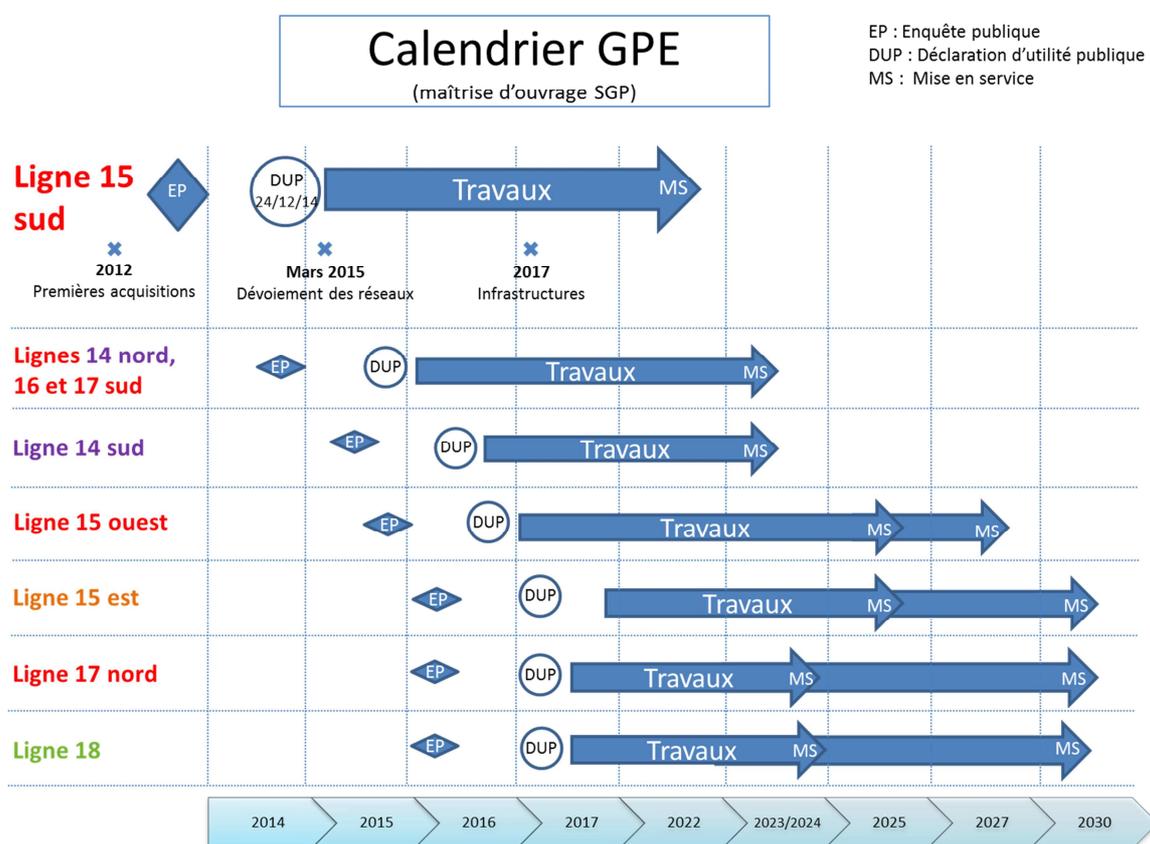
La SGP estime pouvoir acquérir la majeure partie des emprises de surface nécessaires à la réalisation de la ligne 15 sud en 2015. L'avancement des acquisitions devrait permettre de débiter les travaux d'infrastructure en 2017 pour une mise en service de la ligne en 2022.

Pour pouvoir commencer les travaux dans les délais fixés, la Société du Grand Paris a confié à l'Agence de développement du Val-de-Marne une mission d'accompagnement à la relocalisation des entreprises impactées par les travaux du Grand Paris Express (Site de Maintenance et de Remisage SMR, Poste de Commandement Centralisé PCC, Site de Maintenance des Infrastructures SMI, ainsi que les emprises des futures gares), pour permettre à celles-ci de poursuivre leurs activités dans les meilleures conditions. Cette mission se déroule en 2 phases.

Depuis 2012, l'Agence accompagne 10 entreprises majoritairement industrielles et logistiques situées sur une parcelle de 10 hectares à Champigny-sur-Marne qui accueillera le futur SMR et PCC du réseau (création de 600 emplois). 163 salariés sont concernés au sein de ces entreprises dans le cadre du transfert des activités existantes.

Depuis 2013 et pour une durée de 3 ans, à la suite d'une consultation, l'Agence de développement du Val-de-Marne accompagne les entreprises impactées dans le Val-de-Marne dans son ensemble. Les entreprises prioritairement traitées se trouvent à Champigny-sur-Marne, à Saint-Maur-des-Fossés (gare de Créteil-Saint-Maur/RER A) ainsi qu'à Vitry-sur-Seine (futur SMI sur 4 hectares) et à Villejuif.

L'Agence n'est pas associée aux négociations financières, qui sont prises en charge par Segat. Elle se positionne comme un intermédiaire entre les entreprises et les commercialisateurs ou propriétaires privés, et travaille en étroite collaboration avec les services développement économique des collectivités.



Réalisation CCI Paris IDF, octobre 2015

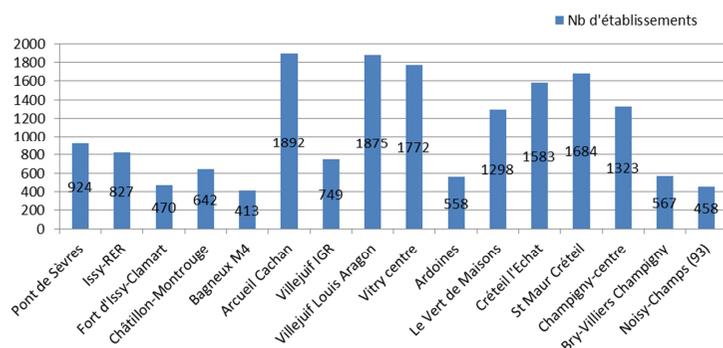
Les analyses statistiques suivantes (p.47 et 48), réalisées par la CCI Paris Ile-de-France, ont pour objectif d'identifier les gares de la ligne 15 sud où les enjeux de maintien des activités ciblées par la présente étude sont tout particulièrement marqués. Ces territoires appellent, de ce fait, à une vigilance particulière des pouvoirs publics et les acteurs pourront y déployer un certain nombre de leviers proposés dans la boîte à outils (p.63).

## Représentation des secteurs d'activité à 800 m des futures gares de la ligne 15 sud dans les départements de petite couronne (92, 93 et 94)

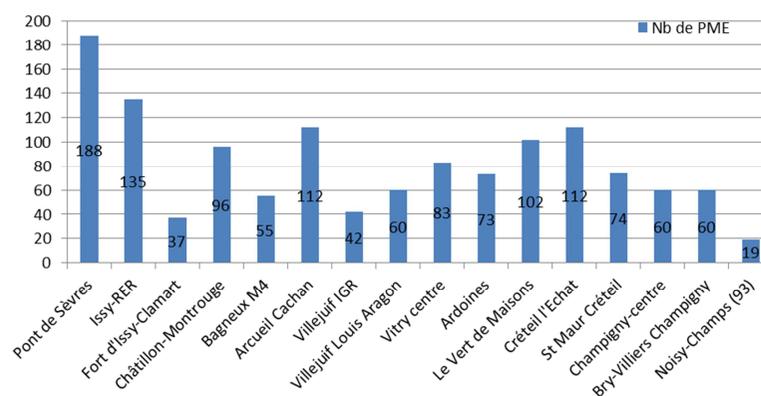
Réalisation CCI Paris Ile-de-France, données INSEE Sirene 2014 (nb d'établissements)

Nb d'entreprises / secteur d'activité	Pont de Sèvres	Issy-RER	Fort d'Issy-Clamart	Châtillon-Montrouge	Bagneux M4	Arcueil Cachan	Villejuif IGR	Villejuif Louis Aragon	Vitry centre	Ardoines	Le Vert de Maisons	Créteil l'Echat	St Maur Créteil	Champigny-centre	Bry-Villiers Champigny	Noisy-Champs (93)	TOTAL	%
Activités de services administratifs et de soutien	72	58	32	39	33	77	28	84	81	30	82	90	64	70	33	17	890	5%
Activités financières et d'assurance	48	34	17	30	15	59	23	50	41	19	21	55	70	38	22	8	550	3%
Activités immobilières	25	27	15	12	8	39	17	37	36	8	20	28	78	27	12	5	394	2%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	103	86	44	64	36	287	119	222	196	48	124	257	292	195	49	42	2164	13%
Administration publique	3	4	0	4	1	14	2	10	11	0	7	32	0	7	2	5	102	1%
Agriculture, sylviculture et pêche	4	3	5	1	1	2	2	0	2	0	2	1	3	1	1	1	29	0%
Arts, spectacles et activités récréatives	21	28	16	17	11	176	83	128	90	15	56	70	109	70	23	24	937	6%
Autres activités de services	45	35	24	37	23	110	28	117	77	27	70	88	97	91	16	24	909	5%
Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles	211	191	112	132	87	282	115	325	294	101	264	253	256	244	161	102	3130	18%
Construction	69	80	54	58	52	156	102	172	207	118	202	164	161	159	117	50	1921	11%
Enseignement	28	22	18	26	13	97	42	86	67	19	54	84	81	42	10	35	724	4%
Hébergement et restauration	40	34	16	35	25	109	27	132	75	37	81	72	78	77	17	23	878	5%
Industrie manufacturière	67	51	40	49	26	85	24	50	47	27	77	37	49	45	26	8	708	4%
Industrie extractive	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0%
Information et communication	113	99	36	70	27	142	54	123	91	24	56	93	106	61	23	35	1153	7%
Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	3	3	0	2	1	14	2	4	4	4	4	3	4	1	5	1	55	0%
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	4	12	0	6	7	0	0	8	0	13	1	2	0	2	3	0	58	0%
Santé humaine et action sociale	36	32	27	34	26	164	37	221	293	24	51	162	174	130	14	33	1458	9%
Transports et entreposage	31	28	14	26	21	79	44	106	160	44	126	91	62	63	33	45	973	6%
<b>TOTAL</b>	<b>924</b>	<b>827</b>	<b>470</b>	<b>642</b>	<b>413</b>	<b>1892</b>	<b>749</b>	<b>1875</b>	<b>1772</b>	<b>558</b>	<b>1298</b>	<b>1583</b>	<b>1684</b>	<b>1323</b>	<b>567</b>	<b>458</b>	<b>17035</b>	<b>100%</b>

Nb d'établissements situés à 800 m d'une gare  
Ligne 15 sud



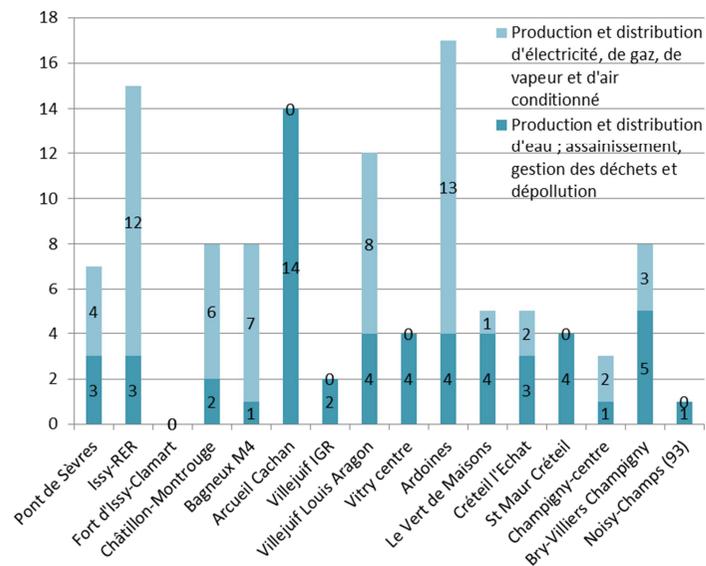
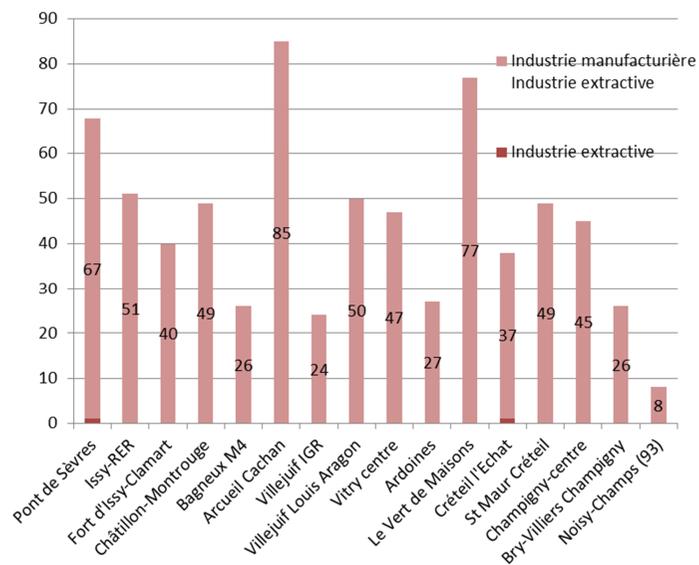
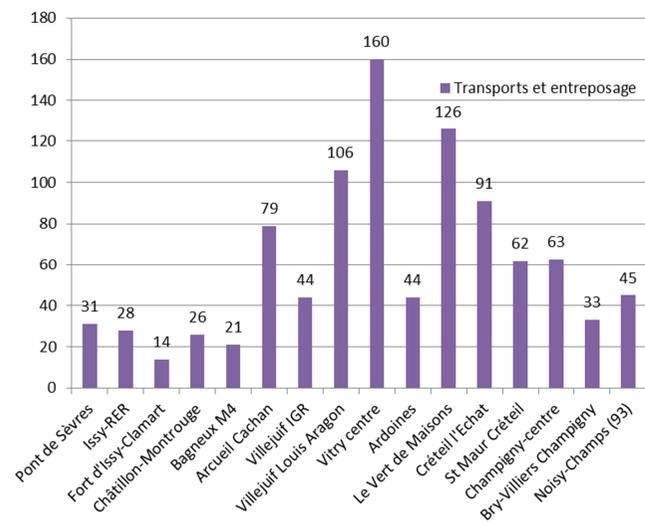
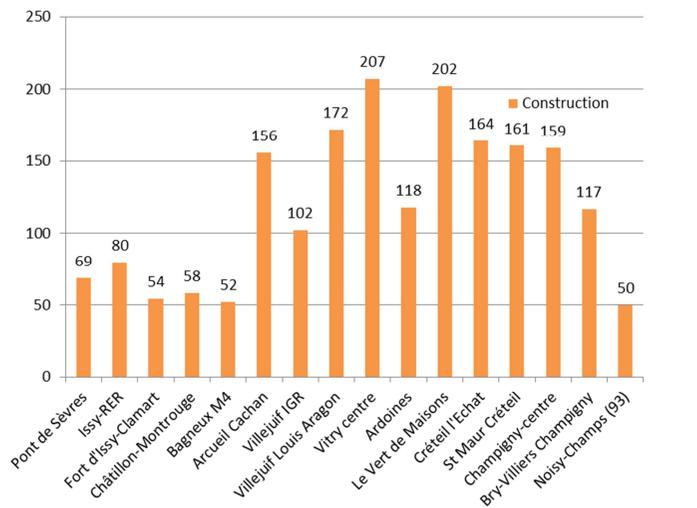
Nb de PME situées à 800 m d'une gare  
Ligne 15 sud



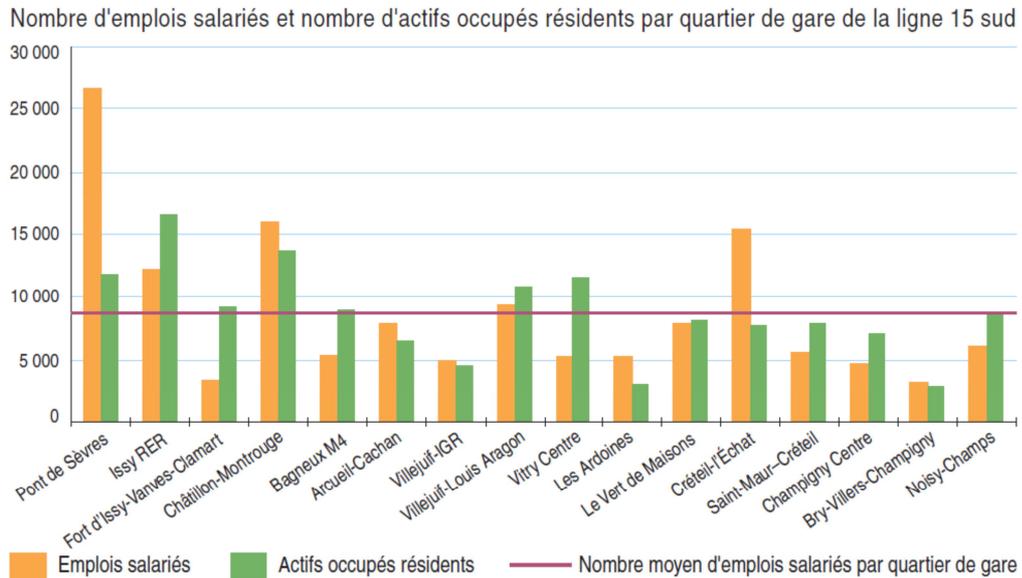
NB : faute d'information exhaustive sur le chiffre d'affaires, la notion de PME est ici uniquement abordée à travers le prisme du nombre de salariés (établissements entre 10 et 249 salariés)

## Représentation des secteurs d'activité cibles à 800 m des futures gares de la ligne 15 sud (dans les départements de petite couronne (92, 93 et 94)

Réalisation CCI Paris Ile-de-France, données INSEE Sirene 2014 (nb d'établissements)



**Les 16 quartiers de gare de la ligne 15 sud accueillent 140 000 emplois salariés, dont la moitié est concentrée dans quatre quartiers : Pont de Sèvres, Issy RER, Châtillon-Montrouge, Créteil l'Échat). Les fonctions industrielles et support (logistique...) prédominent dans trois quartiers où les emplois d'ouvriers sont plus présents : les Ardoines, le Vert-de-Maisons et Bry-Villiers-Champigny<sup>68</sup>.**



Sources : Insee, Clap 2012 (emplois salariés au lieu de travail), recensement de la population 2011 (actifs occupés au lieu de résidence)

Insee, Analyse Ile-de-France n°16, Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 sud du métro du Grand Paris, avril 2015

Répartition des quartiers de gare de la ligne 15 sud en 4 groupes, selon le principal secteur d'activité des établissements implantés dans le quartier

	Quartiers de gare	Activités dominantes*	Catégories socioprofessionnelles dominantes*
<b>Groupe 1 : Services publics</b>	Villejuif-IGR	Activités liées à la santé	Professions intermédiaires
	Villejuif-Louis Aragon	Activités liées à la santé	Employés, Professions intermédiaires
	Vitry Centre	Administration publique	Employés
	Créteil-l'Échat	Activités liées à la santé, Administration publique	Professions intermédiaires, Employés
	Champigny Centre Noisy-Champs	Administration publique Enseignement	Employés Employés, Cadres
<b>Groupe 2 : Fonctions tertiaires supérieures</b>	Pont de Sèvres	Publicité et études de marché, Sièges sociaux, Informatique	Cadres
	Issy RER	Sièges sociaux, Informatique	Cadres
	Châtillon-Montrouge	Informatique	Cadres
<b>Groupe 3 : Fonctions industrielles et support</b>	Les Ardoines	Transport, Industrie pharmaceutique	Professions intermédiaires
	Le Vert de Maisons	Commerce de gros, Travaux de construction spécialisés, Industrie pharmaceutique	Ouvriers
	Bry-Villiers-Champigny	Commerce de gros, Travaux de construction spécialisés	Employés
<b>Groupe 4 : Activités diversifiées</b>	Fort d'Issy-Vanves-Clamart	Informatique, Travaux de construction spécialisés	Cadres, Professions intermédiaires
	Bagneux M4	Travaux de construction spécialisés, Électricité et Gaz	Cadres
	Arcueil-Cachan	Administration publique, Informatique, Enseignement	Employés
	Saint-Maur-Créteil	Activités immobilières, Enseignement	Employés

\* En termes de nombre d'emplois salariés offerts dans le quartier.  
Source : Insee, Clap 2012

Insee, Analyse Ile-de-France n°16, Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 sud du métro du Grand Paris, avril 2015

<sup>68</sup> Insee en collaboration avec l'APUR, Insee analyse Ile-de-France n°16, Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 sud du métro du Grand Paris, avril 2015.



## 4. COMMENT INTEGRER L'ACTIVITE DANS LES PROJETS ? LES FONDAMENTAUX

---

### RÉSUMÉ

La place de l'activité productive en zone dense est fortement corrélée à la volonté politique des élus ; elle dépend aussi de leur connaissance des contraintes techniques et financières des entreprises, de leurs logiques de localisation et modèles d'investissements.

Afin de minimiser les risques d'éviction de la zone dense, ces contraintes doivent être prises en compte lors des différentes phases, du stratégique à l'opérationnel, et le plus en amont possible.

Cette section récapitule un certain nombre de « fondamentaux » dont il faut tenir compte.

### PLAN

- 4.1 Stratégies de localisation
- 4.2 Impact des projets d'aménagement sur l'activité des entreprises
- 4.3 Modèles d'investissements et marché de l'immobilier d'activité
- 4.4 Besoins en termes de configuration des locaux

La place de l'activité productive et logistique dans les projets est fortement corrélée à la volonté politique et à la capacité des élus à orienter le type d'immobilier qui sera construit. Cela nécessite aussi d'intégrer les contraintes qui sont propres à ces activités, notamment dans les PLU et les bilans d'opérations, et de pas sortir des niveaux de charges foncières et de loyers déconnectés de leur capacité financière.

Il est ainsi proposé de rappeler un certain nombre de fondamentaux à prendre en compte pour l'immobilier industriel et logistique.

Les constats formulés ci-après s'appuient sur :

- les entretiens réalisés dans le cadre de l'étude ;
- diverses enquêtes menées par la CCI Paris Ile-de-France auprès des chefs d'entreprises (notamment l'enquête annuelle d'opinion)<sup>69</sup> ;
- les missions des CCI départementales, portant notamment sur l'accompagnement d'entreprises impactées par les projets d'aménagement ;
- les travaux de l'ORIE sur la connaissance des parcs menés en 2015 et de l'IAU IDF sur le foncier pour les activités sous contraintes en 2013.

#### 4.1 Stratégies de localisation

Les activités productives et logistiques, qui recherchent la proximité des infrastructures (routières, fluviales et ferroviaires), ont pu à l'origine s'implanter à moindre coût sur des fonciers disponibles et situés à proximité de Paris, qui n'étaient pas alors considérés comme attractifs. Leur localisation s'appuie aussi sur un réseau de fournisseurs et clientèle, et s'intègre dans un bassin d'emploi.

En effet, l'enquête d'opinion auprès des chefs d'entreprise de la CCI Paris Ile-de-France révèle que **les raisons principales du choix d'implantation des PME franciliennes sont la proximité des fournisseurs, clients et partenaires ainsi que le potentiel du marché local.**

Si l'on regarde plus en détail les réponses en fonction du secteur d'activités et de la taille, on constate que :

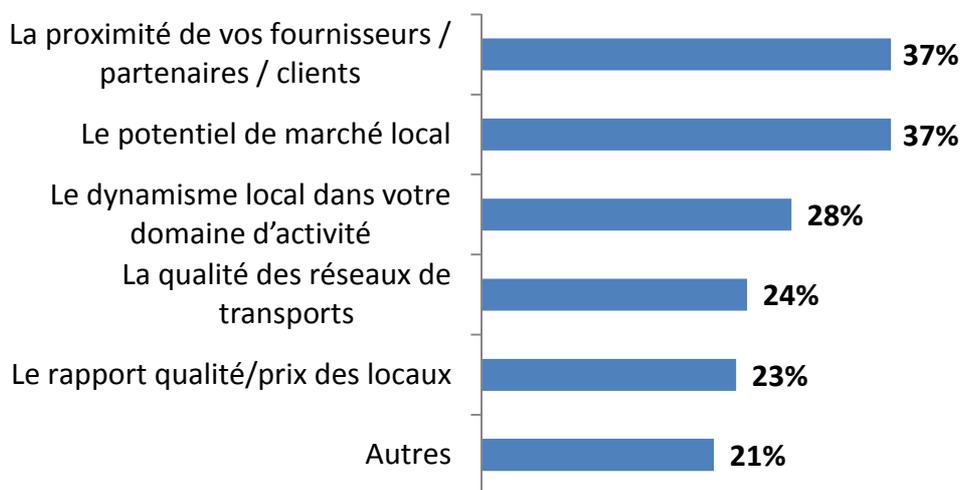
- dans les secteurs de l'industrie, de la construction et des transports, la proximité des clients et des fournisseurs prédomine (pour près d'un dirigeant sur deux de ces secteurs d'activité), le potentiel du marché local n'étant cité qu'en deuxième critère.
- pour les grandes entreprises (plus de 500 salariés), le rapport qualité/prix des locaux est un critère déterminant pour près de 40 % d'entre elles (contre 23 % pour les PME).

---

<sup>69</sup> L'enquête d'opinion de la CCI Paris Ile-de-France auprès des chefs d'entreprise est réalisée par téléphone une fois par an. Cette enquête, menée par l'Institut MÉDIAMÉTRIE, a été réalisée en septembre 2015 auprès d'un échantillon de 4 400 dirigeants d'établissement de moins de 500 salariés (dont 3 600 sur la région francilienne) et 200 dirigeants d'établissement de 500 salariés ou plus au niveau national (dont 100 en Ile-de-France).

**Pour vous, quels sont les deux critères les plus déterminants quant au choix de votre commune d'implantation (en Ile-de-France) ?**

(base : PME franciliennes interrogées en 2015)



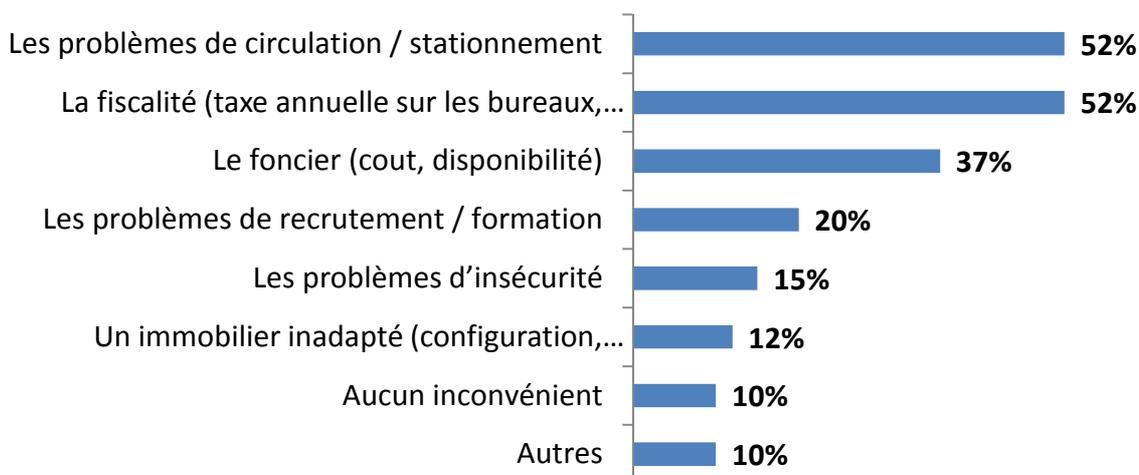
Enquête CCI Paris Ile-de-France-Médiamétrie 2015

**Les principaux inconvénients d'une localisation en Ile-de-France sont la fiscalité, les problèmes de circulation et de stationnement et le foncier.**

Dans la construction, les problèmes de circulation et de stationnement sont prégnants : ils sont cités par 73 % des dirigeants du secteur.

Dans les grandes entreprises, les problèmes de recrutements sont jugés comme un inconvénient par près d'un tiers d'entre eux, la fiscalité étant aussi citée par un tiers d'entre eux.

**Quels sont les 3 principaux inconvénients que rencontre votre entreprise pour s'implanter en en Île-de-France ? (Base PME franciliennes)**



Enquête CCI Paris Ile-de-France-Médiamétrie 2015

La fiscalité touche l'immobilier d'entreprise à différents stades de son cycle de vie (construction, cession-acquisition-mutation ou exploitation). En Ile-de-France, 28 taxes s'appliquent à l'immobilier d'entreprise en 2015 contre 19 en 2010, alors même qu'un chantier de simplification a été amorcé dans l'intervalle. A cela s'ajoutent des taxes annexes.

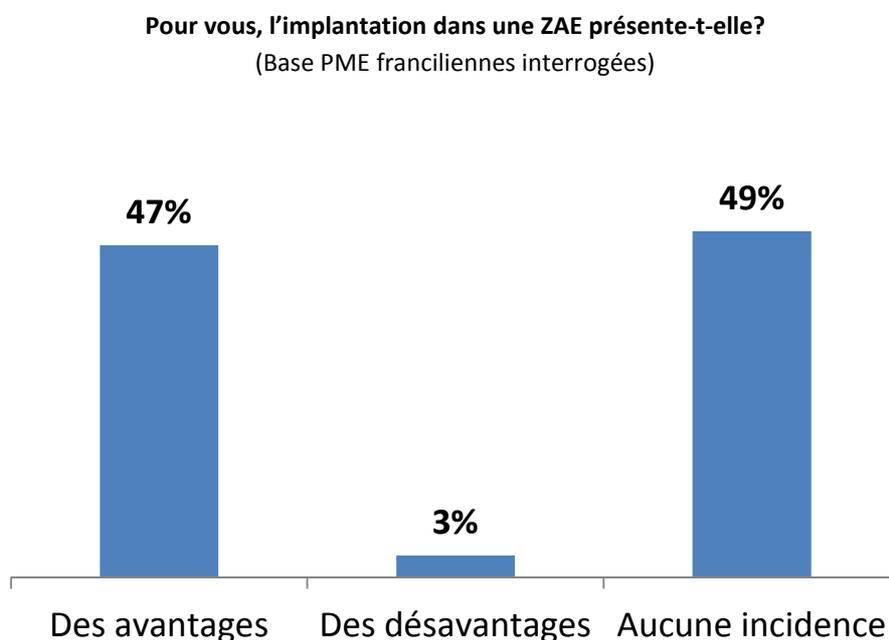
Cette inflation fiscale est contre-productive puisqu'elle ne répond pas aux enjeux d'aménagement du territoire poursuivis : elle témoigne aussi d'une déconnexion entre les politiques publiques, les cycles économiques et les marchés immobiliers. Par ailleurs, elle **touche plus particulièrement certains secteurs** comme par exemple :

- la logistique, qui n'a pas la même capacité d'absorption que le marché de bureaux, avec une valeur locative faible ;
- les PME PMI qui n'ont pas la capacité de se doter d'un conseil fiscal, comme c'est le cas des grands groupes.

On notera que, dans le cadre des baux commerciaux 3-6-9, il est d'usage de répercuter la taxe annuelle sur les bureaux et la taxe foncière sur le locataire.

**Sur le plan des formes urbaines, l'implantation en ZAE est perçue comme un avantage** pour 47 % des PME franciliennes déclarant être implanté dans une ZAE. Elle n'est que très rarement perçue comme un inconvénient.

Le tableau ci-après détaille les critères à prendre en compte suivant le type de produit immobilier.



Enquête CCI Paris Ile-de-France-Médiamétrie 2015

Grille des critères à retenir pour l'implantation des différents produits immobiliers

	Critères physiques		Critères bonus en matière de desserte		Critères contextuels	
	Superficie	Desserte	Desserte	Desserte	Documents de planification	Autres
<b>Plate-forme logistique</b>	> 3 ha	A moins de 3 kms d'un échangeur	Proximité gares de fret (>100m)	Proximité fleuve	SDRIF : logistique en interconnexion avec autres plateformes	Insertion dans espaces d'activités
<b>Hôtel logistique</b>	Entre 1 et 3 ha	A moins de 3 kms d'un échangeur	Proximité gares de fret (>100 m)	Proximité fleuve	SDRIF : logistique en interconnexion avec autres plateformes	Insertion dans espaces d'activités
<b>Espace Logistique Urbain (ELU)</b>	Pas de superficie minimale	-	-	-	SDRIF : logistique en interconnexion avec d'autres plateformes	Insertion dans espaces d'activités + espace de déchargement camionnettes + bonne insertion urbaine
<b>Parc d'activités</b>	> 2 ha	A moins de 3 kms d'un échangeur	Proximité TC	-	Zones impropres à la construction de logements	-
<b>Hôtels artisanaux</b>	Pas de superficie minimale	Proximité TC	-	-	Opérations mixtes/ densification des sites	Espace de déchargement camionnettes + bonne insertion urbaine
<b>Plateforme de déchets</b>	> 3 ha	Proximité échangeur autoroutier	Proximité fleuve	-	Possibilité d'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement	Proximité de grands chantiers de moyen/long terme

Source : IAU, *Quel foncier pour le maintien d'activités sous contraintes*, mai 2013

#### 4.2 Impact des projets d'aménagement sur l'activité des entreprises

C'est tout un écosystème qui est généré, notamment par les PME-PMI et qui pourrait être déstabilisé en cas d'éviction de leur site d'origine. Ce risque est accentué par la capacité limitée des entreprises à se compacter pour se maintenir sur site dans le cadre de projets d'intensification urbaine. En effet, le stockage est déjà verticalisé et ces activités ont besoin d'espace de circulation et de livraison qui ne permettent pas d'atteindre des densités élevées, même dans le cadre d'opérations-pilotes comportant des bâtiments à étage.

**L'annonce d'une opération d'aménagement a un impact direct sur les stratégies des entreprises : elle occasionne souvent l'arrêt de tout investissement**, particulièrement préjudiciable dans une situation financière qui se dégrade et d'investissements toujours faibles. Cette tendance est accentuée par le décalage entre le temps de l'entreprise et le celui de l'aménagement, qui au-delà de deux ans est déconnecté du fonctionnement des petites et moyennes entreprises.

Dans l'attente d'une éventuelle expropriation, l'entreprise peut se trouver dans une situation compliquée, puisque sous la menace d'une préemption ou expropriation, elle ne peut trouver d'acquéreur.

Dans certains secteurs d'activités, un déménagement consécutif à une opération d'aménagement peut même avoir pour corollaire un changement de métier. C'est par exemple le cas d'activités logistiques, qui disposent parfois de locaux très peu chers, à proximité du périphérique, leur permettant de proposer une distribution de la zone dense et qui ne seront pas en mesure de retrouver des locaux dans une zone intra A86. L'éloignement subi leur impose de changer de clients et de prestataires de services.

**Dans le cas d'opérations où il est proposé une relocalisation, on notera que les entreprises souhaitent conserver leur statut d'occupation.** Tout particulièrement, pour certaines entreprises qui nécessitent des équipements spécifiques amenant à modifier le bien (ex : creusement de fosses), le statut de locataire n'est pas souhaitable en raison de la capacité d'opposition à ces modifications que peut avoir le propriétaire et du manque de sécurisation des investissements réalisés.

Les opérations-tiroirs peuvent entraîner des hausses de loyer, qui suivant le cas, menacent la pérennité de leur modèle économique. A cela s'ajoute le coût du déménagement des machines-outils.

Enfin, les indemnités ne permettent pas toujours de compenser le préjudice puisque l'entreprise doit aussi payer la taxation des plus-values et dans certains cas le coût de la dépollution.

#### 4.3 Modèles d'investissements et marché de l'immobilier d'activité

Du côté des promoteurs et des investisseurs, **l'immobilier d'activité pose des difficultés de commercialisation.** On distinguera cependant une opération de logistique de 10 000 m<sup>2</sup> (à destination d'une grande entreprise qui trouvera facilement preneur) d'une opération de 5 000 m<sup>2</sup> à destination de plusieurs PME-PMI : il s'agit en effet de deux marchés bien distincts, avec des niveaux de risques bien différents.

En règle générale, l'investisseur aura tendance à préférer des produits standardisés et des lots de 1 500 m<sup>2</sup> et plus, alors que les activités de production nécessitent souvent des locaux de 150 à 1500 m<sup>2</sup> et que les PME-PMI recherchent généralement des locaux de petite taille (150-500 m<sup>2</sup>), évolutifs et principalement en accession.

La commercialisation à destination de ces dernières représente aux yeux des investisseurs un enjeu particulier en raison du risque d'insolvabilité et de volatilité qui est perçu comme plus important. Les PME-PMI sont susceptibles de changer leur stratégie sur un temps court.

La question de la durée d'amortissement des opérations d'activité ainsi que le savoir-faire spécifique mobilisé impose souvent le recours à des promoteurs-investisseurs spécialisés.

L'indice annuel IPD de l'immobilier d'investissement en France								
	Rendement global indice déc. 2013	Rendement global indice déc. 2014	Rendement global (%)	Rendement locatif (%)	Rendement en capital (%)	Rendement global annualisé (%)		
	déc. 1997 = 100	déc. 1997 = 100	1 an	1 an	1 an	3 ans	5 ans	10 ans
Ensemble des actifs	415,8	442,1	6,3	5,2	1,1	5,9	7,2	8,6
Commerces	737,5	791,9	7,4	5,4	1,9	7,5	8,6	11,4
Bureaux	412,4	439,7	6,6	5,4	1,2	5,5	6,7	8,0
Logistique-Activités	371,6	399,0	7,4	7,3	0,1	5,1	5,7	6,9
Résidentiel	356,4	369,5	3,7	2,8	0,8	4,8	7,1	8,5
Autres	443,2	465,3	5,0	5,7	-0,7	7,9	9,1	10,0

source : MSCI

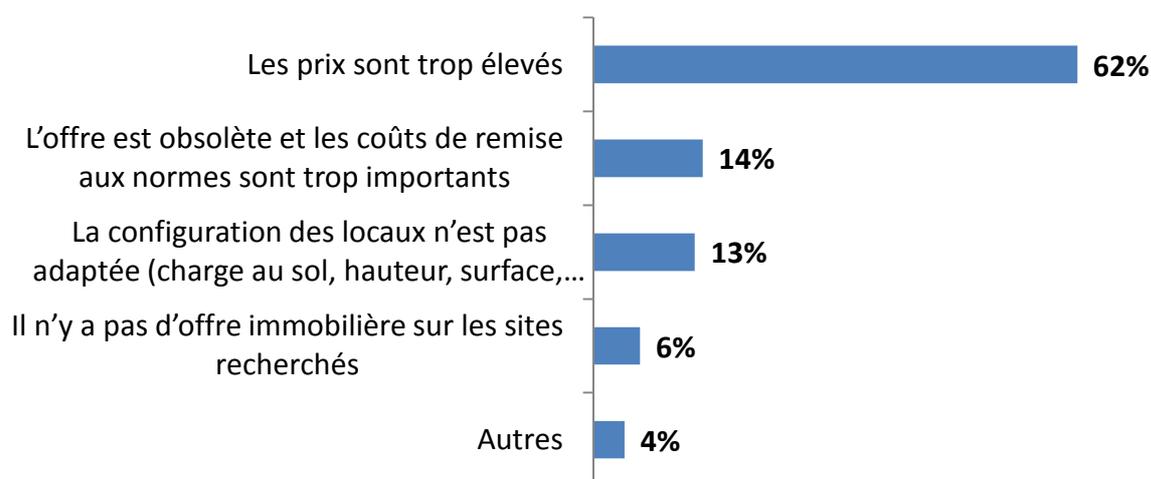
Source : MSCI d'après ORIE, Note n° 34 (juillet 2015)

En matière d'immobilier d'activité en petite couronne, **l'offre de première main est réduite, et les mises en chantier sont limitées**. De ce fait, des locaux obsolètes ou inadaptés peuvent trouver preneurs, notamment pour les entreprises de stockage et industrielles, parfois au prix d'une adaptation de l'activité. L'obsolescence est donc un enjeu un peu moins fort que pour le parc de bureaux, et c'est une notion qui doit être appréhendée un peu différemment.

Les utilisateurs réfléchissent d'avantage en termes de prix et sont finalement assez peu sensibles à la qualité des produits immobiliers. Ainsi, ils peuvent occuper des locaux de faible qualité mais à moindre coût, afin de se maintenir en zone dense. **Les produits immobiliers qui sont proposés sur le marché ne sont pas toujours adaptés en termes de prix, qui reste le principal critère de choix.**

#### Pour quelle raison principale considérez-vous que votre immobilier est inadapté ?

(bAse : PME franciliennes déclarant que leurs locaux ne sont pas adaptés à leur activité)



Enquête CCI Paris Ile-de-France-Médiamétrie 2015

**Le tableau suivant récapitule un certain nombre de contraintes financières pour permettre le maintien de l'activité en zone dense** (Réalisation CCI Paris IDF, 2015)

PRODUITS IMMOBILIERS	NIVEAUX DE LOYERS EN ZONE DENSE	PRIX ET CARACTERISTIQUES DU TERRAIN EN ZONE DENSE	TYPE DE BAUX PRATIQUES
<p><b>Locaux d'activités</b> → petite production, petite distribution/stockage (&lt; 5000 m<sup>2</sup>), ascensoristes, laboratoires...</p>	<p><b>Fourchette en première couronne : 50-140 € HC HT /an/m<sup>2</sup></b> mais variable en fonction de la localisation, du type de produits et des activités.</p> <p>La majorité des produits sont entre <b>75-100 € HC HT /an/m<sup>2</sup> pour les territoires intra A 86.</b></p> <p>Les loyers dans l'ancien sont en général inférieurs à 90 €. Alors que pour les produits neufs, les loyers sont généralement compris entre 90-100 € et peuvent atteindre des valeurs élevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– jusqu'à 125 € sur certains territoires très spécifiques (Asnières, Gennevilliers, Saint-Denis),</li> <li>– jusqu'à 140 € pour certaines activités à haute valeur ajoutée (laboratoires, locaux high tech),</li> <li>– les locaux mixtes seront situés en haut de la fourchette,</li> <li>– les bureaux d'accompagnement seront entre 90-150 €.</li> </ul> <p>NB : Pour les territoires situés à l'extérieur de l'A 86, les loyers peuvent descendre à 60 € voire 50€.</p>	<p><b>Fourchette : 100-300 €/ m<sup>2</sup></b></p> <p>En règle générale, les charges foncières sont comprises entre <b>100 et 150 euros/m<sup>2</sup></b>.</p> <p>Elles peuvent atteindre, <u>très exceptionnellement</u>, 200 voire 300 € pour un très bon emplacement, permettant d'envisager des loyers élevés.</p> <p>Assiette foncière minimale (donnée à titre indicatif) : 3 000 m<sup>2</sup></p>	<p>Baux commerciaux 3-6-9 avec répercussion de la taxe annuelle sur les bureaux et la taxe foncière.</p> <p>Pour les PME-PMI innovantes en pépinières, convention précaire d'occupation.</p>
<p><b>Entrepôts (&gt; 5000 m<sup>2</sup>)</b> → entreprises logistiques (stockage)</p>	<p><b>Fourchette 40-130 €/m<sup>2</sup></b> en zone dense</p> <p>50-65 €/m<sup>2</sup> pour la logistique classique en zone dense mais les valeurs sont plus élevées sur certains territoires et pour certains produits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 50-80 €/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts de seconde main sur Plaine Commune,</li> <li>– 90-130 € pour la messagerie,</li> <li>– pour les produits immobiliers innovants : 130 € pour les espaces logistiques urbains et 80-110 € pour un hôtel logistique type Sogaris (La Chapelle International Paris),</li> <li>– surcoût de 15 % pour une température dirigée et jusqu'à 100 % en froid négatif.</li> </ul>	<p>Plutôt des valeurs de terrain à <b>moins de 75 €/m<sup>2</sup></b>, les charges foncières peuvent aller jusqu'à 100 €/m<sup>2</sup> pour des zones de raréfaction foncière. Aux abords de l'A86, les valeurs peuvent atteindre ou dépasser 250 €/m<sup>2</sup> .</p> <p>Assiette foncière minimale (donnée à titre indicatif) : dizaine d'hectares, possible 5 ha si localisation exceptionnelle (zone dense) et même moins pour certains produits : Ex les hôtels logistiques peuvent s'intégrer sur 1 ou 2 ha.</p>	<p>Durée des baux pour l'immobilier logistique standard : 6 ans fermes pour les bâtiments neufs. Tendance qui s'émousse au profit de baux plus flexibles (3/6/9 pour la seconde main en général).</p> <p>En messagerie, les baux peuvent être plus longs et peuvent aller jusqu'à 12 ans, cependant, cela n'est pas systématique et très variable.</p>

#### 4.4 Besoins en termes de configuration des locaux

Au-delà de la question du prix, se pose la question de l'adaptation de la configuration des locaux à la nature de l'activité pratiquée.

- Accès et livraison

Un des principaux points durs est la question des flux générés, notamment par les livraisons. **L'arrivée de poids lourds nécessite une voirie adaptée et des possibilités de manœuvre.** Ainsi, une cour de 30 m de long répond aux besoins moyens<sup>70</sup>.

**Les espaces de livraison doivent être de plain-pied : de ce fait, l'activité se déploie préférentiellement en rez-de-chaussée.** Une mezzanine peut être occupé par des bureaux dits d'accompagnement qui représentent en général entre 20 et 30 % de la surface totale (et jusqu'à 50 % dans le cas des locaux mixtes). La verticalisation avec des bâtiments à étage présente des contraintes techniques et financières majeures.

Dans le cas d'une mixité à l'îlot, dans un tissu urbain, une **différenciation des flux entre les fonctions est un préalable indispensable et peut se réaliser sur une parcelle suffisamment grande.** En effet, si l'implantation en ZAE est plébiscitée par 85 % des chefs d'entreprises<sup>71</sup>, c'est aussi parce qu'elle apporte une solution aux conflits de voisinage et aux besoins de livraisons.

**Il faut prévoir aussi du stationnement sur la parcelle.** Les besoins de parking sont très variables et dépendent de la proximité des transports en commun, de la distance à Paris, des horaires de travail (décalés ou non) et de l'utilisation professionnelle d'une flotte automobile. Le coût prohibitif du stationnement en sous-sol conduit à privilégier le stationnement de surface.

- Caractéristiques techniques du bâtiment

La hauteur sous-plafond doit être suffisamment élevée pour accueillir des machines-outils et du stockage. Si certaines activités peuvent se contenter d'une hauteur de 4,5 m (locaux polyvalents), les besoins peuvent se situer généralement entre 7,5 m (locaux industriels, locaux d'activités) et 10 à 11,5 m (stockage).

**Le bâtiment d'activité le plus standardisé possible privilégie 7,5 m de hauteur et une résistance au sol minimum (3 T/m<sup>2</sup>) afin qu'il puisse muter en fonction des besoins des différents locataires.** Des locaux mixtes pourront se contenter d'une résistance au sol de 1T/m<sup>2</sup><sup>72</sup>.

Un système de mezzanine permet d'avoir aussi une certaine souplesse dans l'agencement intérieur (aménagement de bureaux sur une partie de la hauteur).

---

<sup>70</sup> Il faut 20 mètres minimum, 25 mètres pour une semi-remorque, et 35 mètres pour la grande logistique.

<sup>71</sup> D'après une enquête du CROCIS (*Enjeux Ile-de-France n°125*, février 2010).

<sup>72</sup> ORIE, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerce*, 2015

Pour les produits d'immobilier logistique, les questions de stock nécessitent une étanchéité et des zones de sûreté renforcées, ainsi qu'une aire de déchargement.

Les entreprises ne sont pas toujours sensibles à la mutualisation d'espaces communs hormis restauration.

**La connaissance de ces différentes contraintes devra orienter les prescriptions figurant aux PLU ou dans les opérations d'aménagement.**



---

# BOÎTE A OUTILS : LEVIERS FONCIERS ET IMMOBILIERS

---



## AVANT-PROPOS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

---

L'élaboration des préconisations repose sur plusieurs principes :

- proposer une **boîte à outils** qui, sans prétendre à l'exhaustivité, se veut relativement complète, pour faire face à la diversité et à la complexité des situations rencontrées ;
- avoir une **approche pragmatique** : chaque proposition est étayée par un ou plusieurs leviers de mise en œuvre et illustrée par des cas pratiques. Des préconisations et points de vigilance sont formulés pour chacun des outils.

L'inventaire des leviers existants permet d'émettre un avis sur leur opérationnalité et de mettre en lumière des outils encore peu utilisés étant donné leur caractère récent (AFUP, Procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprises, MODUE...).

La CCI Paris Ile-de-France souhaite apporter sa contribution au débat, en analysant les leviers sous l'angle des entreprises et en faisant connaître leurs besoins. Elle propose aussi la création de nouveaux outils (OAP activités, transposition du système de décote, réforme du zonage de la RCB...). Au total, près de trente outils sont traités et regroupés en grands questionnements et enjeux afin d'en faciliter la lecture.

**Les recommandations et avis émis, qui se sont nourris des auditions et échanges avec les partenaires, n'engagent cependant que la CCI Paris Ile-de-France.**

La présentation des leviers est complétée par des bonnes pratiques pour illustrer la nécessaire articulation des leviers et donner à voir les conditions de réussite sur des opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation.

*NB 1* : en l'absence de précisions, **le terme « activités »** employé dans les préconisations désigne les activités économiques hors bureaux et commerces, au sens de locaux d'activités.

*NB 2* : **le COS a été supprimé avec effet immédiat par la loi ALUR au 27 mars 2014.** Il ne constitue plus une référence. Si des PLU comportent encore des COS, ceux-ci ne sont plus applicables. Ils ne restent en vigueur que dans les POS en survivance, sachant que ceux-ci sont frappés d'une caducité légale au 31 décembre 2015, voire au 1er janvier 2020 si l'élaboration d'un PLU a été entreprise selon des conditions strictes de délais. Les seules références valables sont la densité minimale ou maximale, l'enveloppe du bâtiment, son gabarit et sa volumétrie.

Le projet de décret portant modernisation du contenu des PLU clarifie la notion de densité, définie par des règles d'emprise au sol et de hauteur.

*NB 3* : **le fait qu'une opération soit réalisée au profit d'une entreprise privée n'est pas un obstacle à la qualification d'intérêt général**, à condition que celui-ci soit démontré (ex : création d'emplois sur la commune, activités sous-représentées et nécessaires aux besoins des habitants, emplois adaptés aux catégories socio-professionnelles des actifs résidents...).



## 1. ENJEU : PRESERVER DES CAPACITES FONCIERES ET IMMOBILIERES POUR LES ACTIVITES

### RÉSUMÉ

Les zones d'activités économiques situées en zone dense, quand bien même elles accueillent des entreprises dynamiques, sont souvent considérées comme des réserves foncières pour le développement de nouveaux quartiers mixtes incluant une importante programmation de logements. Aussi, la préservation de grandes emprises d'activités monofonctionnelles est essentielle au maintien d'un tissu économique diversifié en zone dense.

Dans un contexte où l'urbanisation extensive souffre d'une faible acceptabilité sociale, c'est un geste politique fort, qui passe par un gel de ces emprises dans le PLU, clef de voûte de toute stratégie foncière économique.

Un certain nombre d'entreprises peuvent néanmoins cohabiter avec des fonctions résidentielles et tertiaires (dans le cadre d'une mixité verticale ou à l'îlot), pour peu que la conception du bâti soit adaptée.

Un des principaux obstacles reste cependant le fonctionnement du marché, qui conduit inexorablement à préférer les usages les plus rémunérateurs en termes de charges foncières et de niveaux de loyers. Pour contrer cette logique financière et court-termiste, la mixité fonctionnelle doit être organisée en amont des projets, par le biais d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ou de chartes. Un bonus de constructibilité et une fiscalité incitative (recours à des dérogations facultatives), permettraient de compenser en partie « le manque à gagner » induit par le faible niveau des charges foncières des rez-de-chaussée d'activités.

Les exigences de péréquation financière entre les différentes fonctions urbaines ne sauraient cependant justifier le classement systématique des zones économiques des PLU (ZAE) en zones urbaines mixtes. Au contraire, il est essentiel d'encadrer strictement les possibilités de mutation et de densification de ces espaces en maintenant des activités de production et stockage. La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise apporte cette flexibilité de la règle.

### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

#### Proposition n°1 : geler les emprises d'activités monofonctionnelles dans le PLU pour limiter les risques de mutation

- Levier : sanctuarisation des emprises économiques dans le PLU (zonage et règlement)

#### Proposition n°2 : assurer les conditions d'une mixité fonctionnelle (verticale et à l'îlot) favorable à l'activité

- Levier : création d'une OAP Activité sur le modèle des OAP Commerce et utilisation des nouvelles dispositions du projet de décret modernisant le contenu du PLU
- Levier : élaboration de chartes en faveur d'une mixité économique, en articulation étroite avec une convention d'équilibre
- Levier : création d'un bonus de constructibilité pour les opérations intégrant des locaux d'activités
- Levier : utilisation de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise pour faciliter et accélérer les opérations pilotes en termes d'organisation de la mixité

#### Proposition n°3 : utiliser la fiscalité en appui de la stratégie foncière économique

- Levier : utilisation des exonérations facultatives et de droit au service d'une véritable politique d'attractivité pour l'industrie



## PROPOSITION N°1 : GELER LES EMPRISES D'ACTIVITES MONOFONCTIONNELLES DANS LE PLU POUR LIMITER LES RISQUES DE MUTATION

⇒ Levier : sanctuarisation des emprises économiques dans le PLU (zonage et règlement)

### ▪ Objectif

Eviter que les grandes emprises d'activités ne soient considérées comme du foncier mutable et les préserver des risques spéculatifs afin d'assurer la pérennité des entreprises qui y sont présentes.

### ▪ Description de l'outil

Le PLU (à travers le règlement et le zonage) peut permettre de sanctuariser des emprises économiques ; *a contrario*, le passage en zone urbaine mixte peut générer, à plus ou moins long terme, une mutation au détriment des activités productives, puisque les mécanismes des prix fonciers et immobiliers conduisent les opérateurs à privilégier les usages les plus rémunérateurs en termes de charges foncières et de niveaux de loyers.

Ainsi, le règlement du PLU permet de réglementer les usages, mais aussi les gabarits. Il peut déterminer une hauteur pour les rez-de-chaussée qui soit adaptée à l'activité (soit plus de 4,5 m) et comporter des règles différenciées pour les rez-de-chaussée et les étages<sup>73</sup> (pour plus d'informations sur l'organisation de la mixité cf.p.73).



*Le projet de PLU de Saint-Denis, qui devrait être adopté fin 2015, prévoit une zone urbaine économique mixte (UEM) destinée à accueillir principalement des activités économiques hors bureaux : activités industrielles et de recherche, commerces, hébergements hôteliers, mais aussi des ICPE soumises à déclaration. Les opérations de bureaux n'y sont pas interdites mais sont strictement encadrées : elles doivent être liées au fonctionnement de l'immeuble à édifier et ne doivent pas représenter plus de 65 % de la surface de plancher totale.*



*Le PLU de Vitry-sur-Seine prévoit dans le secteur Ns (zone naturelle couvrant le lit de la Seine) la possibilité d'un aménagement des berges pour le fret, afin de favoriser les livraisons par la voie d'eau : y est autorisée « la réalisation de constructions, d'ouvrages et d'installations liés au transport fluvial et à la navigation sur la Seine, dès lors que, par leur volumétrie, leur emprise et leur architecture, elles s'intègrent au site environnant ». En complément, l'OAP des Ardoines localise de manière indicative une plateforme de fret fluvial.*

<sup>73</sup> Le projet de décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme (NOR : ETL1516944D), qui devrait entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, clarifie et uniformise la liste des destinations et sous-destinations de construction. Il permet aussi de différencier les règles du règlement entre 20 sous-destinations de construction et sécurise les règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France recommande d'accorder une attention toute particulière aux zones d'activités situées à proximité des gares et aux sites suivant mentionnés dans le SDRIF :**

- grands sites et équipements multimodaux, terrains d'emprise affectés à la logistique et à la création de centres de distribution urbains en zone dense<sup>74</sup> ;
- emprises d'activités ou industrielles situées à environ 10 km de Paris et proches de l'A86<sup>75</sup> ;
- sites indispensables au fonctionnement de la ville (stockage d'hydrocarbures, traitement des déchets, centrales, grandes chaufferies biomasse, production ou distribution d'eau potable, postes électriques ou encore centrales de béton prêt à l'emploi)<sup>76</sup>.

↳ **Il faudra veiller à ce que ces prescriptions soient intégrées au sein des SCOT et PLU.** En Ile-de-France, étant donné le faible nombre de SCOT, le rapport de compatibilité est le plus souvent direct entre PLU et SDRIF<sup>77</sup>, selon le principe de subsidiarité<sup>78</sup>. Cependant, les SCOT, qui sont aujourd'hui en nombre croissant, devraient être amenés à se développer en Ile-de-France. A l'échelle de la zone dense, un SCOT métropolitain sera élaboré par la MGP, tandis que les établissements publics territoriaux élaboreront des PLU intercommunaux.

 **Socle fédérateur des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, le SCOT a pour clef de voûte la lutte contre l'étalement urbain et la densification.** Il faudra donc veiller à ce que les objectifs chiffrés de consommation de l'espace du DOO et que la définition de secteurs de densification à proximité des transports collectifs<sup>79</sup> ne soient pas réalisés systématiquement par mitage ou disparition des zones et locaux d'activités.

<sup>74</sup> SDRIF, 2013, fascicule « Ile-de-France 2030 - Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire » p.19-20

<sup>75</sup> SDRIF, 2013, Id. p.26

<sup>76</sup> SDRIF, 2013, « Défis, projet spatial régional et objectifs », § garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la métropole » p.160-161.

<sup>77</sup> En vertu de l'article L 141-1 du Code de l'urbanisme, les SCOT et en l'absence de SCOT, les PLU, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec le SDRIF. Ainsi, un PLU a été annulé car il prévoyait un triplement des surfaces à classer en zone urbaine avec une diminution corrélative de celles consacrées à l'agriculture, alors que le SDRIF disposait pour ces territoires de bourgs ruraux que l'urbanisation nouvelle s'opérait par l'utilisation des espaces déjà urbanisés avec un développement limité, était sans incidence le fait que les nouvelles surfaces ouvertes à l'urbanisation représentaient une superficie minimale eu égard aux surfaces agricoles laissées en l'état (CAA Versailles, 23 juin 2011, no 10VE00062, Cne de Merobert : JurisData no 2011-016976).

<sup>78</sup> CE, 21 mai 2008, *Assoc. D'environnement Attainville Ma Campagne* : BJD 2/2008, p. 94, concl. Aguila, obs. J.-C. Bonichot

<sup>79</sup> Sur la base d'une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédentes, le Document d'orientation et d'objectifs du SCOT arrête des objectifs chiffrés, obligatoirement ventilés par secteur géographique, de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, avec description pour chacun d'eux des enjeux qui leur sont propres. Il procède également à l'identification des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation. Le SCOT peut aussi définir des secteurs à proximité de transports collectifs existants ou programmés, où les PLU doivent imposer une densité minimale de construction. Si la densification des activités permet d'éviter des localisations périphériques anarchiques, il faut néanmoins être vigilant pour que l'activité et les ZAE ne s'en trouvent pas pénalisées.

↳ Les CCI, au titre de leur qualité de personnes publiques associées et compte tenu de leur connaissance du tissu économique local, sont des vecteurs de proposition pour éclairer les collectivités compétentes sur les objectifs chiffrés à atteindre et les grandes emprises économiques à geler.

Elles sont déjà sollicitées à l'occasion des procédures d'élaboration, de révision et de modification des PLU et le seront également sur le futur SCOT métropolitain.



*Le site PSA est un site à enjeu pour le transport combiné rail-route et de ce fait, une partie des terrains pourrait être réservés à la logistique. Or il est menacé par des dispositions du PLU favorables à la mutation. En effet, le projet de PLU, arrêté en juin 2015, crée une zone UH « Secteurs de projet » de 124 ha qui concerne principalement l'ouest du site PSA. Cela permet d'y développer des projets urbains hybrides, abritant une mixité des fonctions. La CCI Seine-Saint-Denis a alerté la Ville sur le risque de mutation au détriment des activités productives, alors que le site PSA a une vocation économique avérée, compte tenu des atouts qu'il présente (situation géographique, accessibilité, etc.).*

↳ Il paraît stratégique de réserver des territoires contraints (par exemple les périmètres d'exposition au bruit ou les terrains situés à proximité d'infrastructures autoroutières ou routières majeures) à des activités économiques à forte nuisance (traitement de déchets, équarrissage...). Enfin, la prise en compte des activités économiques dans la réflexion sur la vocation des délaissés urbains doit être plus systématique.

## PROPOSITION N°2 : ASSURER LES CONDITIONS D'UNE MIXITE FONCTIONNELLE (VERTICALE ET A L'ÎLOT) FAVORABLE A L'ACTIVITE

⇒ Levier : création d'une OAP Activités sur le modèle des OAP Commerce et utilisation des nouvelles dispositions du projet de décret modernisant le contenu du PLU

### ▪ Objectif

Réserver une place à l'activité dans des projets mixtes, qu'il s'agisse de mixité verticale (pieds d'immeubles réservés à l'activité), ou horizontale (à l'îlot, avec une différenciation des parcelles), par le biais d'un outil réglementaire local.

### ▪ Description de l'outil

Les OAP constituent la partie « flexible » du PLU adaptable à des projets urbains. Leur portée juridique est souple à travers une opposabilité en termes de compatibilité. Elles visent des actions et opérations de mise en valeur de l'environnement, paysages, entrées de ville, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain, développement de la commune.



*Le PLU de Vitry-sur-Seine détermine dans l'OAP des Ardoines secteur Seine Gare Vitry un secteur où les activités économiques « autres que tertiaires » dominent. Une autre initiative intéressante est la création d'un secteur de « maintien de la destination actuelle dans le premier temps du projet ».*

La loi ALUR du 24 mars 2014 a ajouté la possibilité de doter les OAP d'un volet commerce : elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant en cas de réalisation d'aménagement, de construction, de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations destiné à la réalisation de commerces.

### ▪ Recommandations et points de vigilance

↳ Ne pas se limiter au secteur du commerce serait une opportunité à saisir. **Des OAP Activités pourraient ainsi être conçues (ce qui supposerait une intervention législative), le PLU devant les motiver et bien cibler les activités concernées eu égard aux besoins du territoire en cause.**

Créer une OAP Activités permettra d'aller plus loin dans l'organisation de la mixité par rapport à ce que permettent les seules dispositions actuelles.

**⚠** Afin de permettre une véritable mixité, il est essentiel **de définir précisément les usages des sols (destinations et sous-destinations) et de différencier les bureaux, les commerces et les autres activités économiques (petite production et petite logistique)**, mesure qui paraît véritablement protectrice au regard de notre problématique.

**⚠** La notion d'activités « nuisantes », qui figure dans de nombreux PLU, tend à exclure un certain nombre d'entreprises qui peuvent pourtant cohabiter avec la fonction résidentielle. C'est un véritable obstacle à l'implantation d'activités en milieu urbain.

Pour autant, le contentieux que génère cette notion fait l'objet d'une appréciation au cas par cas par le juge. Le caractère nuisant devra donc être dûment motivé, au regard de l'activité en cause et du territoire d'implantation. Dans le cas contraire, le PLU pourra être attaqué en raison de l'absence de démonstration des nuisances.

↳ Le projet de décret portant modernisation des PLU<sup>80</sup>, qui devrait entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, consacre l'urbanisme de projet et la montée en puissance des OAP. **Ainsi, dans les zones U et AU, il sera désormais possible de faire des OAP sans les compléter par des dispositions réglementaires.**

Cette disposition introduit une souplesse sans précédent, puisque dans ces zones, l'urbanisme sera orienté non plus par des règles contraignantes et figées mais par des objectifs. Ces derniers pourront être exprimés de manière quantitative ou qualitative (par exemple, améliorer la desserte du site...).

↳ Le projet de décret fait du **règlement du PLU une véritable « boîte à outils », consacrant ainsi le développement d'un urbanisme de projet**, sous réserve de justifier les dispositions dans le Rapport de présentation et d'agir en conformité avec le PADD.

Il sera désormais possible de différencier les règles selon les destinations et sous-destinations, ce qui permettra d'encadrer avec précisions la mixité au sein d'un bâtiment. Enfin, des règles minimales et maximales en termes de stationnement seront définies pour toutes les destinations et les obligations pourront être minorées en cas de mutualisation entre les usages.

Le projet de décret réformant le PLU prévoit une nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations : passage de 9 à 5 destinations et de 9 à 20 sous-destinations. Celles-ci seront détaillées précisément par un arrêté ministériel.

Ces nouvelles dispositions permettront d'organiser la mixité au sein des OAP, mais aussi dans d'autres secteurs hors OAP. Elles constituent donc une avancée majeure pour la protection d'un foncier logistique et industriel.

 Le projet de décret prévoit des dispositions transitoires : si l'élaboration ou la révision du PLU a été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Collectivité pourra choisir de rester sur le droit antérieur ou bien intégrer les nouvelles dispositions. Dans ce deuxième cas, il lui faudra prévoir une délibération spéciale, en parallèle de la délibération qui arrêtera le PLU.

 On notera que la protection des linéaires commerciaux et artisanaux pourrait être utilisée dans une optique assez similaire à celle des OAP, mais qu'elle ne permet cependant pas d'organiser la mixité à l'îlot.

---

<sup>80</sup> Projet de décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme - NOR : ETL1516944D.

⇒ Levier : élaboration de chartes en faveur d'une mixité économique, en articulation étroite avec une convention d'équilibre

▪ Objectif

Réserver une place à l'activité dans des projets mixtes, qu'il s'agisse de mixité verticale (pieds d'immeubles réservés à l'activité), en utilisant un outil contractuel et incitatif.

▪ Description de l'outil

Souvent utilisée pour maîtriser les prix du logement, la charte est un outil peu employé en faveur du développement économique.



*Une initiative cependant est à noter : la Communauté d'agglomération Plaine Commune a élaboré une charte « Qualité des constructions neuves de bureaux de Plaine Commune » à destination des aménageurs, promoteurs et investisseurs. Cette charte comporte plusieurs dispositions de protection des rez-de-chaussée d'activité, afin de favoriser une mixité d'usage dans le cadre du développement et de la montée en gamme du parc de bureau. Les programmes tertiaires doivent intégrer des locaux permettant de développer des activités liées au pôle de la culture et de la création avec des loyers adaptés. Il y est préconisé :*

- *un échange entre les promoteurs-investisseurs et la collectivité pour calibrer la programmation des rez-de-chaussée (commerces, services, activités) et les prix de sortie ;*
- *une configuration adaptée des locaux : hauteurs sous-plafonds des rez-de-chaussée supérieures à 4 mètres, volumes simples et libres de tout local technique, charge au sol et évacuation des fluides compatibles avec la nature des activités déterminées avec la collectivité.*

*Sa portée est aussi renforcée par le lien entre la Charte et la Convention d'équilibre habitat-activités 2011-2015 signée entre Plaine Commune et l'Etat, qui impose pour un ratio de 1 m<sup>2</sup> de bureaux pour 1,67 m<sup>2</sup> de logement et, à l'initiative de Plaine Commune, des objectifs chiffrés pour les locaux d'activités sur l'ensemble de la période. Cette convention intègre aussi des priorités qui permettent d'accepter ou refuser des agréments.*

Les chartes sont des outils incitatifs : elles ne produisent pas d'effet sur les actes administratifs (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations de travaux...) mais sur les contrats (concession, mandat...) et uniquement en cas de signature par les parties prenantes : par exemple, si un promoteur signataire de la charte refuse de l'appliquer dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Ville pourra alors mettre fin à ses engagements pour faute contractuelle. Par ailleurs, une simple annexion de la charte dans le PLU, si elle confère une plus grande visibilité à cet outil, ne lui donne pas pour autant de portée réglementaire : il faut pour cela retranscrire les dispositions de la charte dans le PLU, notamment au sein du règlement et du zonage.

▪ Recommandations et points de vigilance

→ **Les chartes sont des outils intéressants et flexibles** : elles peuvent jouer le rôle de document-cadre permettant à la collectivité de préciser sa vision, stratégique et opérationnelle, en termes d'immobilier d'activité. Elles peuvent d'ailleurs permettre de tester et préfigurer certaines dispositions du PLU.

→ **L'élaboration d'une charte est aussi l'occasion de mener une réflexion commune avec des promoteurs, dans le cadre d'un partenariat durable.**

 On doit cependant veiller à ne pas imposer des prescriptions irréalistes sous peine d'inhiber les initiatives privées : ainsi, imposer plus de 10 % de la programmation en activité paraît financièrement risqué et doit être expertisé. La taille de l'opération doit aussi être prise en compte.

Les chartes doivent donc être élaborées dans le cadre d'une réelle négociation. A cet effet, la connaissance des bilans promoteurs et des logiques d'investissement sera une compétence-clef pour la collectivité.

→ **L'efficacité d'une charte repose sur son intégration dans une politique globale et son articulation avec d'autres outils. A ce titre, la CCI Paris Ile-de-France se positionne en faveur de leur retranscription dans des conventions d'équilibre<sup>81</sup>** : en effet, celles-ci ont une vraie portée opérationnelle sur le court terme. Plus souples que la procédure classique d'agrément<sup>82</sup>, elles permettent d'adapter au plus près de la réalité des territoires les préconisations du SDRIF.

 De ce fait, et en l'état du droit actuel, la CCI Paris Ile-de-France se positionne en faveur d'une utilisation pragmatique de l'agrément à des fins de mixité économique, sous réserve de conventions d'équilibre<sup>83</sup>.

---

<sup>81</sup> Les conventions d'équilibre, dispositif instauré en 1995, définissent les modalités locales d'application de la politique de l'agrément, pour une durée de 3 à 5 ans (cf. article R.510-5 du Code de l'urbanisme). Elles comportent notamment des engagements sur les mesures prises pour assurer l'équilibre entre les constructions à usage d'habitation et celles destinées aux activités. Les signataires en sont l'Etat et la commune ou l'EPCI. L'autorité compétente pour délivrer l'agrément est le préfet de département.

<sup>82</sup> En l'absence de conventions d'équilibre (contractuelles et négociées avec les collectivités locales), l'agrément est un levier coercitif, qui relève du préfet de région.

<sup>83</sup> Cependant, à long terme et dans le cadre d'une réflexion plus globale, elle propose que soit étudiée une éventuelle suppression de l'agrément création d'activités, qui est un frein aux implantations d'entreprise en raison de son caractère contraignant et complexe.

⇒ Levier : création d'un bonus de constructibilité pour les opérations intégrant des locaux d'activités

▪ Objectif

Compenser, par un bonus de constructibilité, le manque à gagner que pourrait induire la présence d'activité dans les opérations mixtes, d'initiative publique ou privée, en raison de charges foncières et loyers inférieurs.

▪ Description de l'outil

Aux termes de l'article L. 127-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des secteurs où la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible de 50 % maximum au titre des règles de hauteur, gabarit et emprise au sol.

Quant à l'article L. 128-1, il permet, dans les zones urbaines et à urbaniser, d'autoriser un dépassement des règles de gabarit dans la limite de 30 % pour des constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, ce chiffre étant réduit à 20 % dans certains espaces protégés.

La loi Macron du 6 août 2015 transpose ces dispositifs au logement intermédiaire : dans des secteurs préalablement définis dans son règlement, le PLU pourra instaurer une majoration de 30 % des volumes constructibles.

Le projet de décret modernisant le contenu du PLU<sup>84</sup> clarifie et harmonise les modalités de calcul du bonus de constructibilité. La notion de densité est définie par des règles d'emprise au sol et de hauteur, et les zones concernées par le bonus sont délimitées dans les documents graphiques.

▪ Recommandations et points de vigilance

↪ **La CCI Paris Ile-de-France propose d'appliquer un dispositif similaire aux activités productives et logistiques. Une majoration de constructibilité pourrait être applicable dans des secteurs délimités par le PLU, à condition d'être dûment motivée.** Le bonus de constructibilité permettrait une densification verticale en faveur d'autres usages, favorisant ainsi la péréquation financière.

 Une intervention législative serait requise.

↪ **Pour plus d'efficacité, et afin qu'il soit un outil au service de la mixité, la CCI Paris Ile-de-France recommande d'utiliser le bonus de constructibilité en cohérence et en appui des outils qui permettent de réserver des rez-de-chaussée à l'activité (OAP, chartes, périmètres de protection des linéaires artisanaux, ZAC).**

<sup>84</sup> Projet de décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme - NOR : ETL1516944D – entrée en vigueur prévue le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

⇒ **Levier : utilisation de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise pour faciliter et accélérer les opérations pilotes en termes d'organisation de la mixité**

▪ **Objectif**

Réduire les délais d'instruction.

Permettre la réalisation, sur des grandes emprises économiques monofonctionnelles, d'opérations mixtes intégrant en plus des activités industrielles et logistiques, d'autres fonctions en étages, tout en encadrant strictement les possibilités de mutation et de densification des zones à usage économique des PLU.

▪ **Description de l'outil**

Le projet Sogaris d'hôtel logistique de Chapelle international a nécessité l'engagement d'une modification du PLU pour passer en zone urbaine générale (UG), car le classement en zone urbaine de grands services urbains (UGSU) interdisait la diversification des fonctions, source de péréquation financière. Cette modification a dû être soumise à enquête publique et le délai d'instruction du permis de construire en a été considérablement ralenti. La procédure d'instruction du permis s'est déroulée pendant 18 mois, la modification du PLU a nécessité plus d'un an et s'est intégrée dans le cadre de la révision générale du PLU de Paris.

**Faciliter l'aboutissement de projets innovants est un enjeu crucial, puisque le rôle du facteur temps dans les projets peut être décisif.** Les exigences de péréquation financière ne sauraient cependant justifier le passage systématique de zones d'activités économiques en zones mixtes, au détriment du gel de ces grandes emprises dans le PLU.

Au contraire, il est **essentiel d'encadrer strictement les possibilités de mutation et de densification des zones à usage économique des PLU** et de les limiter, dans la plupart des cas, à des projets connus et identifiables, contribuant de manière avérée au maintien des activités de production et stockage.

**La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise, mise en place par l'ordonnance n°2014-811 du 17 juillet 2014 (article L 300-6-1, I bis du Code de l'urbanisme), permet d'apporter cette flexibilité et adaptabilité de la règle.**

Cette procédure concerne les opérations de création ou d'extension de locaux d'activités économiques présentant un caractère d'intérêt général en raison de leur intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale.

L'intérêt économique majeur du projet est apprécié selon le caractère stratégique de l'activité, sa valeur ajoutée, la création, la préservation d'emplois ou le développement du territoire. Par exemple, un entrepôt de logistique urbaine ou l'implantation d'une industrie sur une commune caractérisée par la présence marquée d'ouvriers dans la population active peuvent rentrer dans cette catégorie.

**La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise permet de fusionner et de traiter en même temps toutes les étapes nécessaires à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, tout en encadrant strictement la possibilité d'adapter des documents supérieurs.**

Sur le plan formel, l'engagement de ces procédures peut être décidé soit par l'Etat ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents pour élaborer les documents d'urbanisme à mettre en compatibilité ou compétents pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction. Si la mise en compatibilité, soumise à évaluation environnementale, de plusieurs documents est nécessaire, les procédures peuvent être menées conjointement.

NB : les dispositions du document d'urbanisme dont la mise en compatibilité est requise ne peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision entre l'ouverture de l'enquête publique organisée dans le cadre de la procédure intégrée et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Lorsque l'opération d'aménagement ou de construction est suffisamment précise à la date de la décision d'engagement de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise, les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations requises pour sa réalisation peuvent être transmises dès cette date par l'autorité ayant décidé l'engagement de la procédure pour instruction aux autorités compétentes pour délivrer ces autorisations.

**L'instruction du permis de construire se déroule donc en temps masqué, ce qui permet ensuite de réduire le délai d'obtention de l'autorisation à un mois.**

▪ Recommandations

↳ **Cette procédure est récente et encore peu connue. Il faut donc en prendre l'initiative car son caractère intégré constitue une voie de simplification administrative : « tout en un ».**

La CCI Paris Ile-de-France recommande de **s'appuyer sur la procédure intégrée de l'immobilier d'entreprise, dans le cadre d'une stratégie « au coup par coup »**, pour accélérer le délai de réalisation d'opérations-pilotes en termes de mixité et de péréquation financière, où le maintien d'activités industrielles et logistiques est avéré.

### PROPOSITION N°3 : UTILISER LA FISCALITE EN APPUI DE LA STRATEGIE FONCIERE ECONOMIQUE

⇒ Levier : utilisation des exonérations facultatives et de droit au service d'une véritable politique d'attractivité pour l'industrie

#### ▪ Objectif

Renforcer les dispositions contractuelles et réglementaires locales en faveur de l'activité par une fiscalité incitative, et se doter ainsi d'une véritable stratégie économique.

#### ▪ Description de l'outil

La fiscalité peut avoir un fort impact sur l'équilibre financier des projets. Il existe un certain nombre de dérogations, le plus souvent facultatives, qui peuvent être utilisées à bon escient, en complément d'autres actions, notamment réglementaires. Ainsi, en rapport avec notre problématique, on soulignera plus spécifiquement les exonérations suivantes :

#### **Exonérations facultatives, subordonnées à la volonté des collectivités :**

- l'exonération temporaire de taxe sur le foncier bâti, pour une durée de 2 à 5 ans, sur décision de la collectivité. Cela concerne les nouvelles entreprises (créées ou reprises), qui sont des activités industrielles (art. 1464B et 1464C CGI) ou commerciales et artisanales, et qui sont situées dans un zonage concerné ;
- l'exonération facultative de taxe d'aménagement (sur délibération) pour les locaux à usage industriel ;
- l'exonération facultative de versement pour sous-densité pour les locaux industriels. Cette exonération ne s'applique que dans les zones U ou AU des PLU (ou U et NA des POS). Le VSD instauré sur délibération de la commune ou de l'EPCI est un outil cependant rarement utilisé.

#### **Exonérations de droit et abattements :**

- l'exonération de CFE et de CVAE pour certaines activités industrielles et pour les entreprises de production de biogaz et électricité. Ces dernières peuvent bénéficier de 7 ans d'exonération ;
- l'exonération de taxe d'aménagement et de versement pour sous-densité dans les OIN<sup>85</sup>, ZAC<sup>86</sup> et PUP<sup>87</sup> ;
- les activités à usage industriel et artisanal bénéficient d'un abattement de 50 % de la taxe d'aménagement (appliqué sur la valeur forfaitaire par m<sup>2</sup> de construction, révisée annuellement).

<sup>85</sup> Lorsque le financement des équipements, dont la liste est fixée par un décret du Conseil d'Etat a été assuré par les constructeurs ou aménageurs.

<sup>86</sup> Lorsque le financement des équipements publics a été assuré par les constructeurs et aménageurs. La liste des équipements concernés est fixée par un décret du Conseil d'Etat et peut être complétée par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI pour une durée minimale de 3 ans.

<sup>87</sup> Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités dans la convention de PUP, et dans la limite de la durée prévue dans le cadre de cette même convention.

D'autres marges de manœuvre existent en termes de fiscalité : la variation des taux est, pour certaines taxes (TFB, TFBN, CFE, TA), du ressort de la commune ou de l'EPCI.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ La CCI Paris Ile-de-France encourage les collectivités à **utiliser les exonérations facultatives existantes en renforcement des dispositions réglementaires et stratégiques, afin d'avoir une politique véritablement incitative pour les activités industrielles.**

Les collectivités gagneront à communiquer sur ces leviers fiscaux dans le cadre **d'une véritable politique d'attractivité et de marketing territorial**, que ce soit sur leur site internet, à l'occasion de diverses manifestations, ou encore auprès des organismes consulaires lors des réunions de personnes publiques associées, afin que ceux-ci puissent relayer l'information auprès des entreprises.

 Il faudra être particulièrement vigilant sur les impacts de la révision des valeurs locatives, qui interviendra en 2017 et qui modifiera le calcul notamment de la TFB, la TFNB, et de la CFE.

## 2. ENJEU : LIMITER LA PRESSION FONCIERE

### RÉSUMÉ

Une des principales difficultés rencontrées pour développer de l'immobilier d'activité est le prix du foncier, qui ne permet pas toujours au promoteur d'atteindre sa marge, ni à l'investisseur de bénéficier d'un taux de rentabilité satisfaisant. Plusieurs outils permettent d'atténuer la pression foncière en zone urbaine dense.

Pour cela, et avant toute chose, de nouvelles capacités foncières doivent être débloquées pour le développement économique, notamment via la requalification, restructuration, et optimisation foncière des ZAE, qui revêtent un caractère stratégique.

Le principe de compacité et de densification des ZAE doit être néanmoins appliqué avec discernement, afin qu'il ne s'exerce pas au détriment des activités économiques. En effet, les capacités foncières ainsi dégagées doivent être prioritairement réservées aux entreprises.

D'autres outils, tels que les ZAD ou réserves foncières permettent d'anticiper et limiter la spéculation foncière, qui peut notamment sévir à l'occasion de l'annonce de projets d'aménagement.

La mobilisation du foncier public ne doit pas se limiter au logement social. Le foncier industriel et logistique, parce qu'il rencontre des difficultés financières relativement similaires, mériterait de bénéficier du droit de priorité et du dispositif de décote, dispositifs réservés au logement et dont la CCI Paris-Ile-de-France propose une transposition à l'activité.

Enfin, dès 2016, les collectivités pourront s'appuyer sur les capacités d'intervention du futur Grand EPF à travers des conventions d'intervention foncière ou des nouveaux outils récemment développées par l'EPFIF en faveur des activités.

### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

#### Proposition n°4 : débloquer de nouvelles capacités foncières pour le développement économique

- Levier : utilisation des SEMOP et AFUP pour mener des opérations de requalification et optimisation foncière des ZAE
- Levier : création d'emplacements réservés dans les PLU pour préserver du foncier économique à destination des grands services urbains

#### Proposition n°5 : lutter contre la spéculation

- Levier : mise en œuvre de ZAD pour lutter contre la spéculation foncière consécutive à l'annonce d'une opération d'aménagement
- Levier : création de réserves foncières au bénéfice des activités
- Levier : création d'un droit de priorité et d'une décote pour les activités

#### Proposition n°6 : s'appuyer sur la capacité d'intervention du Grand EPF

- Levier : conclusion de conventions d'intervention foncière dédiées au développement économique
- Levier : création de foncières publiques filiales de l'EPFIF et d'un acteur local, permettant « d'écraser » les coûts fonciers et de constituer des réserves foncières pour des projets à long terme



## PROPOSITION N°4 : DEBLOQUER DE NOUVELLES CAPACITES FONCIERES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

⇒ Levier : utilisation des SEMOP et AFUP pour mener des opérations de requalification et optimisation foncière des ZAE

### ▪ Objectif

2000 ha seraient actuellement disponibles dans les ZAE franciliennes et leur mode d'occupation du sol extensif risque d'en faire le support d'opérations d'intensification urbaine en faveur du logement. L'enjeu est donc de requalifier, restructurer et densifier les ZAE et ZI en réservant prioritairement aux activités économiques les nouvelles capacités foncières qui auront été ainsi dégagées.

La requalification ou optimisation des ZAE, qui appartiennent à des propriétaires privés et sont souvent des lotissements d'origine privée, nécessitent le recours à des outils spécifiques permettant le remembrement et le réaménagement de ces zones.

### ▪ Description de l'outil SEMOP

La loi n°2014-744 du 1er juillet 2014 permet la création de SEM à opération unique (SEMOP). Leur seul objet est la réalisation d'une opération de construction, de logement ou d'aménagement, la gestion d'un service public ou toute autre opération d'intérêt général relevant de la compétence des collectivités ou de leurs groupements qui en ont l'initiative.

Ces derniers devront posséder entre 34 et 85 % du capital et détenir au moins 34 % des droits de vote (la part publique ne serait donc pas forcément majoritaire), sachant que la part de capital de l'ensemble des actionnaires opérateurs économiques ne peut pas être inférieure à 15 %. L'actionnaire privé sera choisi selon une procédure de mise en concurrence.

La SEM est dissoute au terme de l'opération pour laquelle elle a été créée. En tant que SEM, une mise en concurrence est requise.

NB : la SEMOP est un outil désormais intégré au Code de l'urbanisme.

### ▪ Description de l'outil AFUP :

La loi ALUR a introduit un statut d'Association foncière urbaine de projet (AFUP) destinée à mener des opérations de remembrement et d'aménagement, dans l'intérêt général et le respect des documents d'urbanisme. Il s'agit de permettre de regrouper des parcelles peu exploitables individuellement en vue de leur optimisation foncière.

L'AFUP est instituée à l'initiative soit d'un ou plusieurs propriétaires, soit du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU ou du préfet dans le cadre d'opérations d'intérêt national (OIN), avec délimitation d'un périmètre identifiant les propriétaires concernés. Le projet de remembrement est soumis à enquête publique.

L'AFUP n'est approuvée par délibération ou acte préfectoral (OIN) que si 2/3 des propriétaires représentant les 3/4 de la superficie des terrains concernés<sup>88</sup> se sont prononcés favorablement. Les propriétaires récalcitrants disposent d'un droit de délaissement et, si un membre de l'AFUP souhaite vendre ses terrains à un acquéreur qui n'est pas intéressé par le projet, l'Assemblée générale de l'AFUP peut distraire les parcelles en cause.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La SEMOP est un dispositif d'initiative publique tout récent qui mérite d'être testé, notamment pour la restructuration et requalification de voiries de ZAE ou la réalisation d'une opération immobilière de requalification du bâti** qui sont susceptibles d'avoir un effet d'entraînement sur l'ensemble de la zone et de conforter ainsi son attractivité économique.

↳ **L'AFUP est un dispositif qui peut s'avérer efficace pour des opérations privées d'intérêt général, notamment en matière de restructuration commerciale ou de zones d'activités**, mêlant bailleurs et exploitants aux côtés de la collectivité. Elle pourrait par exemple permettre la densification d'emprises privées de zones industrielles.

Cet outil est séduisant mais il est en attente d'un décret pour le préciser. Il suppose de convaincre tous les propriétaires d'une zone et de déployer des moyens financiers importants. Qu'elle soit d'initiative privée ou publique, l'AFUP nécessite l'adhésion d'une majorité de propriétaires, ce qui suppose des actions de sensibilisation et de pédagogie de la part des pouvoirs publics. La prudence doit être de mise.

 Ces deux outils, intéressants et opérationnels, sont néanmoins relativement complexes à mettre en œuvre et supposent, pour une pleine réussite, une convergence des intérêts publics et privés sur la zone. Cela sera, selon toute vraisemblance, plus facilement le cas quand les propriétaires sont des SCI.

↳ **La SEMOP et l'AFUP sont des leviers d'urbanisme négocié qu'il convient d'intégrer dans une réflexion stratégique globale sur les ZAE**, qui fait aujourd'hui défaut : l'amélioration de la connaissance des ZAE (via le financement d'études *ad hoc*) est un préalable nécessaire à toute stratégie d'optimisation foncière et de modernisation.

 Dans son avis sur le SDRIF, la CCI Paris Ile-de-France avait appelé à appliquer avec discernement le principe de compacité et de densification des ZAE, afin qu'il ne s'exerce pas au détriment des activités économiques. A l'occasion de l'élaboration du Contrat de plan Etat-région (CPER) 2015-2020, la CCI Paris Ile-de-France a, là encore, appuyé le caractère stratégique de la requalification des zones d'activités économiques, et elle a préconisé un ciblage des aides sur l'accompagnement de projets apportant des solutions innovantes sur le plan de l'immobilier, des services, du maintien d'activités industrielles, logistiques et du BTP en zone dense ou encore de la cohabitation des activités et fonctions.

<sup>88</sup> Une majorité qualifiée à la moitié des propriétaires vaut lorsque le document d'urbanisme limite les droits à construire.

En amont, il faut œuvrer à la mise en place d'un observatoire régional des parcs et zones d'activités économiques ainsi qu'à l'élaboration d'un schéma stratégique afin d'identifier les sites attractifs et prioritaires en termes de requalification et les zones nécessitant une intervention.

NB : La Caisse des dépôts et consignations (CDC) mène actuellement une étude sur la mutabilité des ZAE du Grand Paris, afin de contribuer à enrichir le débat public et faire évoluer son offre de services. Le Cerema a mené récemment une étude sur la requalification des zones d'activités économiques<sup>89</sup>.

 La seule optimisation des ZAE et ZI ne saurait répondre aux besoins des entreprises : il est essentiel d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation afin de réaliser les objectifs de développement économique dans le cadre du Grand Paris. Les zones à urbaniser des PLU constituent donc un autre outil, mais davantage adapté à la zone moins dense.

⇒ **Levier : création d'emplacements réservés dans les PLU pour préserver du foncier économique à destination des grands services urbains**

▪ Objectif

Réserver des terrains à l'accueil d'activités essentielles au fonctionnement de la métropole.

▪ Description de l'outil

Prévue à l'article L 123-1-5 V du code de l'urbanisme, cette technique des emplacements réservés permet au PLU de réserver des terrains pour réaliser des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

NB : le fait qu'une opération soit réalisée au profit d'une entreprise privée n'est pas un obstacle à la qualification d'intérêt général.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Pour contrer l'opposition d'éventuels propriétaires récalcitrants, un droit de délaissement leur est ouvert avec obligation d'acquérir pour la collectivité.



*Le projet de PLU de Paris modifié prévoit la création de périmètres de localisation d'équipements de logistique urbaine, qui peuvent être par exemple d'une surface d'au moins 500 m<sup>2</sup>, ou de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les équipements relevant de la logistique urbaine sont intégrés à la liste des CINASPIC.*

*La CCI départementale de Paris a approuvé la création d'une nouvelle catégorie de servitude d'urbanisme dédiée à la logistique urbaine.*

<sup>89</sup> Cerema, 2015, Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Ce classement en emplacements réservés pourrait parfaitement bénéficier à des terrains destinés à accueillir des projets d'activités, à condition que leur intérêt général soit démontré** (création d'emplois sur la commune, activités sous-représentées et nécessaires aux besoins des habitants, emplois adaptés aux catégories socio-professionnelles des actifs résidents...).

↳ **La CCI Paris Ile-de-France estime que cet outil est particulièrement adapté aux grands services urbains : logistique urbaine, activité industrielle de type traitement de déchets, production d'énergie.**

Il y a d'ailleurs une certaine prise de conscience, du côté de l'Etat et de la Région, de la nécessité de préserver les sites indispensables au fonctionnement de la ville (stockage d'hydrocarbures, traitement des déchets, centrales ou postes électriques, entrepôts logistiques). De son côté, la Préfecture a mené des travaux sur la résilience du Grand Paris et il en ressort notamment qu'il est urgent de préserver les sites encore disponibles pour les installations de transport, production et distribution nécessaires au fonctionnement à venir du Grand Paris.

## PROPOSITION N°5 : LUTTER CONTRE LA SPECULATION

⇒ Levier : mise en œuvre de ZAD pour lutter contre la spéculation foncière consécutive à l'annonce d'une opération d'aménagement

### ▪ Objectif

Lutter contre la spéculation foncière, sur le long terme : éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières, disposer de terrains suffisants pour conduire des projets et constituer des réserves foncières.

### ▪ Description de l'outil

Les ZAD (zones d'aménagement différé) visent à réserver, sur six ans, des espaces afin d'y exercer un droit de préemption en vue de réaliser des opérations d'aménagement. En ZAD, le droit de préemption est ouvert au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Depuis la loi ALUR, elles ont l'avantage de ne plus relever uniquement de l'Etat : elles peuvent également être créées directement par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU, après avis des communes incluses dans le périmètre de la ZAD, sachant qu'en cas d'avis défavorable de l'une d'elles, un arrêté préfectoral sera requis.

La procédure de ZAD est simple et sécurisée. Si elle présente des similitudes avec le DPU, il est cependant plus simple de justifier une préemption en ZAD<sup>90</sup>.



*La zone d'activités Sénia à Orly et Thiais, qui bénéficie aujourd'hui d'une localisation stratégique au croisement de l'A86, l'A106 et la RD7, verra sa desserte en transport fortement améliorée par l'arrivée à Pont de Rungis d'une station de la ligne 14 du métro du Grand Paris en 2024.*

*En lien avec l'arrivée du métro, une partie du Sénia est appelée à muter progressivement en quartiers urbains mixtes intégrant de nouveaux logements, notamment pour les salariés, des commerces, des services, des bureaux et des équipements. Ces projets renforceront l'attractivité de la zone pour les entreprises qui y sont implantées, et offriront de nouvelles opportunités d'investissement et de développement économique.*

*Afin d'intégrer les entreprises et leurs projets dans la démarche de mutation du secteur, l'EPA ORSA a mis en place une plateforme d'entreprises pour accompagner les entreprises dans leurs projets de développement, et éventuellement de relocalisation lorsque nécessaire, ainsi qu'une Zone d'aménagement différé (ZAD) sur le site concerné afin de lutter contre la spéculation foncière pour permettre le maintien de valeurs compatibles avec les activités logistiques et productives.*

<sup>90</sup> Pour plus d'informations : CERTU-CETE Nord Picardie, fiche C1, juin 2013 Acquérir le foncier : la ZAD et Arrêt du Conseil d'Etat du 17 juin 2014 Société Fournaise REQ.n°358438.

NB : Les CDT peuvent prévoir la création de ZAD (article 21 de la Loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris) : ils déterminent alors la liste des ZAD, leur périmètre, et les bénéficiaires du droit de préemption institué dans ces zones. Cependant, aucun CDT validé n'a prévu de créer de ZAD, d'après le bilan d'étape de la DRIEA Ile-de-France sur les CDT au 23 octobre 2014.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Les ZAD constituent un outil adapté aux territoires où le risque d'éviction des entreprises est accru, sous l'effet de l'annonce de projets d'aménagement.** Ainsi, c'est un outil qui pourrait par exemple, être utilisé autour des futures gares du Grand Paris Express où les enjeux de maintien sont particulièrement marqués pour les activités productives et logistiques ainsi que pour les PME-PMI (cf. p. 47 et 48).

 Les ZAD permettent de sauvegarder des périmètres opérationnels sur six ans (délai moyen pour une opération). Il est donc essentiel de mettre à profit la compétence ouverte aux intercommunalités par la loi ALUR, intercommunalités qui favorisent la vision stratégique globale.

⇒ **Levier : création de réserves foncières au bénéfice des activités**

▪ Objectif

Lutter contre la spéculation foncière, sur le moyen et long terme et disposer de terrains pour conduire des projets.

▪ Description de l'outil

En termes de stratégie, les réserves foncières (articles L 221-1 et suivants du code de l'urbanisme) relèvent d'une politique du moyen ou long terme via une anticipation sur l'urbanisation future, la possibilité donnée aux personnes publiques de stocker des terrains, acquis à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, à un prix raisonnable et qui seront immédiatement disponibles lorsque la collectivité décidera de les aménager. Dans cette attente, des conventions précaires d'occupation peuvent être conclues pour éviter les « friches ».

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Cette méthode de portage foncier est intéressante dès lors qu'il existe une réelle volonté d'aboutir à une opération d'aménagement.** Elle pourrait tout particulièrement être utilisée pour les ZAE stratégiques et les futures gares du Grand Paris Express où les enjeux de maintien des PME-PMI sont particulièrement marqués.

 L'effet pervers est de mettre en sommeil des terrains pour ne jamais « les réveiller ». Une veille attentive est à effectuer.

↳ **La gestion dynamique du foncier durant la phase de portage permet de réduire les coûts de portage, tout en contribuant au maintien de l'emploi** durant la phase de préparation des projets. La location des biens durant la période du portage peut se faire avec application d'une décote (occupation temporaire). Cf. p 92 sur Foncière Commune, pour plus d'informations sur les réserves foncières.

⇒ Levier : création d'un droit de priorité et d'une décote pour les activités

▪ Objectif

Rendre financièrement viable la réalisation d'opérations à vocation industrielle et logistique en zone dense par des prix fonciers adaptés.

▪ Description de l'outil

Pour favoriser la construction de logements sociaux, les communes et intercommunalités titulaires du droit de préemption urbain disposent d'un droit de priorité d'acquisition en cas de cession d'immeubles ou de droits sociaux appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital et à des établissements publics. Les emprises, notamment ferroviaires, sont en effet nombreuses et certaines ne sont plus utilisées. L'article L. 240-3 du code de l'urbanisme organise la procédure, inspirée de celle de droit commun de la préemption. Les permis de construire sont délivrés alors au nom de l'État.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public instaure, en complément, un dispositif de décote lors de la cession de terrains de l'État en vue de la construction de logements sociaux. Cette décote peut atteindre 100 % de la valeur vénale pour la part destinée au logement social mais est limitée à 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour ceux en accession sociale à la propriété.

Depuis la promulgation de la loi, l'État a cédé 260 000 m<sup>2</sup> de terrains pour la réalisation de 3 000 logements (dont 2/3 de logements sociaux) et l'année 2015 devrait voir s'accélérer le rythme des cessions.

La Loi Macron du 6 août 2015 étend le droit de décote aux équipements publics (voiries, espaces verts, trottoirs...) liés à une opération de logement social.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ Il serait opportun d'envisager de **transposer le droit de priorité et le dispositif de décote à des activités lorsqu'elles sont indispensables au développement d'un territoire donné**, ce caractère essentiel devant être dûment établi et les activités ciblées.

Juridiquement, cette proposition va dans le sens des évolutions constatées (extension du champ d'application).

## PROPOSITION N°6 : S'APPUYER SUR LA CAPACITE D'INTERVENTION DU GRAND EPF

⇒ Levier : conclusion de conventions d'intervention foncière dédiées au développement économique

### ▪ Objectif

Anticiper les mutations du tissu économique afin de veiller au devenir des activités déjà présentes et à l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre des opérations d'aménagement.

### ▪ Description de l'outil

L'Établissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF) est un opérateur foncier qui a vocation à produire des terrains « prêts à l'emploi » pour le compte des collectivités et de leurs outils. Pour ce faire, il acquiert et porte des biens fonciers et immobiliers, qu'il cède ensuite pour la réalisation de projets d'aménagement ou des opérations immobilières. L'EPFIF intervient sur un territoire comprenant Paris (75) et les départements de Seine-et-Marne (77), de l'Essonne (91), de Seine-Saint-Denis (93), et du Val-de-Marne (94). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les quatre établissements franciliens seront réunis sous la bannière de l'EPFIF et formeront le « Grand EPF ».

### SCHEMA D'INTERVENTION DE L'EPFIF

1. **Conventions d'intervention foncière (CIF)** : l'EPFIF intervient dans le cadre de CIF passées avec les collectivités, afin de préparer en amont les projets urbains portés par celles-ci.
2. **Acquisition des biens** : l'achat des fonciers se fait par négociation, par préemption ou par expropriation. L'EPFIF acquiert uniquement des biens privés.
3. **Portage** : mise en place d'un scénario de portage au regard de la nature et de la durée du projet (location, sécurisation, démolition...).
4. **Constitution de l'assiette foncière** en vue de la revente : remembrement si besoin de parcelles
5. **Cession** du foncier à un opérateur (promoteur, bailleur, aménageur) désigné par la collectivité. Cette vente est effectuée au « prix de revient », c'est-à-dire au prix d'acquisition, auquel sont ajoutés les frais de gestion, ainsi que les coûts éventuels de transformation. Les recettes locatives perçues durant le portage intermédiaire viennent en abattement des charges. Les frais financiers et les coûts de structure ne rentrent pas dans le calcul du prix final. L'EPFIF ne pratique pas d'enchères pour la vente de ses terrains : le prix n'est donc pas un critère de choix pour retenir un opérateur. La désignation se fait uniquement au regard de critères qualitatifs.

L'EPFIF dispose d'une ressource pérenne grâce à la perception de la TSE (taxe spéciale d'équipement), collectée à l'échelle de son territoire de compétence. Le revenu des cessions et l'emprunt complètent sa capacité financière.

Un tiers des engagements de l'EPFIF concerne le soutien au développement économique. La plupart des conventions d'intervention foncière ont un volet économique, souvent dédié aux commerces et services, et une dizaine de conventions concernent des opérations exclusivement tournées vers le développement d'immobilier d'entreprise.

Actuellement, l'EPFIF mène de nombreuses réflexions sur le développement de nouveaux outils dédiés au développement économique.



Dans le cadre d'une Convention d'intervention foncière conclue en 2008 avec la Ville Alfortville et la Communauté d'agglomération de la Plaine Centrale du Val-de-Marne, l'EPPFIF est intervenu sur une friche industrielle de plus de 3 ha, située rue de la Digue et anciennement occupée par les entrepôts du Bazar de l'Hôtel de Ville (acquisition par l'EPPFIF en 2008).

L'opération prévoit la création d'un nouveau quartier mixte (logements, équipements sportifs et développement économique, notamment des bureaux), avec une programmation économique constituée à 80 % d'ateliers réservés à des éco-activités artisanales.

Le site présentait de nombreuses contraintes et a nécessité le démantèlement d'anciennes installations de distribution de carburant et l'évacuation de cuves. La présence de remblais sur l'ensemble du site à des profondeurs pouvant atteindre 2 ou 3 mètres et présentant un impact en métaux a nécessité des actions de dépollution adaptées.

L'ensemble du tènement foncier a été cédé libre de ces contraintes aux collectivités en 2014.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ La CCI Paris Ile-de-France recommande aux collectivités de solliciter le Grand EPF en amont de leurs projets sur les problématiques foncières des opérations envisagées (cf. annexe 2, p.174 sur les modalités d'intervention de l'EPPFIF). **Un portage foncier spécifique peut être envisagé pour les projets de développement économique, notamment en création / extension, requalification et mutation partielle des ZAE à enjeux.**

L'EPPFIF accompagne la collectivité pour laquelle il agit, dans la définition de sa stratégie d'intervention foncière en articulation avec les outils réglementaires et financiers de l'urbanisme et de l'aménagement.

S'inscrivant dans une vision de long terme et agissant en anticipation, l'EPPFIF participe à la régulation des prix.

↳ La CCI Paris Ile-de-France affirme son soutien aux orientations figurant dans le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2007-2013 de l'EPPFIF à savoir :

- une action anticipatrice autour des axes et des interconnexions de transports, en faveur de nouvelles zones d'activités ou zones logistiques ;
- la reconversion de sites industriels en déclin, qui conservent cependant un potentiel d'attractivité économique ;
- favoriser l'accueil d'activités compatibles avec un environnement résidentiel pour veiller à l'équilibre habitat / emploi, notamment en accompagnant le maintien ou l'implantation de PME/PMI et activités productives.

Elle appelle de ses vœux la reconduction de ces orientations pour le futur plan pluriannuel d'intervention du Grand EPF.

↳ La CCI Paris Ile-de-France rappelle que l'EPPFIF peut aussi apporter une expertise à ses partenaires pendant la phase d'élaboration du projet, en vue d'une intervention foncière : diagnostic de mutabilité, études techniques, vérification de la faisabilité économique des différents scénarii.

⇒ Levier : création de foncières publiques filiales de l'EPFIF et d'un acteur local, permettant « d'écraser » les coûts fonciers et de constituer des réserves foncières pour des projets à long terme

▪ Objectif

Maîtriser l'évolution des coûts fonciers sur une période longue en amont de projets d'aménagement de long terme (foncier mobilisable à 10 / 15 ans).

Disposer à terme d'un foncier libre de toute occupation, permettant une programmation diversifiée.

Eviter la dégradation des biens et du secteur pendant le temps de portage par le maintien d'activités sur la zone.

▪ Description de l'outil

La Foncière Commune est une foncière publique filiale de l'EPFIF et d'un acteur local. Le plan stratégique foncier de la communauté d'agglomération Plaine Commune a identifié des actions et outils à mettre en œuvre pour accompagner l'évolution urbaine de son territoire, notamment dans le cadre du CDT « Territoire de la Culture et de la Création ».

Participant à la stratégie ainsi impulsée, l'EPFIF s'est associé à la SEM Plaine Commune Développement afin de créer un véhicule de portage innovant, adapté aux problématiques de réserves foncières en tissu urbain, et qui permette d'anticiper l'accueil des projets : la Foncière Commune a été créée en février 2014.

La foncière a pour vocation d'intervenir sur des tissus d'activité en mobilisant des moyens importants. Elle exploite ainsi des biens pouvant dégager des revenus locatifs conformes au marché.

La capacité d'intervention actuelle de Foncière Commune est de 10 M€ (capital social initial apporté à 85% par l'EPFIF et à 15% par la SEM Plaine Commune Développement), avec un levier de 40 M€ grâce à l'emprunt, qui constitue 80 % des ressources : au total, les capacités financières sont donc de 50 M€ et sont réservées à des interventions ciblées sur des secteurs économiques.

Contrairement à une foncière classique, Foncière Commune ne cherche pas à générer des profits. Les rendements recherchés (de l'ordre de 2 % par an, plafonnés à 10 % sur 10 ans) sont très inférieurs aux rendements du marché correspondant aux biens exploités et visent uniquement la rémunération du risque. Les recettes locatives ainsi perçues permettent de payer, du moins en partie, les frais d'éviction, de faire face aux obligations de propriétaire et de rembourser l'emprunt.



En 2015, la Foncière a concrétisé sa première acquisition situé au 161 rue du Landy à Saint-Denis.

L'outil est aujourd'hui en phase expérimentale. L'EPFIF va poursuivre le développement de ce type d'outils sur d'autres territoires stratégiques.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France soutient cette initiative de l'EPFIF, permettant la mise en place d'actions particulièrement adaptées aux territoires impactés par le Nouveau GPE.**

 La mise en œuvre de ces foncières doit résulter de l'élaboration d'un plan stratégique foncier à l'échelle intercommunale, doté d'un volet économique. Elle doit également s'appuyer sur une méthode d'accompagnement spécifique des entreprises impactées par les projets urbains (MODUE : maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique, cf. p.110).

 Les foncières publiques ainsi conçues ne sont pas des outils de développement économique mais de portage sur le temps long (constitution de réserves foncières). Elles permettent cependant le maintien de l'activité économique pendant la durée du portage.

↳ **La CCI Paris Ile-de-France rappelle le fort enjeu de relocalisation des entreprises présentes sur le foncier porté et la nécessité de mettre à profit le temps de portage pour anticiper et répondre aux besoins des entreprises,** les accompagner dans leur parcours résidentiel, notamment en développant une offre immobilière adaptée.



### 3. ENJEU : AGIR DANS LE CADRE D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES

#### RÉSUMÉ

La maîtrise foncière, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement public (de type ZAC ou autre), permet d'orienter l'utilisation future des terrains. En effet, cet urbanisme négocié permet à l'aménageur d'introduire dans les cahiers des charges ou cahiers de cessions de terrains des critères favorisant l'implantation d'activités à des prix raisonnables.

Sur le plan financier, la péréquation financière entre les différentes fonctions permettra de rechercher l'équilibre. En cas de déficit, il faut parfois faire appel à des subventions d'équilibre, qui doivent être conçues non pas comme un manque à gagner mais comme un investissement d'avenir, permettant de préserver les bénéfices du rapprochement habitat/emploi attendu avec le Nouveau Grand Paris et de limiter la création de friches tertiaires.

Afin de limiter la spéculation lors de la revente des biens, l'investissement public pourra être pérennisé par l'utilisation de clauses anti-spéculatives ou des dispositifs de démembrement de la propriété, qui permettent d'encadrer l'usage futur et/ou le niveau de loyers.

#### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

##### Proposition n°7 : acquérir le foncier pour en maîtriser l'utilisation

- Levier : usage de la maîtrise foncière, dans un cadre amiable de préférence, et du droit de préemption urbain pour les situations verrouillées

##### Proposition n°8 : orienter la programmation en faveur de l'activité

- Levier : négociation de l'implantation d'activités à un prix raisonnable, au sein des concessions d'aménagement et mandats
- Levier : intégration des activités productives et logistiques au sein des PIG (Projet d'Intérêt Général)

##### Proposition n°9 : juguler les risques de mutation en maîtrisant les usages futurs

- Levier : intégration de clauses anti-spéculatives au sein des baux, pour pérenniser l'investissement public
- Levier : montages intégrant des dispositifs contractuels de démembrement de la propriété

##### Proposition n°10 : mobiliser les aides financières existantes pour les projets innovants

- Levier : aide « Parcours résidentiel du créateur d'entreprise innovante »
- Levier : aide « Soutien à la mise en place d'ELU »



## PROPOSITION N°7 : ACQUERIR LE FONCIER POUR EN MAÎTRISER L'UTILISATION

⇒ Levier : usage de la maîtrise foncière, dans un cadre amiable de préférence, et du droit de préemption urbain pour les situations verrouillées

### ▪ Objectif

Acquérir par voie amiable ou coercitive les terrains nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement.

### ▪ Description de l'outil

La maîtrise foncière, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement publique, permet d'orienter l'utilisation future des terrains. L'acquisition des terrains peut se faire à l'amiable ou de manière coercitive en cas de réticences ou verrous.

Le droit de préemption décentralisé tend à la mise en œuvre d'une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, lequel vise expressément l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherches ou d'enseignement supérieur...

La collectivité ou l'établissement public compétent (foncier, d'aménagement) ou une SEM dotée de cette capacité se substitue, lors d'une transaction immobilière, à l'acquéreur pressenti. En cas de désaccord des parties, le prix est fixé par le juge de l'expropriation.

NB : on soulignera que la loi du 14 août 2014 exclut les emprises de la SNCF Réseau et SNCF Mobilités de ce droit.

Le DPU pourra aussi être utilisé hors opération d'aménagement, dans le diffus, pour préserver de la spéculation des terrains à vocation économique.

### ▪ Recommandations et points de vigilance

 La maîtrise foncière implique la mobilisation de moyens financiers conséquents. De plus, le DPU est un outil coercitif : cette intrusion dans la sphère privée, limitation au droit de propriété, est souvent mal vécue. Il faut donc user de cette prérogative de puissance publique avec parcimonie.

↪ **Le DPU, qui a prouvé son efficacité en termes de régulation et de maintien de PME-PMI, au sein d'opérations d'aménagement ou de projets ponctuels, doit avant tout être utilisé à titre préventif comme un levier de négociation. Des acquisitions à l'amiable bien anticipées sont préférables.**

## PROPOSITION N°8 : ORIENTER LA PROGRAMMATION EN FAVEUR DE L'ACTIVITE

⇒ Levier : négociation de l'implantation d'activités à un prix raisonnable, au sein des concessions d'aménagement et mandats

### ▪ Objectif

Négocier la place de l'activité dans les projets par le biais des régimes contractuels que sont la concession d'aménagement et le mandat afin d'orienter la programmation.

### ▪ Description de l'outil

La concession d'aménagement permet de confier à un opérateur public ou privé (après mise en concurrence sauf pour les sociétés publiques locales d'aménagement dont tout le capital est détenu par des collectivités locales ou leurs groupements) la réalisation d'une opération d'aménagement<sup>91</sup>.

Par ailleurs, l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent confier à une personne publique ou privée (toujours après mise en concurrence sauf ici aussi pour les SPLA), un mandat pour procéder en leur nom et pour leur compte à des études préalables à une opération d'aménagement, à des travaux ou constructions, à des achats ou reventes de biens fonciers ou immobiliers. Ce mandat écrit est réglementé dans son contenu. Il ne saurait toutefois être global en raison du principe de l'allotissement de la commande publique, chaque grand domaine d'intervention faisant alors l'objet d'un mandat : études, travaux, achat et revente des biens.

### ▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Cet urbanisme négocié permet d'introduire dans les contrats et leurs cahiers des charges ou cahiers de cessions de terrains<sup>92</sup> des critères favorisant l'implantation d'activités à des prix raisonnables.**

 Plusieurs facteurs peuvent faciliter les négociations pour l'intégration de l'activité dans les opérations d'aménagement : un foncier moins cher (comparativement à d'autres territoires), un marché tertiaire qui dépasse une taille critique, de très bons taux de rendement global de l'immobilier d'activités (rendement locatif et en capital) sont autant de facteurs qui permettent d'envisager des montages innovants.

On notera que la capacité de négociation de la maîtrise d'ouvrage est optimisée par une très bonne connaissance du marché immobilier et des modes de calcul du bilan promoteur, qui permettent de ne pas imposer de prescriptions irréalistes.

<sup>91</sup> Avec la loi ALUR, par souci de gain de temps, elle peut désormais être attribuée avant l'acte formel de création de la ZAC, dès lors qu'a été arrêté le bilan de la concertation et délibéré sur son objet, son périmètre, son programme et son financement prévisionnel.

<sup>92</sup> Les cahiers des charges sont signés entre la collectivité et l'aménageur. Les cahiers de cessions sont rédigés par l'aménageur.

 En raison des équilibres financiers et de la difficulté à dégager à la fois une marge satisfaisante pour le promoteur et un taux de rentabilité acceptable pour l'investisseur, l'immobilier d'activités est le plus souvent développé par des opérateurs spécialisés, souvent adossés à des foncières.

↳ **Eu égard au manque à gagner que peut représenter la charge foncière activité, il faudra donc rechercher la péréquation foncière entre les différentes fonctions.** A ce titre la densification et la mixité fonctionnelle pourront apporter des solutions, mais ne permettent cependant pas toujours d'atteindre l'équilibre.

L'optimisation de l'équation financière pourra aussi être recherchée par le biais de baux emphytéotiques (ou baux à construction/réhabilitation) qui permettent de diminuer le prix du foncier (cf. p.103 sur les dispositifs contractuels de démembrement de la propriété).

Enfin, proposer des solutions de relocalisation aux entreprises pourra conduire à apaiser les négociations d'éviction et à diminuer le montant qui y est consacré.

 Une attention particulière devra être apportée à la vocation des sols pollués et au surcoût que peut représenter la dépollution pour des opérations de logement ou d'équipements publics. L'équation pourra être, suivant les cas, en faveur du maintien d'activités économiques.

↳ **En cas de bilan déficitaire, il conviendra d'arbitrer en faveur, ou non, d'une subvention d'équilibre. Cette dépense n'est pas un déficit en tant que tel, mais au contraire, elle doit être conçue comme un investissement d'avenir** pour l'emploi de proximité, la réduction des temps de transport des salariés, et la limitation des risques de friches tertiaires.

Cependant, dans un contexte de raréfaction des ressources des collectivités et d'arbitrage entre les dépenses, le recours aux subventions d'équilibre n'est pas acquis et doit se limiter à des cas exceptionnels.

 Le rapport annuel public de la Cour des Comptes paru en 2015 fait état du ralentissement du nombre d'opérations d'aménagement, de la diminution de la construction et de la multiplication des blocages<sup>93</sup>.

↳ **La place des activités sera tout particulièrement à défendre à proximité des gares** : la CCI Paris Ile-de-France recommande de s'appuyer sur Grand Paris Aménagement, qui sera doté d'une force de frappe inédite, et sur la compétence d'aménagement de la Société du Grand Paris (SGP)<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> Cour des Comptes, Rapport annuel public, Février 2015, p.372.

<sup>94</sup> En complément de sa mission principale (construction des gares, des bases chantier et des opérations connexes) sur le foncier, la SGP est aussi dotée d'une compétence aménagement, prévue à l'article 7-V de la Loi n°2010-597 : elle peut être en charge de la conduction d'opérations d'aménagement et de construction, et dans ce cadre, elle exerce les compétences reconnues aux établissements publics d'aménagement.

Elle peut exercer cette mission en direct ou par voie de convention par l'intermédiaire d'une personne publique ou privée, compétente en matière d'aménagement et de construction. A ce jour, aucune convention de ce type n'a été signée.

La compétence d'aménagement de la SGP s'exerce dans un cadre bien délimité :

- dans les communes signataires d'un contrat de développement territorial, la SGP peut être en charge de conduction d'opérations d'aménagement ou de construction, si le CDT le prévoit. Le CDT pourra être modifié dans cette optique ;
- dans les communes non signataires d'un contrat de développement territorial, la SGP peut conduire des opérations de construction et d'aménagement dans un rayon de 400 mètres autour des nouvelles gares du réseau de transport public du Grand Paris, après avis des communes et EPCI concernés.

⇒ Levier : intégration des activités productives et logistiques au sein des PIG (Projet d'Intérêt Général)

▪ Objectif

Débloquer des projets permettant d'intégrer l'activité à l'aménagement du Grand Paris.

▪ Description de l'outil

Le PIG est un outil qui permet de lever des réticences, notamment dans certaines communes face à des projets d'intérêt général dépassant leur seul territoire. Il permet aussi de débloquer ces projets. Ainsi qualifié par arrêté préfectoral, le PIG vise « tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique » et destiné « à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des populations défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, ou à l'aménagement agricole et rural ».

Outre la réalisation de routes, ponts, centrales électriques, lignes ferroviaires, bâtiments d'enseignement, sont aussi concernées des opérations de réhabilitation des quartiers.

**Il a été annoncé que l'aménagement du Grand Paris (entendu au sens large de la loi du Grand Paris) donnerait lieu à des PIG (et des ZAD).** Pourraient être par exemple concernés par un PIG, l'aménagement d'une gare et de ses abords ou encore l'implantation de grands équipements indispensables au fonctionnement de la métropole.

NB : des PIG peuvent être intégrés aux CDT.

La qualification de PIG suppose un projet suffisamment élaboré et la preuve de son utilité publique au sens de la jurisprudence administrative de principe : les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social et les atteintes à d'autres intérêts publics ne doivent pas être excessifs eu égard aux buts poursuivis.

Le projet peut émaner de l'État, d'une Région, d'un Département ou même d'une commune ou d'un groupement de communes et, plus généralement, de toute personne ayant la capacité d'exproprier. Il doit avoir fait l'objet d'une décision ou d'une délibération préalable de la personne compétente, dûment contrôlée par le juge. Le préfet met ensuite en demeure de procéder dans un certain délai aux adaptations requises des SCOT et des PLU ; à défaut, il y procède d'office.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ Les activités productives et logistiques sont une composante à intégrer dans le projet du Grand Paris et le PIG peut représenter tant une opportunité pour les activités qu'un moyen de pression pour la réalisation des objectifs de construction de logements, au détriment des entreprises les plus fragiles et les moins « acceptées ».

**Il paraît essentiel que les PIG soit aussi utilisés comme des outils de maintien de la diversité du tissu économique, et qu'ils n'annulent pas mais au contraire confortent les dispositions protectrices des grandes emprises économiques ou rez-de-chaussée de locaux d'activités qui pourraient préalablement figurer aux PLU.**

 Il s'agit d'une procédure lourde, contraignante, visant à vaincre toute résistance à des projets d'intérêt général. Il faut donc y recourir comme instrument utile et bien prendre garde à la démonstration pertinente de l'utilité publique sur laquelle le juge administratif exerce un contrôle dit « maximum ou de proportionnalité ».

## PROPOSITION N°9 : JUGULER LES RISQUES DE MUTATION EN MAÎTRISANT LES USAGES FUTURS

⇒ Levier : intégration de clauses anti-spéculatives au sein des baux, pour pérenniser l'investissement public

### ▪ Objectif

Limiter la spéculation lors de la revente de biens ayant bénéficié de subventions d'équilibre ou autre aide financière publique : il s'agit de pérenniser l'investissement public.

### ▪ Description de l'outil

Ces clauses permettent de limiter les possibilités de revente à des fins spéculatives et sont utilisées pour le logement, plus particulièrement pour l'accession sociale à la propriété. Elles pourraient être utilisées pour l'immobilier d'activité, qui nécessite souvent le recours à une subvention d'équilibre ou la fixation d'un niveau de charges foncières inférieur.

Parmi les formes de clauses qui pourraient être tout particulièrement adaptées à ces enjeux, citons :

- **le pacte de préférence**, qui prévoit la possibilité de rachat par le vendeur initial (par exemple la commune) en cas de revente à un tiers. Il est possible de fixer des règles d'actualisation (majoration du prix initial selon la variation de l'indice de l'INSEE par exemple<sup>95</sup>) ;
- **la clause d'agrément de prix** où l'acquéreur s'engage en cas de revente du bien acquis à obtenir l'accord du vendeur initial (ou de la collectivité territoriale ayant accordé l'aide qui a permis la minoration de prix) sur le prix. Cette clause s'applique dans un délai fixé contractuellement et elle est souvent associée au droit de préemption ou à un pacte de préférence.

D'autres types de clauses peuvent prévoir le remboursement des aides accordées (ex : le remboursement de la minoration foncière en cas de plus-values).

### ▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France se positionne en faveur de l'utilisation de clauses anti-spéculatives qui permettent de protéger les locaux d'activités par une politique de loyers modérés et pérenniser ainsi l'investissement public.**

Elle rappelle qu'il est possible d'intégrer ces clauses à des baux commerciaux, mais aussi à des baux emphytéotiques ou des baux à construction, néanmoins encore peu utilisés pour l'immobilier d'activité.

<sup>95</sup> Arrêt n° 1057 du 23 septembre 2009 (08-18.187) - Cour de cassation -Troisième chambre civile.

 Ces clauses, qui relèvent de la liberté contractuelle, doivent être solidement justifiées pour en assurer la sécurité juridique :

- **elles doivent être dûment motivées par un intérêt légitime et sérieux.** Les notions de lutte contre la spéculation et de contrepartie à une aide consentie et ayant permis une acquisition à des prix préférentiels sont des critères valables (arrêt de la Cour de Cassation du 23/09/2009) ;
- **elles sont limitées dans le temps et obéissent au principe de proportionnalité.** La CCI Paris Ile-de-France recommande que leur durée d'application tienne compte de la durée de l'amortissement de l'investissement, qui dans le cas de locaux d'activités industrielles et logistiques peut se faire sur un temps relativement long.

 Dans un souci d'efficacité, il convient de prévoir des pénalités financières en cas de non-respect des engagements.

⇒ Levier : montages intégrant des dispositifs contractuels de démembrement de la propriété

▪ Objectif

Faire baisser les prix du foncier et limiter les comportements spéculatifs.

▪ Description de l'outil

Plusieurs dispositifs de démembrement (bail à construction, bail emphytéotique...) permettent, par une dissociation du foncier et du bâti, de faire baisser le prix du foncier dans les zones tendues. Dispositifs souples, permettant une fixation des conditions et de la durée par voie contractuelle, ils assurent une rentabilité aux acteurs privés tout en permettant à la puissance publique de conserver à terme la maîtrise du foncier.

Le bail à construction présente un avantage comparatif par rapport au bail emphytéotique puisqu'il permet de contrôler précisément l'activité future<sup>96</sup>. Il est en effet possible d'insérer dans un bail à construction des clauses de restriction d'activité pour le preneur.

Le bail emphytéotique quant à lui permet d'agir sur le prix du foncier puisqu'il prévoit un loyer modique.

Créé par l'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire, le BRILO (bail réel immobilier relatif au logement intermédiaire) est un bail longue durée dédié à la création de logement à prix abordable. Pendant la durée du contrat, le maintien de l'usage est garanti et les prix sont encadrés (environ 20 % en dessous du marché).

NB : le décret de création du BRILO n'est toujours pas paru. Il n'y a donc pas encore de bilan sur l'utilisation et l'efficacité de ce nouvel outil, réservé au logement intermédiaire.

<sup>96</sup> Cf. arrêt de la Cour de Cassation, Troisième Chambre Civile du 7 avril 2004 req.02-16.283.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Loin d'être généralisable, ce type de montages mérite d'être étudié au cas par cas, notamment pour éviter la mutation au profit du tertiaire.**

⚠ L'utilisation des baux à construction et emphytéotique dans le domaine économique n'est pas très développée. Ils ne répondent pas aux besoins des foncières puisque ces baux vont à l'encontre de la logique patrimoniale et d'investissement qui les caractérisent. De plus, comme cela a été évoqué précédemment, l'immobilier d'activité est un investissement dont la rentabilité se calcule sur un temps long.

Ces instruments qui, *in fine*, font perdre à l'opérateur privé la propriété – et c'est en France, un frein psychologique absolument considérable -, permettent néanmoins la réalisation de projets où, sans ce type de montages, le coût du foncier aurait pu s'avérer dissuasif.

↳ **La CCI Paris-Ile-de-France propose d'étudier l'intérêt d'une transposition d'un bail réel immobilier pour l'activité, une fois réalisés la mise en œuvre et le bilan de ce nouvel outil.**

## PROPOSITION N°10 : MOBILISER LES AIDES FINANCIERES EXISTANTES POUR LES PROJETS INNOVANTS

⇒ Levier : aide « Parcours résidentiel du créateur d'entreprise innovante »

### ▪ Objectif

Financement de projets d'aménagement comportant une dimension innovante sur le plan du parcours résidentiel et des produits immobiliers afin d'accompagner le créateur d'entreprise dans une logique de croissance, de développement et d'ancrage de son activité au sein de l'espace régional.

### ▪ Description de l'outil<sup>97</sup>

Le Conseil Régional Ile-de-France a mis en place en 2012 une aide « Parcours résidentiel du créateur d'entreprise innovante : de l'immobilier d'entreprises exemplaire aux éco-parcs/écopôles », qui se substitue aux dispositifs de soutien à la requalification et extension des zones d'activités économiques, aux pépinières et hôtels d'entreprises et aux éco-pôles.

Le nouveau dispositif est un soutien régional en faveur du parcours résidentiel du créateur d'entreprise innovante, répondant aux enjeux de l'accueil des entreprises (exigences environnementales, nouveaux services et modes de partage des locaux...) et aux problématiques d'une grande métropole mondiale. Il s'agit d'accompagner le créateur lors de ces différents stades de développement et de favoriser son enracinement sur le territoire régional, la période de création et maturation de la vie de l'entreprise étant en effet la période la plus risquée en termes de défaillances.

Ainsi, cette aide permet de :

- financer des équipements permettant l'accompagnement des entreprises (incubateurs, pépinières, hôtels d'entreprises) et favoriser ainsi le parcours résidentiel du créateur d'entreprise ;
- pérenniser les entreprises en création et ancrer les emplois associés en Ile-de-France grâce à un produit immobilier ou foncier adapté et de qualité, répondant aux priorités de la Région en termes de conversion écologique et sociale ;
- soutenir la conversion de zones d'activités en éco-parcs et le développement d'écopôles.

La Région intervient de manière prioritaire pour accompagner des maîtres d'ouvrages publics : communes, Etablissements publics de coopération intercommunale, Départements, Etablissements publics, Groupements d'intérêt public (GIP) ou association de partenaires publics préfigurant la constitution d'un GIP, Société d'économie mixte dans le cadre d'un mandat confié par une personne publique ou d'une délégation de service public, etc.

<sup>97</sup><http://www.iledefrance.fr/aides-regionales-appels-projets/parcours-residentiel-du-createur-entreprise-innovante-immobilier>

Des opérations portées par des maîtres d'ouvrages privés pourront néanmoins être étudiées dès lors que ces derniers remplissent l'ensemble des critères évoqués ci-dessus et qu'ils concourent à une activité de service public en matière d'accompagnement à la création d'entreprises<sup>98</sup>. Il est précisé que les maîtres d'ouvrages, publics et privés, doivent respecter la réglementation communautaire relative aux aides d'Etat et celle relative à l'immobilier d'entreprises en vigueur.

Les dépenses d'investissement éligibles correspondent aux dépenses liées directement aux projets de construction, de réhabilitation (aménagement, construction, honoraires, etc...) ou de travaux pour les écoparcs et les écopôles (signalétique, cheminement piétonnier, gestion des déchets, etc...). Les dépenses de Voirie et Réseaux Divers (VRD) et les frais financiers sont expressément exclus des dépenses éligibles.

De telles opérations d'intérêt régional peuvent être subventionnées à hauteur de 25 % maximum du montant total HT des dépenses éligibles de l'opération, dans la limite de 4 M€.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ La CCI Paris Ile-de-France estime que cette aide présente un intérêt certain (enclenchement d'une dynamique vertueuse et d'une montée en gamme des ZAE, soutien aux lieux d'accueil de type IPHE et écoparcs, aide en termes d'ingénierie de projet, réponse apportée aux besoins de maintien des entreprises matures) et qu'il est essentiel que son maintien soit assuré dans le cadre de la nouvelle mandature régionale.

 Un bilan de cette aide est en cours d'élaboration.

 L'aide proposée par la Région ne saurait constituer un financement systématique d'opérations déficitaires, le nombre de dossiers financés étant restreint (3-4 demandes de subventions traitées par an actuellement). Par ailleurs, les critères d'éligibilité sont exigeants, en corrélation avec le montant de subventions alloué. Les opérations doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- des opérations favorisant des projets à fort potentiel de croissance et d'innovation, fortement pourvoyeurs d'emplois durables : il s'agit de conforter et fédérer des filières stratégiques (TIC, numérique, biotech/cleantech, véhicules décarbonés, etc.) et/ou en encourageant les savoir-faire d'excellence (artisanat d'art notamment) tout en répondant aux enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux d'une grande métropole mondiale ;
- des programmes immobiliers et des écoparcs/écopôles exemplaires (normalisation, certification et charte régionale) ;
- des opérations favorisant le parcours résidentiel des entreprises et les interconnexions ;
- des opérations stratégiques et structurantes à l'échelle régionale.

L'intervention régionale sera déployée en priorité sur des projets exemplaires en termes de conversion écologique et sociale ou encore de projets structurants pour les acteurs de la recherche, de l'innovation et du développement économique, en particulier sur les territoires du SDRIF.

<sup>98</sup> Quelques exemples de sociétés soutenues dans le cadre de ce dispositif : la SAS du LYS ROUGE, La SPL SIGAL, et la SNI.

 Dans la pratique, cette aide nécessite une véritable implication de la collectivité avec la définition d'une stratégie de développement économique. Dans l'idéal, le recrutement d'une personne dédiée à l'animation d'une zone permet de pérenniser la valorisation et l'existence d'une association de chefs d'entreprises au sein de la zone, facilite l'aboutissement du projet.

⇒ Levier : aide « Soutien à la mise en place d'ELU »

▪ Objectif

Financement de projets d'aménagement comportant une dimension innovante sur le plan de la logistique urbaine afin de préserver des enveloppes foncières en petite couronne pour répondre aux besoins.

▪ Description de l'outil<sup>99</sup>

La Région Ile-de-France a souhaité mettre en œuvre une politique permettant de préserver le foncier lié aux activités logistiques. A cet effet, a été créée l'aide à la mise en place d'espaces logistique en zone urbaine (ELU) qui a pour objectif d'aider à :

- créer des ELU : la Région intervient sur les études opérationnelles et l'aide à la réalisation des opérations ;
- intégrer les enjeux de logistique urbaine dans l'aménagement ou le réaménagement de quartier : la Région soutient les études de diagnostics qui permettront de réaliser un référentiel logistique urbaine pour les nouveaux projets d'aménagement ;
- optimiser les espaces pour des services urbains de proximité : la Région soutiendra les collectivités qui réaliseront la transformation des usages de certains sites (parkings, rez-de-chaussée de locaux commerciaux vacants, garages etc.) ou création de nouveaux espaces pour réinsérer des espaces logistiques en ville. Les modalités de financement concernent les études et les opérations d'aménagement.

Cette aide s'adresse à des acteurs publics : collectivités locales et leurs groupements, syndicats mixtes, établissements publics fonciers, établissements publics, associations, SEM et aux maîtres d'ouvrage délégués ou mandatés par un maître d'ouvrage public éligible au dispositif.

Les plafonds de dépenses éligibles subventionnables varient suivant la nature du projet :

- Soutien à la création d'ELU :
  - concernant les études opérationnelles : 500 000 € pour chacun des sites ;
  - concernant la réalisation des opérations : 1 000 000 € pour chacun des sites (1 site par an par collectivité).
- Intégrer les enjeux de logistique urbaine dans l'aménagement ou le réaménagement de quartier :
  - concernant les études de diagnostic : 200 000 € pour chacun des sites.

<sup>99</sup> <http://www.iledefrance.fr/aides-regionales-appels-projets/soutien-mise-place-espaces-logistique-zone-urbaine>

- Optimisation de l'utilisation des espaces pour des services urbains de proximité
  - concernant les études : 200 000 € pour chacun des sites ;
  - concernant la réalisation des opérations : 500 000 € pour chacun des sites.

Le taux de financement maximum est de 50 % et le mode de calcul de l'aide régionale est de 50 % sur les dépenses subventionnables.

Le Conseil régional apporte un soutien au niveau financier mais aussi au niveau de l'ingénierie de projet.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France estime que cette aide présente un intérêt certain et qu'il est essentiel que son maintien soit assuré dans le cadre de la nouvelle mandature régionale.**

 Il s'agit d'un dispositif en phase de test, développé sur quelques sites à titre expérimental et qui, là encore, ne saurait constituer un financement systématique d'opérations déficitaires.

 Ce dispositif ne saurait être étendu aux acteurs privés car la Région a souhaité se positionner en amont des investisseurs : l'accompagnement a vocation à s'arrêter à la phase de livraison des charges foncières. La Région veillera à ce que le projet de logistique soit bien pérenne.

#### 4. ENJEU : ARTICULER ETROITEMENT DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT AU TRAVERS DE METHODOLOGIES DE PROJET ADAPTEES

---

##### RÉSUMÉ

Afin de minimiser le risque d'éviction des entreprises lors des opérations, le recours à des ingénieries de projet décloisonnées (comme par exemple la MODUE) ou des actions d'information et concertation des entreprises permettront d'intégrer dès l'amont les contraintes et projets des entreprises et de les maintenir, quand cela est possible, sur le site.

De manière générale, la relocalisation des entreprises impactées par le projet pourra diminuer voire neutraliser les coûts d'éviction, améliorant ainsi le bilan des opérations d'aménagement.

Les propositions pourront se faire au sein du projet, si des opérations tiroirs sont possibles (calendrier de l'opération permettant un phasage adapté, configuration et sous-occupation des parcelles), et dans le cas contraire, à une échelle *a minima* intercommunale. La création de la MGP, de Grand Paris Aménagement et du Grand EPF devrait permettre une meilleure connaissance des opportunités foncières et immobilières.

##### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

Proposition n°11 : privilégier une approche décloisonnée et une co-construction des projets avec les entreprises

- Levier : développement des maîtrises d'ouvrage de développement urbain et économique (MODUE) et autres ingénieries de projet favorisant le décloisonnement
- Levier : actions d'information et de concertation auprès des entreprises

Proposition n°12 : étudier les possibilités de relocalisation des entreprises

- Levier : propositions de relocalisation des entreprises, au sein des opérations mais aussi à une échelle élargie

**PROPOSITION N°11 : PRIVILEGIER UNE APPROCHE DECLOISONNEE ET UNE CO-CONSTRUCTION DES PROJETS AVEC LES ENTREPRISES**

⇒ **Levier** : développement des maîtrises d'ouvrage de développement urbain et économique (MODUE) et autres ingénieries de projet favorisant le décloisonnement

▪ Objectif

Favoriser l'intégration dans les projets des activités économiques présentes sur les sites faisant l'objet d'opérations d'aménagement.

▪ Description de l'outil

Les compétences stratégiques pour le foncier et l'immobilier d'activité se partagent entre différents niveaux de collectivités et services, ce qui implique un fort besoin de coordination pour mener une action foncière efficace.

La MODUE, proposée par l'EPFIF depuis 2014, intervient en amont des orientations stratégiques portées par les collectivités et en aval de la phase opérationnelle. C'est un outil d'accompagnement qui permet, en amont de la définition des opérations d'aménagement et tout au long de leurs mise en œuvre, de mieux connaître le tissu économique, d'éclairer les choix stratégiques et les arbitrages nécessaires, et d'accompagner opérationnellement les mouvements des entreprises.

Pilotée par les services en charge de l'aménagement et du développement économique de la collectivité, en association avec les acteurs de l'aménagement et du portage foncier, elle permet de dépasser le cloisonnement des interventions de chacun. La MODUE permet également de tisser un partenariat entre les acteurs institutionnels et privés, puisque les commercialisateurs et investisseurs peuvent être intégrés au processus.

Outil d'ingénierie économique et passerelle entre la stratégie et l'opérationnel, elle est mise en place en deux temps :

1. A l'initiative de la collectivité, lancement d'une étude, avec un accompagnement de l'EPFIF en deux volets :
  - réalisation d'une enquête économique, « photographie » exhaustive du tissu économique concerné, et élaboration d'un diagnostic foncier pour confronter les contraintes économiques recensées aux orientations urbaines envisagées ;
  - développement d'une méthode d'organisation adaptée au territoire et d'outils d'aide à la décision, supports aux arbitrages intervenant à chaque étape des projets urbains.
2. Mise en œuvre de la MODUE :
  - Constitution des bases de données entreprises/foncier, mise en place des réunions et mobilisation des acteurs du territoire en matière de développement économique ;
  - Sur la base des arbitrages, détermination d'un plan d'actions à destination des entreprises (évacuation, accompagnement dans la recherche d'une nouvelle implantation, réimplantation sur le secteur opérationnel) et rédaction d'une charte d'objectifs précisant les engagements de chacun des acteurs.

En tant qu'opérateur foncier, l'EPFIF ne peut être ni à l'initiative du projet ni en assurer le pilotage, qui revient à la collectivité. L'Etablissement est donc mobilisé selon la procédure classique de signature d'un protocole d'étude avec la collectivité, lui permettant de cofinancer les études.



*Aujourd'hui, une première MODUE est mise en place sur le territoire de Plaine Commune. Autre démarche de co-construction des projets, hors MODUE cette fois-ci et hors opération d'aménagement : le cas de la partie centrale des Ardoines, développé dans le fascicule de bonnes pratiques*

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France soutient pleinement ces initiatives. En effet, au regard des enjeux de maintien d'activités en zone dense, la MODUE présente un intérêt majeur :**

- les situations et contraintes de fonctionnement des entreprises sont connues en amont de la définition de l'opération, ce qui permet d'étudier et optimiser les possibilités de péréquation entre les charges foncières en amont et de maximiser ainsi les chances de maintien des entreprises ;
- des solutions adaptées à la situation des entreprises (qui doivent être compatibles avec les orientations stratégiques de la collectivité) sont recherchées, et notamment des départs négociés, avec ou sans proposition de relocalisation. La CCI Paris Ile-de-France insiste sur l'enjeu de relocalisation, qui doit être une priorité et qui est particulièrement fort pour certains territoires qui, même en zone dense, peuvent rencontrer des difficultés à attirer des entreprises.

⚠ La réforme de la décentralisation devrait conforter voire accentuer le partage des compétences observé et le besoin d'articulation. A titre d'exemple, les établissements publics territoriaux devraient se voir confier des PLU intercommunaux (compatibles avec le futur SCOT métropolitain) tandis que la MGP sera elle aussi dotée de compétences en aménagement (opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain à partir de 2016 et SCOT à partir de 2017).

⇒ Levier : actions d'information et de concertation auprès des entreprises

▪ Objectif

Informier et concerter les entreprises en amont afin de connaître leurs projets, contraintes de fonctionnement et d'éviter d'accentuer le phénomène d'éviction sur des parcelles faisant l'objet de projet.

▪ Description de l'outil

Les dispositions légales en termes de concertation, enquête et débat public ne sont pas véritablement adaptées aux besoins des entreprises. La mise en place de dispositifs d'information spécifiques est préférable en termes de résultats.



Sur les deux ZAC des Ardoines (ZAC Seine Gare Vitry et ZAC Gare Ardoines), l'EPA ORSA a mis en place une double démarche à destination des entreprises, à laquelle il a dédié un interlocuteur :

- *information régulière relative aux avancées du projet, à l'organisation des chantiers, aux opportunités de locaux d'activité dans le cadre du projet d'aménagement, etc. à destination de toutes les entreprises des Ardoines (réunions d'information, journal de projet...)* ;
- *« Partenariat amont » : relation de travail sur des sujets spécifiques, sous la forme d'ateliers, afin d'élaborer des solutions immobilières adaptées aux entreprises et satisfaisant la volonté d'innovation de l'EPA ORSA et du territoire pour conserver de l'activité économique en zone urbaine mixte et dense. L'approfondissement de la connaissance des besoins des entreprises (notamment via une manifestation d'intérêt des entreprises) a précédé le travail de recherche de solutions confié à 3 opérateurs immobiliers spécialisés (Alséi, Sogaris, Spirit).*

▪ Recommandations

↳ **La CCI Paris Ile-de-France encourage la systématisation de ce type de démarches d'information et de concertation spécifiquement dédiées aux entreprises.**

En tant que représentante des entreprises, au travers de ses membres élus, qui sont tous chefs d'entreprises, et grâce aux enquêtes menées régulièrement, la CCI Paris Ile-de-France est en capacité de relayer les besoins et attentes des entreprises et se tient à la disposition des pouvoirs publics.

## PROPOSITION N°12 : ETUDIER LES POSSIBILITES DE RELOCALISATION DES ENTREPRISES IMPACTEES

⇒ Levier : propositions de relocalisation des entreprises, au sein des opérations mais aussi à une échelle élargie

### ▪ Objectif

Favoriser la relocalisation des entreprises au sein du projet, ou à proximité afin de minimiser les risques d'éviction et d'alléger le bilan des opérations.

### ▪ Description de l'outil

Les emprises occupées par des activités économiques sont des espaces privilégiés de renouvellement urbain. Le calendrier ainsi que l'équilibre financier d'une opération (conduisant à des prix de sortie trop élevés) peuvent entraîner une éviction des entreprises.

Afin d'éviter leur éloignement de la zone dense, il est essentiel de réfléchir à une relocalisation, idéalement à proximité de leur site d'origine. De surcroît, en plus de préserver des emplois sur le territoire, la relocalisation peut contribuer à faciliter la négociation avec les entreprises et diminuer, voire neutraliser, les coûts d'éviction au profit de frais de déménagement/réaménagement d'un montant souvent bien inférieur.



*Ainsi, la SEM Sequano Aménagement privilégie la relocalisation des entreprises évincées des opérations d'aménagement qui lui sont concédées sur le territoire de la Plaine de l'Ourcq, soit sur des terrains maîtrisés dans le cadre de ZAC, soit dans des locaux disponibles sur le marché, par exemple dans des zones d'activités existantes.*

*Cette méthodologie de projet a été appliquée sur la ZAC de l'Horloge à Romainville, qui prévoit la transformation d'un site à vocation strictement économique en quartier mixte. La Ville a pris le parti de réserver une place aux activités artisanales et industrielles historiquement présentes sur le site avec la création d'un parc d'activités moderne, adapté à leurs besoins et proposant des services mutualisés. D'autres solutions de relocalisation ont aussi été proposées en dehors du site (sur des zones d'activités situées à proximité).*



*L'Agence de développement du Val-de-Marne, mandatée par la Société du Grand Paris, pour relocaliser les entreprises impactées par les travaux du GPE, propose une relocalisation des entreprises idéalement sur la commune, sinon sur l'ensemble du département. Fin 2014, 12 entreprises, tertiaires et productives, présentes sur les sites de Saint-Maur et Champigny, ont déjà été relocalisées dans le cadre des missions qui lui ont été confiées. A ce jour, seulement deux entreprises ont dû quitter le Val-de-Marne, en raison de contraintes techniques spécifiques (exemple d'une entreprise ayant besoin d'une charge au sol atypique de 6-8 T/m<sup>2</sup>). Les entreprises relocalisées le sont majoritairement dans des ZAE.*

▪ Recommandations

↳ **La relocalisation des entreprises impactées par des projets d'aménagement doit être privilégiée pour éviter leur départ de la zone dense. L'équilibre budgétaire global de l'opération sera à apprécier au cas par cas.**

Le poids des indemnités d'éviction et les projets des entreprises, pourront conduire à proposer une relocalisation au sein du projet (avec ou sans solution de relocalisation provisoire, en fonction du phasage de l'opération) ou en dehors du projet, le niveau de loyers pouvant jouer un rôle décisif dans ce choix.

↳ **Afin de maximiser les chances de réussite, la réflexion doit se faire à un territoire élargi, au minimum intercommunal.** Ainsi, les futurs EPT et la MGP paraissent être des territoires pertinents.

 Plusieurs facteurs contribuent à la réussite des opérations de relocalisation :

- un contact étroit avec les entreprises et des actions de communication dédiées ;
- une très bonne connaissance des projets de développement économique et du marché, donc des moyens humains adaptés. Les nouveaux acteurs (Grand EPF francilien, Grand Paris Aménagement) et outils (diagnostic général du projet métropolitain, ZAE et ZAC d'intérêt métropolitain, réserves foncières métropolitain,...) devraient permettre une meilleure connaissance des opportunités foncières et immobilières.

## 5. ENJEU : S'APPUYER SUR DES OPERATIONS ET INITIATIVES PRIVEES

### RÉSUMÉ

Dans un contexte de raréfaction des ressources et de diminution du nombre d'opérations d'aménagement publiques, il est essentiel de permettre la réalisation dans le diffus d'opérations d'initiative privée. Celles-ci permettent aussi de contrer les effets pervers d'une opération d'aménagement pouvant, dans certains cas, contribuer à renchérir le prix du foncier.

Des dispositions réglementaires clairement favorables aux locaux d'activités (PLU) ainsi qu'un montant de la taxe d'aménagement raisonnable sont des facteurs-clefs pour l'émergence de ces initiatives.

Le projet urbain partenarial (PUP) pourra contribuer à limiter le poids de la taxe d'aménagement et à conforter les initiatives privées qui pourraient nécessiter la construction d'équipements publics essentiels aux futurs usagers de la zone.

Enfin, la question des modèles d'investissement est posée. La création d'un fonds de garantie locatif pour développer de l'immobilier à destination des PME-PMI serait une initiative intéressante.

### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

#### Proposition n°13 : créer les conditions nécessaires à l'émergence d'opérations privées

- Levier : montages et conditions de réalisation du portage privé

#### Proposition n°14 : conforter les initiatives privées en limitant le poids de la taxe d'aménagement et en optimisant les délais de réalisation des équipements

- Levier : faisabilité des opérations grâce au Projet Urbain Partenarial (PUP)

#### Proposition n°15 : sécuriser le tour de table des investisseurs

- Levier : création d'un fonds de garantie locatif



## PROPOSITION N°13 : CREER LES CONDITIONS NECESSAIRES A L'EMERGENCE D'OPERATIONS PRIVEES

⇒ Levier : montages et conditions de réalisation du portage privé

### ▪ Objectif

Agir en dehors du cadre des opérations d'aménagement publiques.

### ▪ Description de l'outil

Dans un contexte de raréfaction des ressources et de diminution du nombre d'opérations d'aménagement publiques, il est essentiel de permettre la réalisation « dans le diffus »<sup>100</sup> d'opérations de construction de locaux d'activités, d'initiative privée.

En outre, le portage privé est une des réponses aux effets pervers des opérations publiques, qui peuvent contribuer à renchérir le prix du foncier, celui-ci devenant alors incompatible avec les niveaux de loyers acceptables pour l'activité : en effet, dans certains cas, les opérations publiques peuvent générer une attitude opportuniste de la part des propriétaires et un durcissement des négociations.

Par ailleurs, des enjeux de calendrier peuvent conduire à accélérer le temps de libération, et donc générer des surcoûts (paiement d'indemnités d'éviction supérieures pour libérer les terrains plus rapidement...).



*Un exemple d'immobilier d'entreprise porté par le privé : le programme de parc d'activités au Blanc-Mesnil, situé au sud de la ZI du Pont Yblon, au croisement de l'A1 et de la N2. Ce programme de locaux d'activités d'environ 8 000 m<sup>2</sup> propose des locaux d'activités modulables allant de 300 à 2 500 m<sup>2</sup> sur un tènement foncier de taille initiale de 2,4 hectares.*

*Ce foncier a été cédé par la Commune du Blanc-Mesnil en 2014 au promoteur Spirit qui a proposé de réaliser un programme mixte de locaux d'activités et de logements collectifs, respectivement sur 1,6 hectare et 0,8 hectare. La proposition de programme mixte locaux d'activités / logements sur deux parcelles contiguës et distinctes du terrain a permis de valoriser le prix du foncier suivant les souhaits du vendeur tout en conservant des prix de sortie compétitifs pour les locaux d'activités (loyer moyen bureaux/activités 97 €/m<sup>2</sup>/an).*

*Spirit intervient sur l'opération en tant que promoteur et assure l'achat du terrain, la construction et la commercialisation locative du bâtiment d'activités, ceci pour le compte de SEGRO, foncière, investisseur spécialisé et acquéreur dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) de ce nouveau parc d'activités, qui l'intégrera à son réseau de parc d'activités franciliens. L'immeuble de logements est cédé classiquement à la découpe à des investisseurs particuliers ou des personnes morales.*

<sup>100</sup> Par opposition aux opérations publiques d'aménagement de type ZAC notamment.

**Un des montages adoptés peut être par exemple le rachat d'un terrain par un investisseur privé sous la forme d'un crédit-bail**, et la densification de la parcelle avec la construction de nouveaux locaux d'activité, dans une optique de revente à moyen terme. Le recours au crédit-bail immobilier<sup>101</sup> permet d'accepter des taux de rentabilité plus faibles (l'investissement étant lissé sur un temps de portage plus long).

En zone très dense, le portage privé repose souvent sur une logique spéculative puisque l'opérateur privé mise sur un changement d'usage à long terme, dans un cadre réglementaire et économique modifié. Cependant, c'est une solution pragmatique qui permet d'apporter une réponse satisfaisante à moyen terme, sans engagement financier de la collectivité.

**Un autre type de montage peut être le rachat de grandes emprises industrielles privées par un promoteur-investisseur spécialisé sur ce type de biens**, en utilisant la procédure de *sale-and-lease back*. Dans le cas d'emprises sous-occupées, il est alors possible d'envisager de resserrer les entreprises historiquement présentes sur le site et de réaliser une opération immobilière de type parc d'activité sur le foncier ainsi optimisé.

Les entreprises peuvent vendre le bien et devenir locataires de l'opérateur, ce qui permet à ce dernier de percevoir des recettes locatives et d'amortir le portage et l'investissement. Ce type d'opération nécessite de grands tènements fonciers sous occupés, des entreprises dynamiques et il est donc plus facilement envisageable dans les secteurs déjà moins denses de la petite couronne (secteurs hors A86).



*Parmi des opérations réalisées sur ce modèle, on peut citer les deux parcs de SEGRO, un des leaders européens des parcs logistiques et d'activités : le SEGRO Business Park (ou Carré des Aviateurs) au Blanc-Mesnil, développé en 2003 sur les 7,5 ha de l'ancien site Baxi et celui du SEGRO Business Park La Courneuve, rue du Râteau (ou Parc des Damiers), développé sur le site Alstom Power de 14 hectares, également acquis dans le cadre d'un sale-and-lease back<sup>102</sup> en 2007. En tant que locataires, les entreprises Baxi et Alstom Power sont aujourd'hui toujours présentes sur une partie des immeubles qu'ils avaient cédés à SEGRO.*

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Le recours au portage privé est donc un des leviers de maintien de l'activité en zone dense, sous réserve que les dispositions du PLU n'encouragent pas la mutation au détriment des activités** (cf. propositions n°1 et n°2, p.69 à 78).

Il faut par ailleurs que le marché permette un niveau de rentabilité locative satisfaisant pour l'investisseur.

<sup>101</sup> Le crédit-bail immobilier est un contrat de location d'une durée déterminée, passé entre une entreprise (industrielle ou commerciale) et une banque ou un établissement spécialisé, et assorti d'une promesse de vente à l'échéance du contrat. L'utilisateur n'est donc pas juridiquement propriétaire du bien mis à sa disposition pendant la durée du contrat, et les biens loués en crédit-bail sont assimilés à une immobilisation.

<sup>102</sup> Le *sale and lease-back* (ou cession-bail) est une procédure par laquelle une entreprise propriétaire d'un bien d'équipement ou à usage professionnel le cède à une société de crédit-bail qui le remet immédiatement à sa disposition par une opération de crédit-bail immobilier ou immobilier selon la nature du bien cédé.

 Un foncier simple aura la faveur des opérateurs privés, tandis que l'occupation, le morcellement ou la pollution du foncier, par la complexité et l'incertitude qu'ils introduisent, pourront être des facteurs dissuasifs.

Des opérations de grande taille, se déployant sur des longues durées et présentant un fort degré d'incertitude et de complexité, privilégieront un aménagement public.<sup>103</sup>

 Le montant de la taxe d'aménagement, parfois exorbitant, pourra être un facteur dissuasif pour l'investissement privé.

↪ **Les évolutions qui se dessinent pour le PLU au travers du projet de décret consacrent l'initiative privée.** En effet, le PLU est conçu comme une boîte à outils au service d'un urbanisme de projet : la Collectivité est incitée à acter des projets d'opérateurs privés notamment au travers des OAP qui permettent de se dispenser de règles ou de n'en fixer qu'*a minima* (cf. p.73).

**Cette démarche est, de surcroît, parfaitement complémentaire du PUP, outil de préfinancement des équipements publics** (cf. p.120).

---

<sup>103</sup> Pour plus d'informations sur les facteurs de choix des filières d'aménagement et sur la hiérarchisation de ces mêmes facteurs, cf. ORF, *La relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation ?* juin 2014, (p.16 à 20).

**PROPOSITION N°14 : CONFORTER LES INITIATIVES PRIVÉES EN LIMITANT LE POIDS DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT ET EN OPTIMISANT LES DÉLAIS DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS**

⇒ Levier : faisabilité des opérations grâce au Projet Urbain Partenarial (PUP)

▪ Objectif

Conforter les initiatives privées par la maîtrise des coûts des équipements publics nécessaires.

▪ Description de l'outil

Le PUP est un outil contractuel de préfinancement des équipements publics liés à une opération d'aménagement ou de construction d'initiative privée.

Par le biais d'une convention conclue entre le(s) propriétaire(s) du terrain, le(s) aménageur(s)-constructeur(s) et la collectivité, il permet de substituer à la taxe d'aménagement un financement dont le montant est décidé contractuellement, dans le cadre d'une négociation.

La participation de l'une ou l'autre des parties ne doit pas être disproportionnée. Avec le PUP, l'opérateur privé peut être exonéré de taxe d'aménagement pendant dix ans maximum.

Ainsi, le PUP permet de conforter une initiative privée par la maîtrise des coûts des équipements publics : il permettra par exemple de réaliser des aménagements de voirie, qui pourraient être nécessaires aux futurs usagers du site (ex : agrandissement de voirie, réalisation de trottoirs...).<sup>104</sup>

A la demande des professionnels de l'immobilier, la loi ALUR l'oriente davantage vers un outil d'aménagement permettant une vision anticipatrice (par exemple, surdimensionner les équipements publics pour permettre la satisfaction de besoins futurs). Dans cette optique :

- une délibération de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU (ou un arrêté préfectoral dans les OIN) peut délimiter un périmètre, pour une durée maximale de 15 ans ;
- ce dispositif ne peut s'appliquer que dans le cas où les équipements publics ayant déjà fait l'objet d'une convention de PUP desservent d'autres terrains que ceux stipulés par la convention initiale. A l'intérieur du périmètre défini, les propriétaires fonciers, les aménageurs ou constructeurs participeront à la prise en charge de ces équipements déjà réalisés ou restant à réaliser. Des conventions successives peuvent être établies pour viser des programmes différents lorsque les opérations de construction attendues ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements ;
- avant même la conclusion de la convention, les personnes habilitées à déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à ce que leur projet soit étudié et que soit organisé un débat au sein de l'organe délibérant, demande à laquelle la collectivité concernée est libre de faire droit. Le dossier de l'opérateur doit comporter le périmètre de son projet, sa définition et la liste des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier.

<sup>104</sup> Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins, la fraction du coût est proportionnelle à ceux-ci.

Ces PUP multiples<sup>105</sup>, instaurés par la loi ALUR, permettent, dans le cas d'opérations d'aménagement privé successives, de répartir le coût des équipements publics sur les autres futurs constructeurs qui en bénéficieront également.



*La convention PUP est en premier lieu une convention financière mais sa souplesse permet d'intégrer des éléments techniques urbains et architecturaux. Ainsi, la Métropole lyonnaise utilise les PUP pour accélérer ses opérations d'aménagement et dégager davantage de financements. Elle privilégie les PUP aux ZAC pour les tènements permettant de construire entre 20 000 et 50 000 m<sup>2</sup> de surface plancher.*

*Plus rapide et plus souple que les procédures de ZAC, le PUP permet à la Métropole lyonnaise d'encadrer la qualité architecturale et environnementale des projets. La participation financière demandée aux opérateurs privés est généralement supérieure à celle prévue dans une ZAC mais la Collectivité s'engage à réaliser les équipements dans des délais plus courts et négociés à l'avance, ainsi qu'à procéder à d'éventuelles modifications du PLU<sup>106</sup>.*

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Le PUP reste un outil financier mais il permet la réalisation d'opération d'initiative privée, d'où sa promotion par les professionnels auprès des pouvoirs publics. Il est à utiliser pour maîtriser le coût des aménagements publics.**

⚠ Le PUP ne s'applique que dans les zones urbaines constructibles ou urbaniser (U et AU) des PLU. Il est exclu en zone agricole ou naturelle.

↳ Le PUP est un outil particulièrement adapté aux fonciers simples et aux opérations de courte durée.

<sup>105</sup> Ces PUP multiples constituent un deuxième mode d'application de cet outil. C'est la vocation des équipements publics (desserte d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement et de construction) qui orientera le choix du mode d'application.

<sup>106</sup> Traits urbains n°74 « A Lyon, les PUP supplantent les ZAC », p.44-45, avril 2015.

## PROPOSITION N°15 : SECURISER LE TOUR DE TABLE DES INVESTISSEURS

⇒ Levier : création d'un fonds de garantie locatif

### ▪ Objectif

Faciliter et fluidifier la production immobilière à destination des entreprises en proposant un produit de garantie du risque locatif.

### ▪ Description de l'outil

Un fonds de garantie locatif permettrait de lever les contraintes de précommercialisation des programmes immobiliers dédiés aux TPE-PME en garantissant les revenus locatifs des premières années d'exploitation.

Le risque serait alors réparti entre le promoteur, les investisseurs et le fonds. Plusieurs niveaux de couverture du risque de commercialisation pourront être proposés.

Ce dispositif serait une sécurisation notoire du développement de la logique de parcours immobilier dédié aux entreprises de petite taille très pourvoyeuses d'emplois dans les territoires.

### ▪ Recommandations et points de vigilance

↳ L'intervention d'un co-investisseur public minoritaire permettrait de sécuriser le projet.

## 6. ENJEU : PROPOSER DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ADAPTEES AUX BESOINS DES ENTREPRISES

### RÉSUMÉ

Le débat sur le maintien en zone dense d'activités est étroitement associé à la question de la densité des formes urbaines.

A la demande des élus locaux, des réflexions sont menées sur les immeubles d'activités industrielles et entrepôts à étage. Ces opérations demeurent néanmoins complexes à mettre en œuvre, et les conditions de rentabilité et les montages opérationnels restent encore à inventer. Il est essentiel de poursuivre cette réflexion en partenariat avec les acteurs privés.

Loin de constituer une solution reproductible, l'immobilier à étage ne doit donc pas obérer la réflexion sur des formes plus classiques et plus extensives, qui sont à même de répondre aux besoins et contraintes financières des entreprises. D'autres formes de densification doivent donc être étudiées en parallèle. Des solutions comme la mitoyenneté ou le confinement permettent d'œuvrer pour une densification certes moins ambitieuse et plus modérée, mais moins complexe.

Pour certaines activités, la mixité verticale peut aussi être une solution, sous réserve de conception adaptée (accès, vues, isolation phonique...). Ainsi, les pépinières et hôtels d'activité, en réservant des rez-de-chaussée adaptés aux activités de petit stockage et petite production, sont aussi des produits immobiliers adaptés aux petites et moyennes industries.

### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

#### Proposition n°16 : étudier les possibilités de densification compatibles avec les contraintes fonctionnelles des entreprises

- Levier : association des acteurs privés aux réflexions prospectives et opérationnelles sur les immeubles d'activité industrielle et les entrepôts à étage
- Levier : autres formes de densification plus classiques et adaptées aux besoins des entreprises

#### Proposition n° 17 : prévoir des produits immobiliers pour les créateurs de PME-PMI

- Levier : mobilisation des collectivités et appui financier pour la construction d'incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises



## PROPOSITION N°16 : ETUDIER LES POSSIBILITES DE DENSIFICATION COMPATIBLES AVEC LES CONTRAINTES FONCTIONNELLES DES ENTREPRISES

⇒ Levier : association des acteurs privés aux réflexions prospectives et opérationnelles sur les immeubles d'activité industrielle et les entrepôts à étages

### ▪ Objectif

Proposer des produits plus denses, plus facilement acceptés et correspondant aux attentes des élus.

### ▪ Description de l'outil

Développés dans les années 1980, les hôtels d'activités<sup>107</sup> et les hôtels industriels<sup>108</sup> sont tombés en désuétude. Aujourd'hui, le débat sur la densification de l'activité est à nouveau ouvert, notamment à la demande des élus, mais sous la forme un peu différente des immeubles d'activités à étage.

Ces produits consistent le plus souvent en la superposition de deux niveaux d'activités<sup>109</sup>, la densification ne se faisant que sur 30 ou 40 % de la surface du rez-de-chaussée. En effet, afin de répondre aux contraintes de fonctionnement des entreprises, il faut prévoir une cour en R+1 pour permettre la manœuvre et le stationnement de véhicules.



*L'immeuble d'activités développé par Alséi à Saint-Denis (Route de la Révolte au sein du parc d'activités Innovespace) superpose deux niveaux d'activités où sont proposés au total 17 000 m<sup>2</sup> d'activités dont 3 000 m<sup>2</sup> en R+1.*



<sup>107</sup> Ce sont généralement des immeubles R+3/ R+6, avec un COS entre 2 et 3, avec des loyers plafonnés et un montage financier impliquant des aides publiques (par ex. un bail emphytéotique de 20 ans). Ce sont des produits peu adaptés aux activités ayant des contraintes fonctionnelles fortes. (cf. AgAM, *Benchmarking des formes urbaines pour l'accueil d'activités*, 2011).

<sup>108</sup> Produits peu développés, mais adaptés aux activités de type industrie/logistique (accès poids lourds en étage), ex : le centre d'activité de l'Ourcq à Pantin de 55 000 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux de grande hauteur et forte charge au sol, qui a été construit entre 1987 et 1992 par Paul Chemetov et Borja Huidobro.

<sup>109</sup> Les locaux d'activités classiques privilégient le développement de bureaux d'accompagnement en mezzanine, ce qui permet de conserver une hauteur sous plafond suffisante sur la majorité du local. La part de bureaux (dits d'accompagnement) dans les locaux d'activités est relativement faible : ainsi, pour les locaux d'activités, le ratio courant pour une PME-PMI est de 80 % d'activités pour 20 % de bureaux. L'accès de plain-pied permet les livraisons en rez-de-chaussée. La superposition obéit à la même logique.



Dans le cadre du Partenariat Amont, Sogaris et Alséi développent un projet de Démonstrateur aux Ardoines à Vitry-sur-Seine. Il a vocation à accueillir des PME-PMI, des grossistes et semi-grossistes du BTP et de la logistique sur deux niveaux (COS prévisionnel de 1,3<sup>110</sup>), sur une surface de près de 40 000 m<sup>2</sup>.

Spirit travaille quant à lui sur un démonstrateur à destination d'entreprises ayant besoin de surfaces à la fois d'activité et de bureaux, sur une surface totale d'environ 14 500 m<sup>2</sup>. Les activités ciblées pourraient être les activités liées à la santé, des bureaux d'études, des imprimeurs...



<sup>110</sup> Le COS a été supprimé avec effet immédiat par la loi ALUR au 27 mars 2014. cf. p. 65.

Pour les entrepôts à étage, deux configurations sont privilégiées :

- la superposition de deux entrepôts. C'est la configuration la plus classique et la plus simple en raison de la similitude des activités. Ce type de produits est d'ailleurs développé au Japon sur sept niveaux ;
- la superposition d'entrepôts en rez-de-chaussée et d'un quai de messagerie en R+1.

Les rampes peuvent être latérales ou centrales, de forme hélicoïdales ou non, en fonction de la surface disponible, de la configuration du foncier et de celle du bâtiment.



*Le projet d'entrepôts à étage sur la plateforme logistique de Rungis (Sogaris) qui superpose deux niveaux d'entrepôts, avec rampes d'accès, s'intègre dans le projet de densification et de repositionnement urbain de la plateforme, avec pour objectif de passer d'un COS de 0,4 à 1<sup>111</sup>.*



Esquisse – © Sogaris/Alexandre Chemetov & Associés



*La « Digital Factory by vente-privee.com » rue du Landy à Saint-Denis a été inaugurée en 2010. L'ancienne usine de fabrication de mèches de perceuse est désormais une structure de 3 800 m<sup>2</sup> dédiée à la production d'événements numériques créatifs, regroupant la régie, le shooting et la post-production sur deux niveaux. En rez-de-chaussée, se trouvent des entrepôts dédiés au stockage des échantillons et en R+1, une soixantaine de studios photos.*



*Le « Fashion center », plus grand centre commercial de gros en Europe (55 000 m<sup>2</sup> sur 30 mètres de hauteur), est situé au cœur d'Aubervilliers, qui devient ainsi la première plate-forme d'import-export avec la Chine. Environ 300 show-rooms se déploient sur 3 niveaux (RDC à R+2). Le site intègre aussi des locaux de bureaux en R+3, un parking de 650 places sur 2 niveaux, accessibles aux camions et camionnettes, et une zone logistique de livraison et d'enlèvement centralisé de 1 000 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est équipé de 12 monte-charges.*

<sup>111</sup> Le COS a été supprimé avec effet immédiat par la loi ALUR au 27 mars 2014. cf. p 52.

Il s'agit cependant d'activités faisant figure d'exception car elles acceptent plus facilement la densité (la nature de l'activité permet en effet de se contenter de monte-charges).

▪ *Recommandations et points de vigilance*

 Il faut appréhender toute la complexité des opérations d'immeubles à étage. Plusieurs difficultés se présentent pour développer l'activité en étage.

**Le principal obstacle réside dans les coûts de construction, qui sont particulièrement élevés.**

En effet, la superposition de niveaux d'activités entraîne un changement de nature de construction. Alors que le bâtiment d'activités classiques, de plain-pied, est une structure légère et peu coûteuse, en R+1 c'est nécessairement une structure lourde (importante structure porteuse, renforcement par des poteaux). La cour en R+1 doit être accessible aux véhicules de 3,5 à 10 T suivant la programmation envisagée.

Le déploiement de rampes d'accès, nécessaires au bon fonctionnement des entreprises, est un autre facteur de surenchérissement des coûts constructifs.

Au total, le coût des travaux est multiplié par deux.

**Le site choisi doit avoir une configuration spécifique.** L'assiette foncière doit être suffisamment importante pour rendre l'opération faisable : par exemple le site actuellement retenu pour le Démonstrateur des Ardoines est de 3 ha.

De surcroît, la configuration du site (éloignement et longueur des bâtiments, dimensions de la parcelle) aura un impact sur le type de rampe réalisable (droite ou courbe) et donc sur le type d'activités : en effet, les rampes courbes, qui rendent difficile le croisement de semi-remorques, conduisent à privilégier pour l'étage les activités n'ayant pas besoin de ce type de livraison (corps d'état secondaire du bâtiment...).

**La commercialisation du R+1 est difficile.** Alors que les cellules du rez-de-chaussée sont louées rapidement, les surfaces en étage connaissent une vacance et un turn-over importants.

Les activités qui peuvent s'exercer le plus facilement en étage avec le moins de contraintes techniques sont les TPE-PME artisanales, qui n'ont pas la faveur des investisseurs.

Le rez-de-chaussée reste la clef de voûte de l'opération.

 **La question de la rentabilité de ce type de produits est donc posée : le surcoût constructif n'est pas absorbé par la densification.** Bien au contraire, les charges augmentent dans un bâtiment à plusieurs étages en raison du renforcement de la sécurité incendie, mais surtout du procédé constructif, ce qui peut conduire à revoir à la baisse le niveau de loyers attendus par l'investisseur.

 Néanmoins, afin de permettre la rentabilité du projet les niveaux de loyers doivent être supérieurs à ceux d'un immobilier plus classique, ce qui est difficilement acceptable pour les entreprises, et notamment les transporteurs-logisticiens : de fait, la densification ne permet pas toujours de maintenir les activités du site.

Ce type de produits immobiliers sera donc plus attractif pour des entreprises qui subissent déjà des contraintes fortes en milieu très dense, avec des niveaux de loyers élevés (ex : des entreprises parisiennes souhaitant se délocaliser en première couronne).

➔ **La réflexion sur l'immobilier d'activité ne saurait être négligée dans un contexte de renchérissement du foncier.** Cependant, elle répond à des préoccupations de long terme et concerne actuellement des territoires et marchés spécifiques.

**La CCI Paris Ile-de-France estime que les solutions proposées ne sont pas reproductibles sur l'ensemble de la zone dense, du moins à court et moyen terme** et que ce type d'opérations peut nécessiter le recours à des aides publiques pour atteindre l'équilibre.

NB : on notera que le Japon, terre de prédilection des entrepôts à étage se caractérise par des camions de plus petite taille (moindre coût et moindre complexité des rampes d'accès), mais surtout par des prix fonciers bien supérieurs à ceux constatés en France. En effet, à Tokyo, le prix du foncier peut représenter 80 % de la valeur totale d'un projet d'entrepôt à étage.

➔ **Les conditions de rentabilité et les montages opérationnels de l'immobilier d'activité à étage en zone urbaine dense et mixte en Ile-de-France restent donc à inventer.** L'EPA ORSA, qui a engagé un partenariat avec les promoteurs sur ces projets de deux démonstrateurs dans les ZAC Seine Gare Vitry et Gare Ardoines, réfléchit aux montages financiers et immobiliers qui permettront de réaliser ces opérations.

**La CCI Paris Ile-de-France se félicite que les acteurs privés soient associés à ces réflexions en raison de leur connaissance des contraintes architecturale et fonctionnelle des entreprises.**

⇒ **Levier : autres formes de densification plus classiques et adaptées aux besoins des entreprises**

▪ **Objectif**

Etudier d'autres pistes de densification que l'immobilier d'activité en étage.

▪ **Description de l'outil :**

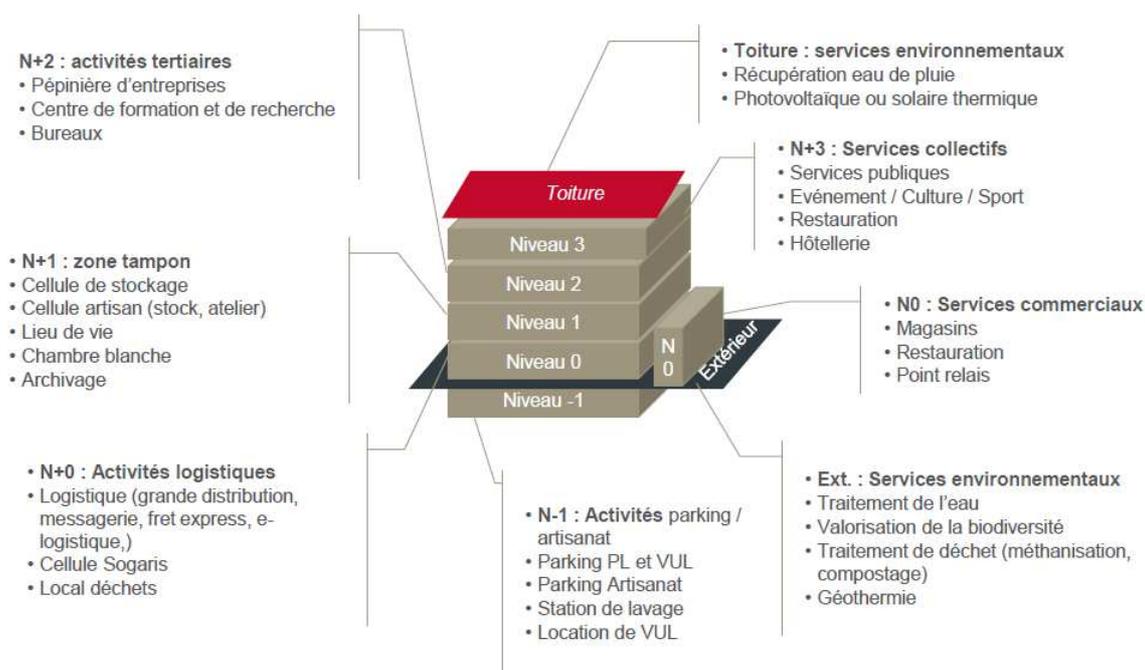
Eu égard aux constats précédents (cf. ci-dessus), d'autres formes de densification sont à explorer. Tout d'abord, la mixité verticale permet de réserver les rez-de-chaussée aux activités productives ou logistiques et de répondre ainsi à leurs contraintes propres, tout en compensant les surcoûts constructifs par l'intégration en étage d'activités pouvant payer des niveaux de loyers supérieurs.



*Sogaris développe son concept d'hôtel logistique sur l'opération de Chapelle Internationale, dans le 18e arrondissement de Paris, qui repose sur une mixité d'activités permettant une péréquation des charges foncières. La logistique se déploie sur deux niveaux : en rez-de-chaussée avec un terminal ferroviaire urbain et en sous-sol avec un espace urbain de distribution, tandis que les activités tertiaires occupent le front urbain, améliorant ainsi l'insertion architecturale et urbaine du site dans le quartier. Sur la toiture, la Ville de Paris installera de l'agriculture urbaine et des terrains de sport.*



**Principe de mixité sur site : représentation par famille d'activités**



**NB : Cette représentation ne préfigure pas d'une forme architecturale prédéfinie. La mixité peut s'opérer de manière verticale ou horizontale en fonction du site et de la configuration optimale du bâtiment**

Source : Sogaris

La densification horizontale aussi peut être une solution pour le maintien d'activité en zone dense. Il existe des formes urbaines dédiées à l'activité qui sont plus denses qu'une ZAE où les parcelles sont occupées de manière extensive et souvent sans mitoyenneté.



*Les Ateliers locatifs à Saint-Gratien sont des formes urbaines en phase avec les besoins des entreprises : locaux de 100 m<sup>2</sup>, de plain-pied avec une belle hauteur sous plafond et une accessibilité poids-lourds. Sur le plan urbain, ils s'intègrent dans une zone urbaine (proximité du centre-ville et d'une zone pavillonnaire), tout en bénéficiant de la proximité de l'autoroute. Un parking central se déploie de part et d'autre de bâtiments mitoyens.*



© CCI Paris Ile-de-France



© CCI Paris Ile-de-France

Enfin, l'impact et le bien-fondé des limites séparatives (imposées par la réglementation ICPE) doivent être interrogés. En effet, cela conduit à des formes urbaines très peu denses, pour la logistique. Les espaces de circulation et de stationnement ainsi dégagés excèdent parfois de beaucoup les besoins réels des entreprises, alors que d'autres pays (Espagne, Allemagne, Etats-Unis...) n'imposent pas les mêmes contraintes : par exemple, en Espagne, il est possible d'atteindre des COS de 0,7 pour des emprises logistiques.

▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **Les formes de densification verticale permettent de réserver des rez-de-chaussée à l'activité et d'affecter les étages à des bureaux ou autres usages.** La rentabilité financière paraît plus facile à trouver pour ce type de produits que pour les immeubles superposant deux niveaux d'activité.

⚠ Que la mixité soit pensée à l'îlot ou verticalement, il faut accorder une attention particulière aux accès, qui doivent être différenciés. Dans le cas d'une mixité verticale, il faudra dissocier les cages d'escaliers et concevoir le bâti de manière à éviter la co-visibilité (paysagement, toits, terrasses...).

→ La CCI Paris Ile-de-France rappelle que pour un certain nombre d'activités, les zones d'activités sont nécessaires pour éviter les conflits de voisinage. Il faut de fait accepter des formes urbaines plus extensives, y compris en zone dense.

L'optimisation foncière pourrait être recherchée à travers la mitoyenneté des bâtiments, facilement acceptable pour les entreprises, ou encore la mutualisation de parkings. Cela permettrait une occupation un peu plus dense des terrains à vocation économique, comparativement aux ZAE (ou ZA de fait). Cette densification, certes modérée, pourrait être facilement développée dans des zones de densité intermédiaire (petite couronne, zone hors A86).

→ La CCI Paris Ile-de-France propose aussi de réfléchir à un assouplissement des réglementations ICPE en termes de limites séparatives pour optimiser l'occupation des parcelles logistiques.

 Ces réflexions ne doivent bien entendu pas se faire au détriment de la sécurité, notamment dans les établissements industriels ; mais les innovations en termes d'équipements de sécurité ou de procédures de stockage et manipulation (produits chimiques) doivent conduire à questionner les obligations instaurées en matière de limites séparatives, fixation de périmètres de protection ou de servitudes d'utilité publique.

→ Par exemple, une des pistes de réflexion pourrait être l'assouplissement, voire l'abrogation, des obligations de compartimenter les entrepôts en cellules de 6 000 m<sup>2</sup> dotées de cloisonnements coupe-feu spécifiques. Ceux-ci sont source de surcoûts (à l'investissement et à l'exploitation) directement répercutés dans les niveaux de loyers.

Il conviendrait de vérifier que cette obligation, qui n'existe pas dans tous les pays, n'est pas injustifiée dans un bâtiment équipé de sprinklers modernes. Si c'est le cas, le compartimentage pourrait être réalisé avec une maçonnerie plus légère, permettant de compartimenter l'espace de manière plus souple, en fonction des besoins des clients.

→ Les mesures de confinement sont envisageables, mais peu utilisables dans la plupart des cas compte tenu de la rapidité des phénomènes de dégagement/surchauffe en cas d'accident. Certains établissements en zone urbaine peuvent être rendus plus esthétiques, voire "camouflés", pour faciliter leur acceptation par les riverains.



*C'est par exemple le cas de l'usine de traitement de déchets Isséane à Issy-les-Moulineaux qui a été partiellement enfouie à 31 mètres, avec un bâtiment extérieur végétalisé et un traitement spécial pour éviter le panache de vapeur d'eau à la sortie des cheminées. Se pose évidemment la question des surcoûts inhérents à ce type de réalisation.*

## PROPOSITION N° 17 : PREVOIR DES PRODUITS IMMOBILIERS POUR LES CREATEURS DE PME-PMI

⇒ Levier : mobilisation des collectivités et appui financier pour la construction d'incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises

### ▪ Objectif

Répondre aux besoins des jeunes entreprises à travers un immobilier adapté, en termes de prix, de flexibilité, de conditions d'entrée et d'accompagnement.

### ▪ Description de l'outil

Les incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprises répondent aux besoins des PME-PMI nouvellement créées : ils permettent de bénéficier d'un environnement favorable à la création et à la réussite des entreprises en proposant des locaux, des services mutualisés, et un réseau d'accompagnement, tout en améliorant le taux de survie à 3 et 5 ans (+20 %) <sup>112</sup>.

Les pépinières sont aussi adaptées aux activités de petite production et de petite logistique (ex : conditionnement et emballage, industries légères, ascensoristes...). Ainsi, il suffit de prévoir des surfaces avec des hauteurs sous plafond suffisantes, situées idéalement en rez-de-chaussée et à proximité de quais de livraison adaptés.



*La pépinière Villejuif Bio Park, pépinière et hôtel d'activité spécialisé en santé, accueille des activités faisant des prototypes et petites séries, comme par exemple :*

- *l'entreprise Nodea Medical, qui développe un nouvel outil d'aide au diagnostic du cancer et produit sur site des instruments utilisés dans le cadre des essais cliniques ;*
- *l'entreprise Theravectys, qui développe une nouvelle génération de vaccins basés sur la technologie des vecteurs lentiviraux et produit sur site les lots de vaccins nécessaires à ses essais cliniques.*

Sur le plan immobilier, ce type de produits permet de bénéficier de conditions matérielles optimales au démarrage d'une activité et pallie le manque d'offre privée adaptée à la jeune entreprise en permettant de :

- louer des locaux à des tarifs compétitifs (notamment grâce à la location de très petites surfaces). Beaucoup de pépinières proposent des locaux allant de 10 à 200 m<sup>2</sup>, ce qui permet une adaptation en fonction de la croissance de l'entreprise. De plus en plus, des *open-space*/espaces de *coworking* font partie intégrante de l'offre ;
- partager des espaces mutualisés (salles de réunion équipées, matériel de reprographie, espace détente) ;
- bénéficier d'un contrat flexible et adapté au créateur d'entreprise : les conventions précaires sont d'une durée initiale de 2 ans et peuvent faire l'objet d'un renouvellement. A l'issue des 4 ans maximum en pépinière, des solutions d'hébergement peuvent être proposées dans les hôtels d'entreprises (sous différentes

<sup>112</sup> Rapport pour le conseil régional d'Ile-de-France, juin 2012, CR 37-12.

- formes de contrat bail 3-6-9 ou contrats de prestations d'une durée de 4 ans) ou par l'intermédiaire de bourses de locaux ;
- au-delà de la dimension immobilière, les pépinières proposent une mise en réseau et des services (accompagnement personnalisé : suivi constant, réseau d'experts, animations...).

▪ Recommandations et points de vigilance

➔ **De par leur fonctionnement et notamment l'appui aux entreprises qu'elles fournissent, ces structures sont fortement dépendantes de subventions d'équilibre.**

Ainsi, d'après P3MIL, 21 % des pépinières acquittent un loyer à un propriétaire privé, mais dans ce cas une subvention d'équilibre vient souvent compenser l'alourdissement du budget de fonctionnement, difficilement équilibré par les faibles ressources générées par la facturation des services aux entreprises (moins de 500 K€ pour 75 % des pépinières)<sup>113</sup>.

Le modèle dominant (48 % des cas) est celui d'une mise à disposition du bâtiment gratuitement ou avec un loyer symbolique, ce qui permet de réduire les charges de fonctionnement.

Dans 31 % des cas, les structures qui gèrent les pépinières sont propriétaires des locaux (ex : SEM).

➔ **Les incubateurs et les pépinières sont souvent complétés par un hôtel d'entreprises** leur permettant d'une part de garantir à la jeune entreprise un parcours et un ancrage territorial et d'autre part de réaliser des économies d'échelle pour équilibrer l'ensemble incubateur, pépinière et hôtel d'entreprises.

NB : depuis plusieurs années, les pépinières se sont engagées dans un processus d'évolution orienté vers le concept parcours résidentiel (concept d'IPHE : incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises)<sup>114</sup>.

 **Ces structures dédiées à la jeune entreprise doivent atteindre une taille critique (2 000-3 000 m<sup>2</sup>) afin de permettre une péréquation et une mutualisation des frais de gestion et tendre à l'équilibre.** Ce seuil critique est par ailleurs essentiel pour pouvoir conserver des surfaces vacantes, à mêmes de répondre aux besoins de flexibilité et d'agrandissement des entreprises présentes. Il s'agit d'un équilibre subtil car, en dessous d'un taux de remplissage de 80 %, le modèle de rentabilité sera difficile à trouver.

 On notera que ces structures peuvent être généralistes<sup>115</sup>. Elles auront alors moins de difficulté à atteindre un taux de remplissage satisfaisant. Cependant, on ne saurait formuler de doctrine en la matière, le choix d'une spécialisation devant être appréhendé en fonction des spécificités du territoire et de la stratégie mise en œuvre au niveau régional, notamment en ce qui concerne l'émergence de clusters.

---

<sup>113</sup> P3MIL, *Les pépinières d'entreprises d'Ile-de-France, Observatoire de P3MIL 2014-2015*.

<sup>114</sup> Id.

<sup>115</sup> Id. C'est d'ailleurs selon P3MIL, le positionnement dominant en Ile-de-France avec 75 % de pépinières généralistes. Les pépinières dites technologiques sont essentiellement localisées à Paris, dans les villes nouvelles et sur le Plateau de Saclay, en raison de la proximité de pôles de recherche et d'enseignement supérieur.

Néanmoins, il est à noter que l'accueil de certaines activités innovantes ou spécialisées peut générer des surcoûts, en raison du coût de développement et de fonctionnement d'espaces adaptés.

→ **Il est essentiel que ces structures bénéficient d'actions de marketing territorial et de communication** : à cet effet, les services développement économique et immobilier d'entreprises des EPCI et les services des mairies seront des relais précieux pour orienter les créateurs et faire connaître les atouts de la zone d'implantation.



## 7. ENJEU : LIMITER L'IMPACT DE LA FISCALITE (RCBCE, TSB ET REFORMES DES VALEURS LOCATIVES) SUR LES VALEURS FONCIERES ET IMMOBILIERES

---

### RÉSUMÉ

Afin de minimiser les coûts fonciers et immobiliers, une réforme de la redevance pour création de bureau (RCBCE) doit être engagée pour redéfinir les objectifs de la taxe et opérer une remise à plat des taux et périmètres. L'avancée majeure que représente le taux unique pour les immeubles de stockage doit être nécessairement confortée.

Il est aussi impératif de diminuer la pression fiscale liée à la taxe annuelle sur les bureaux (TSB) notamment en supprimant la non-déductibilité et en réalisant une étude d'impact de la récente extension aux surfaces de stationnement.

Enfin, la réforme des valeurs locatives devra faire l'objet d'un suivi attentif et d'une véritable concertation afin de mieux connaître son impact sur les entreprises.

### PROPOSITIONS ET LEVIERS ANALYSÉS

Proposition n° 18 : réformer la redevance pour création de bureaux (RCBCE) dans sa finalité originelle

- Levier : remise à plat des taux et zonages de la RCBCE

Proposition n° 19 : opérer une nécessaire maîtrise de la taxe sur les bureaux (TSB)

- Levier : diminution de la pression fiscale (TSB)

Proposition n°20 : renforcer la vigilance sur la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels

- Levier : réalisation d'une étude d'impact sur les activités, dans un cadre concerté



**PROPOSITION N° 18 : REFORMER LA REDEVANCE POUR CREATION DE BUREAUX (RCBCE)  
DANS SA FINALITE ORIGINELLE**

⇒ **Levier : remise à plat des taux et zonages de la RCBCE**

▪ Objectif

Equilibrer le tissu économique francilien et lever un frein significatif aux projets immobiliers en Ile-de-France.

Diminuer le prix du foncier, notamment logistique.

▪ Description de l'outil

L'alourdissement de la fiscalité immobilière entre 2010 et 2011 (TSB et RCBCE) est venu accentuer les enjeux d'implantation territoriale. Les distorsions créées par la taxe mettent en danger l'équilibre économique des opérations immobilières en Ile-de-France notamment par un risque significatif de remise en cause de projets immobiliers et des menaces sérieuses de délocalisation des activités de stockage en dehors de la région.

La CCI Paris Ile-de-France préconise depuis de nombreuses années la nécessaire stabilisation de la RCBCE en Ile-de-France. Les distorsions de concurrence constatées constituent un frein au bon développement économique des entreprises en Ile-de-France.

A titre de rappel, la RCBCE a été originellement créée en 1960 pour remédier aux distorsions Est-Ouest en Ile-de-France. Il s'agit d'une taxe sans contrepartie (qui n'est pas liée à la proportionnalité du service public rendu, notamment dans la cadre du Grand Paris) et constitue donc une taxe au même titre que la taxe foncière. Au fil des augmentations, ainsi que de la mise en place des nombreuses exceptions, la taxe a été détournée de sa finalité, notamment pour financer le Grand Paris et a créé de réels déséquilibres.

Elle constitue dans certains zonages quasiment une double taxe foncière injustifiée (antinomique avec la finalité première de rééquilibrage sans contrepartie, mais objection compréhensible dans le cas de communes qui ne bénéficient pas de l'infrastructure du Grand Paris).

▪ Recommandations

↳ **Dans la lignée de ses travaux, la CCI Paris Ile-de-France souligne l'urgence d'une réforme de la RCBCE qui doit passer par une redéfinition des objectifs de la taxe et opérer, en conséquence, une remise à plat de ses taux et périmètres.** La nécessaire réforme de la RCBCE doit être opérée dans une logique de simplification et une mise en adéquation des grilles tarifaires révisées au regard des distorsions actuelles et de l'objectif poursuivi par la taxe.

 En revanche, la réforme de la RCBCE ne doit pas conduire à un transfert de charge concourant à l'instabilité de l'environnement fiscal et à l'illisibilité de la pression fiscale pesant sur une entreprise qui souhaite s'implanter en Ile-de-France (tel serait le cas en présence d'un transfert de la charge sur une assiette ou un périmètre plus large). Des travaux approfondis doivent donc être menés et prendre en compte ces impératifs.

➔ **Une révision des zonages apparaît être la réponse la plus appropriée. Une meilleure prise en compte de la réalité économique atténuerait, sans les supprimer, les inconvénients de cette réforme.**

Sur le plan de l'aménagement du territoire, la CCI Paris Ile-de-France défend les enjeux d'une mixité fonctionnelle en zone dense, d'un rééquilibrage centre/périphérie, dont les contours et enjeux sont à appréhender différemment suivant les activités et les capacités d'absorption des marchés.

En outre, la notion de rééquilibrage territorial doit être redéfinie au regard des nouvelles dynamiques territoriales qui sont à l'œuvre en Ile-de-France, notamment avec la construction du Nouveau Grand Paris et la réforme des institutions territoriales (création de la MGP...).

Sous réserve d'étude d'impact approfondie, la CCI Paris Ile-de-France propose de réfléchir à un **zonage revu dans le sens d'une diminution de la zone taxable.**

La zone 1 comprendrait :

- Paris, le pôle<sup>116</sup> de La Défense (Puteaux, Courbevoie),
- le pôle Val-de-Seine (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux),
- et le pôle Levallois/Neuilly.

Ces pôles ont été choisis en raison de leur capacité d'absorption et de l'importance de leur parc immobilier tertiaire en 2014 : plus de 3,3 millions de m<sup>2</sup> sur La Défense, plus de 1,9 million de m<sup>2</sup> sur Val de Seine et plus de 1,4 million de m<sup>2</sup> sur Levallois/Neuilly.

Par rapport à la situation actuelle, cela reviendrait à réduire la zone 1 qui concerne aujourd'hui la totalité des Hauts-de-Seine, sans distinguer finement les variations d'attractivité et de marchés immobiliers.

La zone 2 comprendrait les communes de la MGP (hors zone 1 et communes bénéficiaires de la DSU-FSRIF) dont certaines accueilleront une gare du Grand Paris Express et qui risquent de subir une hausse des valeurs locatives, en lien avec l'accroissement de la pression foncière déjà importante en petite couronne.

Compte tenu de l'ambition de rééquilibrer l'offre tertiaire francilienne sur l'ensemble de la métropole et d'éviter l'abandon de nouveaux programmes dans les communes les plus modestes, ce scénario propose également de classer en zone 2 les secteurs régionaux stratégiques suivants : la zone Péri-Défense (Nanterre, Suresnes) représentant 1,6 million de m<sup>2</sup> de bureaux, le pôle Porte Nord de Paris (Saint-Denis, Aubervilliers) comportant 1,4 million de m<sup>2</sup> de bureaux, et le pôle de Clichy/Saint-Ouen disposant d'environ 1 million de m<sup>2</sup> de bureaux.

La zone 3 concernerait le reste des communes (hors zones 1 et 2) de l'unité urbaine ainsi que les communes bénéficiaires de la DSU et du FSRIF.

Il est proposé de ne plus taxer le reste de l'Ile-de-France pour éviter la distorsion avec les départements limitrophes et l'évasion fiscale.

---

<sup>116</sup> Cf. définition des « pôles » et des « zones » de marché proposée par l'ORIE.

CIRCONSCRIPTION	AVANT (2015)	APRES (propositions CCI)
ZONE 1	Paris + 92	Paris Pôle de La Défense (Puteaux, Courbevoie), du Val de-Seine (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux), de Levallois-Neuilly
ZONE 2	93 et 94 + les communes du 77, 78, 91 et 95) qui font partie de l'unité urbaine de Paris	MGP (hors zone 1 et DSU-FSRIF)
ZONE 3	Communes pouvant bénéficier de la DSUCS et du FSRIF, + communes du 77, du 78, du 91 et du 95 non incluses dans l'unité urbaine de Paris.	Autres communes de l'unité urbaine hors MGP + communes bénéficiant de la DSU et FSRIF
ZONE 4 : non imposée	-	Reste de l'Île-de-France (hors unité urbaine)

➔ **En complément de la révision du zonage il est proposé une modification des tarifs :**

- Diminution des tarifs pour la zone 3.
- Maintien impératif d'un tarif unique pour les entrepôts (actuellement de 14 €/m<sup>2</sup>).
- Création d'abattements/exonérations afin d'assurer la mixité en zone dense :
  - pour soutenir les innovations architecturales, en termes d'organisation de la mixité ou encore de maintien de services logistiques essentiels pour limiter la congestion de la zone centrale (ex : les hôtels logistiques) ;
  - pour soutenir des filières à enjeux ou en difficulté ; comme la filière logistique traditionnelle ou les locaux industriels comportant plus de 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui sont concernés par la RCBCE et pourraient eux aussi bénéficier d'une telle mesure.

 Il ne faut pas justifier fiscalement la révision du zonage uniquement par le Grand Paris. La RCBCE est théoriquement une taxe non proportionnelle au service rendu même si elle participe au financement du Grand Paris<sup>117</sup>.

Pour que l'argumentation soit solide, il convient donc de procéder à une révision des zonages avec pour objectif de restaurer sa finalité première au dispositif : rééquilibrer le tissu économique en Île-de-France en limitant les effets désincitatifs à la construction de bureaux et, par suite, à l'installation d'entreprises sur certains territoires induits par la réforme de la redevance intervenue en 2010.

<sup>117</sup> En théorie, le RCBCE ne revêt pas la nature d'une taxe pour service rendu. Cependant, lorsque des maires soulèvent le fait que des entreprises qui participent le plus semblent bénéficier le moins des avantages du Grand Paris, le Ministère chargé de l'Urbanisme répond que le taux de la taxe ne peut pas être proportionnel au service rendu et que l'argument est donc jugé irrecevable.

↪ **La CCI Paris Ile-de-France se positionne pour un rétablissement du projet d'exonération de taxe et redevance sur les locaux d'activité (RCBCE mais aussi TSB) pour les pépinières incubateurs, et hôtels d'entreprise**, qui avait été envisagé dans le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron du 6 août 2015). Cf. annexe 5, p.179

**PROPOSITION N° 19 : OPÉRER UNE NECESSAIRE MAITRISE DE LA TAXE SUR LES BUREAUX (TSB)**

⇒ Levier : diminution de la pression fiscale (TSB)

▪ Objectif

Mettre un terme à l'accroissement de la pression fiscale que représente la TSB pour l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France.

Diminuer le poids de la fiscalité dans les loyers.

▪ Description de l'outil

Les dernières évolutions ont conduit à une augmentation du périmètre et du poids de la taxe. La loi de finances pour 2015 et la seconde loi rectificative pour 2014 sont venues encore alourdir la pression fiscale en Ile-de-France :

- extension de la taxe sur les bureaux : la taxe sur les locaux à usage de bureaux, commerciaux et de stockage est étendue aux surfaces de stationnement, selon un tarif allant de 1,22€/m<sup>2</sup> à 4,22€/m<sup>2</sup>. Or cette disposition n'est pas satisfaisante car elle vient encore alourdir la pression fiscale pesant sur les entreprises en Ile-de-France ;
- non déductibilité de plusieurs taxes : certaines taxes, dont la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées, situés en Ile de France (article 231 ter du CGI), sont devenues non déductibles pour le calcul de l'assiette de l'impôt sur les sociétés (IS) pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2015.

La TSB est le plus souvent imputée aux locataires et contribue donc à élever le niveau de loyers.

▪ Recommandations et points de vigilance

↪ La CCI Paris Ile-de-France propose de :

- **ne plus augmenter le poids de la TSB ;**
- **rétablir la déductibilité de la TSB ;**
- **réaliser une étude d'impact sur l'extension de la TSB aux surfaces de stationnement** et réformer la mesure au regard des distorsions sectorielles créées non anticipées (voir aussi les réflexions sur parking en sous-sol et parking extérieur).

↪ Pour les zonages, cf. propositions formulées sur la RCBCE ci-dessus, p.141

↪ Pour l'exonération de TSB pour les pépinières, cf. propositions formulées sur la RCB ci-dessus.

## PROPOSITION N°20 : RENFORCER LA VIGILANCE SUR LA REFORME DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX PROFESSIONNELS

⇒ Levier : réalisation d'une étude d'impact sur les activités, dans un cadre concerté

### ▪ Objectif

Anticiper les impacts futurs de la réforme.

### ▪ Description de l'outil

Reportée à 2017, la révision des valeurs locatives va avoir un impact immédiat sur le paysage fiscal.

A titre de rappel, le système des valeurs locatives des locaux professionnels date de 1970 et n'a jamais été révisé jusqu'alors. Ce système d'évaluation s'avère aujourd'hui totalement obsolète et erroné, les valeurs locatives évoluant suivant divers paramètres complexes. Ainsi, l'évaluation est contestable en raison d'une illisibilité de la valeur locative cadastrale établie par l'administration et pouvant être erronée.

Dans ce contexte, une révision des valeurs locatives des locaux professionnels a été initiée. En raison de la complexité de l'exercice, et de l'importance de la réforme en termes d'impacts futurs, la révision des valeurs locatives a été reportée à 2017.

Bercy avait lancé en début d'année une expérimentation sur les valeurs locatives, destinée dans un premier temps aux propriétaires de cinq départements français, afin d'établir de nouvelles données plus proches de la réalité du marché immobilier. Des contestations ont été soulevées :

- les débats ont été compromis par une méthode de concertation contestable (précipitation et manque d'information) ;
- les marges de discussion n'étaient pas satisfaisantes : sectorisation, bases et coefficients de neutralisation très contestables.

### ▪ Recommandations et points de vigilance

↳ **La CCI Paris Ile-de-France**, qui a participé à des Commissions départementales des valeurs locatives des locaux professionnels (CDVLLP) et CDIDL (commissions départementales) notamment à Paris et en petite couronne, **souhaiterait être associée aux futurs travaux qui seront menés à l'issue de cette première phase expérimentale.**

 Les travaux en cours qui doivent prendre en compte les divers impacts de la réforme tel que :

- les risques par secteur d'activité (commerce de détail...),
- les risques territoriaux (intercommunalités, communes rurales, écarts à la périphérie...),
- les risques en termes d'aménagement du territoire (distorsion, dépeuplement commercial des centres villes...).

Une étude d'impact semble incontournable.

---

# BONNES PRATIQUES

---



## AVANT-PROPOS : OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

---

En complément de la boîte à outils, il est ici proposé une approche « opérations ». Le fascicule de bonnes pratiques montre les **conditions de réussite d'opérations** (montage, cadre réglementaire, caractéristiques techniques et financières...) et illustre le besoin d'**articulation des leviers**.

La présente section a pour objectif de présenter une **sélection d'opérations** déjà réalisées ou en cours de réalisation **ayant permis le maintien de l'activité en zone dense**. Qu'elles permettent une optimisation foncière sans mixité d'usage ou une intensification urbaine au profit de la mixité, elles n'en constituent pas moins de bonnes pratiques, contrant, à des degrés divers, la logique de marché et les tendances centrifuges subies par les activités industrielles et logistiques.

Leur mise en œuvre implique un fort volontarisme politique ainsi que l'intervention d'opérateurs spécialisés.

Les opérations sont choisies selon plusieurs critères :

- une variété de territoires et de tissus urbains (tissu mixte ou emprise monofonctionnelle) ;
- une variété de programmation (activités innovantes/traditionnelles, grands groupes/PME-PMI...);
- une variété d'acteurs : collectivités, leurs opérateurs, mais aussi des acteurs privés (promoteurs et investisseurs).

**Les fiches bonnes pratiques ont été élaborées en étroite collaboration avec les acteurs concernés (dont le logo figure sur les fiches) qui ont été rencontrés dans le cadre des auditions.**

Sigles employés dans les fiches bonnes pratiques :

HSP : hauteur sous plafond

HT : hors taxes

HC : hors charges

PL : poids lourds

SDP : surface de plancher

VL : véhicules légers

## Liste des opérations et principales caractéristiques

### **1. EPFIF – ZI des Mardelles (Aulnay-sous-Bois)**

Intervention de l'EPFIF sur l'emprise d'un ancien parking ayant permis la création d'un parc d'activités adapté aux besoins des entreprises locales et vecteur de nouveaux emplois.

### **2. SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT - ZAC Landy-Pleyel (Saint-Denis)**

Opération publique d'aménagement imposant la création de locaux d'activités à usage de studios dans un contexte de forte pression foncière.

### **3. VILLE DE NANTERRE – site des Papeteries (Nanterre)**

Un projet de logistique urbaine innovante : mobilisation et articulation de plusieurs outils pour préserver le potentiel du secteur, situé à proximité immédiate de la Défense.

### **4. EPA ORSA - partie centrale des Ardoines (Vitry-sur-Seine)**

Collaboration entre l'EPA et les grandes entreprises (sous la forme d'une ingénierie de projet) pour réfléchir à l'optimisation foncière de parcelles industrielles privées hors opérations d'aménagement.

### **5. SOGARIS – ZA du Grand Marais (Créteil)**

Maintien d'une emprise logistique en zone dense, sur un site bénéficiant d'une excellente situation : modernisation et qualité architecturale ont permis de conforter l'attractivité du site.

### **6. SIRIUS – 4/8 chemin des Petits Marais (Gennevilliers)**

Opération privée ayant permis la préservation du patrimoine industriel : restructuration qualitative d'un ancien immeuble industriel en locaux modulables pour des activités de petite production ou petit stockage.

### **7. SEGRO - Segro Business Park du Parc des Damiers (La Courneuve)**

Densification du foncier au sein d'une zone industrielle avec maintien de la mono-fonctionnalité : un nouveau bâtiment aux standards actuels a pu ainsi être construit par un opérateur privé.

## ZI des Mardelles – Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), 10 rue Maurice de Broglie

➤ Intervention de l'EPFIF sur l'emprise d'un ancien parking ayant permis la création d'un parc d'activités adapté aux besoins des entreprises locales et vecteur de nouveaux emplois

### DESCRIPTIF DE L'OPERATION

La commune d'Aulnay-sous-Bois a sollicité l'EPFIF en 2008 pour accompagner la modernisation et le renouvellement d'une zone d'activités vieillissante.

L'EPFIF a saisi l'opportunité d'une cession d'actifs pour prendre la maîtrise d'une parcelle de 2 ha essentiellement utilisée comme parking. Idéalement situé, le long de la RN 2 au sein de la ZI des Mardelles, le site avait une vocation exclusivement économique (inscrite au PLU).

La période de portage a permis de finaliser, avec l'opérateur désigné par la Ville, la programmation d'un parc d'activités adapté aux besoins actuels des PME locales (bureau, fabrication, stockage) et proposant une architecture contemporaine de qualité. L'EPFIF a également mis en place, pendant cette période, une gestion adaptée (gardiennage, location temporaire) et fait réaliser les études permettant d'évaluer l'état des sols.

La construction a été réalisée en trois phases, espacées de 12 à 18 mois. La gestion mise en place a permis d'absorber une partie des frais de portage.

### PROGRAMMATION

Création d'un parc d'activités de 10 300 m<sup>2</sup> SDP, ensemble immobilier de 3 bâtiments. Total de 19 cellules (pouvant être regroupées) d'une taille moyenne de 500 m<sup>2</sup>, destinées à accueillir des activités de fabrication et/ou stockage avec bureaux en mezzanine.

Ce parc correspond aux besoins des PME-PMI locales et aux attentes de la Ville. Les entreprises installées proviennent essentiellement d'Aulnay-sous-Bois, du Blanc-Mesnil, du Bourget, de la Courneuve, de Pantin et de Paris. L'opération a permis d'accueillir 13 entreprises soit plus de 300 emplois. Le parc est aujourd'hui entièrement livré et commercialisé.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

Coût d'achat du terrain : 1 800 000 €

Prix de revente du terrain : 1 992 000 € (prix de revient)

Charge foncière EPF nette : 118 €/m<sup>2</sup> terrain (= prix de revient total EPFIF/total m<sup>2</sup> terrain)

Charge foncière EPF brute : 103 €/m<sup>2</sup> terrain (= coût d'acquisition/total m<sup>2</sup> terrain)

Densité bâtie brute : 0,50 (=COS)



# ZAC Landy Pleyel – Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), la Plaine

➤ Opération publique d'aménagement imposant la création de locaux d'activités à usage de studios dans un contexte de forte pression foncière (site à proximité du RER)



## DESCRIPTIF DE L'OPERATION

La ZAC Landy Pleyel, portée par la communauté d'agglomération Plaine Commune, est une vaste opération de 35 ha qui a pour ambition de créer un quartier mixte au pied du RER D, sur le site d'une ancienne usine à gaz.

Le périmètre initial de la ZAC, créée en 2000 sur 26 ha, a été élargi en 2006 afin de renforcer la vocation économique du secteur et la mixité des activités.

Si le quartier a vocation à accueillir le siège de grands groupes (SNCF, Siemens, Société du Grand Paris, SFR,...), avec un déploiement privilégié des programmes tertiaires le long de l'avenue du Président Wilson, en R+7, il est aussi prévu un parc de locaux d'activités dédié à l'audiovisuel (studios, bureaux d'accompagnement) au sein du projet.

La réussite de cette opération, dans un contexte de forte pression foncière (très forte attractivité résidentielle mais aussi tertiaire de la zone), réside dans la volonté politique de maintenir l'activité de studio, pourvoyeuse d'emplois directs et indirects, notamment dans le secteur artisanal.

Sur le plan financier, l'opération, qui est équilibrée, repose sur une péréquation des charges foncières entre les différentes fonctions.

La Communauté d'agglomération a confié à la SEM Plaine Commune Développement la réalisation de la ZAC, en partenariat avec les architectes Reichen et Robert.

## PROGRAMMATION

511 000 m<sup>2</sup> au total dont :

- 37 500 m<sup>2</sup> de logements (500 unités) et 421 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires ;
- 38 000 m<sup>2</sup> d'activités audiovisuelles (studio TV). Les studios appartiennent à la Financière de Paris qui les loue à Euromédia.

A ce jour, 500 logements, l'ensemble des studios et 330 000 m<sup>2</sup> de tertiaires ont déjà été livrés. La livraison des programmes tertiaires se poursuivra en 2015 et 2016.

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

Bureaux : charges foncières de ~600 €/m<sup>2</sup>, COS de 3,3, loyer facial de 290 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.  
Studios : charges foncières de ~200 €/m<sup>2</sup>, COS de 0,7 (zone de circulation des camions...), loyers envisagés de 120 à 130 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.



# Papeteries de la Seine – Nanterre (Hauts-de-Seine)

➤ Un projet de logistique urbaine innovante : mobilisation et articulation de plusieurs outils pour préserver le potentiel du secteur, situé à proximité immédiate de la Défense



## DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Le site des Papeteries de la Seine, idéalement situé (proximité du quartier d'affaires de La Défense, de l'A86 et du RER A) était possédé et exploité par le groupe Smurfit Kappa. Il accueillait une usine centenaire spécialisée dans le recyclage de papiers en bobines pour la fabrication de carton cannelé. La présence d'une turbine au sein de l'entreprise permettait de produire de l'électricité pour EDF. Suite à la cessation d'activités en 2009 (obsolescence de l'usine et volonté de délocalisation), puis à la libération du site en 2011, la Ville de Nanterre a souhaité maintenir la vocation industrielle de ce site de 17 ha très convoité et y positionner un équipement à vocation de logistique intermodale (fleuve, route et fer) pour optimiser la circulation des marchandises sur le territoire intercommunal.

Plusieurs outils ont été mobilisés à cet effet :

- classement en ZAD en 2010, arrivant bientôt à échéance, avec délégation du droit de préemption à l'ÉPADESA au titre de l'OIN ;
- le site, actuellement classé en zone industrielle, fait l'objet d'une OAP qui fixe des orientations prescriptives (dans le projet de PLU qui devrait être approuvé fin 2015) ;
- l'ÉPADESA, qui pourrait se porter acquéreur de ± 3 ha (assiette nécessaire à la réalisation de la plateforme logistique), envisage un partenariat avec un développeur-opérateur logistique et la création d'un véhicule financier public-privé pour porter le foncier.

## PROGRAMMATION

Une programmation mixte est envisagée. Ainsi, l'OAP « Secteur échangeur A14/A86-Papeteries » (inscrite au projet de PLU) prévoit :

- la création d'une plateforme logistique intermodale de rayonnement local sur 3 ha ;
- une diversité d'activités économiques : industries propres, bureaux dans diverses typologies, artisanat, formation pensée en lien avec les activités du secteur et la proximité de l'Université Paris Ouest Nanterre la Défense, entreprises de l'ESS, services.

Une étude de programmation urbaine a été réalisée en 2013 et un protocole visant à définir la programmation et encadrer les cessions est à l'étude.

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

Disposant d'un embranchement route/rail/fleuve, le site est identifié dans le SDRIF et le PDUIF comme un site de logistique multimodal d'enjeu métropolitain. Une programmation complémentaire pourrait garantir la faisabilité financière de l'opération.

Un appel à projet Région Ile-de-France est en cours de lancement.



## Partie centrale des Ardoines – Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne)

➤ Collaboration entre l'EPA et les grandes entreprises (sous la forme d'une ingénierie de projet) pour réfléchir à l'optimisation foncière de parcelles industrielles privées, hors opération d'aménagement public

### DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Les Ardoines, qui comptent 9 000 emplois et 400 établissements (dont de nombreuses PME-PMI) sur 300 ha, sont aujourd'hui partiellement occupées par des installations ferroviaires et de production énergétique. Si la vocation économique du site est appelée à être renforcée, le projet porté par l'EPA ORSA vise aussi à construire une ville mixte et dense, faisant cohabiter les fonctions économique et résidentielle.

En concertation avec les acteurs économiques, l'EPA ORSA a initié une réflexion sur la mutation de la partie centrale des Ardoines (une centaine d'hectares) qui est située en dehors des deux ZAC sur lesquelles l'établissement intervient en tant qu'aménageur. Afin de concilier les enjeux industriels et urbains, une démarche d'études a été initiée et menée en partenariat avec les grandes entreprises du site. Elle s'est concrétisée en juin 2014 par un plan directeur de développement urbain et paysager.

### PROGRAMMATION

La reconstitution de la centrale thermique EDF (démantèlement de la centrale à charbon et construction d'une nouvelle centrale utilisant la technologie du site combiné gaz) va permettre la libération de 17 ha. L'entreprise Air Liquide mène quant à elle un projet de développement industriel sur son site (accueil de start-up et de chercheurs).

Air Liquide, EDF et Ports de Paris ont participé activement à une étude pour paysager la partie centrale des Ardoines : ainsi, les installations industrielles, reconfigurées et compactées, s'insèreraient dans des espaces publics récréatifs et culturels qui se rejoindraient le long des berges pour former une grande composition paysagère. Les libérations foncières permises par le compactage des activités permettraient d'accueillir de nouveaux programmes urbains, notamment le long du cours nord-sud.

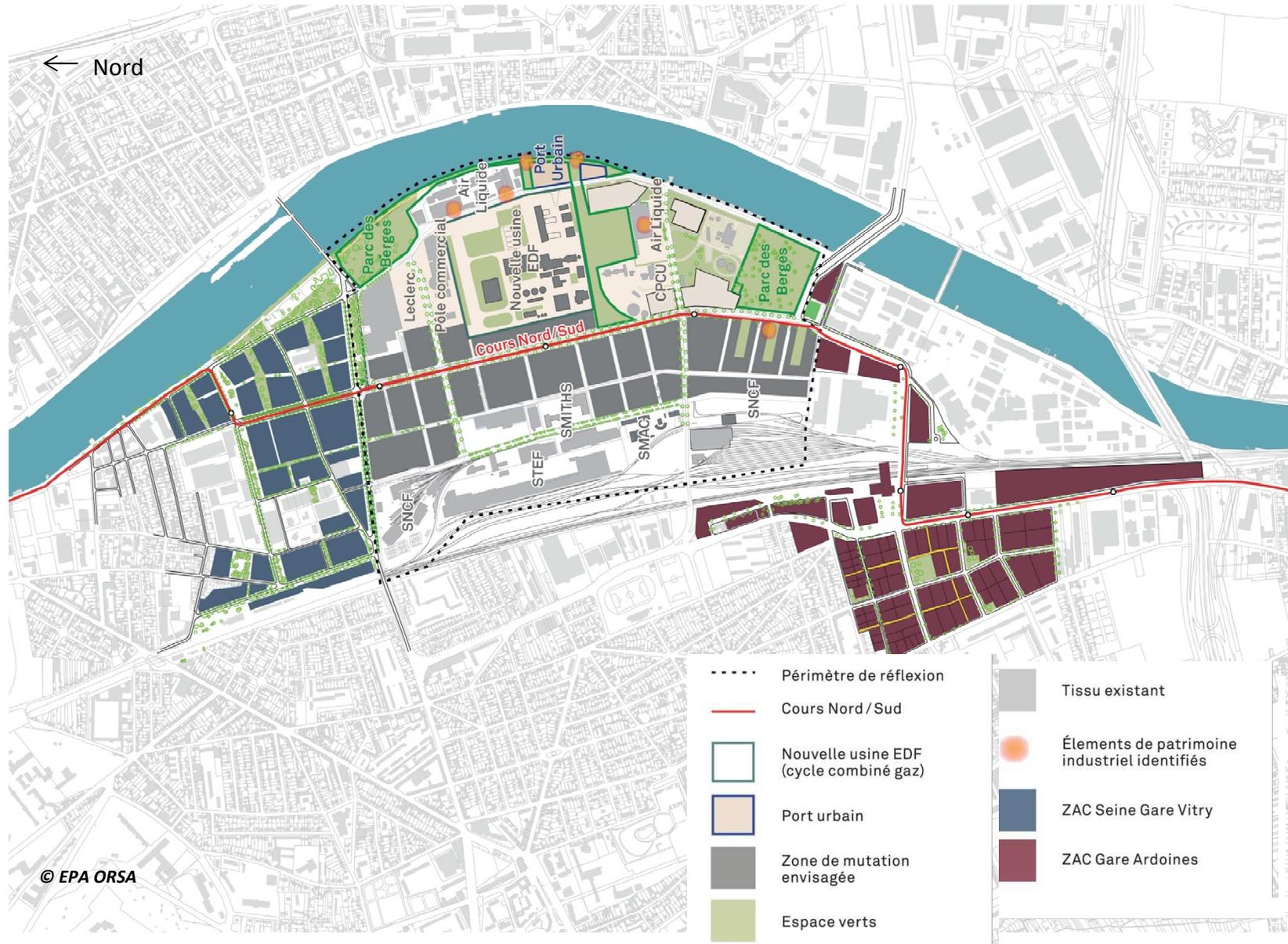
Un port urbain destiné à la logistique urbaine et aux transports de marchandises et déblais sera opérationnel à partir de 2018. Il comprendra un quai à usage partagé et une centrale à béton, graves et matériaux.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

Le projet d'optimisation des emprises EDF a été guidé par des choix technologiques (le site combiné gaz n'est pas soumis à la Directive Seveso), et par des obligations de gestion des nuisances, notamment sonores, qui imposent de disposer les équipements dangereux au cœur du site. Le projet de site combiné gaz, très rare en zone dense, s'est appuyé sur un benchmark international.



# Partie centrale des Ardoines – Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne)



## Plate-forme logistique – Créteil (Val-de-Marne), ZA du Grand Marais

➤ Maintien d'une emprise logistique en zone dense, sur un site bénéficiant d'une excellente situation : modernisation et qualité architecturale ont permis de conforter l'attractivité du site



### DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Afin de constituer une véritable plateforme logistique, Sogaris a acquis entre 2005 et 2012 plusieurs bâtiments au sein de la zone d'activité du Grand Marais, au gré des opportunités. La plate-forme, aujourd'hui implantée sur une douzaine d'hectares, bénéficie d'une situation optimale, en façade de l'A86, à 6 km de Paris et à proximité immédiate de l'aéroport d'Orly.

Souhaitant accompagner la mutation de la logistique urbaine et proposer de nouvelles infrastructures, Sogaris a mené une opération de modernisation du site en opérant :

- une restructuration lourde du bâtiment n°1 dédié à la messagerie, et plus récemment, des aménagements spécifiques, à la demande des clients ;
- la construction du bâtiment n°2 après démolition du bâtiment initial. Ce bâtiment propose 8 500 m<sup>2</sup> de logistique et 1 100 m<sup>2</sup> de bureaux. Dédié à la messagerie, il est entièrement occupé par TNT ;
- une restructuration lourde du bâtiment n°3 (27 000 m<sup>2</sup> - messagerie, stockage et préparation de commande), qui a permis une meilleure intégration architecturale ; le bâtiment n°3 a été mis en service en 2015, et l'intégralité des surfaces logistiques sont louées à ce jour (seuls restent quelques m<sup>2</sup> de bureaux à louer).

Les entreprises qui occupaient des bâtiments avant l'opération ont été replacées sur des sites appartenant à Sogaris. Le modèle économique prévoit un amortissement sur 20 ans (pour que les loyers compensent les coûts d'achat, de travaux et d'entretien), avec un taux de rentabilité de 7 %.

### PROGRAMMATION

42 714 m<sup>2</sup> au total, soit :

- 36 709 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques *stricto sensu* ;
- 6005 m<sup>2</sup> de surfaces tertiaires ± liées à l'activité logistique.

Clients : La Poste, TNT, Dugas, K&N Road, Sud Poids Lourds, Cegelec ...

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

HSP : entre 6 et 10 m suivant les bâtiments

Charge au sol : 3 T/m<sup>2</sup> pour le stockage et 2 T/m<sup>2</sup> pour la messagerie

Voirie/stationnement : cour PL 34 m et cour VL 23 m

Loyers : 70-110 €/m<sup>2</sup> pour les entrepôts et 140-160 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux

Autres : 137 portes à quai avec niveleurs techniques, embranchement fer ( bât. 1 et 2)



© Gérard Halary

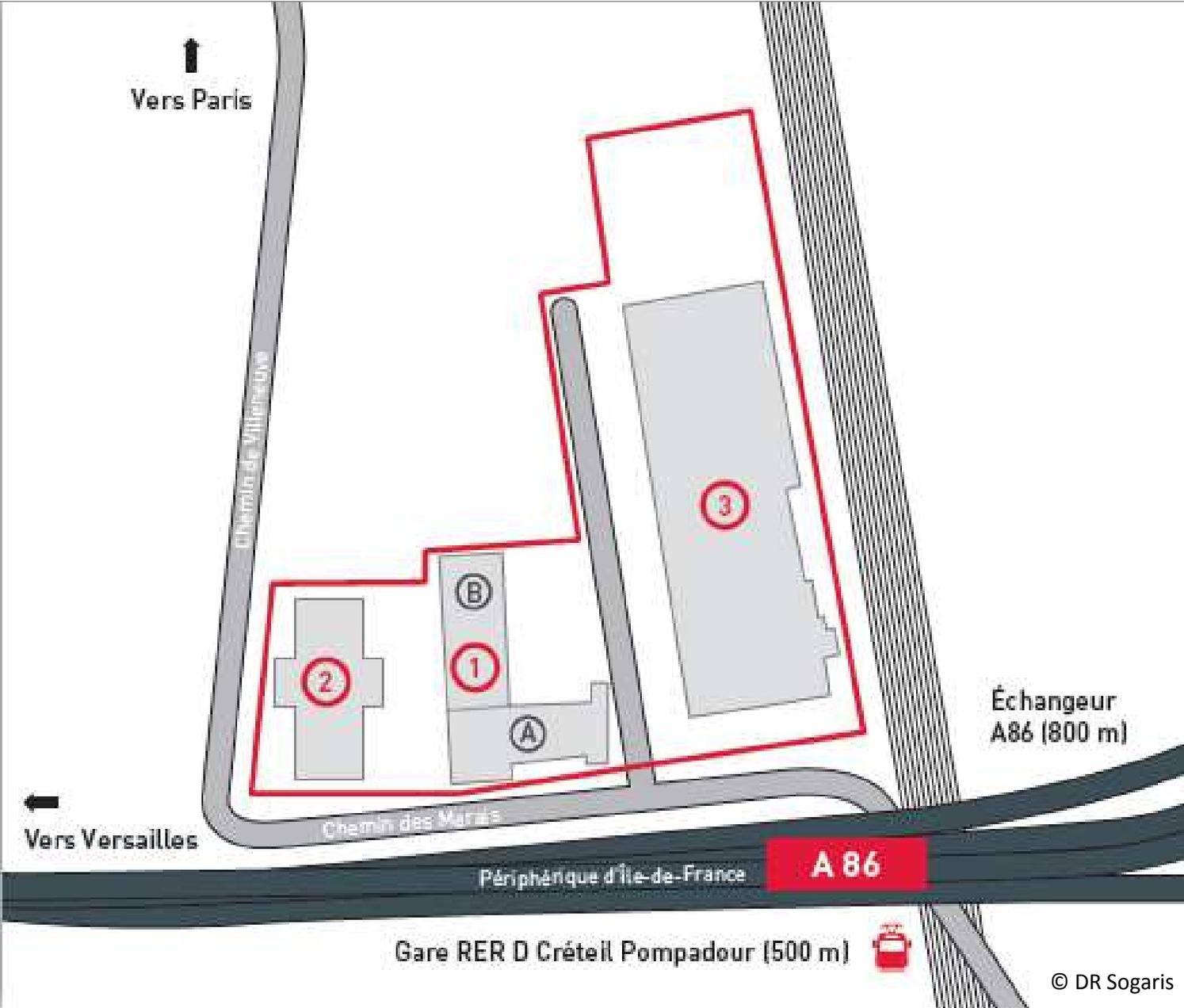


© Agence Franck



© Christian Fournier / DR Sogaris

**Plate-forme logistique** – Créteil (Val-de-Marne), ZA du Grand Marais



© DR Sogaris

## L'Atelier – Gennevilliers (Hauts-de-Seine) , 4/8 chemin des Petits Marais

➤ Opération privée ayant permis la préservation du patrimoine industriel : restructuration qualitative d'un ancien immeuble industriel en locaux modulables pour des activités de petite production ou petit stockage



### DESCRIPTIF DE L'OPERATION

La restructuration d'un immeuble industriel de 3 500 m<sup>2</sup> (avec ses volumes), acquis en 2010, a été réalisée au profit de l'activité par le groupe Sirius, propriétaire-développeur spécialisé dans les locaux d'activité. L'opération a été achevée en 2013.

Plusieurs facteurs ont contribué à la réussite de cette opération complexe :

- la volonté politique de conserver de l'activité dans le cadre d'une opération qualitative ;
- les dispositions du PLU, fortement dissuasives pour la spéculation, qui incitaient à la réhabilitation. En cas de démolition, la reconstruction était impossible et la constitution d'un « arboretum » était imposée ;
- la situation et la configuration du site. Situé au pied de l'A86, le site bénéficiait d'une très bonne visibilité depuis les axes de circulation. Par ailleurs, le bâtiment, facilement divisible, était bien implanté sur le terrain ;
- la mobilisation des fonds propres de l'opérateur privé pour l'achat de l'immeuble et le financement des travaux, qui a permis d'assumer une commercialisation longue et un portage lourd sur 4-5 ans.

Sirius prévoit un amortissement sur 15 ans, avec un taux de rentabilité de 7 à 8 %.

### PROGRAMMATION

2 329 m<sup>2</sup> d'activité (majoritairement en RDC) soit 67 % de la programmation et 1 132 m<sup>2</sup> de bureaux, ± 60 places de stationnement

La configuration des locaux permet de cibler des activités de petit stockage et petite production.

Bâtiment divisé en 3 lots

Usagers : laboratoires de GRT gaz (analyse qualité du gaz), Arelis Broadcast et BMW

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

HSP : 8,5 m en partie centrale et 4,5 m sous la mezzanine

Charge au sol : résistance de 3 T/m<sup>2</sup> uniformément réparties

Voirie/stationnement : cour arrière accès PL de 25 m et 4 portes en accès de plain pied, cour à l'avant pour accès et parking VL

Loyers : 100 €/m<sup>2</sup>/an/HC/HT pour l'activité

150 €/m<sup>2</sup>/an/HC/HT pour les bureaux d'accompagnement

450 €/place de 28 m<sup>2</sup>/an/HC/HT pour les parkings extérieurs

Baux : bail commercial 6 ans ferme, taxe foncière et TSB refacturées au locataire, provision sur charges représentant 8 % du loyer





L'ATELIER - Chemin des Petits Marais - 92230 Gennevilliers

LOT 2 - PLAN D'ENSEMBLE REZ-DE-CHAUSSEE

Echelle:  
1/400°  
30/03/2015  
phase:PRO

page  
**01**

MAITRE D'OUVRAGE  
SIRIUS  
85, Boulevard Haussmann  
75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 58 36 17 00  
Fax : +33 (0)1 58 36 17 01

➤ Densification du foncier au sein d'une zone industrielle avec maintien de la mono-fonctionnalité : un nouveau bâtiment aux standards actuels a pu ainsi être construit par un opérateur privé

## DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Le Parc des Damiers, qui occupe le site des anciennes usines Rateau à La Courneuve, est situé à 800 m du métro (station la Courneuve/8 mai 1945), en façade de l'A86. Il dispose d'une excellente visibilité et d'un accès direct aux autoroutes A1 et A3.

Alstom Power a libéré 1/3 de son site d'origine soit 14 ha, rachetés en 2007 par Segro dans le cadre d'un *sale-and lease-back* (cession bail). Une opération de démolition-reconstruction a été engagée pour créer un parc d'activités dernière génération conforme aux standards internationaux (architecture et espaces extérieurs qualitatifs, vidéosurveillance, gardiennage, restaurant inter-entreprises et conciergie...).

En dépit du surcoût qu'elle représente, la démolition-reconstruction a été privilégiée afin de proposer un produit adapté à la demande et modulable (possibilité de clé-en-main locatif, d'extensions et de modifications de l'immeuble de base).

Les différentes phases de livraison se sont échelonnées entre 2009 et 2014.

Cette opération a été rendue possible par :

- le caractère extensif de l'occupation et par la dimension du tènement foncier qui ont rendu possible le redécoupage foncier,
- la péréquation financière permise par l'offre de bureaux d'accompagnement,
- la perception de revenus locatifs pendant toute la durée de l'opération, Alstom Power étant toujours locataire d'une partie des immeubles cédés à SEGRO.

## PROGRAMMATION

7 bâtiments d'activités avec bureaux d'accompagnement pour un total de 21 600 m<sup>2</sup> SDP. 3 000 m<sup>2</sup> sont actuellement disponibles à la location.

Les occupants actuels sont des filiales ou succursales de grands groupes (dont Zodiac Aérospace, FEDEX, TMD, Extelia) et des PME-PMI en plein développement (Château d'eau).

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES & FINANCIERES

Lots à partir de 1 200 m<sup>2</sup>, parc clos et protégé

HSP : 6,5 m sous pannes pour les locaux d'activités, 2,6 m sous faux plafond pour bureaux

Charge au sol : 3T/m<sup>2</sup>

Loyers : 100 €/m<sup>2</sup>/an/HT/HC pour l'activité, 150 €/m<sup>2</sup>/an/HT/HC pour les bureaux

Voirie : aires de manœuvre et accès adaptés aux camions





© Segro

Phase 1 : bâtiment A,B,D  
Phase 2 : bâtiment C et F

Phase 3 : bâtiments G et E  
Bâtiments H à N : autres actifs



---

# LEXIQUE

---



**Charge foncière** : représente la part du coût d'une construction qui est imputable au terrain et aux dépenses engagées pour le rendre apte à recevoir une construction. La charge foncière dépend principalement du prix d'achat et des frais d'acquisition du terrain, des dépenses d'équipement du terrain, ainsi que des taxes et des éventuelles participations financières liées à l'opération de construction envisagée. Elle est régulièrement exprimée en euros par mètre carré.

**Entrepôts** : bâtiment d'une hauteur libre d'au moins 5,50 mètres, disposant d'une accessibilité poids lourds, dont la fonction principale est d'abriter une activité de distribution, de stockage et/ou d'expédition de marchandises.

Principales caractéristiques : hauteur sous plafond de 5,50 mètres au moins, espace et volume homogènes, avec en particulier des formes et hauteurs régulières, des quais de déchargement multiples, la présence éventuelle de bureaux, une aire de manœuvre d'au moins 20 mètres de profondeur, une résistance au sol supérieure à 3 tonnes par mètre carré.

**Eviction** :

- dynamique spatiale centrifuge, phénomène de rejet des activités indésirables ou de périurbanisation, redistribution spatiale des activités à une échelle métropolitaine, régionale et même extra-régionale.
- phénomène ponctuel, local d'éviction lié par exemple aux acquisitions foncières réalisées au niveau de l'assiette des gares par la Société du Grand Paris.

**Foncier/immobilier d'activité(s)** : foncier/immobilier occupé par des activités économiques hors bureaux et commerces (logistique, industrie).

**Foncier/immobilier économique** : foncier/immobilier occupé par des activités économiques (bureaux, commerces, logistique, industrie).

**Grand Paris Express** : création de nouvelles lignes de métro automatique.

**Local artisanal** : local dans lequel est exercée une activité de production et de commercialisation, par des travailleurs manuels, seuls ou à l'aide de 10 compagnons maximum.

**Locaux d'activités pour des activités de petite industrie ou de petite production** : bâtiment ou lot, avec un rez-de-chaussée offrant une hauteur libre supérieure à 4 mètres, avec accès de plain-pied et/ou à quai, dont la fonction principale est destinée à des activités de production, de petit assemblage, de petite distribution et/ou de petit stockage. Ce local permet de regrouper toutes les fonctions d'une entreprise sous un même toit.

Principales caractéristiques : pourcentage de bureaux associés généralement inférieur ou égal à 35 %, hauteur sous plafond supérieure à 4 mètres pour les halls d'activités, accessibilité directe des camions pour la partie activités/stockage, accès à quai ou de plain-pied, résistance au sol supérieure à 1 tonne par mètre carré.

Quand la proportion de bureaux atteint 50 % et celle d'activité aussi, on parlera de **locaux mixtes**.

**Local d'activités spécifique** : bâtiment ne correspondant à la définition du local d'activités pour des activités de petite industrie ou de petite production, en raison de sa taille, de sa surface et/ou de ses caractéristiques techniques (conception basée sur un usage spécifique, par exemple une usine).

**Local industriel** : local où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Y sont effectuées des opérations d'extraction, fabrication, transformation, manipulation, réparation ou prestations de services dans lequel le rôle de l'outillage et de la force motrice est prépondérant.

**Local à usage de bureaux** : local où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

**Nouveau Grand Paris des transports** : le Nouveau Grand Paris des transports, présenté par le Gouvernement le 6 mars 2013, est un projet de modernisation et de développement des transports en Ile-de-France en deux volets.

Le premier volet porte sur la modernisation et l'extension du réseau existant, avec notamment le prolongement du RER E à l'ouest, des prolongements de ligne de métro, la création de bus à haut niveau de service et de tramways, la modernisation des RER et l'amélioration des lignes de Transilien.

Le second volet repose sur la création de nouvelles lignes de métro automatique, le Grand Paris Express.

**Pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprises pour les TPE, PME-PMI**: structures d'accueil de la jeune entreprise, apportant un soutien technique et financier.

Les incubateurs jouent un rôle essentiel dans la maturation d'un projet innovant. Présents très en amont de la création de l'entreprise, ils mettent à disposition des porteurs de projet innovant une multitude de services : accompagnement personnalisé, hébergement, mise en relation, documentation, etc...

Le passage en pépinière dure généralement en deux et quatre ans. A l'issue des quatre années, un hébergement en hôtel d'entreprise peut être proposé.

*NB : les définitions des produits immobiliers sont issues des travaux de l'ORIE, du lexique de CBRE, de l'ACPE et du Code de l'urbanisme.*

---

# BIBLIOGRAPHIE

---



## Travaux de la CCI Paris Ile-de-France

CCI de région Paris Ile-de-France ; *Avis sur le projet de SDRIF « Ile-de-France 2030 »* arrêté par le Conseil général le 25 octobre 2012, validé en Assemblée générale du 14 février 2013.

CCIP, *Les gares du Grand Paris, nouvel enjeu économique pour la métropole*, novembre 2012.

CCIP, *La réussite économique du Grand Paris : les quatre priorités des entreprises*, juillet 2012

CCIP, *La logistique urbaine, fonction vitale pour la métropole parisienne*, février 2010.

CCIP, *Parcs et zones d'activités économiques, des défis à relever pour la métropole parisienne*, 16 propositions de la CCIP pour un nouveau modèle, février 2010.

CCI départementale du Val-de-Marne, *L'Industrie : quelle place dans le Grand Paris ? Point de vue des entreprises du Val-de-Marne*, 17 décembre 2014.

CCI départementale du Val-de-Marne, *Flash Eco 94 n°40, Conjoncture immobilier d'entreprise 2014*, mai 2015.

## Travaux partenariaux : études réalisées pour le compte de l'Observatoire départementale de l'immobilier d'entreprise en Val-de-Marne<sup>118</sup>

ODIME 94 (Etude réalisée par CCEI, Avant-projet et HBS), *L'économie des projets d'immobilier d'entreprise en renouvellement urbain : quelles pistes pour le développement des locaux d'activité adaptés aux besoins des TPE et PME-PMI*, novembre 2014.

ODIME 94 (Etude réalisée par Avant-projet et HBS et Place de l'Immobilier), *Guide de l'immobilier d'activités : quelle place pour l'immobilier d'activités dans les stratégies de développement des territoires ?*, 2011.

ODIME 94 (Etude réalisée par Avant projet et Place de l'Immobilier), *Quel avenir pour les activités productives : besoins et attentes des entreprises... quelles stratégies d'aménagement ?*, 12 octobre 2010.

## Autres études et rapports

AgAM, *Benchmarking des formes urbaines pour l'accueil d'activités*, novembre 2011.

ANIL, Habitat Actualité, Augustin CHAUMEL, *Cluses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accession aidée à la propriété*, mars 2011.

APUR, *Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris, Analyse croisée des quartiers de la ligne 15 sud*, 2014.

---

<sup>118</sup> La CCI départementale du Val-de-Marne était membre fondateur de l'ODIME 94, aux côtés de la Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement, de l'Aménagement d'Ile-de-France/UT 94 et du Conseil général du Val-de-Marne

APUR, *Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris, Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 sud du métro du Grand Paris*, 2014.

Association Réseau P3MIL, *Les pépinières d'entreprises d'Ile-de-France, Observatoire de P3MIL édition 2014-2015, Vers les pépinières d'entreprises de demain*, 2015.

CAUE Atelier URBA, *Le projet urbain partenarial, un outil de préfinancement des équipements publics*, septembre 2014

CEREMA, *Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification*, décembre 2014.

CERTU, *Mobilisation et valorisation du foncier public, fiche n°3, « De la comparaison au bilan, méthodes d'évaluation des terrains »*, septembre 2013.

CERTU-CETE Nord Picardie, *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques fiche C1, acquérir le foncier : la zone d'aménagement différé*, juin 2013.

CERTU-ADEF Etudes foncières, *Aménagement opérationnel, fiche n°1, La formation des prix fonciers urbains*, novembre 2011.

Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France, *rapport sur la gestion de l'établissement public foncier d'Ile-de-France exercices 2007 et suivants*, septembre 2013.

Conseil régional Ile-de-France, Rapport pour le conseil régional (CR 37-12) présenté par Jean-Paul Huchon, Président du Conseil Régional d'Ile-de-France, *Mise en œuvre de la stratégie régionale de développement économique et d'innovation : un nouveau cadre d'intervention régional en matière de parcours résidentiel du créateur d'entreprises innovantes : de l'immobilier d'entreprise exemplaire aux écoparcs-écopôles*, juin 2012.

Cour des comptes, Rapport public 2015, *Les opérateurs publics locaux d'aménagement en Ile-de-France : un avenir à conforter*, février 2015.

DIRECCTE, *La filière Transport-Logistique : un enjeu stratégique pour l'Ile-de-France*, avril 2013.

DRIEA Ile-de-France, *Territoire(s) du Grand Paris, La programmation économique dans les CDT*, novembre 2013.

DRIEA Ile-de-France, *Bilan d'étape des contrats de développement territorial (CDT)*, octobre 2014.

DRIEA Ile-de-France, *Les dynamiques de construction d'entrepôts dans le Bassin parisien (1980-2010)*

DRIEE Ile-de-France, *Faciliter la reconversion des friches industrielles, travaux d'accompagnement de la mise en œuvre du Grand Paris*, juin 2014.

Enquête du CROCIS, *Enjeux Ile-de-France n°125*, février 2010.

EPFIF, *7 ans d'activités 2007-2014, Vers le Grand EPF*, 2015

EPFIF, *7 ans d'activités 2007-2014, Aux côtés des bâtisseurs, fiches opérations*, 2015

EPFIF, *Problématiques foncières du développement économique*, Rapport de la Commission prospective foncière, décembre 2013.

EPFIF, Programme pluriannuel d'interventions 2007-2013, mis à jour en décembre 2012

EPFIF, *Cahier d'acteurs du projet de réseau de transport public du Grand Paris*, décembre 2010.

Gilles Bouvelot, Directeur général de l'EPF Ile-de-France *Pour un choc foncier durable en Ile-de-France : un grand établissement public foncier d'échelle régional, Rapport de préfiguration*, mars 2014.

KEOPS/Nexity, Immobilier d'entreprise, *Point marché 2015*.

IAU IDF, Note rapide 665, *Les nouveaux territoires logistiques franciliens : éloignement et spécialisation*, novembre 2014.

IAU IDF, Note rapide n°640, *Maintenir du foncier pour les activités en cœur d'agglomérations*, janvier 2014.

IAUF IDF, *Quel foncier pour le maintien d'activités sous contraintes ?*, Etude exploratoire sur l'utilisation de l'inventaire des sites mutables de l'IAU IDF, mai 2013.

IAU IDF, Les Cahiers n° 163, *Foncier en partage*, septembre 2012 IAU IDF, Note rapide n°584, *Comment stimuler la construction de logements... par celle de bureaux*, janvier 2012.

Insee, Analyse Ile-de-France n°16, *Le tissu économique des quartiers de gare de la ligne 15 sud du métro du Grand Paris*, avril 2015

ORF, *Note de conjoncture n° 7*, Septembre 2015

ORF, *Le foncier du Grand Paris, comment le mobiliser ?*, juin 2014.

ORF, *La relance de l'urbanisme opérationnel : quelles pistes d'innovation ?*, juin 2014.

ORF, *Quelles ressources pour le recyclage urbain ?*, 2012.

ORF, *Le PLU premier outil de politiques foncières des collectivités locales. Pourquoi ? Comment ?*, février 2010.

ORIE, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces*, 7 juillet 2015.

ORIE, Note n°34, *Vers une meilleure connaissance des parcs de locaux d'activités, d'entrepôts et de commerces*, juillet 2015

ORIE, *Travail à distance : quels impacts sur le parc de bureaux ?*, 10 février 2015.

ORIE, *Pôles tertiaires en Ile-de-France : quelles perspectives dans le projet du Nouveau Grand Paris*, 2014.

ORIE, *Impact de la redevance pour création de bureaux, de commerces et d'entrepôts*, 6 juin 2014

ORIE, *La transformation et la mutation des immeubles de bureaux*, actualisation 2014.

Plaine Seine commune Développement, *Rapport d'activité 2013*.

Communauté d'agglomération Plaine Commune, « *Plaine commune, un territoire stratégique en Ile-de-France, les projets d'immobilier d'entreprises* », édition 2014-2015

Société du Grand Paris, *le Grand Paris Express, investissement pour le XXI<sup>e</sup> siècle*, septembre 2015.

Société du Grand Paris, Lettre de l'observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris Express n°3, *Année 2013 : autour des gares, des marchés en baisse*, novembre 2014.

Société du Grand Paris, *Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, « Pièce G5, Etude d'impact tronçon Pont de Sèvres Noisy Champs, Etude des effets sur l'urbanisation »*, 2013

Studio 09 SECCHI/VIGANO (équipe) .*Le diagnostic prospectif de l'agglomération parisienne - Consultation internationale de recherche et développement sur le grand pari de l'agglomération parisienne - la ville "poreuse": chantier 2*, 2009

#### **Magazines et brochures**

Grand Paris Développement magazine, n°9, hiver 2014

Traits urbains n°73, « *Produire en ville* », février/mars 2015.

La revue foncière, n°3 janvier-février 2015.

Traits urbains n°74, « *A Lyon, les PUP supplantent les ZAC* ». , avril 2015,

Le Journal du Grand Paris n°27, « *Logistique : le défi de la zone dense francilienne* », du 11 au 17 mai 2015.

Le Journal du Grand Paris n°36, *Charte et clauses anti-spéculatives*, du 13 au 19 juillet 2015.

Plaine Commune, *Le bilan de l'immobilier d'entreprise*, année 2013 et année 2014

Plaine Commune promotion, *1984-2014 Les bâtisseurs de la Plaine St Denis et l'histoire continue*, 2014

SGP, *La ligne 15 sud avance*, juillet 2014

---

# ANNEXES

---



## Annexe 1 - récapitulatif des outils par type et par ordre d'apparition

Nom de l'outil	Type d'outils	page
PLU & Zonages et règlement	Planification	p.69
PLU & OAP	Planification	p.72
Chartes en faveur de la mixité économique	Planification	p.74
PLU & bonus de constructibilité	Planification	p.76
Procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise	Stratégiques & opérationnels	p.77
Exonérations facultatives et de droit (diverses taxes)	Fiscalité	p.79
SEMOP et AFUP	Urbanisme négocié	p.83
PLU & emplacements réservés	Planification	p.85
Zones d'aménagement différé (ZAD)	Stratégiques & opérationnels	p.87
Réserves foncières	Stratégiques & opérationnels	p.88
Droit de priorité et décote	Stratégiques & opérationnels	p.89
Conventions d'intervention foncière (CIF)	Stratégiques & opérationnels	p.90
Foncières publiques, filiale de l'EPFIF et d'un acteur local	Stratégiques & opérationnels	p.92
Maîtrise foncière et droit de préemption urbain	Stratégiques & opérationnels	p.97
Concession d'aménagement et mandat	Urbanisme négocié	p.98
Projet d'intérêt général	Stratégiques & opérationnels	p.100
Clauses anti-spéculatives	Stratégiques & opérationnels	p.102
Dispositifs contractuels de démembrement de la propriété	Stratégiques & opérationnels	p.103
Aide « Parcours résidentiel du créateur d'entreprise »	Financier	p.105
Aide « soutien à la mise en place d'ELU »	Financier	p.107
Ingénierie de projet (MODUE)	Méthodologie de projet	p.110
Information et concertation auprès des entreprises	Méthodologie de projet	p.112
Relocalisations des entreprises	Méthodologie de projet	p.113
Montages et conditions du portage privé	Stratégiques et opérationnels	p.117
Projet urbain partenarial	Urbanisme négocié	p.120
Fonds de garantie locatif	Financier	p.122
Immobilier d'activités industrielle et entrepôts à étage	Formes urbaines & architecturales	p.125
Autres formes de densification	Formes urbaines & architecturales	p.130
Incubateurs, pépinières et hôtels d'entreprise	Formes urbaines & architecturales	p.133
Remise à plat des taux et zonages de la RCBCE	Fiscalité	p.139
Diminution de la pression fiscale (TSB)	Fiscalité	p.143
Réforme des valeurs locatives des locaux professionnels	Fiscalité	p.144

## Annexe 2 - les modalités d'action foncière de l'EPFIF dans les mécanismes de recyclage urbain – anticipation et régulation

---

Extrait du rapport préfigurateur du Grand EPF « Pour un choc foncier durable en Île-de-France ».de Gilles BOUVELOT, mai 2014 (p.25-27)

Fonctionnellement, un opérateur foncier tel qu'un EPF acquiert des terrains, terrains privés sauf exception, pour les mettre sous contrôle public, à l'abri des mouvements spéculatifs. Il les remembre, les « requalifie » (démolition – dépollution) si nécessaire, et les recède in fine pour un projet immobilier ou urbain porté par un constructeur ou un aménageur qui sera désigné par la collectivité partenaire de l'EPF. La cession est en général à prix coûtant, l'EPF n'étant ni subventionneur ni spéculateur.

Cette intervention dans la « chaîne » de l'aménagement doit être légitimée par une valeur ajoutée par rapport au seul jeu des autres acteurs. « Faire du chiffre » n'aurait pas de sens.

Les mécanismes des « marchés » immobiliers et fonciers commencent à être bien décrits (cf travaux récent du PUCA : Vilmin/Llorente). Il ne s'agit pas de marchés au sens de l'économie classique (confrontation large offre-demande, biens substituables et transportables, symétrie d'information, etc...), mais de différentes « filières » de mutation :

- Le secteur « diffus », parcelles isolées avec droit du sol déjà établi : c'est le domaine de la « dent creuse », à Paris par exemple. Les opérateurs sont actifs, et leur concurrence fait monter les prix. L'enjeu de l'action foncière est ici un enjeu de régulation, notamment pour permettre d'aboutir à des programmes diversifiés (logement social, commerce) qui font « ville » et que le seul jeu des enchères exclurait.
- Le régime de « l'encadrement réglementaire » : c'est le cas lorsqu'un nouveau droit des sols, incitatif et densificateur, est instauré ; des sites constitués d'une ou plusieurs parcelles deviennent « mutables » pour des opérations ponctuelles. L'enjeu de la politique foncière dans ce cas est d'accompagner et d'orienter cette mutation de quartiers dans la durée, là encore par la régulation, mais aussi par les remboursements opportuns concourant à un urbanisme cohérent. L'enjeu est aussi de faire en sorte que la rente foncière créée par le changement d'usage soit, au moins partiellement, captée par la collectivité pour financer les équipements nécessaires.
- « L'aménagement négocié » s'applique à de grandes parcelles, où la règle d'urbanisme est définie à partir du projet. Il appelle souvent une négociation « triangulaire » entre le propriétaire, la collectivité, et l'opérateur développeur, chacun cherchant à optimiser sa situation. Ces opérations sont souvent transcrites par un projet urbain partenarial (PUP) sur le plan financier. L'action foncière est là une action d'anticipation, pour optimiser les intérêts de la collectivité (captation de la rente) et pour garantir l'élaboration d'un projet de qualité.

- L'aménagement planifié et « hiérarchique » : c'est principalement le domaine des grandes zones d'aménagement concerté (ZAC) publiques, confiées à un aménageur, qui portera le projet sur la longue durée. L'action foncière est d'anticipation, pour préparer le foncier au meilleur coût pour l'aménageur, et lui permettre de finaliser les différentes phases de son projet.
- Il faut enfin signaler le cas de « l'aménagement futur », qui concerne des secteurs stratégiques (ex : les gares du Nouveau Grand Paris), là où une grande opération d'aménagement est certaine à terme mais pas encore aboutie dans son contenu ni son périmètre... L'expérience montre que ces secteurs (Pleyel, Les Ardoines) attirent des mouvements spéculatifs très précoces. L'enjeu foncier est donc à la fois d'anticipation et de régulation, et appelle des portages de très long terme, de type réserves foncières.

L'intervention du Grand EPF est à adapter à ces différents contextes :

- Dans les cas 1 et 2, il s'agit de saisir des opportunités, notamment par préemption, et d'assurer une vigilance sur un territoire donné, pour accompagner sa mutation dans le sens voulu par la collectivité (à travers son PLH, par exemple)... L'action est à la fois opérationnelle et pédagogique : lorsque les opérateurs adaptent leurs projets aux orientations du PLH en termes de coût et de programme, l'intervention de l'EPF n'est pas nécessaire.
- Dans les cas 3 et 4, il s'agit de maîtriser les périmètres concernés, par acquisition amiable, par préemption et in fine par expropriation si nécessaire, pour constituer des assiettes cohérentes pendant que s'élabore le projet.
- Dans le dernier cas, on est dans une logique de réserves foncières, à risques, en recyclage urbain désormais et pour lesquelles l'outil DUP (déclaration d'utilité publique), créé pour l'extension urbaine, n'est pas adapté. Il y a donc à créer des approches progressives, en lien avec le monde de l'aménagement.

La maîtrise et la veille foncière sont des démarches déjà pratiquées par les 4 EPF actuels (sous des appellations variables) et qu'il convient de conserver dans les différentes conventions, en fonction de l'horizon et la nature des projets.

La réserve foncière en recyclage urbain est une modalité à développer pour accompagner le SDRIF et le Grand Paris du logement et de l'aménagement, et leur traduction dans les CDT, dans la vision à 2030 qu'ils développent désormais... Un premier véhicule partenarial, la « Foncière Commune », a été créée début 2013 ; il permet de démultiplier l'action et les moyens de l'EPFIF avec l'effet de levier de l'emprunt. Derrière l'enjeu de régulation ou d'anticipation (et parfois les deux combinés), il y a aussi l'objectif de recycler vers la collectivité la création de valeur urbaine (qu'on peut plus prosaïquement traduire par rente foncière) liée aux investissements et projets qu'elle porte et finance.

Il est donc proposé de démultiplier ce type de véhicules sur les territoires urbains où existent, à la fois, une dynamique de projets sur le très long terme, un partenaire aménageur référent, et un potentiel suffisant d'actifs immobiliers à renouveler à terme.

Tout ceci renvoie donc à l'ambition d'un opérateur foncier « tous terrains » et « tous temps », mais qui adapte ses interventions aux projets.

Cette approche « tous temps » élargie est en effet une condition d'un « choc foncier » durable, auquel le Grand EPF prendra sa part évidemment.

#### Les enjeux et les modalités de la régulation foncière

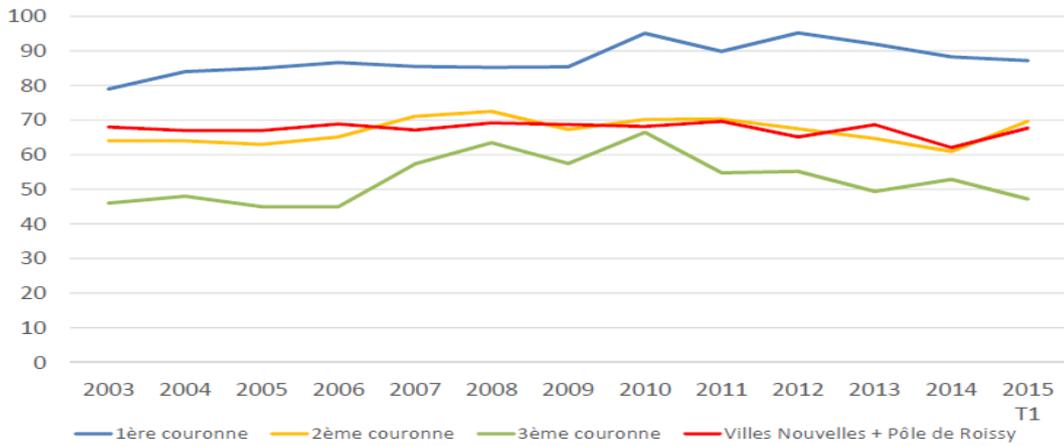
L'action des 4 EPF existants s'inscrit dans une logique régulatrice des coûts fonciers. C'est ce qui permet d'inclure dans les programmes, grâce à des péréquations de charges foncières lors des cessions, des composantes que le seul jeu du marché exclurait à coup sûr : le logement locatif social bien sûr, qui représente à peu près 45% des logements réalisés par les 4 EPF ; l'accession sociale à la propriété ou l'accession à coût maîtrisé (environ 30% des programmes pour ce qui est de l'EPFIF), mais aussi des locaux d'activité, et des locaux pour les équipements et services publics.

L'acquisition des fonciers suffisamment en amont des projets permet de les mettre à l'abri des mouvements spéculatifs, en particulier dans les secteurs où se développent des enchères entre promoteurs. Ceci permet aussi que la création de valeur urbaine, générée par le projet urbain et le changement de droits des sols, revienne à la collectivité, à travers la qualité et l'équilibre des projets, et la participation aux équipements publics.

Cette logique « anti-spéculative » est valable également en aval, lors des cessions de foncier : cela passe par des consultations d'opérateurs à prix fixé, et qui portent donc sur la qualité des projets : qualité sociale, environnementale, architecturale.

### Annexe 3 - Valeurs locatives des locaux d'activités et des entrepôts entre 2003 et 2015

Valeurs locatives des locaux d'activités entre 2003 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (en €)

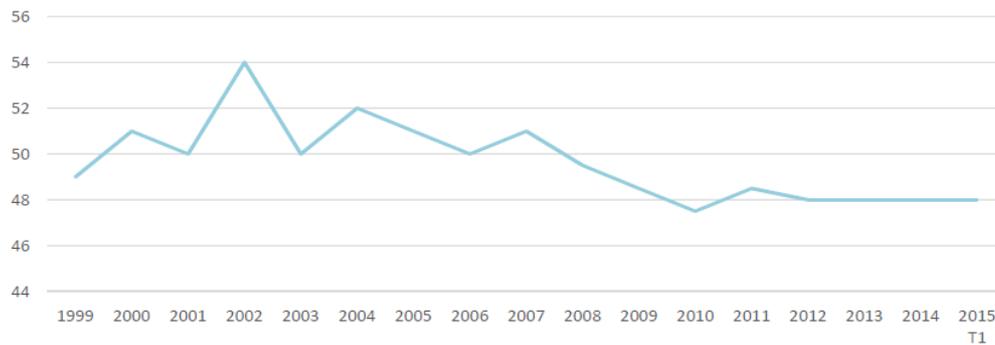


Source : BNP RE

31

Source : ORIE, Note n° 3 (juillet 2015)

Valeurs locatives des entrepôts entre 1999 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015 (en €)



Source : BNP RE

Source : ORIE, Note n° 3 (juillet 2015)

**Annexe 4 - Projet de Loi de finances pour 2016 – Proposition d'amendement formulée  
par la CCI Paris Ile-de-France n°5 [AN] : TSB - Restaurer la déductibilité de la taxe**

---

***Proposition d'amendement au  
PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2016***

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE ...**  
**APRÈS L'ARTICLE ..., insérer l'article suivant :**  
-----

I. – Au IX de l'article 231 ter du code général des impôts, la phrase « La taxe n'est pas déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés. » est supprimée.

II. - La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. - La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et corrélativement pour l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Aux termes de l'article 231 ter du code général des impôts, les propriétaires au 1er janvier de l'année civile de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage situés en Ile-de-France sont soumis à une taxe assise sur la surface des locaux imposables, dite « taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France ».

Depuis la loi de finances rectificative pour 2014, cette taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement n'est plus déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu (IR) ni de l'assiette de l'impôt sur les sociétés (IS).

Cette non-déductibilité est venue inopportunément générer de nouvelles distorsions de concurrence et entraver la compétitivité des entreprises dans la région Ile-de-France en augmentant une pression fiscale déjà trop importante par une mesure dérogeant aux principes généraux de détermination de l'assiette imposable.

En effet, l'alourdissement de la fiscalité immobilière entre 2010 et 2011 avait déjà accentué les enjeux d'implantation territoriale mettant en danger l'équilibre économique des opérations immobilières en Ile-de-France notamment par un risque significatif de délocalisation des activités hors de l'Ile-de-France.

En outre, cette disposition s'avère pénalisante pour beaucoup de propriétaires bailleurs qui subissent une sorte de double peine : ils doivent supporter dorénavant la non déductibilité de cette taxe mais également l'imposition d'un produit réintégré, le produit de la refacturation de cette taxe étant incluse dans l'assiette de l'IS en tant que charge incombant au locataire car liée à l'usage du local.

Il est important de stabiliser et alléger la pression fiscale régionale pour permettre aux entreprises de revenir à des stratégies d'implantation plus neutres fiscalement.

Pour toutes ces raisons, le présent amendement propose de rétablir la déductibilité de la « taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France » de l'assiette de l'IR et de l'assiette de l'IS.

**Annexe 5 - Projet de Loi de finances pour 2016 - proposition d'amendement formulée  
par la CCI Paris Ile-de-France n°6 : RCBCCE et TSB – Exonérations pour les pépinières et  
incubateurs**

---

***Proposition d'amendement au***

**PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2016**

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE ...**

**APRÈS L'ARTICLE ..., insérer l'article suivant :**

-----

I. - Après le 1° du V de l'article 231 ter du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 1° bis Les locaux à usage de bureaux ou de commerces flexibles et ouverts à une multiplicité d'utilisateurs, entrepreneurs indépendants ou jeunes entreprises répondant aux critères de l'article 44 sexies-0 A du code général des impôts, proposant des services mutualisés en favorisant le travail collaboratif et créés en vue de soutenir la création et l'entrepreneuriat dans le domaine de la recherche et de l'innovation ; »

II. - Après le troisième alinéa de l'article L. 520-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les locaux à usage de bureaux ou de commerces flexibles et ouverts à une multiplicité d'utilisateurs, entrepreneurs indépendants ou jeunes entreprises répondant aux critères de l'article 44 sexies-0 A du code général des impôts, proposant des services mutualisés en favorisant le travail collaboratif, et créés en vue de soutenir la création et l'entrepreneuriat dans le domaine de la recherche et de l'innovation ; »

III. - La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et corrélativement pour l'État par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Aux termes de l'article 231 ter du code général des impôts, est appliquée une taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement.

Par ailleurs, aux termes de l'article L. 520-7 du code de l'urbanisme, est appliquée une redevance sur la construction de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage, situés en Île-de-France, perçue à l'occasion de travaux de construction, reconstruction, rénovation, transformation ou agrandissement.

Depuis les importantes réformes de la taxe et la redevance en 2010 et 2011, certains locaux ont été lourdement affectés compte tenu, entre autres, du changement de zonage, de l'augmentation des taux et de l'élargissement de l'assiette.

A ce titre, la taxe et la redevance ont un réel effet désincitatif sur l'installation de locaux à usage de bureaux ouverts à une multiplicité d'utilisateurs en vue de soutenir la création et l'entrepreneuriat dans le domaine de la recherche et de l'innovation, communément appelés « incubateurs » au stade de la création, « pépinières » ou « hôtels d'entreprises » au stade premier du développement, ou encore « fab lab » dans le domaine la fabrication numérique.

En outre, ces locaux ont pour spécificité de soutenir les étapes clés de « gestation » et de « démarrage » des projets innovants pour qu'ils puissent donner lieu à une création d'entreprise, à son bon développement ou à une industrialisation.

Ainsi, la mutualisation des services ouverte aux entreprises de la nouvelle économie permet aux politiques locales de soutenir la création et l'entrepreneuriat, la croissance et l'emploi mais également de concourir à une démarche soucieuse du respect de l'environnement. La mise en place de ces locaux doit être soutenue par les villes.

Or, dans les faits, de nombreux projets locaux de réaménagement sont abandonnés en Ile-de-France au motif de la trop forte pression fiscale en cause.

C'est pourquoi cette démarche doit être encouragée fiscalement dans un contexte de pression foncière forte. Un dispositif d'exonération permettrait d'encourager la création de ces lieux et contribuerait au développement économique à l'échelle métropolitaine, notamment autour des futurs grands projets de recherche et d'innovation encouragés par le Gouvernement.

Un amendement visant cet objectif avait été présenté dans le cadre du projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances. En accord avec les enjeux en cause et l'objectif poursuivi, le Ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique avait alors motivé son avis défavorable seulement à raison de la rédaction imprécise de cet amendement en précisant que *« si l'amendement est retravaillé pour aboutir à une rédaction qui permette de cibler les incubateurs et les accélérateurs que vous avez évoqués, je pourrais accéder à votre demande »*.

En effet, le soutien aux petites entreprises de la nouvelle économie se doit d'être circonscrit strictement afin d'éviter d'éventuels détournements du dispositif d'exonération.

C'est pourquoi, la mesure d'exonération proposée dans le présent amendement ne tiendrait à s'appliquer qu'aux créateurs indépendants ou aux jeunes entreprises répondant au critère de l'article 44 sexies-0 A du code général des impôts.

---

**Directeur de la publication :** Etienne GUYOT  
CCI Paris Ile-de-France  
27 avenue de Friedland - 75382 Paris cedex 08  
Rapports consultables ou téléchargeables sur le site :  
[www.cci-paris-idf.fr.etudes](http://www.cci-paris-idf.fr.etudes)  
Dépôt légal : novembre 2015  
ISSN : 0995-4457 – Gratuit

