

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

Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique

Synthèse de l'étude du 12/11/2015

Chiffres-clés

1/3 du foncier recyclé en Ile-de-France sur des emprises d'activités mais **45 %** du foncier recyclé dédié à l'habitat.

Source : IAU IDF

150 ha recyclés annuellement sur des sites d'activités obsolètes (industrie, stockage).

Source : ORF

60 % des potentialités foncières mobilisables à 25 ans autour des gares seront consacrées au logement, **40 %** au développement économique.

Source : SGP

81 % des entrepôts et **74 %** des locaux industriels construits en IDF entre 2000 et 2013 sont situés en grande couronne.

Source : Sit@del2

40 % de la demande placée de locaux d'activités (petit stockage et petite production) est située en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise en 2014.

Source : Keops-Nexity

Pour **48 %** des PME industrielles franciliennes, la proximité des clients et fournisseurs est un critère déterminant d'implantation en Ile-de-France.

Source : CCI P-IDF Médiamétrie 2015

75 % de l'effort régional de construction de logement prévu d'ici à 2030 pourraient être réalisés dans des espaces déjà urbanisés.

Source : SDRIF Ile-de-France 2030

Les projets de transports et d'aménagement prévus en Ile-de-France ainsi que l'intensification urbaine annoncée aux abords des gares risquent de renchérir les coûts du foncier et de l'immobilier. Ces coûts pourraient devenir incompatibles avec les contraintes financières des activités logistiques et productives, et en particulier des PME-PMI de ces secteurs.

En dépit des enjeux forts du maintien d'un écosystème varié en termes d'emplois et de résilience des territoires, le foncier économique souffre d'un déficit de visibilité et d'un manque de volonté politique. Convaincue que la conservation d'un tissu économique diversifié en cœur d'agglomération est essentielle au fonctionnement et à la durabilité de la métropole, la CCI Paris Ile-de-France a souhaité non seulement sensibiliser les pouvoirs publics à cette question, mais encore apporter des réponses opérationnelles aux collectivités et à leurs opérateurs (SEM...). Elle a recensé et analysé les leviers fonciers et immobiliers existants pour le développement économique, envisagé ceux qui pourraient être créés.

Elle met à disposition une boîte à outils récapitulant plus de 30 leviers, étayés par des exemples concrets d'applications. En complément, un fascicule de bonnes pratiques vient illustrer les possibilités d'articulation entre les leviers, pour l'élaboration de solutions *ad hoc*, et préciser les montages ainsi que les caractéristiques techniques et financières des opérations.

1 – Faciliter les initiatives privées, relais essentiels de l'action publique dans un contexte de raréfaction des ressources financières des collectivités et de diminution du nombre d'opérations d'aménagement publiques

- **Assurer les conditions de réalisation du portage privé en utilisant pleinement les possibilités du PLU**, clef de voûte d'une politique foncière économique : gel des grandes emprises monofonctionnelles, protection des rez-de-chaussée d'activité, organisation de la mixité (verticale ou à l'îlot). Désormais véritable boîte à outils au service d'un urbanisme de projet, le PLU, notamment au travers des OAP de projet, sera l'occasion pour la collectivité d'acter les projets d'opérateurs privés.
- **Conforter les initiatives privées en limitant le poids de la taxe d'aménagement et les délais de réalisation des équipements publics au travers du projet urbain partenarial (PUP)**, outil de préfinancement des équipements publics.

2 – Alléger le poids de la fiscalité pour en limiter l'impact sur les valeurs foncières et immobilières

- **Réformer la RCBCE dans sa finalité originelle de rééquilibrage territorial** : remettre à plat les taux et zonages, réduire la zone taxable pour limiter l'évasion fiscale, conforter le tarif unique pour les entrepôts, envisager des exonérations pour certains produits innovants en termes de mixité.
- **Opérer une nécessaire maîtrise de la TSB pour diminuer la pression fiscale** : rétablir la déductibilité pour le calcul de l'assiette de l'impôt sur les sociétés, réaliser une étude d'impact sur l'extension aux surfaces de stationnement.

3 – Maintenir et concevoir des formes urbaines et architecturales adaptées aux entreprises, en termes de configuration et de prix

- **Associer étroitement les entreprises au débat sur l'immobilier d'activité à étages** pour en inventer un nouveau modèle de rentabilité.
- **Promouvoir des modes de densification certes moins ambitieux** mais plus adaptés aux besoins des entreprises : mitoyenneté, mutualisation des parkings, limites séparatives moins restrictives...
- **Densifier les ZAE au profit de l'activité**, en utilisant les nouveaux outils (AFUP, SEMOP) pour remembrer le foncier et requalifier les zones.

Consulter l'intégralité du rapport :

www.cci-paris-idf.fr/etudes

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



3 questions à Agnès Parmentier

Membre de la CCI Paris Ile-de-France

Question 1 : est-il urgent d'agir alors que la livraison du 1^{er} tronçon du GPE n'interviendra pas avant 2022 ?

Différents acteurs (ORF, SGP,...) mènent une veille attentive de l'évolution des prix fonciers et immobiliers autour des gares et pour l'instant, il n'y a pas d'effet inflationniste généralisé. Cependant, pour la ligne 15 sud, même si la date de livraison de 2022 peut paraître lointaine, les premières acquisitions ont commencé en 2012 et le dévoiement des réseaux en 2015. C'est donc bien aussi une question à court terme.

Il est nécessaire d'anticiper et de limiter les effets de la spéculation sur les activités productives et logistiques. En effet, il est plus facile de maintenir des entreprises déjà implantées sur le territoire, qui fonctionnent avec tout un réseau de fournisseurs et prestataires, que de réintroduire des activités *ex nihilo*.

La CCI Paris Ile-de-France souhaite que le foncier industriel et logistique ne soit ni le parent pauvre ni la variable d'ajustement des politiques publiques. Le Grand Paris est aussi un projet de développement économique, qui doit créer de l'emploi pour tous les niveaux de qualification.

Question 2 : les outils existants sont-ils suffisants ou adaptés ?

Des outils existent, et ils sont assez nombreux. A partir d'un travail de terrain, nous en avons précisé les applications concrètes, les risques de contentieux et formulé des recommandations quant à leur utilisation. En complément, nous avons aussi proposé la création de quelques nouveaux outils :

- de véritables Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) activité, sur le modèle des OAP commerce, qui permettraient de réserver un pourcentage du projet aux activités productives et logistiques au sein des secteurs de projet ;
- l'application d'un bonus de constructibilité, ainsi que la transposition du droit de priorité et de la décote mis en œuvre lors de l'achat de terrains publics pour y construire des logements sociaux, aux opérations intégrant des locaux d'activités.

Il faut combiner différents outils pour trouver des solutions performantes et adaptées à chaque projet. Sur le plan de la conduite de projet, il faut décloisonner les approches, mener de pair la réflexion sur l'aménagement et le développement économique. Intégrer les entreprises et leurs contraintes en amont, comme c'est le cas dans la Maitrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE), permet d'optimiser les chances de maintien dans les opérations futures.

Question 3 : ces outils sont-ils adaptés à la nouvelle organisation territoriale ?

L'étude tient compte de la réforme de l'organisation territoriale : la plupart des outils seront utilisables quelle que soit l'évolution institutionnelle. Ils peuvent même être plus efficaces encore avec la création de Grand Paris Aménagement et la fusion des EPF en un grand Etablissement Public Foncier en Ile-de-France.

Les établissements publics territoriaux et la Métropole du Grand Paris devront mener une véritable réflexion sur les activités essentielles au « métabolisme » métropolitain et relever le défi de la diversité de l'emploi (par le biais des réserves foncières, ZAE et ZAC d'intérêt métropolitain ou territorial), sous réserve de la clarification, rapide, des domaines d'intervention de chacun.

La question de la volonté politique reste cependant centrale. Si on assiste à une prise de conscience des acteurs, ceux-ci devront transformer cela en actes. Ce sera là le principal défi.

Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Ile-de-France

27, avenue de Friedland
75382 Paris Cedex 8
www.cci-paris-idf.fr/etudes

Contact expert

Direction des politiques territoriales
Marion Vion-Dury et Dominique Moreno ☎ 01 55 65 75 12
etudes@cci-paris-idf.fr

Contact presse

Isabelle de Battisti : ☎ 01 55 65 70 65
idebattisti@cci-paris-idf.fr