

Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ?

Première contribution de la CCI Paris Ile-de-France aux SCOT en Ile-de-France

Synthèse du rapport du 11 janvier 2018

CHIFFRES-CLÉS

Un besoin estimé entre **240 et 300 ha par an** d'ici à 2030 de foncier à aménager pour répondre aux besoins des industries franciliennes.

(source : Estimations CCI Paris Ile-de-France)

La petite couronne a perdu **30 ha par an** de foncier productif entre 2003 et 2012.

(source : IAU)

58 % des entreprises industrielles franciliennes considèrent que leur implantation à proximité d'une gare est importante, soit la même proportion que les entreprises tertiaires.

(source : Enquête CCI-Médiamétrie)

70 % de l'offre de locaux d'activité est constituée de locaux de seconde main et non rénovés, et **5 %** seulement est constituée de locaux neufs ou restructurés.

(source : CBRE)

Surface totale de l'Ile-de-France : **1 200 000 hectares** (12 000 km²)

- dont 192 000 hectares de terrains bâtis
 - dont **21 600 hectares** consacrés aux activités productives (industrie, logistique, BTP).

(Source : IAU MOS 2012)

POUR EN SAVOIR PLUS

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

• CCI Paris Ile-de-France. 2016. *20 préconisations pour renforcer l'attractivité et la complémentarité des pôles tertiaires*. Rapport présenté par M. Dominique Denis

L'économie francilienne est le moteur de la croissance française. C'est la diversité des secteurs d'activité implantés dans la région-capitale qui assure son attractivité vis-à-vis des investissements étrangers, conforte sa capacité à innover, et donc sa compétitivité, et permet la résilience de l'économie et de l'emploi en cas de crise.

L'industrie est une composante clé de cette diversité. Or, elle est repoussée vers la périphérie : le foncier industriel disponible en cœur d'agglomération se réduit au profit des logements, des bureaux et des équipements publics.

Pourtant, les industriels ont un besoin croissant d'être bien connectés au bassin économique régional. Pour poursuivre leur montée en gamme et innover, les entreprises industrielles franciliennes doivent disposer d'un accès aisé à leur marché, à des ressources humaines qualifiées, et à des partenaires d'innovation dans de multiples secteurs.

En 2018, une partie des collectivités franciliennes élaborent leurs documents d'urbanisme (SCOT et PLU(I)). Ils joueront un rôle déterminant sur le volume et la localisation du foncier, en zone urbaine et à proximité des infrastructures de transport, sur lequel les activités pourront se développer.

Ainsi, il importe dès maintenant d'apporter des éléments de cadrage sur les surfaces à vocation industrielle à préserver et sur les mesures à mettre en œuvre pour répondre aux besoins des entreprises.

UN BESOIN IMMOBILIER ESTIME ENTRE 1,5 ET 1,9 MILLION DE M² /AN EN ILE-DE-FRANCE D'ICI A 2030

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

Ils ont été évalués sur la base de deux scénarios, l'un fondé sur une poursuite de l'évolution de l'industrie au fil de l'eau, c'est-à-dire au rythme des 15 dernières années, l'autre sur l'hypothèse d'une **profonde métamorphose** des modes de production dans le cadre d'une politique de soutien à l'industrie très volontariste. Ce rapport comprend également un **exercice de territorialisation des besoins**, à l'échelle des bassins d'emplois de la région.

⇒ Quel que soit le scénario, cette évaluation confirme que les espaces d'activité existants situés en zone urbaine et à proximité des (futurs) infrastructures de transport ne doivent pas être considérés comme la variable d'ajustement des projets urbains. Les entreprises de l'industrie, de la logistique et du BTP ont un besoin durable de ce type de foncier.

PRECONISATIONS POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DES BESOINS DES ENTREPRISES INDUSTRIELLES

- **Enjeu 1 : mobiliser le foncier en faveur de l'activité productive à l'échelle régionale**, notamment en intégrant pleinement l'activité dans les SCOT en Ile-de-France en vue de sanctuariser et rénover les ZAE, en particulier en zone dense et à proximité des gares.

- **Enjeu 2 : construire un partenariat gagnant-gagnant entre les entreprises et les territoires** en étendant le « permis de faire » à l'immobilier logistique et d'activité et en assurant un intéressement aux collectivités qui accueillent de l'activité.

- **Enjeu 3 : prendre réellement en compte les besoins des PME** en intégrant davantage les intérêts de celles concernées par une opération d'aménagement.

Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ?

Première contribution de la CCI Paris Ile-de-France aux SCOT en Ile-de-France



3 questions à...

Monsieur Jean-Michel Tasse

Membre de la CCI Paris Ile-de-France

Rapporteur au nom de la Commission du Développement Economique Régional

Pourquoi faut-il préserver du foncier en zone urbaine pour l'industrie et les activités productives au sens large ?

Nous avons réalisé plus de 40 entretiens auprès d'un panel d'entreprises illustratif des activités productives franciliennes et nous sommes appuyés sur une enquête téléphonique auprès d'environ 4 500 chefs d'entreprises. Cela a confirmé le fait que les entreprises industrielles et productives ont et auront besoin de foncier en zone urbaine pour trois raisons :

- Beaucoup d'entreprises industrielles de la zone urbaine occupent des locaux trop petits, trop fragmentés, trop vétustes ou obsolètes qui ne sont plus adaptés à leur activité : elles ont donc besoin de foncier à proximité de leur site actuel pour construire de nouveaux locaux adaptés tout en conservant l'accès à une main d'œuvre qualifiée et formée.
- L'industrie monte en gamme, se numérise, s'automatise et collabore de manière croissante avec les autres secteurs d'activités : à l'avenir, elle aura donc de plus en plus besoin durablement et ponctuellement des ressources de la zone urbaine (main d'œuvre très qualifiée, partenaires d'innovation, structures de financement et d'accompagnement, etc.)
- Les entreprises de services productifs urbains qui rendent possible le fonctionnement normal de la zone urbaine ont besoin de foncier à proximité de celle-ci pour l'équilibre économique de leur service : collecte et recyclage des déchets, maintenance, ascensoristes...

Pourquoi réaliser une projection quantitative des besoins à horizon 2030 ?

Les collectivités locales sont en cours d'élaboration de leurs documents d'urbanisme (SCOT, PLUI), qui fixeront l'utilisation du foncier pour les 15 prochaines années. C'est donc maintenant qu'elles ont besoin d'éléments chiffrés concrets sur les espaces à réserver pour l'activité.

Nos scénarios prennent en compte la poursuite des évolutions récentes de l'industrie, ainsi que les mutations qui pourraient survenir. Nous intégrons aussi l'impact des politiques affichées de soutien à l'industrie au niveau régional et national. Si elles tiennent leurs promesses et donnent à l'Ile-de-France un nouvel élan industriel comme dans d'autres métropoles mondiales à l'image de Tokyo, alors, il faut en anticiper dès maintenant les conséquences et préserver des espaces pour ces activités en zone urbaine.

Quel message adressez-vous aux pouvoirs publics ?

Il est impératif de mettre en œuvre une vraie stratégie en matière de foncier économique, de même qu'il en existe une avec des objectifs précis au niveau des territoires pour le logement, afin d'être en mesure de mobiliser l'espace nécessaire aux bons endroits. Cela peut passer notamment par la sanctuarisation et la rénovation des ZAE existantes qui, même si des évolutions sont possibles en matière de mixité, doivent rester au moins pour partie dédiées aux activités productives (industrie, logistique, éco-industries, BTP...).

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

Chambre de commerce
et d'industrie
de région Paris Ile-de-France
27, avenue de Friedland
F - 75382 Paris Cedex 8

<http://www.etudes.cci-paris-idf.fr>

Contact expert

Emmanuel Bacholle
Samuel Cucherousset
tél. : +33 1 55 65 78 56

ebacholle@cci-paris-idf.fr

Contact presse

Isabelle de Battisti
tél. : +33 1 55 65 70 65

idebatisti@cci-paris-idf.fr



Suivez-nous sur Twitter : @CCIParisIdf_Vox