

## SEMINAIRE 2

**« QUELLE PLACE POUR LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES  
AU SEIN DES VILLES ET DES TERRITOIRES FRANCILIENS  
DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ? »**

**7 octobre 2021**



# NOTRE PROGRAMME DE LA MATINÉE !

**9h25 - 9h40 : accueil et introduction**

**9h40 - 9h55 : séquence 1**

« **Éléments de cadrage sur les activités productives en IDF** »

**9h55 - 10h30 : séquence 2**

« **Quelles stratégies locales mettre en œuvre pour maintenir et développer des activités productives dans un contexte de sobriété foncière ?** »

**10h30 - 11h10 : séquence 3**

« **Comment optimiser le foncier dédié à l'activité productive ?** »

**11h10 - 11h30 : séquence 4**

« **Focus sur la valorisation des ressources et la chaîne logistique** »

**11h30 - 12h : séquence 5**

« **Point de vue des acteurs privés** »

**12h : conclusion et suites du séminaire**





## Un petit sondage pour commencer et mieux se connaître

<https://app.klaxoon.com/join/AMK63RV>



# SEQUENCE 1

## Éléments de cadrage sur les activités productives en IDF

Emmanuel BACHOLLE – CCI Paris IDF

«Les activités productives en Ile-de-France »

## Les activités productives en Ile-de-France

Définition et panorama

Atouts de la région

Évolution récente de la demande

Répartition territoriale de l'offre

## Les activités productives, définition

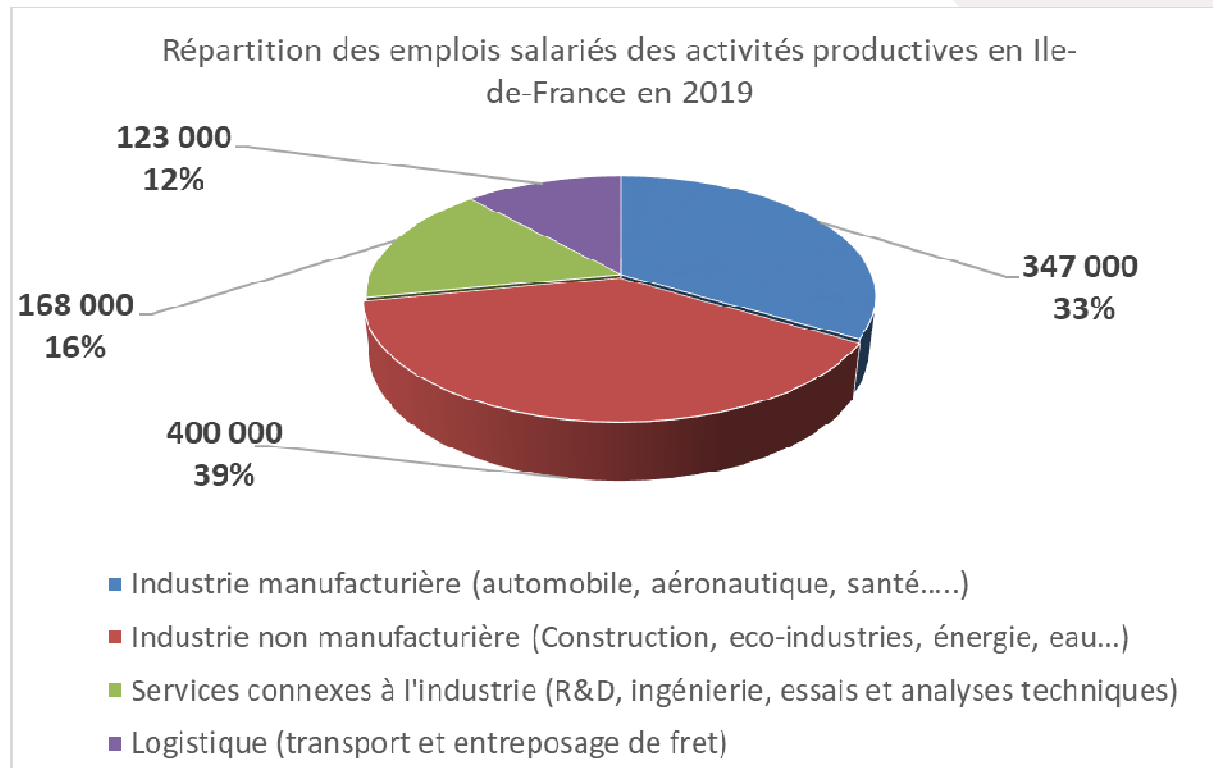
*Les activités économiques qui ont besoin d'autres locaux que de simples locaux de bureaux ou locaux commerciaux*

⇒ Usines, ateliers, locaux d'activités, entrepôts-stockage, laboratoires

### Points communs :

- Insertion dans des filières de production et d'acheminement de biens matériels
- Flux de camions
- Moindre acceptation par la population

## En IdF, 1 emploi salarié sur 5 appartient aux activités productives



Source : ACOSS, retraitements CCI PIDF

- ⇒ Plus d'1 million d'emplois salariés dans les activités productives en Ile-de-France, soit 21% des salariés franciliens du privé (ACOSS 2019)
- ⇒ 76 000 établissements employeurs, dont environ 30 000 artisans



## Les activités de R&D, d'ingénierie ou d'essais dans l'industrie peuvent nécessiter des locaux productifs



Bâtiment « Emeraude » du campus EDF Paris - Saclay :  
8 ateliers et halls d'essais pour les fonctions R&D

## L'Ile-de-France accueille diverses filières industrielles

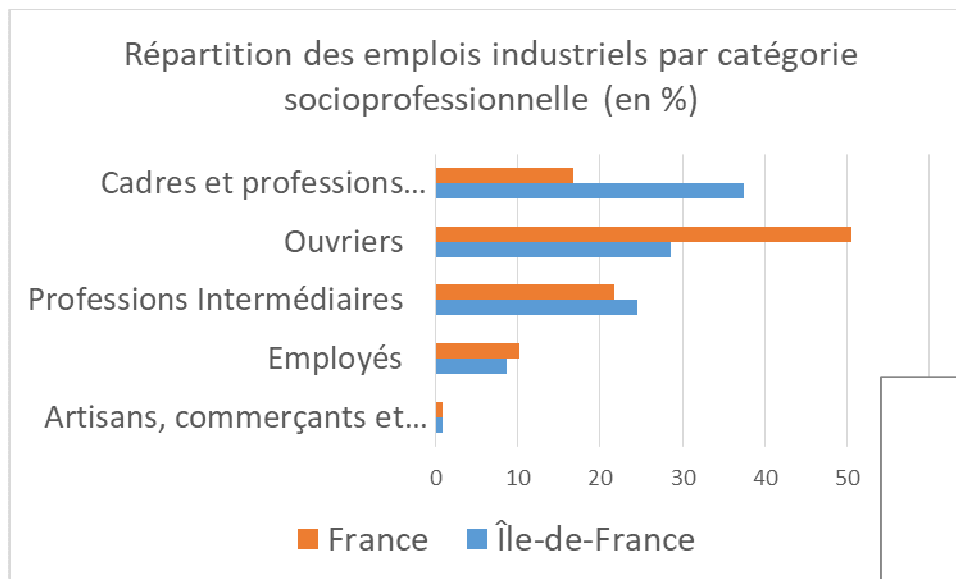
### Dans l'industrie manufacturière (source : IPR 2018/2020)

- Informatique-électrique-électronique : 70 000 emplois
- Santé : 56 000 emplois
- Aéronautique / spatial / défense : 41 000 emplois
- Automobile : 40 000 emplois
- Agroalimentaire : 20 000 emplois

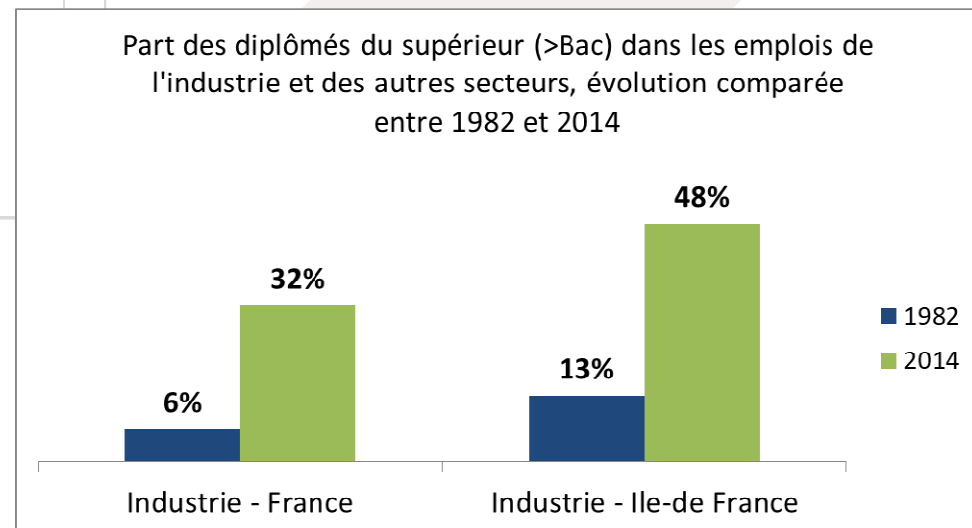
### Dans l'industrie non-manufacturière (source ACOSS 2019) :

- Construction : 330 000 emplois
- Production et distribution d'énergie : 42 000 emplois

## En Ile-de-France, l'industrie accueille une part d'emplois qualifiés plus importante que dans les autres régions



Source : Insee, RGP 1982 et 2014



## Atouts de l'Île-de-France pour les entreprises industrielles et productives

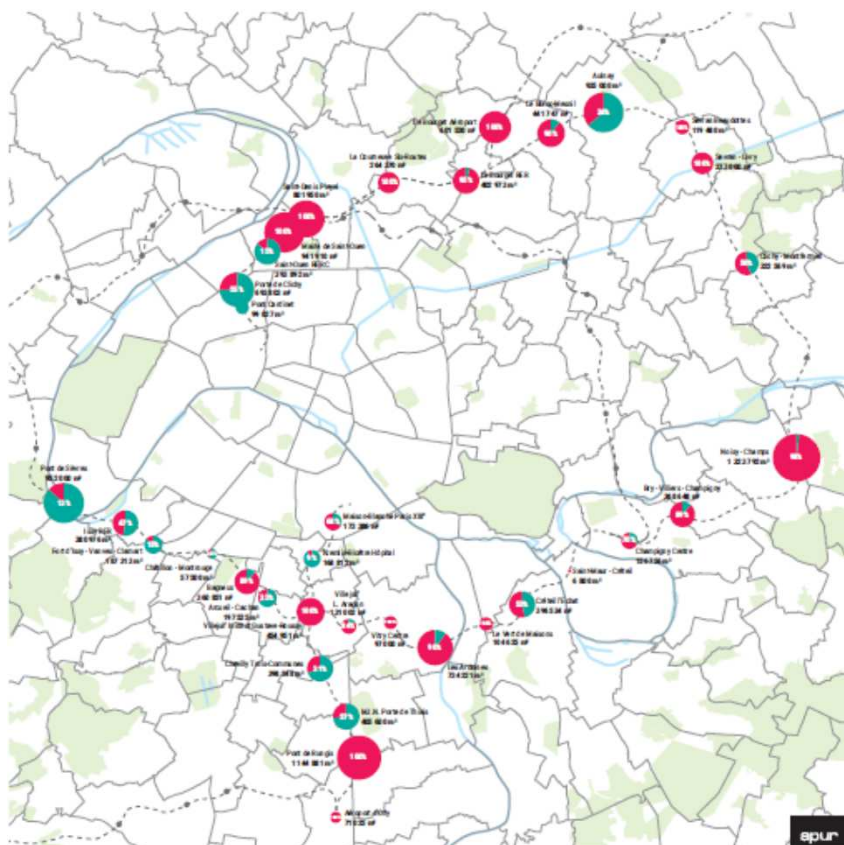
### Pour l'industrie manufacturière :

- Taille et qualité du bassin de main d'oeuvre (ingénieurs...)
- Centres de formation (universités, écoles)
- Écosystèmes d'innovation (laboratoires de R&D, start-ups...)
- Infrastructures (transports en commun, aéroports)

### Pour l'industrie non-manufacturière et la logistique :

- Taille du bassin de consommation
- Infrastructures routières et autoroutières
- Position géographique

# Foncier et immobilier productif : une demande plutôt locale, endogène



## Grand Paris Express :

ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS  
D'AMÉNAGEMENT DANS LES 35  
QUARTIERS DE GARE DE LA SÉQUENCE  
2025 (SURFACE EN %)

Surface

L'année à ce jour

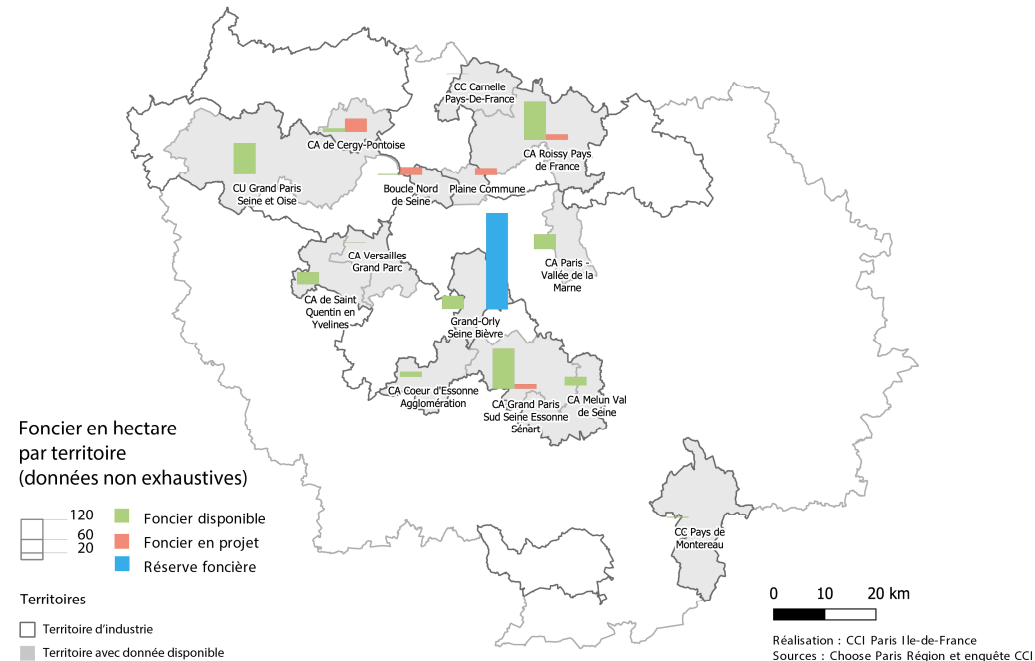
Restant à bâtir

Source : Recensement des données territoriales par les aménageurs et les collectivités locales arrêtées au 10 juin 2021, traitements Apur

Février 2021 – Source APUR

# Face à la demande locale, l'offre de foncier semble concentrée géographiquement

Foncier disponible, en projet et en réserve dans les territoires franciliens à destination des activités industrielles et productives



Source : Choose Paris Region, enquête CCI auprès d'aménageurs et collectivités franciliennes. Données non exhaustives  
Les territoires pour lesquels des données sont disponibles représentent 53 % des territoires d'industrie

Merci de votre attention



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



**STRATEGIC  
VISION**

## SEQUENCE 2

### Quelles stratégies locales mettre en œuvre ?





## Un 2<sup>e</sup> sondage pour mieux savoir où vous en êtes sur votre territoire

<https://app.klaxoon.com/join/FKMPGEC>

**Muyinat OGBOYE-VAZIEUX et Céline DOCET – Grand Orly Seine-Bièvre**

**« Une stratégie d'aménagement économique en zone dense »**



G I  
K  
A V V  
H  
G R A N D  
F C T C  
- R O R L Y  
S E I N E V  
P A  
B M I J È V R E  
S V

Territoire productif et innovant

Pôle développement économique et emploi

SEMINAIRE DRIEAT / CEREMA  
« *Quelle place pour les activités productives au sein des villes et des territoires franciliens dans un contexte de sobriété foncière ?* »

EXEMPLE DU GRAND-ORLY SEINE BIEVRE: UNE STRATEGIE D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE EN ZONE DENSE

7 OCTOBRE 2021



ARC  
INNOVATION  
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

G  
R  
A  
N  
D  
-  
O  
R  
L  
Y  
S  
E  
I  
N  
E  
-  
M  
A  
I  
S  
O  
N  
S  
B  
I  
È  
V  
R  
E

# GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE

## TERRITOIRE MAJEUR DU GRAND PARIS

1<sup>er</sup> après Paris en nombre d'habitants

124 km<sup>2</sup>



700 000  
HABITANTS



307 000  
LOGEMENTS



10 GARES  
DU GRAND PARIS EXPRESS



770 HA  
D'ESPACES VERTS



7  
CENTRES  
COMMERCIAUX

## 3<sup>ème</sup> PÔLE ÉCONOMIQUE DU GRAND PARIS

après Paris et Paris Ouest La Défense



5 UNIVERSITÉS  
16 ÉCOLES D'INGÉNIEURS

285 000  
EMPLOIS



50 000  
ÉTABLISSEMENTS



AÉROPORT  
INTERNATIONAL  
PARIS-ORLY



LABELLISÉ  
TERRITOIRE D'INDUSTRIE  
PAR LE GOUVERNEMENT

## TERRITOIRE AU PLUS FORT POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

PLUS DE 70  
PROJETS URBAINS



4 690  
LOGEMENTS NEUFS PAR AN

2,7 MILLIONS DE M<sup>2</sup>  
DE SURFACE ÉCONOMIQUE  
PROGRAMMÉS



DONT 900 000 M<sup>2</sup> DE SURFACE PROGRAMMÉS  
DÉDIÉS À L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE



Axes routiers existants  
Lignes de transport existants  
Lignes de transport en projet  
Lignes du Grand Paris Express en projet

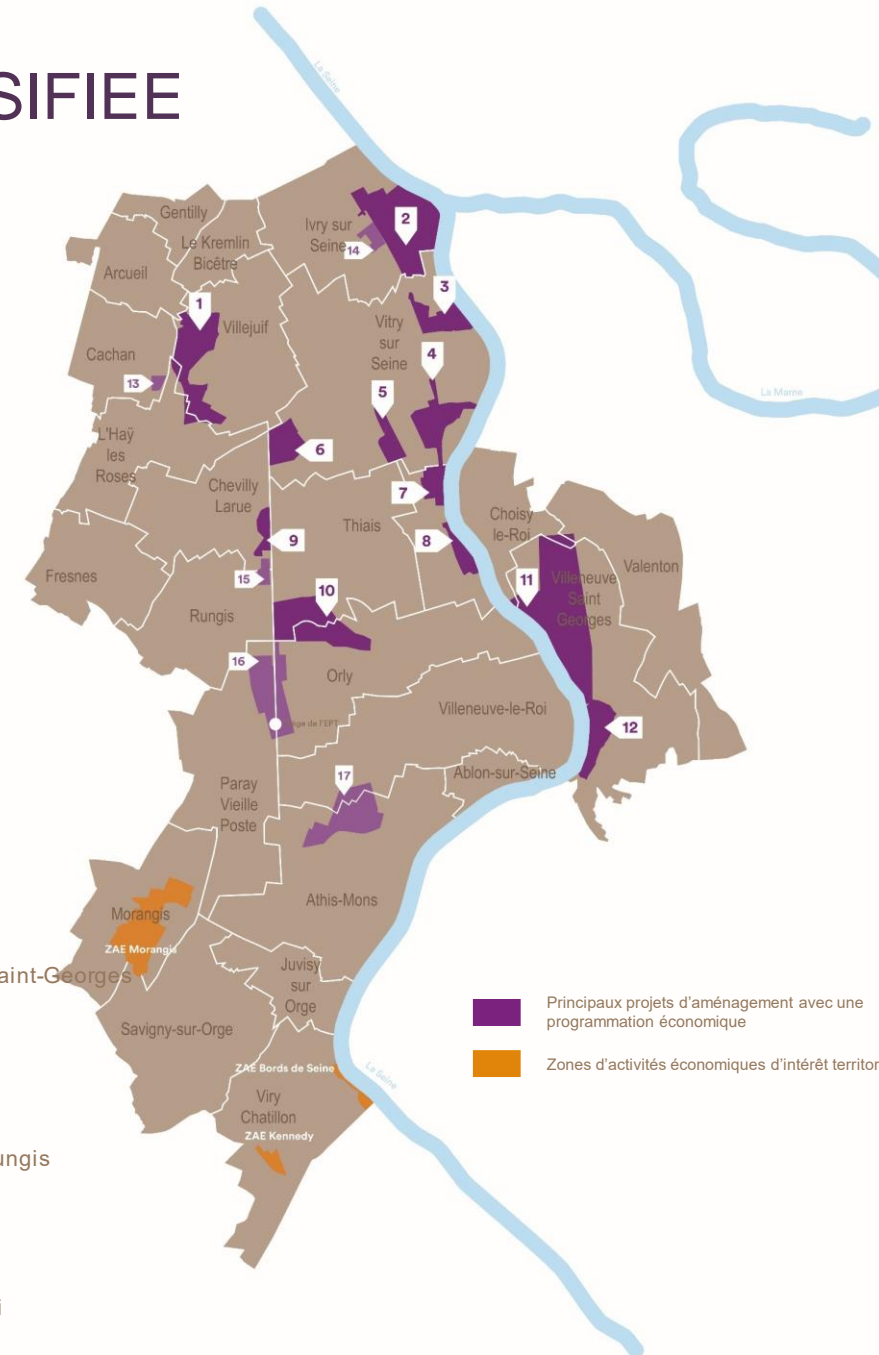
# UNE PROGRAMMATION ECONOMIQUE DIVERSIFIEE

**2,8 millions de m<sup>2</sup> programmés dans les 50 opérations d'aménagement mixtes :**

- 1.5 millions m<sup>2</sup> bureaux
- 972 000m<sup>2</sup> activité
- 26 600m<sup>2</sup> RDC actifs
- 176 000m<sup>2</sup> hôtel

**Potentiel foncier identifié à hauteur de 600 000m<sup>2</sup> : 40 sites à l'étude**

- 1 Campus Grand Parc  
Villejuif et L'Haÿ-les-Roses
- 2 Ivry Confluences  
Ivry-sur-Seine
- 3 Seine Gare Vitry  
Vitry-sur-Seine
- 4 Gare Ardoines  
Vitry-sur-Seine
- 5 Écoquartier Rouget-de-Lisle  
Vitry-sur-Seine
- 6 Domaine Chérioux  
Vitry-sur-Seine
- 7 Le Lugo  
Choisy-le-Roi
- 8 Quartier du Port  
Choisy-le-Roi
- 9 Écoquartier des Portes d'Orly  
Chevilly-Larue
- 10 Sénia  
Thiais et Orly
- 11 Villeneuve-Triage  
Villeneuve-Saint-Georges
- 12 Centre-ancien de Villeneuve-Saint-Georges  
Villeneuve-Saint-Georges
- 13 Les Saussaies  
Cachan
- 14 Gagarine Truillot  
Ivry-sur-Seine
- 15 Cité de la gastronomie Paris-Rungis  
Chevilly-Larue et Rungis
- 16 Cœur d'Orly  
Orly et Paray-Vieille-Poste
- 17 Orlyparc  
Athis-Mons et Villeneuve-le-Roi



**■** Principaux projets d'aménagement avec une programmation économique  
**■** Zones d'activités économiques d'intérêt territorial

# DES PROGRAMMES D'IMMOBILIERS PRODUCTIFS A CONCRETISER

## Appui aux programmations économiques dans les ZAC

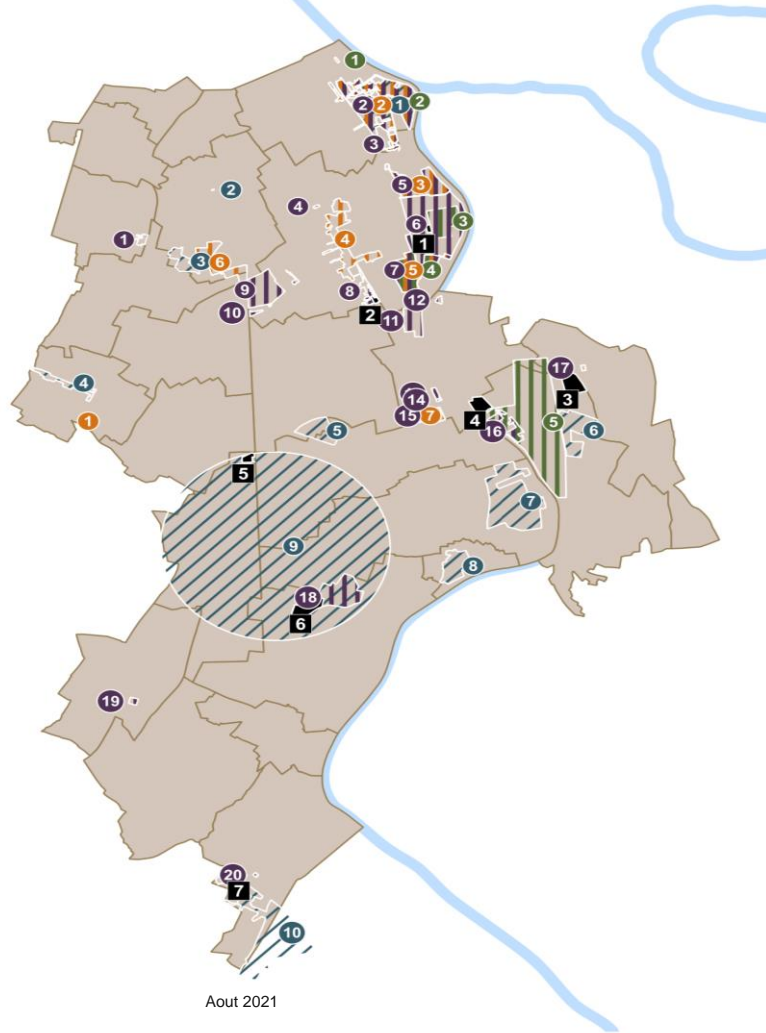
- Accompagnement spécifique en termes de programmation d'immobilier d'activité en réponse à la demande locale
- Contribution aux réflexions sur des montages innovants, recherche de financement
- Participation aux salons (SIMI/MIPIM) et RDV investisseurs/promoteurs en faveur des commercialisations

## Identification de fonciers mutables à vocation économique et accompagnement à la concrétisation de projets

- Etude foncière menée en 2018/2019
- Potentiel foncier identifié : 35 sites à l'étude via un plan d'action précis mené grâce à :
  - un travail terrain des équipes sectorisées
  - le lancement d'études de programmations économiques
  - des rencontres avec les propriétaires privés
  - le partage des enjeux avec les villes
  - l'accompagnement des grands propriétaires fonciers à la cession foncière
- La mise en place (en cours) d'un outil d'observation du foncier économique sur la base des fichiers fonciers du Cerema
- Un travail d'identification de « sites vitrines et sites clés en main » afin de mener des prospections en faveur de l'accueil d'activités productives, via les acteurs locaux et internationaux, puis référencer les sites éligibles au fonds friche.

# DES PROGRAMMES D'IMMOBILIERS PRODUCTIFS A CONCRETISER

## Le potentiel d'accueil d'activités productives



### Les projets opérationnels incluant des locaux d'activités

Environ 133 098 m<sup>2</sup> à venir :

- 53 061 m<sup>2</sup> SDP sortis de terre ou en cours
- 80 037 m<sup>2</sup> SDP en projet

### Les projets opérationnels incluant des rez-de-chaussée actifs

Environ 18 500 m<sup>2</sup> à venir

### Les projets opérationnels incluant des projets logistiques

Environ 186 500 m<sup>2</sup> à venir

### Les programmations à l'étude incluant de l'activité productive

	Nom du projet	Ville	Informations
1	Ivry Confluences	Ivry-sur-Seine	Étude en cours (MODUE EPT)
2	Villejuif Bio Park 2	Villejuif	Potential de 4 600 m <sup>2</sup> de laboratoires
3	ZAE Epi d'Or	Villejuif	Étude en cours (TI - cofinancement BDT et EPFIF)
4	Secteur RD 186	Fresnes	Étude en cours (MODUE EPT) – potentiel de 48 000 m <sup>2</sup> SDP
5	Senia – Zone Bleue	Thiais – Orly	Étude en cours (Hank/EPA ORSA) – potentiel de 214 000 m <sup>2</sup>
6	NPNRU Quartier Nord	Villeneuve-Saint-Georges	Étude en cours (Créspace) – potentiel de 4 000 m <sup>2</sup>
7	La Carelle	Villeneuve-le-Roi	Possibilité d'activités et fret fluvial - Étude à venir (TI et BDT)
8	Centre-ville	Ablon-sur-Seine	Étude MODUE EPT finalisée : potentiel de 1 500 m <sup>2</sup> SDP
9	Pôle d'Orly	Pôle d'Orly	Dans le cadre du PPA - Étude en cours (EPT/EPA ORSA)
10	NPNRU La Grande Borne - Le Plateau	Viry-Châtillon	Étude à venir – Potential de 7 200 m <sup>2</sup> SDP d'activités et 1 115 m <sup>2</sup> de rdc actifs

# DÉFINITION DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES: UNE APPROCHE TERRITORIALE

L'industrie au sens de l'INSEE : une vision restrictive...



1 800  
ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS



16 600  
EMPLOIS INDUSTRIELS

... ne correspondant plus à la réalité de l'industrie 4.0 → notion d'activités productives



±22 000  
ETABLISSEMENTS PRODUCTIFS



±77 000  
EMPLOIS PRODUCTIFS

45%

D'EMPLOIS TECHNIQUES\*  
(hors secteur public)

\*emplois d'ingénieurs et cadres techniques, les techniciens, Contremaîtres, agents de maîtrise et les ouvriers.



130  
FORMATIONS DÉDIÉES À L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE



Min de Rungis, premier marché de produits frais au monde - Rungis



Garage Mannes, un garage sur 6 niveaux - Ivry-sur-Seine



Renault Sport Racing, usine de moteurs de Formule 1- Viry-Chatillon



Air Liquide - Vitry-sur-Seine



Institut Gustave Roussy premier centre de lutte contre le cancer en Europe - Villejuif



Confiserie Kubli, Production annuelle de plus d'un milliard de bonbons - Morangis



Projet Hôtel Logistique des Ardoines – Sogaris - Vitry-sur-Seine



Vallée de la Seine, porteur d'un savoir industriel historique, Vitry-sur-Seine



Plateform Sogaris, pôle logistique d'ampleur aux portes de Paris- Rungis





# DES FREINS À LEVER POUR LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

## En matière de foncier industriel et d'immobilier productif

- Un coût du foncier élevé qui contraint fortement la sortie d'opérations d'immobilier productif à loyer maîtrisé
- Des programmes tertiaires et logements qui offrent de meilleures rentabilités économiques
- Une cohabitation activités – logements complexe
- La réticence des investisseurs privés à se positionner sur les actifs de types locaux d'activités en milieu urbain dense/ au sein d'opérations mixtes

## En matière d'emploi-formation

- Revaloriser l'image des emplois industriels
- Déficit de candidats pour des emplois industriels techniques
- Evolution et adaptation des compétences aux nouveaux besoins de l'industrie

## **Le soutien au développement d'immobilier productif en milieu urbain dense une réponse :**

### **à des besoins territoriaux :**

- Une forte demande des entreprises pour des locaux d'activités/mixtes non satisfaite
- Les activités productives des entreprises pourvoyeuses d'emplois techniques diversifiés
- Des perspectives d'offres nouvelles à l'horizon 2025-2030 à concrétiser :  $\pm 900\ 000\text{m}^2$  d'immobilier productif programmés au sein des opérations d'aménagement

### **à des enjeux environnementaux, fonctionnels et nationaux :**

- Le repositionnement des activités productives en milieu urbain dense, un facteur concourant à la réduction des gaz à effet de serre, une réponse à l'objectif ZAN
- La proximité des transports en commun et d'aménités des critères de plus en plus importants pour attirer des salariés qualifiés
- Le besoin des entreprises industrielles d'être à proximité de leur marché, des donneurs d'ordre et des partenaires d'innovation qui sont présents pour la plupart en zone urbaine dense
- La réindustrialisation des territoires et le « produire local » de nouveaux enjeux qui émergent de la crise sanitaire

# UNE STRATÉGIE DE MAINTIEN DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Été 2018 - Manifeste pour un territoire productif et industriel du Grand-Orly Seine Bièvre : une mobilisation collective autour des enjeux de la ville productive

## 7 engagements

- Proposer du foncier économique en milieu urbain dense et à proximité de pôles de transports
- Favoriser l'activité productive dans les programmations d'aménagement
- Mettre en œuvre d'outils favorisant la production d'immobilier productif à loyer modéré
- Favoriser le partenariat public-privé innovant et co-construit
- Faciliter l'expérimentation dans l'intégration d'activités productives
- Apporter une réponse aux besoins des entreprises souhaitant se maintenir en zone urbaine dense
- Se mobiliser en faveur de la formation



## Une cinquantaine de signataires publics et privés



G  
I  
K  
A  
V  
C  
H  
V  
G R A N D  
F C R O R L Y  
S E I N E  
B M I J È A V R E  
S V

*Territoire productif et innovant*

# EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE DES ENGAGEMENTS DU MANIFESTE POUR UN TERRITOIRE INDUSTRIEL ET PRODUCTIF



ARC.  
INNOVATION  
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

[grandorlyseinebievre.fr](http://grandorlyseinebievre.fr)



# LIVRE BLANC ET BOITE A OUTILS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF

Une mobilisation de 5 territoires de la MGP initiée par Grand-Orly Seine Bièvre

Genèse de la démarche : l'atelier permanent immobilier productif de l'Arc de l'Innovation

Initié en 2016

Lieu d'échanges et de partages d'expertises pour les territoires confrontés aux problématiques de maintien et de développement des activités productives en milieu urbain dense.

2019 : une mission d'AMO lancée en groupement de commande pour élaborer une boîte à outils rassemblant les dispositifs pour la production d'immobiliers productifs à coût maîtrisé

Les 5 territoires mobilisés:



# LIVRE BLANC ET BOITE A OUTILS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF

Une mobilisation de 5 territoires de la MGP initiée par Grand-Orly Seine Bièvre

Une mission d'AMO confiée à ADEQUATION



Un travail d'AMO qui s'appuie sur...:

- l'analyse du tissu économique et de l'offre immobilière productive des territoires,
- les travaux de l'atelier
- un benchmark national et international

...Pour aboutir à la formalisation d'un document constitué en 2 parties :

- **Un livre blanc pour sensibiliser les élus, acteurs publics et privés** de l'immobilier et de la ville aux enjeux de la ville productif et du maintien des activités productives et industrielles
- **Une boîte à outils avec pour appuyer dans leurs projets les professionnels** du développement économique, de l'aménagement et de l'immobilier

→ **Identifier les leviers d'actions permettant de lever les freins à la production d'immobilier productif à coût maîtrisé en milieu urbain dense**

# LIVRE BLANC ET BOITE A OUTILS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF

La boîte à outils en faveur de l'immobilier productif : 19 outils et fiches pratiques à vocation opérationnelles



LIVRE BLANC ET  
BOITE À OUTILS



EN FAVEUR DU  
DÉVELOPPEMENT  
ET DU MAINTIEN  
D'IMMOBILIER  
PRODUCTIF



Février 2021

## AXE 1 - PLANIFICATION / REGLEMENTAIRE

1. Zonages PLU
2. Règlements et sous-catégories du PLU
3. OAP dans les secteurs de mutation
4. Programmation dans les opérations publiques d'aménagement
5. Droit à l'expérimentation dans les secteurs prioritaires

## AXE 3 – CONSTRUIRE / INVESTIR / EXPLOITER

12. Réalisation des travaux en régie par la collectivité
13. Investissement en direct par la collectivité
14. Réalisation des travaux avec l'appui des EPL ou des bailleurs partenaires
15. Investissement ou exploitation avec l'appui des partenaires de la collectivité

## AXE 2 – MAITRISER LES VALEURS FONCIERES

6. Péréquation entre programmes à différentes échelles
7. Acquisition foncière en direct par la collectivité
8. Veille & acquisition foncière avec appui de l'EPF
9. Dissociation foncier / bâti
10. OFS/BRS
11. Mobilisation de l'urbanisme transitoire

## AXE 4 – MOBILISER DES FINANCEMENTS COMPLEMENTAIRES

16. Subvention publiques à l'investissement
- 17 Co-investissements publics-privés
18. Garanties d'emprunts
19. Expérimentation d'un dispositif de garanties de loyers en faveur de l'immobilier productif

# LIVRE BLANC ET BOITE A OUTILS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF

## Exemple de fiche outil

### Fiche outil 17 - Co-investissements publics-privés

#### POURQUOI ?

**Objectif :**  
Faciliter le financement d'opérations immobilières portées par des opérateurs privés en faveur de l'immobilier productif

**Les effets recherchés : à quoi ça sert ?**  
Une démarche qui permet d'assurer la réalisation de projets qui n'auraient pu être financés dans un contexte d'investissement 100% privé, soit à l'initiative d'opérateurs / investisseurs immobiliers, soit d'entreprises, pour leurs propres besoins.

#### COMMENT ?

**Description de l'outil : de quoi s'agit-il ?**  
Des acteurs publics ou parapublics (EPCI, EPL, Banque des Territoires, Fonds de co-investissement de l'ANRU,...) investissent de façon directe ou indirecte (apport financier / foncier - en nature) dans un projet immobilier à vocation économique au côté d'acteurs privés (opérateurs immobiliers, investisseurs, mais aussi entreprises souhaitant porter un projet immobilier en compte propre).

**Comment ça marche ? À quoi cela se rattache ?**  
Le co-investissement suppose la création d'un ou plusieurs véhicules juridiques adaptés, pour le portage des locaux. L'implication financière du co-investisseur public implique un intéressement financier au succès de l'opération, soit via le rachat de part (dans le cadre d'une société d'actions), soit en tant que copropriétaire (logique patrimoniale, avec perception de recettes à la vente du bien).  
À noter que des opérateurs, tels que la Banque des Territoires, ne privilégient pas leur intervention en tant que copropriétaire.

**Échelle d'utilisation :**  
À l'échelle d'une seule opération immobilière en général (le co-investissement intervient plutôt dans des contextes particuliers et bien précis de logiques partenariales publiques-privées : opportunités, grands projets)

**Temporalité d'utilisation / d'activation :**  
Une temporalité d'au moins 2 à 3 ans de préparation (ingénierie juridico-financière et validation d'engagement des organes de décisions des co-investisseurs) pour une durée plutôt long terme (engagement sur des durées d'amortissement d'investissements immobilier, soit au moins 10 ans, plus engagement juridique : copropriété ou autre statut (SCI))

#### AVEC QUI ?

**Pilote :**  
opérateurs privés majoritaires au côté de la collectivité ou de partenaires publics comme la Banque des Territoires ou le fonds de co-investissement de l'ANRU.

**Implication technique de la collectivité :** 🏠 🏢

**Implication financière de la collectivité :** € € €

**Partenaires à mobiliser :**  
tour de table à créer par la collectivité entre des investisseurs privés et un partenaire public/parapublic.

**Prérequis et limites - atouts / limites du dispositif :**  
Une logique de mutualisation et de répartition du coût d'investissement qui permet d'engager des opérations conséquentes en volume immobilier et financier, mais des projets parfois longs à engager et plutôt dans des logiques « one shot ».

La Banque des Territoires et/ou le Fonds de co-investissement de l'ANRU en tant que co-investisseurs interviennent à maxima à 49% et acceptent des taux de rentabilité moindre que les acteurs privés.

De plus, leur présence peut constituer un facteur de confiance pour un opérateur privé voire attirer des acteurs plus petits qui n'auraient pu porter le projet seuls.

#### EXEMPLES DE MISE EN ŒUVRE

**Maturité du dispositif et niveaux de retours :**  
Des réalisations multiples sur le territoire national qui tendent à se diffuser au travers des dispositifs d'aide à l'investissement de l'ANRU, en périmètre projet ANRU/NPNRU ou en secteurs interdépendants de projets.

### Fiche outil 17

#### Centre de l'entrepreneuriat à Choisy-le-Roi (94)

Cette opération décline un modèle innovant, avec un portage par une association réunissant la Caisse des Dépôts et un investisseur privé, un important subventionnement public, et une phase de commercialisation assurée par une forte implication de la ville.

Localisation	Choisy-le-Roi
Territoire	Grand-Orly Seine Bièvre
Situation urbaine	ZFU
Spécificité	mixité d'ateliers et bureaux
Utilisateurs actuels ou projetés	Créateurs d'entreprises, jeunes entreprises, centre de ressources
Surface parcellaire	2 140 m <sup>2</sup>
Programme (m <sup>2</sup> SDP)	2 500 m <sup>2</sup>
Ventilation des m <sup>2</sup>	Centre de ressources : 400m <sup>2</sup> Bureaux divisibles à partir de 17m <sup>2</sup> : 1 600m <sup>2</sup> Ateliers en RDC : 450m <sup>2</sup>
Stade d'avancement	Livré en 2014
Stationnement	45
Nombre de niveaux	R+3
Taux d'occupation	100%

Qualification de l'environnement urbain	Situé entre la RD 5 et les voies du RER C et plus loin la Seine, le centre se trouve dans un environnement hétérogène composé d'anciens quartiers pavillonnaires, d'habitat collectif et d'activités sur une zone anciennement occupée par une activité maraîchère.
Qualité environnementale du bâti	Immeuble HQE (haute qualité environnementale).
Occupation antérieure	Ancienne minoterie.

#### Acteurs impliqués

Promoteur(s)	Profimob
Investisseur(s)	SAS du Lys Rouge : Caisse des Dépôts (49%) et Profimob (51%).
Désignation des occupants	Information non disponible

#### Conditions économiques d'utilisation

Loyer	Bureau : 150€HT/m <sup>2</sup> /an Locaux d'activités : 130€HT/m <sup>2</sup> /an / Charges +25%
Type d'occupation	Bail 3-6-9
Mesure d'accompagnement localif	association Espace pour entreprendre. La localisation « Territoire entrepreneurs » (ex-ZFU) permet aux entreprises de bénéficier d'avantages économiques.
Charges locatives	25% du loyer environ

#### Conditions financières de montage

Coût de l'opération	6 897 963 € Coût d'acquisition du foncier : 700 000 € TTC (charge foncière, taxes, archéologie préventive)
Coût de construction	5 900 000€
rendement en loyer théorique	5%





# LA MODUE - Maitrise d'Œuvre de Développement Urbain et Economique

La MODUE: la Mise en œuvre de l'axe 6 du Manifeste pour un Territoire productif et « se mobiliser pour apporter une réponse aux besoins des entreprises souhaitant se maintenir en zone urbaine dense »

- Création du dispositif MODUE "Maîtrise d'Œuvre de Développement Urbain et Economique » en 2017 (Accord cadre accompagné par les BE Alphaville – Syvil – BST Consultant et Vedesi)
- Outil visant à permettre :
  - le maintien des entreprises industrielles impactées par les opérations d'aménagement, via un accompagnement à la relocalisation
  - le pilotage d'études de programmations économiques
- Retour d'expérience :
  - 6 entreprises ont pu être accompagnées à la relocalisation – une concrétisation sur Vitry-sur-Seine
  - réalisation d'une étude foncière menée en 2018 à l'échelle du Territoire
  - Réflexions sur les formes urbaines innovantes en matière d'immobilier productif
  - Pilotage d'études de programmation économique pour appuyer les études urbaines des villes et aménageurs

→ Cette démarche partenariale d'accompagnement des entreprises est longue à trouver un aboutissement pour diverses raisons : sensibilisation de l'entreprise, temps du projet, enjeux financiers, immobilier adapté vacant....

C'est pour ces raisons que le dispositif a davantage porté sur un accompagnement des aménageurs et villes dans le pilotage d'études de programmation économique pour affiner les programmes, et ainsi rentrer en phase opérationnelle ensuite, que sur le cœur de son objet : accompagnement des entreprises dès 2022.

# Lancement d'un AMI sur les Formes Urbaines par le Territoire

Mise en œuvre de l'axe 5 du Manifeste pour un territoire industriel et productif « se mobiliser pour faciliter l'expérimentation dans l'intégration d'activités productive »

- En complément des travaux menés sur les montages innovants, enjeu pointé de travailler sur le développement de nouvelles formes d'immobiliers productifs et d'activités logistiques adaptés à la zone dense, afin d'apporter une réponse aux besoins des entreprises souhaitant se maintenir sur ces secteurs.

## Présentation de la démarche et enjeux de l'AMI Formes Urbaines

- Face à la demande importante d'entreprises industrielles pour se relocaliser ou pouvoir accueillir de nouveaux acteurs au sein des opérations d'aménagement dans lesquelles les programmations sont majoritairement axées sur une offre tertiaire et dans lesquelles les propositions d'immobilier d'activité ne répondent pas aux besoins ni aux ambitions, la question des nouvelles formes architecturales et urbaines innovantes en faveur d'immobiliers d'activités en milieu dense (logique de verticalité et de densité) devient prégnante.
- Lancement d'un AMI en mars 2020, par le Territoire, visant à faire travailler des architectes sur la question des formes architecturales innovantes afin d'engager avec les architectes qui le souhaitent et qui travaillent sur ces thématiques de réalisation de bâtiments dédiés à accueillir de l'activité industrielle en milieu dense grâce à des formes urbaines innovantes.
- Les candidats à l'AMI ont été retenus sur leur capacité à répondre de manière contextuelle à l'enjeu des nouvelles formes urbaines productives.

## Candidatures retenues (juillet 2020)

- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| ✓ 1. CANAL ARCHITECTURE | 3. AUC           |
| ✓ 2. VLAU               | 4. MONIQUE LABBE |

G I  
K  
A V  
C V  
H V  
G R A N D  
F C T C  
- R O R L Y  
S E I N E V  
P A  
B M I J È A V R E  
S V

Territoire productif et innovant

Pôle développement économique et emploi

MERCI  
pour votre attention



ARC  
INNOVATION  
GRAND PARIS

VITRINE**EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

**Edouard MOUGIN – MODAAL**

**« Stratégie d'aménagement économique, stratégie foncière et démarches opérationnelles »**

# « Quelle place pour les activités productives au sein des villes et des territoires franciliens dans un contexte de sobriété foncière ? »

Jeudi 7 octobre – Séquence n°2 : 9h55 – 10h30

**Séquence 2 : Quelles stratégies locales mettre en œuvre pour maintenir et développer des activités productives dans un contexte de sobriété foncière ?**

**« Stratégie d'aménagement économique, stratégie foncière et démarches opérationnelles »**

# Les enjeux opérationnels de la loi Climat & Résilience liés au foncier économique

## Objectifs en matière de sobriété foncière

- Le rythme d'artificialisation des sols devra être divisé par deux d'ici 2030, au regard du rythme d'artificialisation constaté au cours des 10 dernières années
- Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050
- Un décret d'application à venir

## Moyens affichés dans la section 4 « Zone d'activité économique » de la loi

- Inventaire des zones d'activités économiques à engager dans un délai d'1 an pour les collectivités compétences (article 53) :
  - Un état parcellaire des unités foncières + identification des propriétaires et occupants
  - Identification des occupants et des propriétaires (sur une période de 30 jours)
  - Calcul du taux de vacance de la ZAE (unités foncières vacantes / unités foncières totales)
- Lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par les propriétaires des locaux identifiés dans l'inventaire, le représentant de l'État peut mettre en demeure les propriétaires à la réhabilitation des locaux ou terrain
- Si pas de manifestation du propriétaire dans un délai de 3 mois : une procédure d'expropriation peut être engagée pour cause d'utilité publique

### Densification / Renouvellement urbain

Mode de production plus récent (compliqué dans le tissu urbain constitué v.s. surface des projets)

=> Privilégié

### Extension ZAE (UE/AUE)

Mode de production historique

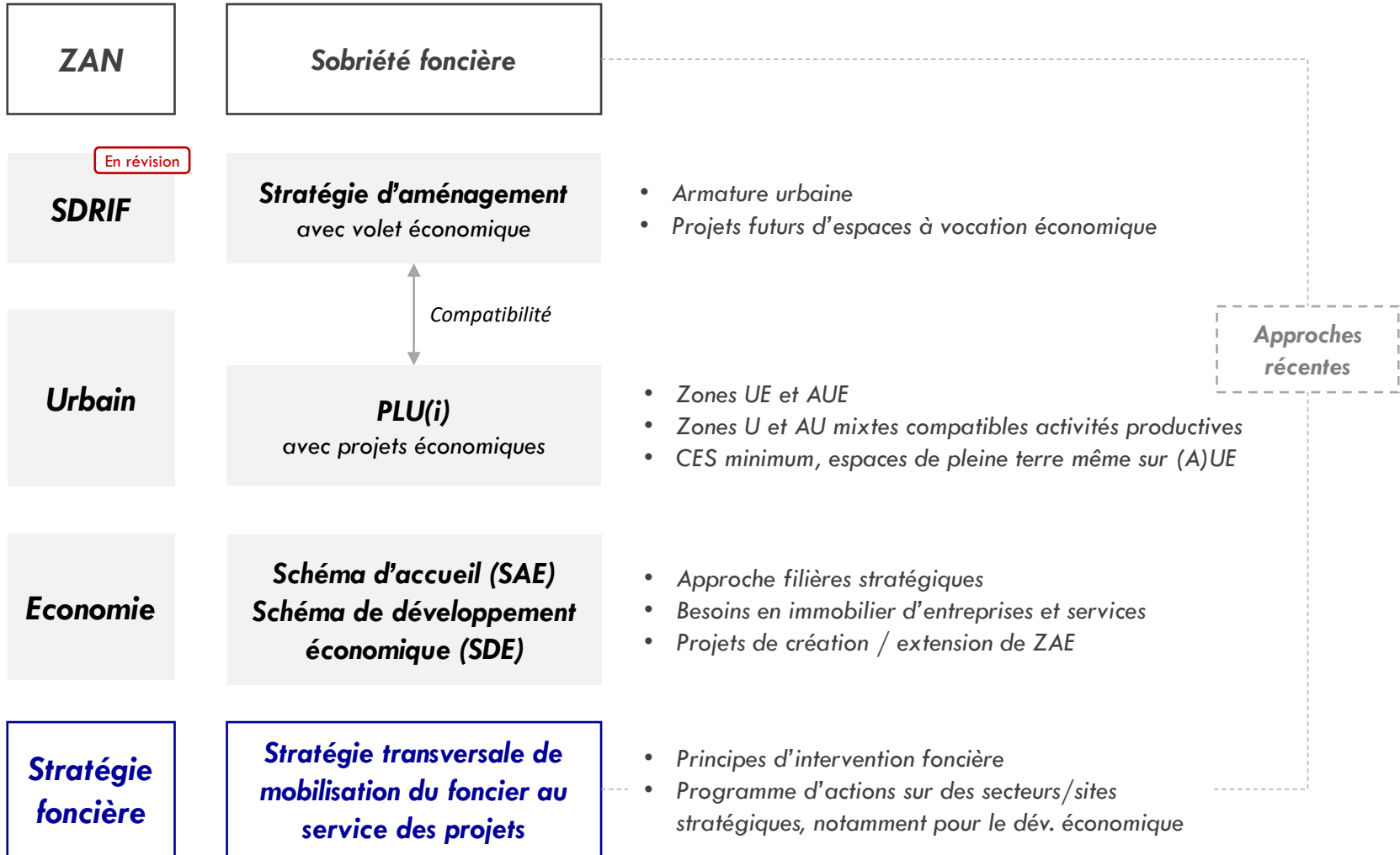
**=> Conditionné à la justification du besoin ( au regard de l'absence de solution d'implantation dans les zones existantes ) ou compensation pour obtenir une artificialisation nette nulle**

*Source : Légifrance - Loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021*

# Des stratégies d'aménagement économique à orchestrer



Cadre  
intercommunal et  
communal



# 4 défis pour les stratégies d'aménagement économique et foncières des collectivités

## MULTIPLICITÉ

*Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), Schéma d'accueil, de services aux entreprises et de développement économique (SAE, SDE, SASE, ...)*

## MISE À JOUR

*Le foncier est une matière vivante, opportunités*

## TEMPORALITÉ

*Temps de construction souvent long, adoptions décalées, articulation, ...*

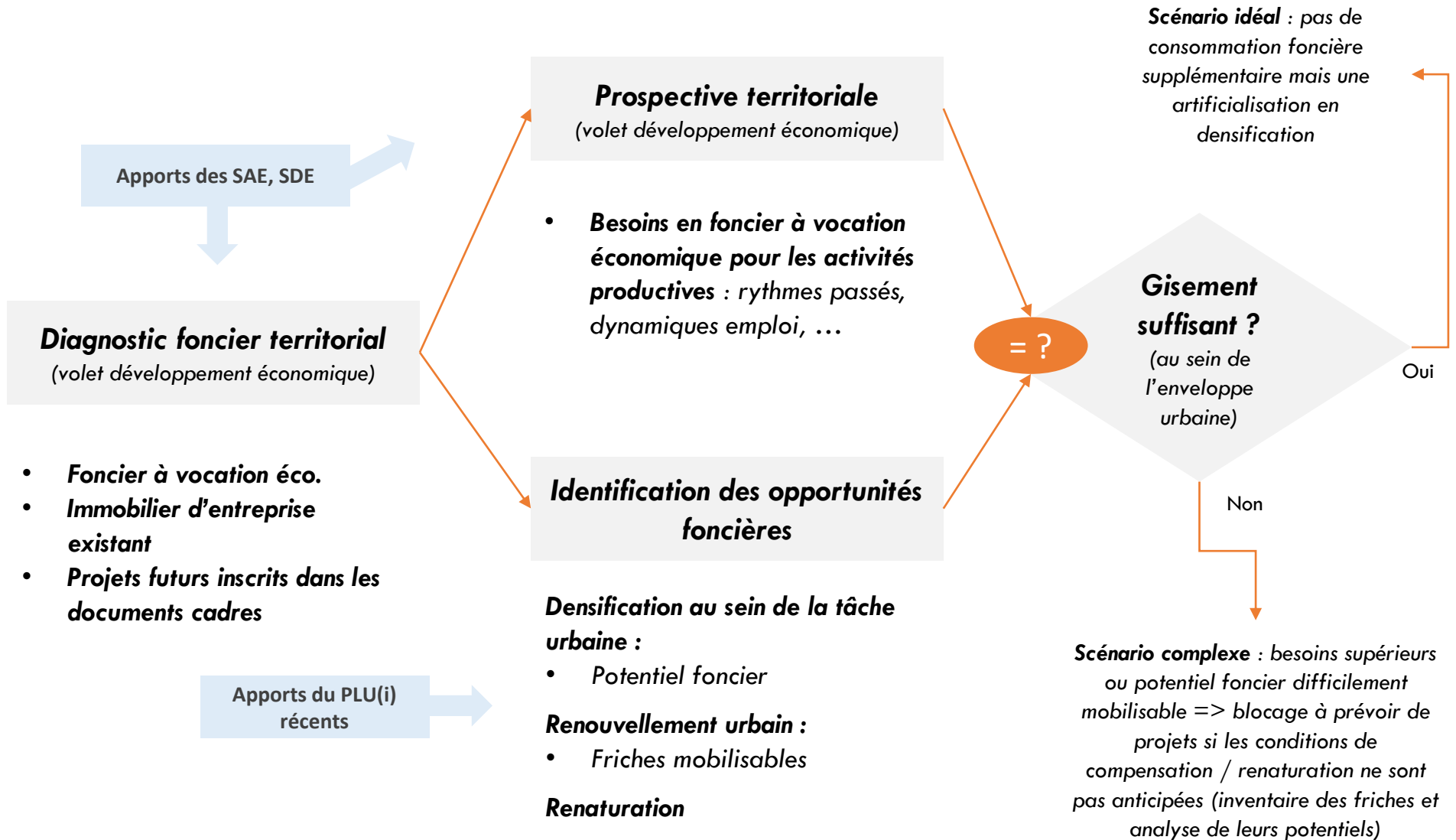
## GOUVERNANCE

*Evolution des périmètres de compétence des acteurs, mobilisation des élus, entreprises à sensibiliser aux montages type bail à construction*



# La stratégie foncière au service des projets économiques

... pour maintenir et développer les activités productives





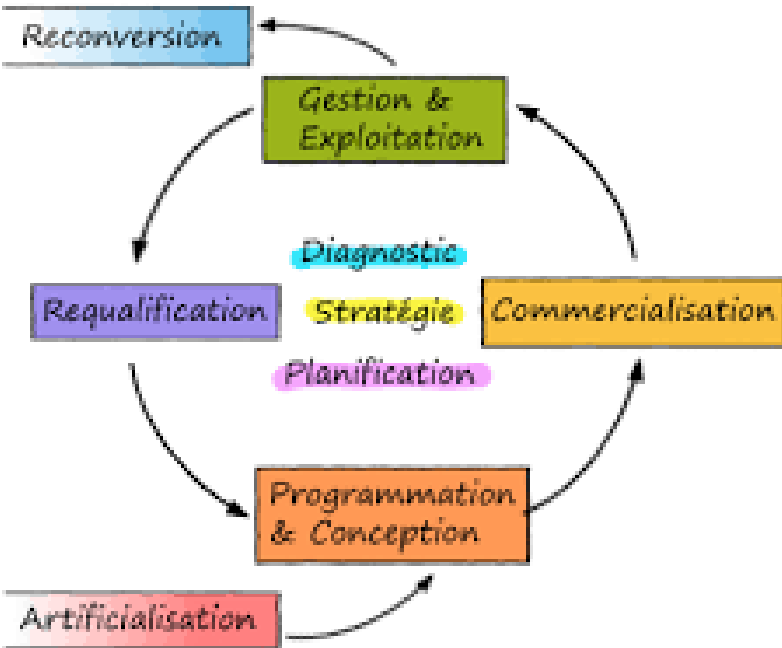
25 rue Saint-Michel  
69007 Lyon

**Tél. : 04 26 63 92 22**  
**[contact@modaal.fr](mailto:contact@modaal.fr)**

Edouard Mougine, Manager associé

Tél : +33 (0)6 21 00 55 17  
[edouard.mougine@modaal.fr](mailto:edouard.mougine@modaal.fr)

# TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



# SEQUENCE 3

## Comment optimiser le foncier dédié à l'activité productive ?



## Un 3<sup>e</sup> sondage pour mieux savoir vos modes d'intervention

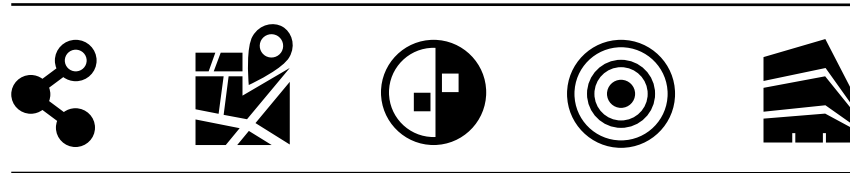
<https://app.klaxoon.com/join/RQ3TTCC>

**Axelle CHAMPAGNE – Communauté d’agglomération Paris Saclay  
et Pierre-Cécil BRASSEUR – SYNOPTER**

**« La redynamisation de la ZAE de Courtabœuf »**

# synopter

## Présentation de la stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtaboeuf



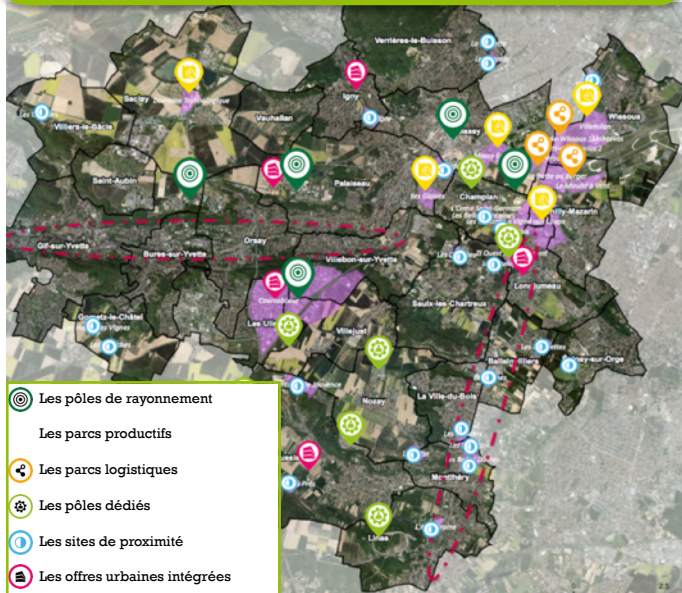
Colloque Ville Productive - DRIEAT

7 octobre 2021

# Une ambition politique : Le Schéma Directeur **syn**opter de l'Offre Economique de la CPS en 2019

Un socle commun d'intervention des collectivités publiques (CPS + communes) sur l'ensemble du territoire  
*connaissance, accueil, accompagnement, gestion urbaine, information, mise en réseau, promotion*

Un panel d'offres différencié permettant d'accompagner le parcours d'entreprises et d'anticiper les nouveaux besoins



Une implication renforcée de l'ensemble des acteurs et partenaires économiques du territoire

- Implication des *clubs d'entreprises* et/ou *ASL* dans des comités de sites pour co-construire et suivre les démarches de redynamisation
- Mobilisation des acteurs « ressources » à travers un comité scientifique et technique pour expérimenter de nouvelles approches
- Animation d'un club des opérateurs immobiliers pour partager les bonnes pratiques et faire émerger de nouveaux types de produits adaptés aux nouveaux besoins
- Création d'un comité de suivi permettant de maintenir un dialogue constructif avec l'Etat, la Région, les chambres consulaires,...

Une programmation dynamique en investissement et en fonctionnement pour renforcer la performance, l'attractivité et l'optimisation des sites existants



Le lancement d'**expérimentations** pour engager des projets ambitieux et innovants sur l'ensemble du territoire



## De la requalification à la redynamisation

### Un poids économique majeur

- 390ha, 1 700 établissements, 24 000 emplois

### Un projet de requalification engagé depuis 2004 (CPRD)

- Mais une absence de **gouvernance** et de vision partagée jusqu'à la fusion des EPCI (2017)
- Et un constat majeur : requalifier les espaces publics est **une condition nécessaire mais pas suffisante !**

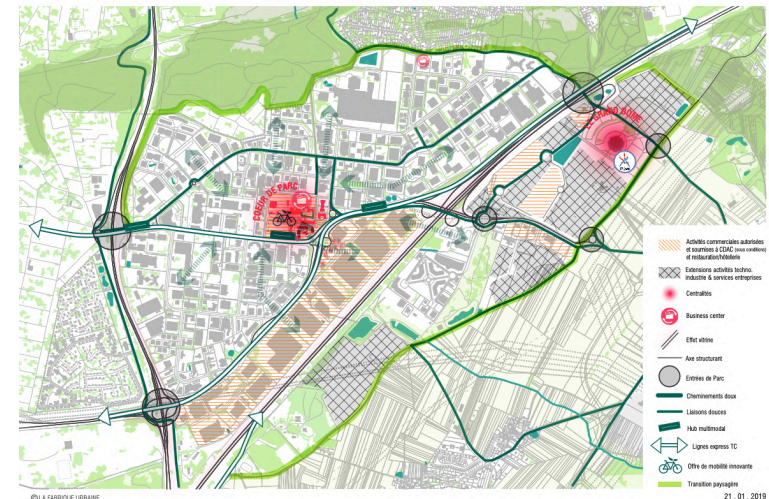
### En 2019, le SOE est décliné sur Courtaboeuf dans un Schéma Directeur dédié

- Affirmation de la **vocation** économique du parc d'activités
- Une **approche transversale** : accessibilité, mobilité interne, offre de services, nouvelle armature, régénération du bâti, encadrement des dernières extensions

### Fin 2020, blocage de l'extension du secteur 8 par l'Etat par manque de données sur le potentiel d'optimisation



Schéma directeur du Parc d'Activités de Courtaboeuf



# La stratégie d'optimisation foncière et immobilière

## 2 objectifs :

- ⊙ Identifier l'ensemble des données permettant de préparer au mieux la mise en œuvre d'une **stratégie d'optimisation** (visée opérationnelle)
- ⊙ Développer un outil permettant de **dupliquer la méthode** sur les autres sites économiques du territoire (efficience)

## Une définition « enrichie » de la notion d'optimisation appliquée aux ZAE :

### La notion d'optimisation peut recouvrir 3 dimension complémentaires...

- ⊙ Le niveau d'intensité d'usage du sol (**gisements valorisables**)
- ⊙ Le niveau d'intensité d'usage du bâti (**gisements mutables**)
- ⊙ Le niveau d'intensité des synergies (**gisements optimisables**)

### ... sous contraintes :

- ⊙ D'une **trame verte et bleue** adaptée aux enjeux environnementaux
- ⊙ D'une **qualité d'usage** pour tous
- ⊙ D'une **réduction des impacts** liés aux usages (énergie, mobilité, matériaux, etc...) dans une logique de **sobriété** et à travers l'émergence de **solutions collectives** (logique de modèle en transition)

# La stratégie d'optimisation foncière et immobilière

Un outil d'observation dynamique développé par « Fiscalité et territoire »

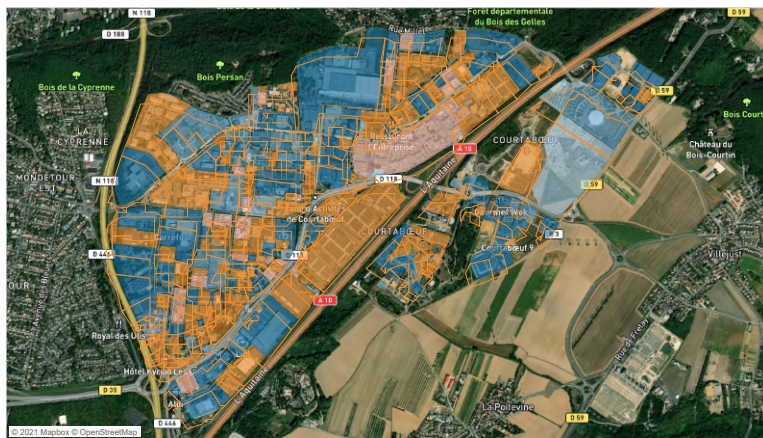
"Parc d'Activités de Courtaboeuf"



sol - classe

entre 70 % et 80 %	entre 40 % et 50 %	entre 10 % et 20 %
entre 60 % et 70 %	entre 30 % et 40 %	moins de 10 %

Parc d'Activités de Courtaboeuf



Densité bâtie - Classes

1 - 0 %	4 entre 50 % et 100 %	7 entre 300 % et 400 %
2 entre 10 % et 25 %	5 entre 100 % et 200 %	
3 entre 25 % et 50 %	6 entre 200 % et 300 %	

## Les chiffres clés :

- ☞ Surface globale : 389,5ha
- ☞ 23 050 emplois
- ☞ 1 650 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bâti
- ☞ 15,7 Millions € de fiscalité éco
- ☞ Vacance inférieure à 10%

## Les ratios clés :

- ☞ Densité emprise au sol : 30%
- ☞ Densité bâtie globale : 50%
- ☞ Fiscalité éco / ha : 44 000€
- ☞ Emplois / ha : 70

# La stratégie d'optimisation foncière et immobilière

## L'identification des gisements « potentiels »



### Secteur Nord (273,06 ha)

- Valorisable : 8,5650 ha
- Optimisable : 14,1638 ha
- Mutable : 0,9469 ha
- Stationnement : 4,1288 ha
- Agrément : 0,6335 ha

### Secteur Sud

- Valorisable : 24,7026 ha
- Optimisable : 9,4766 ha
- Mutable : 0 ha
- Stationnement : 0 ha
- Agrément : 9,7480 ha

# La stratégie d'optimisation foncière et immobilière

## Une déclinaison opérationnelle dans une logique de processus

### Des solutions d'optimisation affinées par sous-secteur

- ⊙ Des opérations immobilières (création/rénovation/extension/régénération)
- ⊙ Des espaces ouverts
- ⊙ Des équipements partagés

### La recherche de synergies avec les parties prenantes

- ⊙ Mobilité, gestion de l'eau, espaces de convivialité, synergies interentreprises,...

### La définition d'une « trajectoire » d'optimisation

- ⊙ Objectifs à moyen / long termes : densité bâtie, vacance, fiscalité

### Renforcement de la gouvernance

- ⊙ Avec les acteurs économiques
- ⊙ Avec les acteurs institutionnels : vers un PPA ?

### La poursuite des actions transversales de redynamisation

- ⊙ Requalification espaces publics, animation, accompagnement des acteurs économiques, interventions foncières et immobilières, évolution des PLU, etc...

**Johanne VITSE – SIZIAF**

**« La requalification du parc des industries Artois-Flandres »**



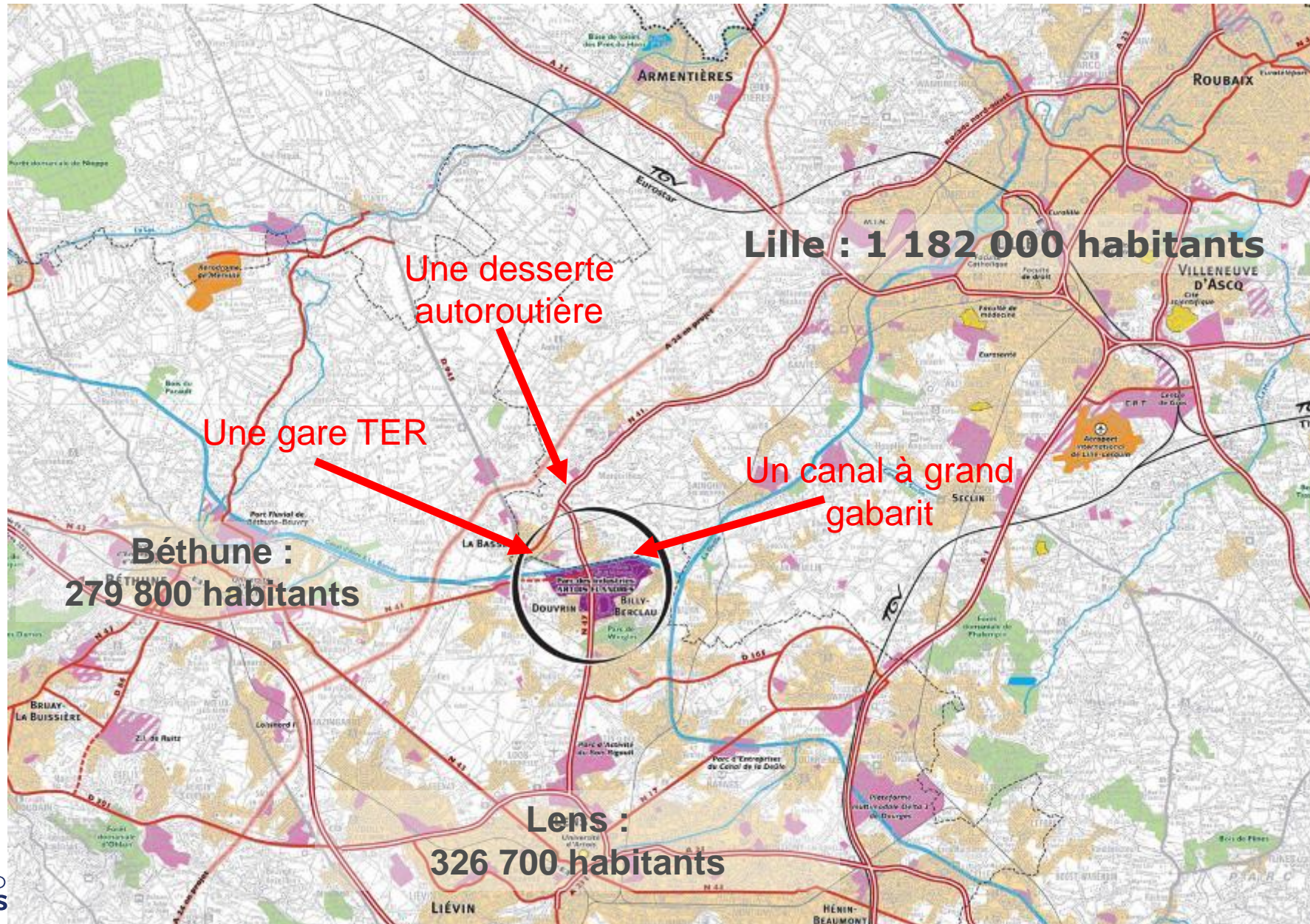
PARC DES INDUSTRIES  
**ARTOIS-FLANDRES**

# La requalification du Parc des industries Artois-Flandres

Johanne Vitse  
Directrice du SIZIAF

7 octobre 2021

# Une situation géographique stratégique





# Le Parc des Industries Artois Flandres en 2021



# Une réintégration du Parc à son territoire ou comment devenir un quartier de ville



Un long processus sur 20 ans :

- Un Parc propre et sécurisé
- Une préservation systématique de l'environnement
- Création de 12 km de pistes cyclable
- Une communication directe avec les riverains
- Développer un sentiment d'appartenance au Parc
- Le développement des services aux salariés



# Reconstruire le Parc sur lui-même

Constat : activités industrielles peuvent arriver en fin de vie sur une période de 50 ans

Ex :

- Fil synthétique pour tapis et moquette : site de 17 ha avec un bâtiment de 4 h
- Production de moteur thermique : passe de 2 millions par an à 300 000. Compactage du site pour passer de 140 à 40 ha

Quel devenir pour les bâtiments et les terrains qui n'ont plus d'usage ?

**Solution facile:** utilisation en solution de stockage en mode dégradé : perte d'emplois, perte de la qualité environnementale et architecturale, dévalorisation de l'ensemble du Parc industriel



# Un exemple de requalification avec un portage public

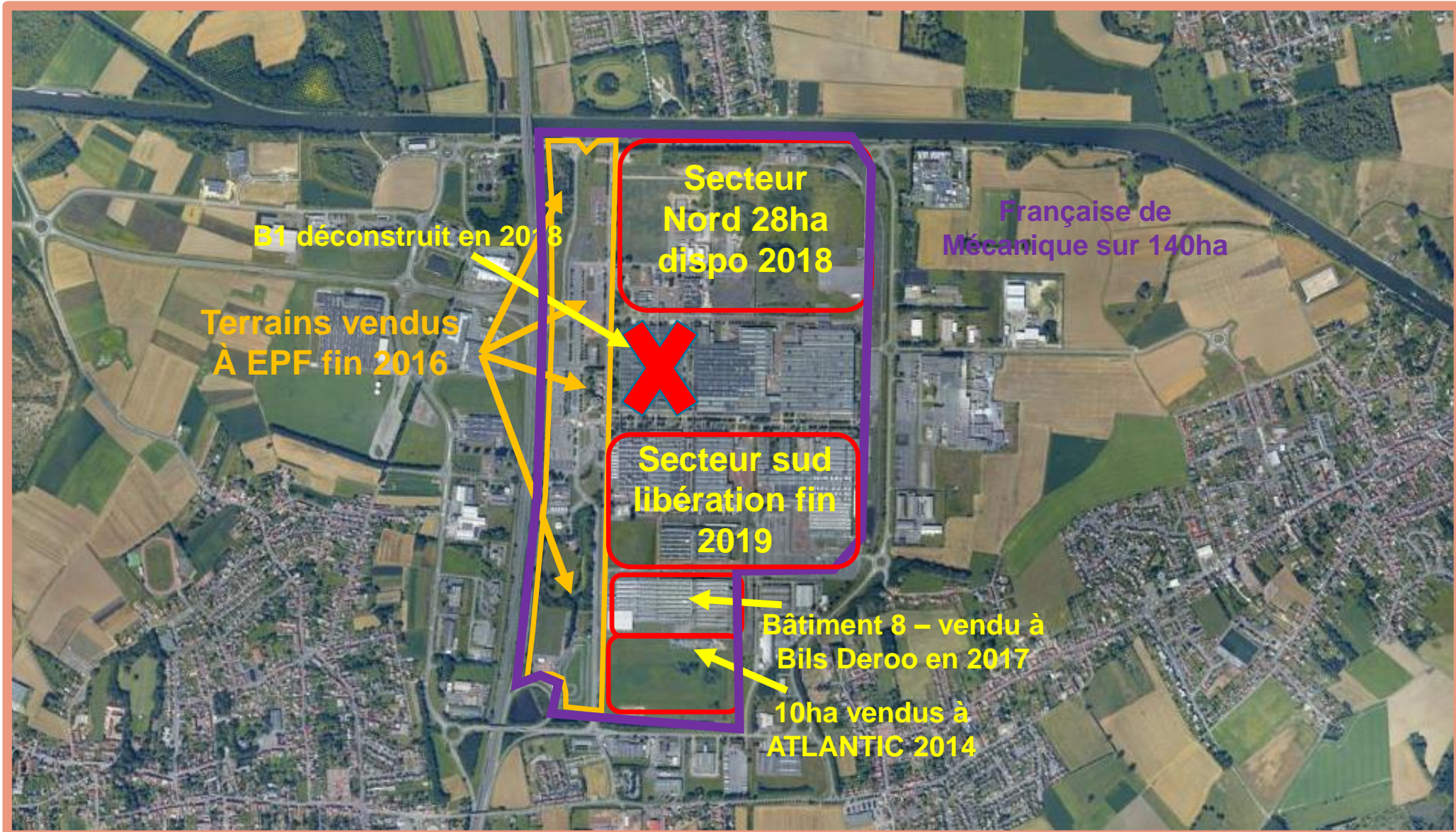


2017

- 2009 : arrêt de la production Filartois : bâtiment de 5 ha sur un terrain de 17 ha, 400 emplois supprimés
- De 2009 à 2015 : 5 projets industriels et logistiques étudient la reconversion du site : trop coûteux par rapport à un terrain vierge
- En 2015, EPF achète l'ensemble au groupe Beaulieu à 5 millions d'euros
- En 2016, le bâtiment est déconstruit pour un coût de 650 000 euros
- En 2017 : Vente du terrain nu au SIZIAF au prix de l'estimation des domaines soit 2,4 millions
- Coût de l'opération pour l'EPF : 6,3 millions d'€ avec les frais de portage
- Reste à charge pour l'EPF : 3,9 millions d'€
- En 2018, le SIZIAF crée une voirie d'accès en réutilisant le béton concassé du bâtiment permettant de viabiliser un parc logistique de 45 ha
- En 2019 : Ouverture de Colissimo (350 emplois) et dépôt d'un PC sur la parcelle restante
- Conclusion : Aménagement cohérent qui optimise le foncier : augmentation de la surface au sol, améliore la qualité du Parc grâce à la qualité du bâti

2019

# La requalification du site Stellantis





Avant



Après

# La requalification industrielle

## Les facteurs de réussite

- Travailler sur des emprises importantes avec un schéma d'aménagement global
- Nécessité d'avoir du temps
- Portage foncier par l'EPF Nord-Pas-Calais a permis le portage foncier : acquisition, déconstruction, dépollution
- Résultat : Permet de développer de nouvelles parcelles industrielles de grande taille : 30 ha à 25 km de Lille au cœur d'un parc industriel déjà équipé

## Les freins

- Les terrains sont plus contraignants pour les nouvelles constructions : servitudes, pieux enterrés, mauvaise portance du sol
- Prix de vente des terrains ne permet pas d'équilibrer les opérations (25 € / 80 €)
- Les implantations industrielles demandent des subventions
- Comment absorber les déficits d'opération ?
- Fonds friches, Fonds européens...,
- Equilibrer avec les opérations avec de la logistique ...

Régis DORMOY – Chambéry Grand Lac Economie

« La redynamisation des ZAE en territoire contraint »



# Séminaire DRIEAT - CEREMA

Jeudi 7 octobre 2021



# Optimisation du foncier : une requalification nécessaire et vertueuse

CHAMBÉRY  
GRAND LAC

ÉCONOMIE



# Qu'est-ce que Chambéry–Grand Lac économie ?

2

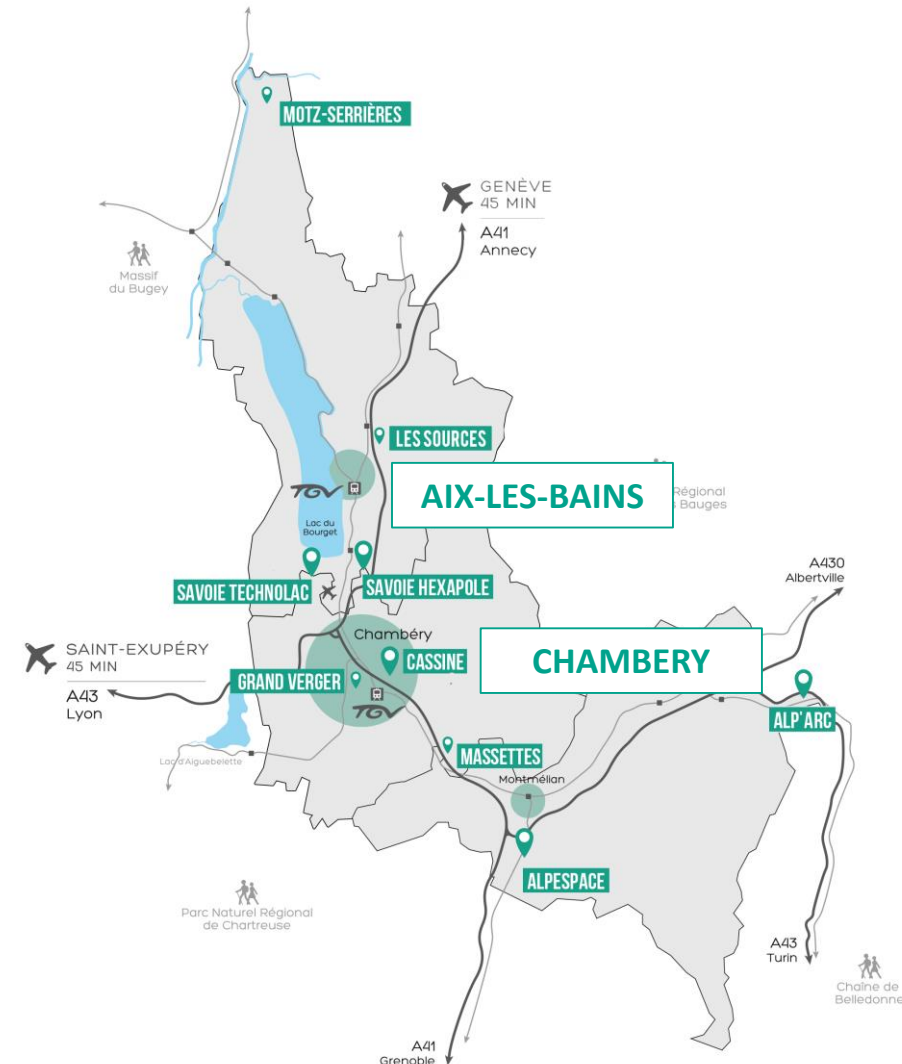
agglomérations : Grand Chambéry et Grand Lac

1

syndicat mixte

4

structures fusionnées



# Qu'est-ce que Chambéry–Grand Lac économie ?

**3** missions

- >> Aménagement
- >> Relations entreprises
- >> Création d'entreprises

**1** stratégie pour l'ensemble du territoire

- >> Rareté du foncier
- >> Répartition des activités
- >> Requalification



# Etat des lieux

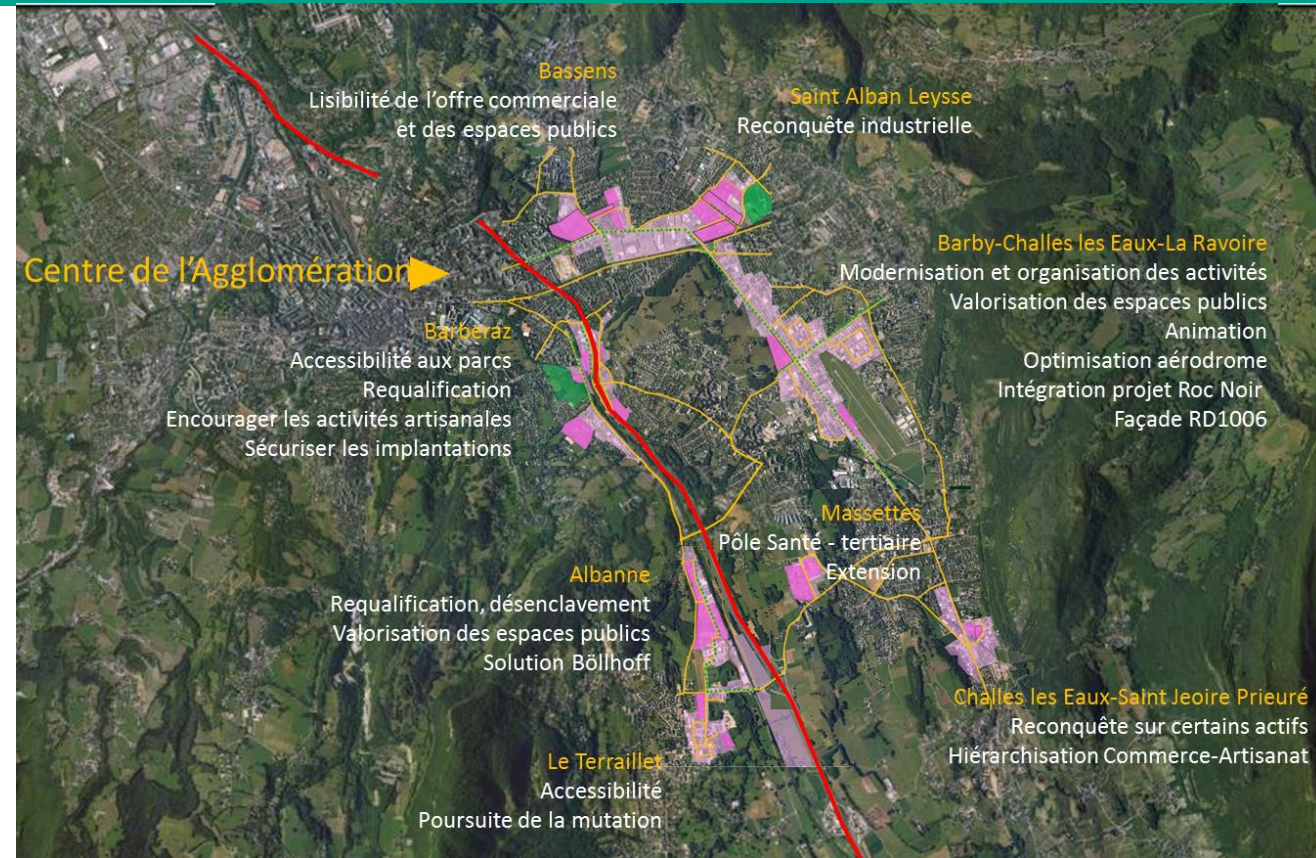
3 études

- >> 2014 - Cerema
- >> 2015 – PAE de Bissy
- >> 2016 – Sud de Chambéry

500 entreprises

14 000 emplois

25 % de densité ≤



**2020** : modification du PLUi

**1** contrainte géologique

- >> Baisse des surfaces à imperméabiliser
- >> SAU
- >> Requalification



# Les outils de mise en oeuvre

**2020** : modification du PLUi

- >> Baisse des surfaces à imperméabiliser
- >> SAU
- >> Requalification

**1** contrainte géologique

**2** études complémentaires en 2021-2022

- >> Grand Lac
- >> Sud Chambéry





# Les outils de mise en œuvre

**0,5/1** : stratégie

>> Densité – excellence architecturale  
et excellence environnementale

**4** contributions à la rédaction/modification  
des PLUi

**ZAC** DUP >> La Cassine



**23** ha



**465**  
logements



**92 000** m<sup>2</sup>  
de bureaux



**1,2** ha de parc  
de verdure



**16 000** m<sup>2</sup>  
d'autres activités économiques



**+ 6 000**  
emplois



**6000** m<sup>2</sup>  
de commerces



**+ 900**  
habitants



**4000** m<sup>2</sup>  
d'hôtels

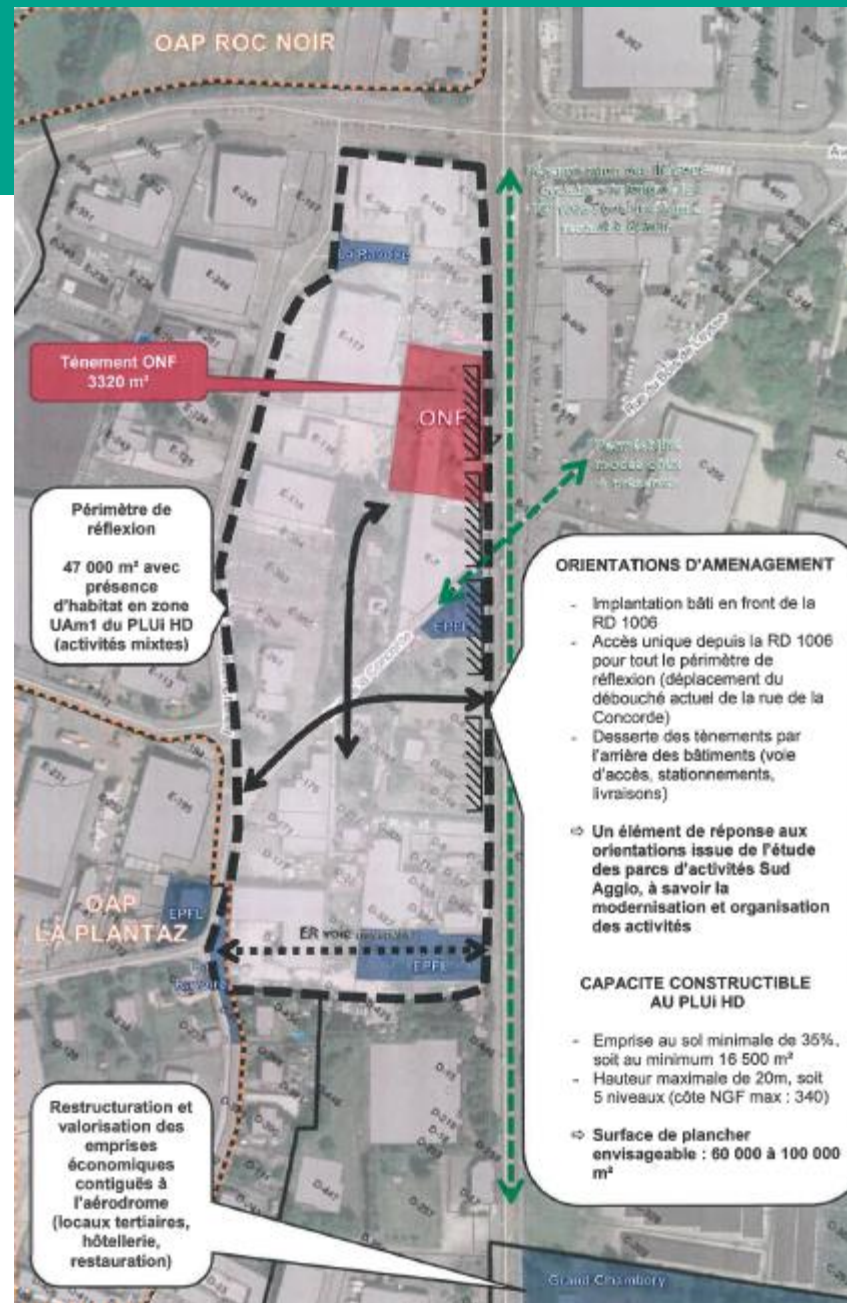
# Les outils de mise en œuvre

6 : portage foncier >> EPFL



# Les outils de mise en œuvre

11,7 : DIA/préemption ou amiable



# Les outils de mise en œuvre

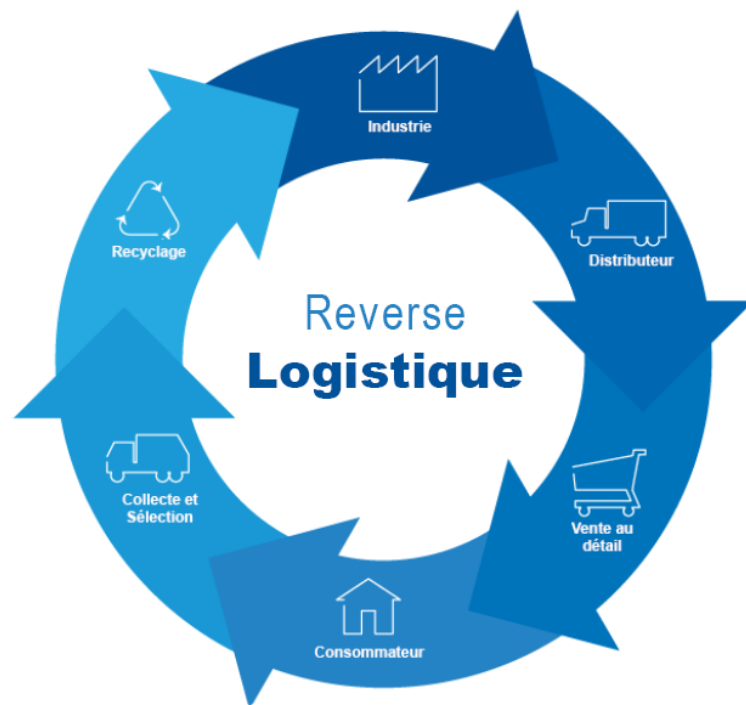
## 5 AMI



Merci de votre attention



# TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



# SEQUENCE 4

Focus sur la valorisation  
des ressources et  
la chaîne logistique

Alexandre PAVOINE – Cerema

« Métabolisme urbain, valorisation des déchets et gestion économe des ressources »



# Economie circulaire des matériaux du BTP

## Métabolismes urbains

Gérer les ressources – Valoriser les matériaux alternatifs

L'outil SIG GeReMi-PL et le label 2EC

# METABOLISMES URBAINS DES RESSOURCES EN MATÉRIAUX DU BTP

Mettre en œuvre **une gestion locale** vertueuse des ressources



## La déconstruction : mine urbaine de demain

Des ressources qui pourraient réduire la production de granulats naturels de 15 à 39%

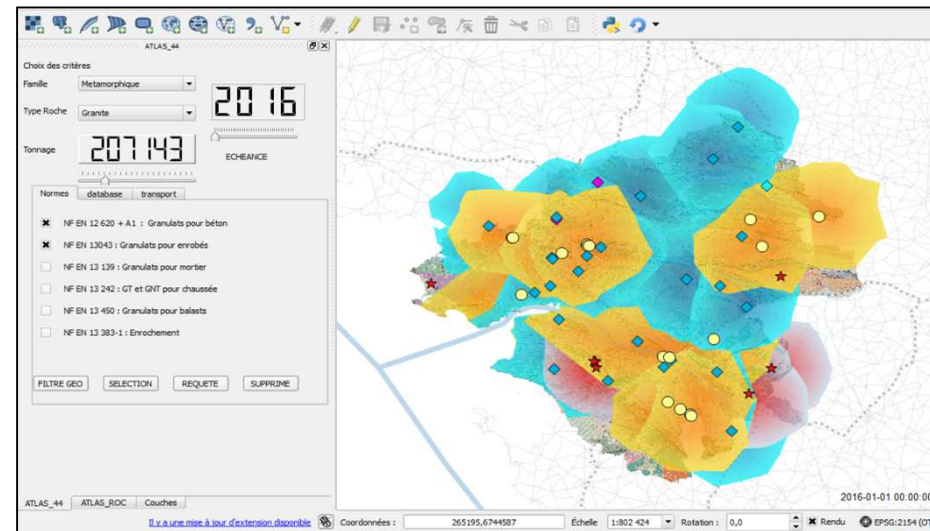
Cas de l'Île de France : représenterait la principale ressource locale (+130%)\*

# METABOLISMES URBAINS DES RESSOURCES EN MATÉRIAUX DU BTP

## Quelles problématiques ?

- Planification des ressources **VS** planification des projets
- Filières de valorisation – Massification et exigences d'emploi
- L'engagement des MOA publics et privés

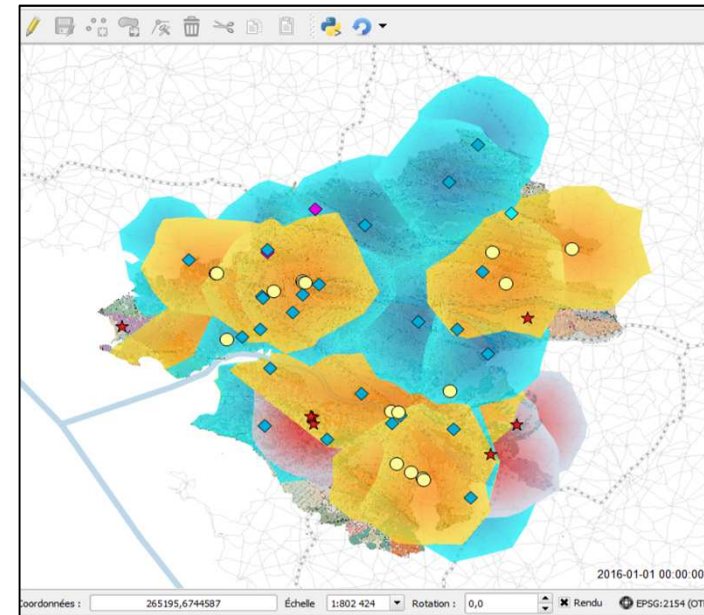
**GeReMi.** Un outil des services de l'état qui à terme répondra aux besoins des collectivités



# METABOLISMES URBAINS DES RESSOURCES EN MATÉRIAUX DU BTP

## Être éclairé pour m'engager

- Quelles sont les ressources sur mon territoire ?
- Quelle contribution de mes projets ?
- Quelles interfaces territoriales ?
- Quelles ambitions pour le ré-emploi et la valorisation de matériaux locaux ?
- Comment accompagner le développement de filières de traitement des déchets ?



2022. Déclinaison de GeReMi en Idf. Recherche de territoires d'expérimentation en 2022/23

Alexandre.pavoine@cerema.fr

# GESTION DES DECHETS ET VALORISATION DE MATÉRIAUX - BTP

## Un corpus technique et réglementaire riche



### Un label pour en faciliter la mise en œuvre

# 2021 - Lancement d'une démarche de labellisation économie circulaire





LABEL

ENGAGEMENT  
ÉCONOMIE  
CIRCULAIRE

## A qui s'adresse le label 2EC ?

À tous les **porteurs de projets** qui souhaitent mettre en œuvre et valoriser leurs démarches ainsi que toutes les parties prenantes impliquées pour la bonne mise en œuvre des engagements :

- **les maîtres d'ouvrages** publics et privés
- **la maîtrise d'œuvre**
- **les entreprises du BTP**

# GESTION DES DECHETS ET VALORISATION DE MATÉRIAUX

**Labellisation** « Engagement Economie Circulaire » (2EC) de projets de construction et d'aménagement



[www.label-2EC.fr](http://www.label-2EC.fr)

[Label-2EC@cerema.fr](mailto:Label-2EC@cerema.fr)

Le Cerema est en charge de développer le label 2EC en appui des maîtres d'ouvrages publics et privés

Un processus pour s'engager sereinement sur les enjeux des déchets du BTP





## ILS SE SONT ENGAGES



Aménagement de la ZAC du quartier de la mairie de la Courneuve



Travaux Trame Ligne T2



Deux chantiers routiers

# MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Responsable d'activité Economie circulaire

**Alexandre PAVOINE** alexandre.pavoine@cerema.fr

## Contacts - Référents

<b>Eco-conception</b>	Nathalie CHARRIER	<a href="mailto:nathalie.charrier@cerema.fr">nathalie.charrier@cerema.fr</a>
<b>Ecologie Industrielle et territoriale</b>	Laura ANDRIEUX et Cassandre GUNTZ	<a href="mailto:Laura.andrieux@cerema.fr">Laura.andrieux@cerema.fr</a> <a href="mailto:cassandre.guntz@cerema.fr">cassandre.guntz@cerema.fr</a>
<b>Extraction, exploitation des ressources</b>	Valéry Le TURDU	<a href="mailto:Valery.le-turdu@cerema.fr">Valery.le-turdu@cerema.fr</a>
<b>Prévention, gestion des déchets</b>	Laurent EISENLOHR	<a href="mailto:Laurent.eisenlohr@cerema.fr">Laurent.eisenlohr@cerema.fr</a>

**Juliette BERTHON – SOGARIS**

**« Des chaînes logistiques au service de la ville durable »**

**« Quelle place pour les activités productives au sein des villes et des territoires franciliens dans un contexte de sobriété foncière ? »**  
**Les enjeux de l'Immobilier logistique urbain**

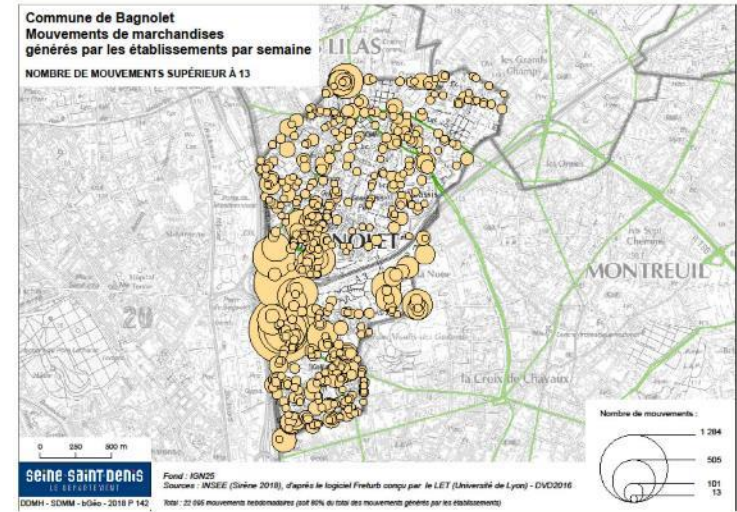
Webinaire – Octobre 2021

# Panorama des enjeux





# L'INDISPENSABLE RETOUR DE LA LOGISTIQUE EN VILLE



Entrepôts et usines ont depuis longtemps quitté le giron de la ville moderne.

Gage de qualité de vie au cours du siècle passé, ce mouvement se heurte aujourd'hui à la réalité des nouveaux modes vie en ville :

- Explosion du commerce en ligne
- Évolution des mobilités avec le déclin du modèle de la voiture individuelle
- Demande de proximité

# UN DÉFI POUR L'ORGANISATION DES VILLES



sogaris

## Des enjeux à relever...



**Prix** du foncier



**Rareté** de l'offre



Réussir **l'insertion urbaine** et archi



Opérer la transition énergétique et **décarboner** les flux



**Acceptabilité**

# En réconciliant la ville et ses flux



Avec **97%** du parc utilitaire francilien encore au **diesel**, la transition énergétique constitue un défi majeur

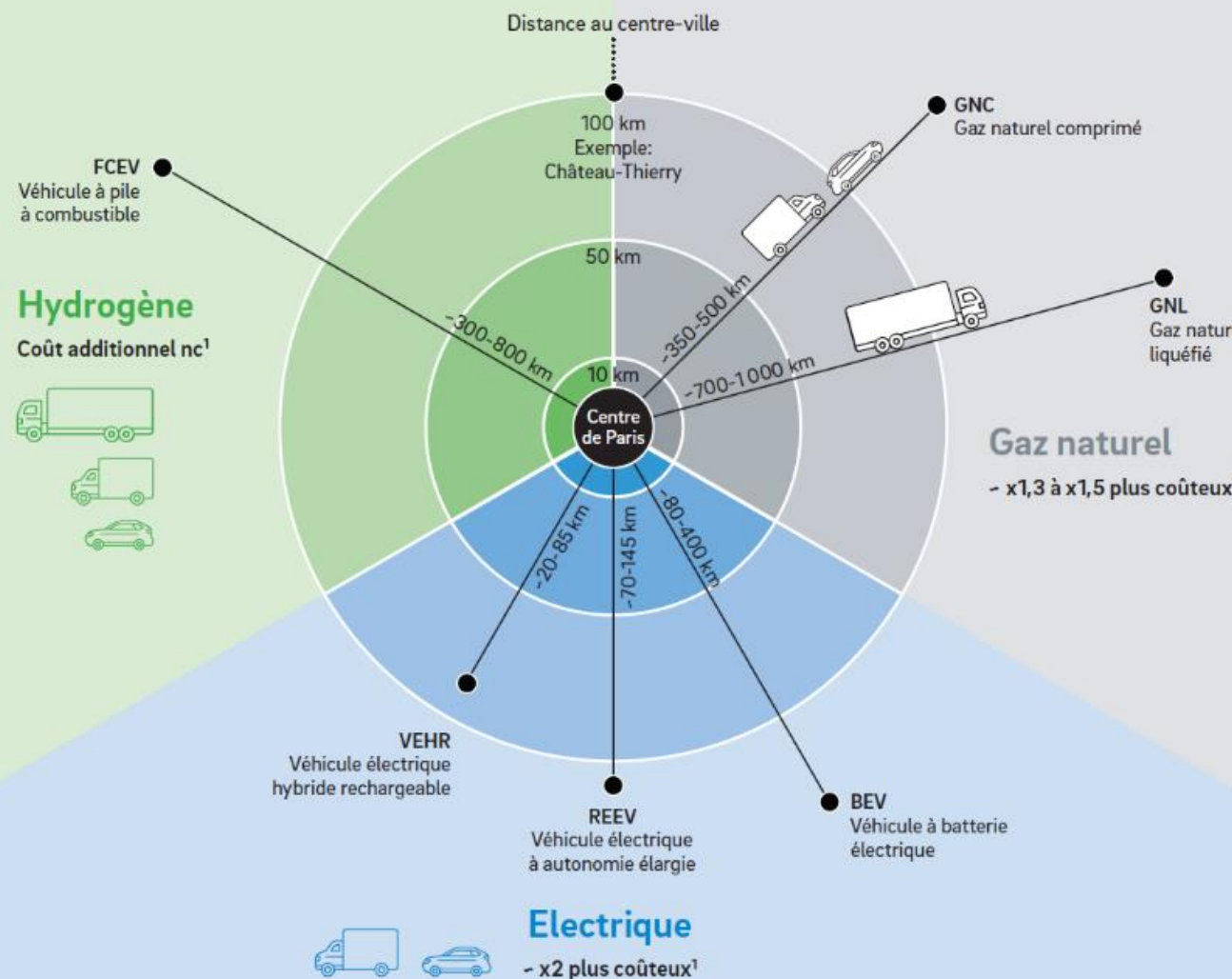


**La massification des flux**, un facteur clé de la réduction des émissions de GES



**La zone à faible émission** : des impacts évidents sur la localisation des entrepôts

## J : Rayon d'action et coûts des véhicules alternatifs Autonomie des camions et des véhicules verts (VUL)



<sup>1</sup> Comparaison avec un camion B7 diesel de 40t sur base 100km/jour pendant 5 ans



# En réinventant l'immobilier logistique en ville



**Qualité urbaine**,  
architecturale et écologique



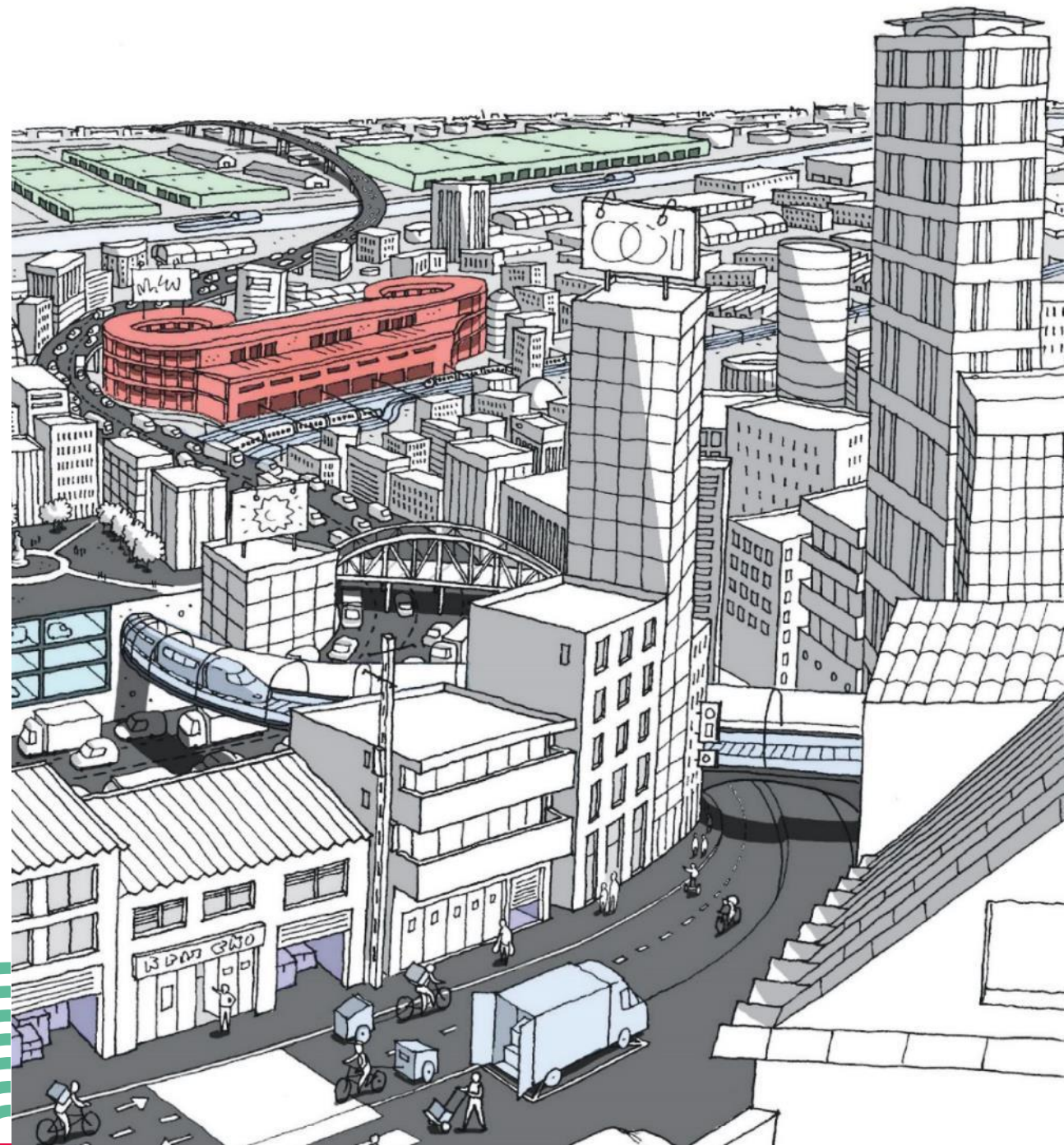
**Mixité d'usages** entre la  
logistique et les autres  
fonctions urbaine



**Innovation** et maîtrise  
de la donnée



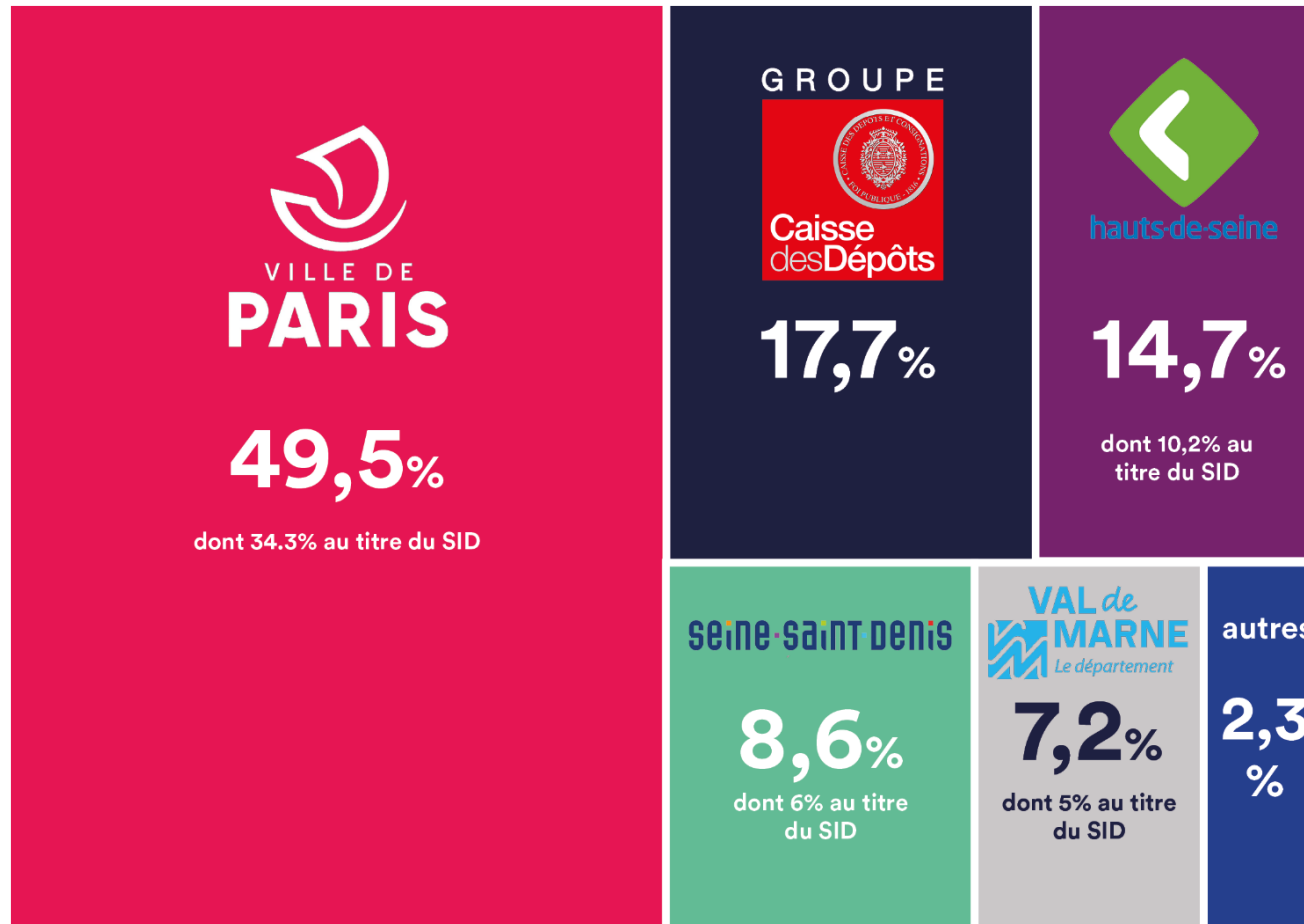
Une **logistique levier du  
développement local** et résilient



# La Société Sogaris



# Notre actionnariat



# 75% de notre patrimoine dans le Grand Paris

Le patrimoine de Sogaris s'est constitué depuis la plateforme de Rungis (Val-de-Marne), en 1967, et s'étend aujourd'hui sur une surface de 667 000 m<sup>2</sup> et **13 sites dont 11 dans le Grand Paris**. Foncière spécialisée en logistique urbaine et investisseur de long terme, Sogaris actionne les leviers d'une croissance durable basée sur la maîtrise d'ouvrage, des acquisitions d'actifs mûrs et neufs, tout en modernisant en permanence son patrimoine.



**667 000 m<sup>2</sup>**

dont 500 000 dans le  
Grand Paris



**100 000 m<sup>2</sup>**

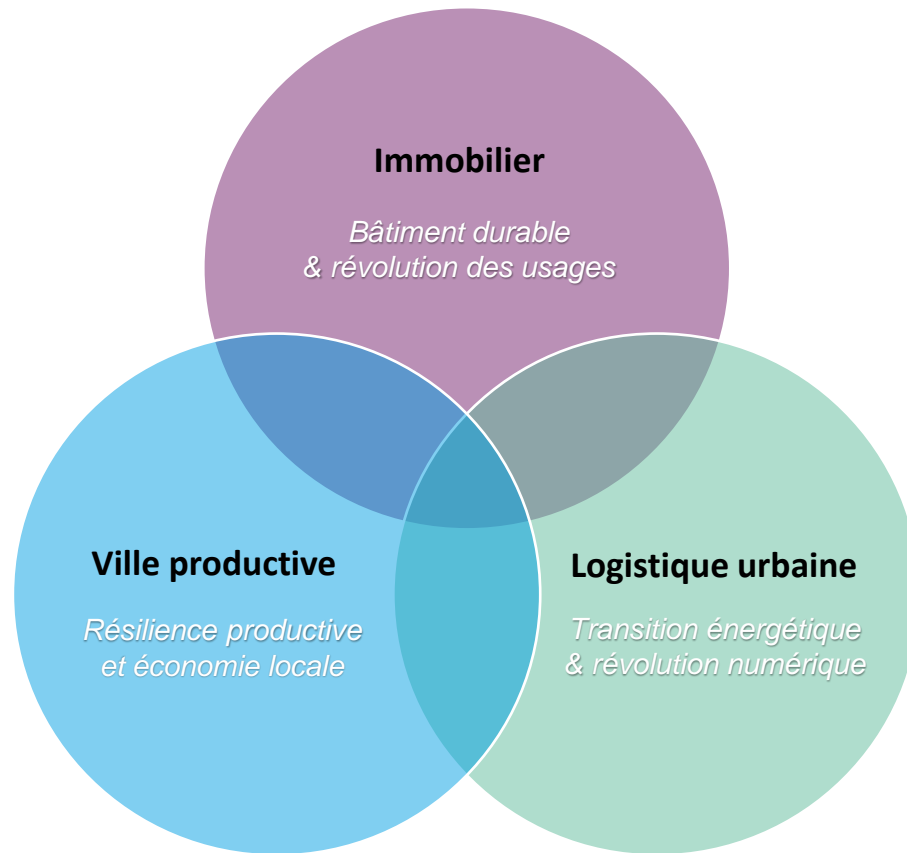
en développement



**13 sites**

13 sites en exploitation en France dont  
11 dans le Grand Paris

# Un acteur à la croisée des mondes



# La logistique au service des écosystèmes locaux

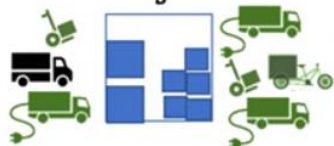


**LOGISTIQUE DE PROXIMITÉ**  
Micro-stockage et services au quartier



C

B



**Cas d'usage : le modèle du stockage XXS mutualisé pour les professionnels et/ou les particuliers**

- Opérateurs : Urban Hub, Stockoss, Jestocke ...
- Mise à disposition de petits volumes ou surfaces de stockage
- En fonction des offres, prestations associées : gestion de stock et logistique, transport, espaces de travail etc.
- Un modèle qui permet d'optimiser la mobilité des biens, qu'il s'agisse de stockage tampon ou de stockage de longue durée

# La logistique au service des écosystèmes locaux



## ESPACE PRODUCTIF

Production, transformation locale et distribution



B2C

B2B



## Cas d'usage 2 : le modèle de la ville fabricante (« Fabcity »)

- Acteur : Unto this last
- Localisation : Londres
- Microsite de vente et production
- Fabrication des meubles sur commande (le magasin est un showroom fonctionnant sans stock préexistant)
- Production de meubles en bois uniquement, par impression 3D et robotique reconvertie
- Livraison en vélo dans un rayon d'une heure maximum



# Merci

## Contact

**Juliette Berthon**

Directrice de projets Développement et Innovation

[jberthon@sogaris.fr](mailto:jberthon@sogaris.fr)







RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# SEQUENCE 5

Point de vue des  
acteurs privés

**Bruno SADORGE – ALSEI**

**« Valoriser le foncier économique, aménager autrement »**

## Des arguments objectifs pour quitter la ville dense

- **Des interfaces souvent complexes avec les riverains** : nuisances diverses (sonores notamment) et conflits dans l'usage de l'espace public (livraisons, expéditions, déchets...)
- **Réglementaires** : de fait, la réglementation interdit souvent la proximité des habitations et des locaux d'activités : exigences en termes d'acoustique et de sécurité incendie par exemple ;
- **Fonctionnels** : les plans de circulations, la congestion du trafic, l'aménagement des rues, etc. rendent parfois très difficile l'accès aux entreprises et génèrent des heures de travail non productives ;
- **Financiers** : avec le surenchérissement des prix de l'immobilier qui incite à s'éloigner du cœur des zones tendues

## ZAN : quels impacts potentiels ?

- Un frein à l'étalement urbain et donc à la **possibilité d'organiser de manière systémique le départ des entreprises vers la périphérie** ;
- Une incitation forte pour les opérateurs immobiliers à s'intéresser aux **friches (industrielles, militaires, commerciales...)**
- **Premier constat :**
  - ✓ L'intérêt des **grands acteurs institutionnels** (sociétés foncières) pour acquérir des friches dans la périphérie des métropoles ;
  - ✓ Une concurrence de ces acteurs qui fait **augmenter le prix du foncier d'activités** : dans certains secteurs, il a été multiplié par quatre à cinq environ en deux ans ;
  - ✓ Une tendance qui pourrait orienter le marché des zones tendues principalement vers la **location**

## ZAN : quels impacts potentiels ?

- A moyen terme, on peut se demander si les **PME – PMI** ne vont pas être **évincées du marché de l'acquisition** au profit des acteurs institutionnels ;
- Le surenchérissement du foncier en périphérie pourrait également favoriser la **densification des programmes d'activités** :
  - ✓ S'il devient moins couteux **d'organiser les activités en étage** que de déménager en périphérie ;
  - ✓ Si les entreprises n'ont pas d'autres choix parce qu'elles n'ont plus la possibilité de **trouver en périphérie des solutions immobilières moins couteuses ou plus fonctionnelles** ;
  - ✓ Une évolution qui ne sera pas sans **impact financier sur les charges des entreprises** et, par voie de conséquence, sur leur **rentabilité ou le prix de vente *in fine* aux consommateurs**.

Emmanuel BACHOLLE – CCI Paris IDF

« Du côté des entreprises, quels besoins en Ile-de-France ? »

## Les activités productives en Ile-de-France

*Les contraintes à la production de foncier et  
d'immobilier productif selon les territoires*

*Besoins de localisation et capacités d'insertion  
urbaine des entreprises*

## Des contraintes à la production de foncier / immobilier productif différentes selon les territoires

- En zone centrale/urbaine, concurrence des usages et faible valorisation du foncier par les activités productives
- En zone périphérique/périurbaine, faible attractivité du foncier ou des ZAE existantes, manque d'aménités

⇒ *Comment intégrer les entreprises productives dans la nouvelle approche introduite par le ZAN ?*



## Zone urbaine : la verticalité, solution au problème de la faible valorisation du foncier par les activités productives ?



*Mozinor, Montreuil*

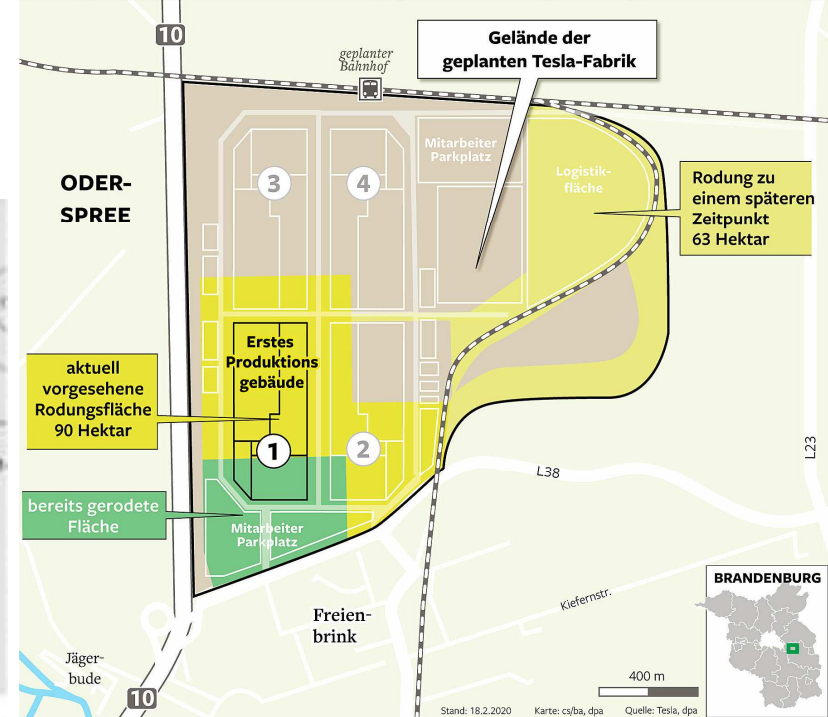
# Zone périphérique : les entreprises industrielles ont besoin d'une bonne connexion en transport en commun

Gare « S-bahn », train de banlieue



Radverkehrsmaßnahmen zur Anbindung des geplanten Tesla-Standortes in Grünheide

Rodungsflächen auf dem Gelände der geplanten Tesla Giga-Fabrik in Grünheide



Site d'implantation de l'usine Tesla en Allemagne

## Comment rationaliser la capacité d'insertion urbaine des activités productives ?

1. Petite production : prototypage, pré industrialisation, petites séries, artisanat... => *bonne capacité d'insertion*
2. Production en grande série dont les pièces sont de petit volume => *capacité d'insertion variable*
3. Production en grande série dont les pièces sont de grand volume => *faible capacité d'insertion*
4. Activités en amont des chaînes de production : fonderies, aciéries, chimie, ... => *très faible capacité d'insertion*

⇒ ***Trois critères principaux : taille des séries, volume de la pièce unitaire, position dans la chaîne de production***

## La capacité d'insertion urbaine des activités productives dépend aussi des efforts des entreprises...



*Entreprise Septodont, St-Maur-des-fossés (94)*

*...et des « relations » qu'elles entretiennent avec leur territoire*

## Rechercher une complémentarité centre-périphérie...



Entreprise Kickmaker, Paris



Projet de Giga-usine Tesla, Berlin

*...en faisant coïncider besoins de localisation et capacité d'insertion urbaine ?*

Merci de votre attention

# TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



# CONCLUSION ET SUITES



Logistique du dernier km ?

Ville des proximités et des courtes distances ?

Hybridation des activités ?

Optimisation et flexibilité des espaces ?

Revitalisation des centres-villes ?

RDC actifs ?

**Notre prochain séminaire sur la**  
**« place des activités économiques dans leur diversité au service de villes et territoires animés et durables »**

# MERCI ET À BIENTÔT !

