

Création d'une commission départementale d'analyse stratégique

Des débats organisés le 15 novembre dernier est ressorti la nécessité de créer un outil efficace permettant d'éclairer les acteurs institutionnels sur les stratégies à mettre en œuvre pour développer le tissu économique du département. Ainsi, Patrick Ollier, Président de la Commission des Affaires Economiques, de l'Environnement et du Territoire à l'Assemblée nationale, appelle à la création d'une commission départementale d'analyse stratégique.

Les prérogatives de cette structure ad hoc pourraient couvrir les différents champs économique, social et urbain en intégrant les enjeux de développement durable. Ouverte à l'ensemble des acteurs privés et institutionnels, notamment les maires, cette nouvelle commission aurait un rôle de coordination et sera un lieu d'échange et de débat. L'objectif est d'instituer, en amont des projets, une cellule dédiée de partenariat et de dialogue constructif entre le public et le privé, et entre les acteurs institutionnels eux-mêmes. Cette saine émulation que la CCIP Hauts-de-Seine appelle de ses vœux permettrait d'élaborer une vision prospective commune, de prévoir les actions publiques à engager à moyen et long terme et d'anticiper ainsi le développement urbain et économique dans une approche globale. Avec la création de cette nouvelle instance, il s'agirait en effet de sortir d'une logique de concertation bilatérale, pour concevoir les politiques publiques économiques et urbaines de manière coordonnée et harmoniser les différents points de vue, en fixant les lignes directrices des actions à mener sur notre département.

D'ores et déjà, trois chantiers de travail pourraient être rapidement mis en œuvre au sein de cette nouvelle commission :

1. Mutations économiques

- > Immobilier d'entreprise : adapter l'offre aux nouvelles exigences des entreprises, requalifier les zones d'activités
- > Mutation des métiers : accompagner les entreprises et adapter la formation des salariés
- > Renforcer les liens entre entreprises et territoires : développer des réseaux d'entreprises

2. Transports

- > Création de nouvelles lignes : Arc Express / Métrophérique et CDG Express
- > Prolongement de lignes existantes : EOLE, réseau de métro et tramway

3. Logements

- > Rechercher un juste équilibre entre emploi et habitat
- > Augmenter l'offre de logements intermédiaires

Un comité de synthèse coordonnerait les actions à mettre en œuvre et viserait à concilier aménagement du territoire et développement durable.



De gauche à droite :
Pierre de Bousquet de Florian, Préfet des Hauts-de-Seine
Patrick Ollier, Député-Maire de Rueil-Malmaison, Président de la Commission des Affaires Economiques de l'Environnement et du Territoire à l'Assemblée nationale
Claude Leroi, Président de la CCIP Hauts-de-Seine,
Jean Guillot, Directeur départemental de l'Equipement des Hauts-de-Seine,
Thierry Laroue-Pont, Vice-Président d'Atisreal France



Version anglaise disponible sur www.ccip92.fr

CCIP Hauts-de-Seine / Département Etudes économiques
 6-8 rue des Trois-Fontanot 92023 Nanterre cedex

© 0820 012 112 (0,12 € la minute)
www.ccip92.fr

L'immobilier d'entreprise dans les Hauts-de-Seine Le renouvellement du parc de bureaux, facteur-clé de croissance économique

en partenariat avec la DDE des Hauts-de-Seine

CONSTATS - ENJEUX

Depuis 1994, la CCIP Hauts-de-Seine et la DDE des Hauts-de-Seine ont instauré un partenariat permettant de suivre l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise. Moteur essentiel du dynamisme régional, le marché des bureaux altoiséquanais a connu une accélération foudroyante ces 30 dernières années. Aujourd'hui, l'obsolescence d'une partie du parc immobilier conduit à s'interroger sur le processus de renouvellement.

Si l'on se réfère au volume annuel de transactions sur le marché de l'immobilier de bureaux, les Hauts-de-Seine sont le premier département pour l'accueil des entreprises. Cette attractivité s'explique par les politiques publiques volontaristes menées ces trente dernières années : amélioration de l'offre de transports en commun, développement urbain équilibré créant un cadre de vie apprécié des entreprises, construction de bureaux répondant aux attentes des utilisateurs (La Défense en est l'exemple même)...



Face à ce constat, il devient essentiel d'aborder la question de la performance et de l'adaptation de l'offre immobilière aux entreprises dans notre département comme un facteur déterminant de son attractivité.

À l'heure où la réflexion sur l'avenir de la région Ile-de-France est lancée, avec l'élaboration en cours du nouveau schéma directeur (SDRIF), le développement de l'immobilier d'entreprise sur notre territoire revêt une dimension stratégique importante. Et, dans un contexte où

l'environnement et le cadre de vie deviennent une préoccupation prioritaire pour les pouvoirs publics, l'urbanisme dans ce domaine doit être exemplaire.

Mais cette attractivité n'est pas forcément un acquis durable, surtout dans un contexte dominé par la concurrence exacerbée entre les grandes métropoles européennes et par les mutations technologiques et organisationnelles des entreprises.

Le marché de l'immobilier de bureaux des Hauts-de-Seine va entrer désormais dans un nouveau cycle, celui du renouvellement. Sont en cause la rareté des disponibilités foncières, un parc ancien, une demande et des besoins qui évoluent, des exigences environnementales nouvelles et des changements de réglementations. Dorénavant, la satisfaction des besoins en bureaux modernes devra passer moins par le développement de surfaces nouvelles que par la requalification des surfaces existantes, suivant en cela « une logique de croissance intensive et qualitative », selon Claude Leroi, Président de la CCIP Hauts-de-Seine.

Repères

- > 1 700 000 m², soit 15 % du parc total de bureaux dans les Hauts-de-Seine, n'a pas fait l'objet de travaux depuis 1995. Preuve de son inadaptation, la vacance y est de 30 % contre une moyenne de 8 % sur l'ensemble du département.
- > Le parc de bureaux est passé de 4 millions de m², en 1975, à 11 millions de m², en 2004.
- > La moitié du parc a été construite il y a plus de 20 ans.
- > 32 % du parc de plus de 20 ans sont déjà restructurés à La Défense, 13 % dans le Val de Seine et 47 % sur la Couronne du Périphérique Sud
- > 45 % du stock vacant des Hauts-de-Seine, dont les disponibilités en chantier, ont plus de 5 ans.

Source : Observatoire Immobilier d'Entreprise du GRECAM

Sommaire

Le nécessaire renouveau des pôles économiques	P2
La restructuration des immeubles de bureaux : une chance à saisir	P3
Création d'une commission départementale d'analyse stratégique	P4

Le nécessaire renouveau des pôles économiques

L'accélération de l'obsolescence du parc de bureaux dans les Hauts-de-Seine devient préoccupante. Ce premier débat organisé en novembre avait donc pour objectif d'analyser les nouveaux besoins des entreprises dans ce domaine et d'identifier les leviers qui conditionnent l'attractivité des pôles économiques.

De nouveaux critères de qualité pour les bureaux

Thierry Laroue-Pont, vice-Président d'ATISREAL France, constate que les grandes transactions enregistrées cette année dans le département sont le fait d'entreprises anglo-américaines, ou françaises du CAC 40, ayant en commun des normes technologiques très strictes, notamment en matière de rationalisation des espaces de travail. En bref, il s'agit de passer de bureaux cloisonnés à des « open space » de 13 à 15 m² par poste de travail ainsi qu'à de nouveaux standards de climatisation respectant l'environnement. En outre, les entreprises prêtent aujourd'hui une attention particulière à l'offre de services qui leur est offerte - auditoriums, salles de réunion, restauration, sécurité, centres de fitness, etc...- L'arrivée du siège social d'Arkéma à Colombes en provenance de La Défense illustre l'évolution des stratégies d'implantation des grandes entreprises ».

Les exigences du développement durable

Tous les intervenants s'accordent sur ce point : il convient désormais d'intégrer la dimension environnementale à un haut niveau de performance dans tous les projets de construction ou de restructuration d'immeubles de bureaux. Ainsi Eric Mazoyer, directeur général délégué de Bouygues Immobilier, précise que son entreprise a, dans ce domaine, pris les devants bien avant la préparation du Grenelle de l'environnement. Et de citer l'exemple de la construction, à Issy-les-Moulineaux, d'une vaste opération de 160 000 m² (cf photo p. 3) avec l'objectif de réduire quasiment de moitié la consommation énergétique. « J'ai la ferme conviction que beaucoup d'entreprises choisiront désormais leur siège sur le critère de la très faible consommation énergétique, car l'évolution du prix du pétrole va projeter le coût de l'énergie à des niveaux insupportables », ajoute Eric Mazoyer. Quant à Patrick Ollier, député-maire de Rueil-Malmaison et président de la Commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire de l'Assemblée nationale, s'il reconnaît n'avoir pas été d'emblée « converti aux problèmes écologiques », il insiste fortement sur la nécessité de « rattraper notre retard » dans ce domaine.

La desserte des bureaux, un critère discriminant pour les entreprises

« L'attractivité de nos villes dépend énormément de la facilité des déplacements », insiste Patrick Ollier. Concernant les grandes liaisons, le député-

maire s'engage très clairement : « je milite pour le métrophérique - ou l'Arc Express, selon ce qui sera finalement choisi - dont le Grenelle de l'environnement a d'ailleurs pris acte, l'important étant de trouver une solution pour relier les villes du département à forte population et les quartiers d'affaires ». Et c'est au titre de président de la commission des transports de l'Assemblée nationale, qu'il demande au STIF de revoir complètement le maillage de la région parisienne et des relations entre banlieues. Dans cette optique, il a fait accepter par l'AFITT (Agence française d'investissement pour les transports terrestres) dont il est administrateur, le principe du financement des moyens de transport rapides (sites propres ou tramway) dans les zones urbaines.

Thierry Laroue-Pont note également que le critère de la desserte des quartiers d'affaires est primordial, voire discriminant, au moment pour les entreprises de faire leur choix d'installation (« à plus de 800 mètres d'un transport en commun, il faut un système de navettes qui introduit une décote sur la notation de l'immeuble ») ; la qualité de l'offre de transports faisant aussi celle du lieu de vie. C'est ce critère, ajouté à celui de la proximité du bassin d'emploi et à celui de la diversité des valeurs locatives, qui permet aux entreprises d'évaluer l'intérêt des immeubles.

Densification du tissu existant ou création de nouvelles poches de développement ?

Le renouvellement est indéniablement une opportunité économique, reconnaît Eric Mazoyer, pour qui l'enjeu consiste à « re-développer la ville sur la ville » par la densification : « pour renouveler il faut bien accepter une plus forte densité, ne serait-ce que pour financer la déconstruction et le partage d'actifs relativement lourds ». Nette divergence en revanche de Patrick Ollier qui défend avant tout le droit des populations à un habitat équilibré. D'où sa décision de baisser de 25 % le coefficient d'occupation des sols dans la révision du PLU de Rueil-Malmaison. Reste à prévoir, ajoute-t-il, des « poches de respiration » pour de nouvelles constructions de bureaux. Ce qui, évidemment, pose le problème de l'anticipation et de la prévision en matière de développement économique. Et de lancer un appel à l'organisation d'une table ronde avec tous les acteurs et opérateurs concernés du département pour mener une réflexion prospective sur ce qu'il est encore envisageable de programmer sur notre territoire.

La restructuration des immeubles de bureaux : une chance à saisir

Quelles sont les pistes possibles pour favoriser le renouvellement des immeubles de bureaux devenus obsolètes ? Et, au-delà, quelles sont les conditions d'un développement urbain durable ? Le débat semble s'orienter ici vers « une croissance intensive et qualitative » et une recomposition des usages : démolition intégrale et reconstruction ou renouvellement.

Mesurer le renouvellement

Le renouvellement des bureaux pourrait représenter dans les Hauts-de-Seine entre un tiers et un quart du renouvellement urbain, selon Isabelle Chesneau, architecte DPLG et maître-assistante à l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Normandie. Une mesure qui reste néanmoins difficile à réaliser. Ce que confirme Jean-Claude Borda, co-président de Cogedim Entreprise. C'est d'ailleurs pour pallier un manque d'informations précises dans ce domaine, qu'une étude de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise a été menée, qui conclut à un rythme actuel de renouvellement d'environ 500 000 m² par an en Ile-de-France. Rapporté à la part du parc ayant plus de 30 ans - 30 millions de m² -, ce chiffre suffit à montrer l'importance de l'enjeu. Plus encore pour le département des Hauts-de-Seine qui a construit le plus grand nombre d'immeubles depuis les années 80.

Doubler le rythme de modernisation

Olivier Milan, directeur de la division de l'Urbanisme et du Schéma directeur à la direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France, considère désormais que l'attractivité de l'Ile-de-France réside précisément dans la capacité de son parc de bureaux à se moderniser afin d'être en situation concurrentielle par rapport à Londres. (Tout en reconnaissant que cette position marque une évolution notable de l'instance régionale).

Le développement durable, levier du renouvellement

« Avec la prise en compte du développement durable,

nous sommes à l'aube d'une révolution pour les immeubles de bureaux. Je pense que ça va aller beaucoup plus vite que ce que tout le monde imagine », souligne Marc Eisenberg, président d'Alma Consulting Group, qui revient sur les initiatives déjà évoquées concernant l'énergie positive. À titre d'exemple, il cite le projet de 70 000 m² à Gennevilliers dont son entreprise est maître d'ouvrage, qui à l'horizon 2010 ne devrait consommer que 16 des 20 Kwatt/heure produits. Le tout, grâce au solaire et à la géothermie. Si l'investissement est évidemment élevé, la réduction des coûts de fonctionnement est substantielle : un million et demi d'euros d'économies de charges par an, grâce notamment à la revente d'énergie à EDF et à l'arrêt des émissions de CO₂ (un « carbone positif » dont l'économie équivaut, selon notre orateur, au coût de 2 000 voitures circulant pendant un an à raison de 15 000 km chacune).

Les énergies renouvelables, une opportunité économique à saisir

« C'est une telle révolution qu'il est beaucoup plus rentable de construire à nouveau plutôt que de renouveler ». Marc Eisenberg y voit ainsi une chance pour le département et, plus généralement, pour la France qui a une grande expertise dans ce domaine et pourrait par conséquent prendre un peu d'avance par rapport à l'étranger. Il note toutefois que les pouvoirs publics devraient privilégier la fiscalité de l'environnement pour les entreprises qui vont au-delà de leurs obligations légales et soutenir les efforts de recherche et d'investissement dans ces technologies nouvelles.



Quartier Seine Ouest

Architectes :

Galeo :
Christian de Portzamparc

Tour Mozart et Lame Sud :
Cabinet Arquitectonica

Lame Nord :
Willemotte et Associés

Eos :
Cabinet Arquitectonica
/ Cabinet BRIDOT-
WILLERVAL