

L'immobilier d'entreprise dans les Hauts-de-Seine

Quelle place pour les locaux d'activités ?

CONSTATS - ENJEUX

Le maintien de la diversité économique altoséquanaise est fragilisée depuis plusieurs années par un développement de l'immobilier d'entreprise fondé quasi-exclusivement sur les bureaux.

Si la construction de bureaux sur le territoire des Hauts-de-Seine suit un rythme dynamique, faisant du département le premier marché d'immobilier de bureaux en France, la situation des locaux d'activités montre des signes de faiblesse inquiétants. Ainsi est fait le constat d'une disparition progressive des activités secondaires et d'une perte significative d'emplois industriels et artisanaux, dans des proportions plus importantes que sur les autres territoires. Parallèlement, la pression foncière, très forte en zone dense, accompagne cette tendance entraînant des risques de spécialisation du territoire.

Dans ce contexte, débattre du maintien et de l'implantation des activités de production, de distribution et de maintenance pourrait apparaître comme décalé au regard de la réalité économique des Hauts-de-Seine. Pourtant ces entreprises doivent être au cœur de leur marché sans être systématiquement reléguées aux franges péri-urbaines de l'agglomération parisienne.



C'est pourquoi il est important, au moment où le SDRIF va être révisé, que l'idée de la régulation de l'implantation de l'activité économique en zone dense soit abordée à travers ces quatrièmes rendez-vous de L'économie en débat.



Repères

- > Rythme annuel de construction de bureaux : **+ 66%** par rapport aux prévisions du SDRIF en 1994
- > Rythme annuel de mise en chantier de bureaux : **400 000 m²** contre **40 000 m²** pour les locaux d'activités
- > Part locaux d'activités seconde main : **93%**
- > 1^{er} semestre 2006 : **17 000 m²** de locaux d'activités autorisés dans les Hauts-de-Seine
- > 1 convoi fluvial = **250 camions**
- > Transport fluvial : **+ 35 %** depuis 2002

Sommaire

| | |
|--|----|
| Des locaux d'activités rares et obsolètes | P2 |
| L'extension du Port de Gennevilliers : accompagner ou isoler ? | P3 |
| La CCIP promeut les Zones d'Activités Economiques de Paris - Petite couronne | P4 |
| Trois leviers d'action pour une approche territoriale renouvelée | P4 |

Des locaux d'activités rares et obsolètes

Entreprises, habitants, promoteurs, investisseurs et pouvoirs publics concourent, par leurs actions, au développement du territoire altoiséquanais. S'ils contribuent ensemble à l'aménagement et au développement économique du département, ils sont chacun guidés par leurs propres intérêts. Les logiques spécifiques à chaque acteur sont souvent complexes et parfois conflictuelles. Le débat organisé en octobre autour de la place des locaux d'activités sur le département a mis en lumière les interactions des différents acteurs et leurs divergences.

Une offre de locaux d'activités en déclin

Le constat dressé par Véronique de Chavagnac qui dirige une entreprise de mécanique est sans appel : « les activités de production, de maintenance et de distribution ont progressivement quitté le territoire du département pour s'excentrer vers la grande couronne sans que rien ne soit fait par les pouvoirs publics pour freiner ce mouvement ». Lionnel Rainfray, Maire-adjoint de Colombes, explique que « les villes sont confrontées à un foncier rare donc cher et qu'effectivement de nombreux petits industriels trouveront toujours trop cher de s'implanter en première couronne », donnant l'exemple de sa zone artisanale où des locaux restent vacants « en raison des niveaux de loyer pratiqués ». De surcroît, pour les élus, le produit locaux d'activités est consommateur de foncier et moindre créateur d'emplois.

On comprend alors que les prévisions du SDRIF aient été complètement renversées, comme le constate Alain de Quero, Directeur adjoint de la DDE des Hauts-de-Seine : « Sur la période 1990-2015, l'enveloppe prévisionnelle de 4 500 000 m² de bureaux a été dépassée dès 2005 (4 780 000 m² construits). Parallèlement, alors que 3 500 000 m² de locaux d'activités étaient envisagés, seuls 800 000 m² ont été construits à ce jour ». Face à ce déficit, le renouvellement du parc ne peut s'opérer : « Nous travaillons aujourd'hui dans les Hauts-de-Seine sur un parc dont l'obsolescence est extrême et sur des valeurs locatives inférieures à ce qu'elles étaient il y a quinze ans » dit Didier Malherbe, Directeur du département bureau Île-de-France Ouest de CB Richard Ellis.

Un besoin réel

La tertiarisation et le développement des pôles d'affaires altoiséquanais, au premier rang desquels La Défense, moteur essentiel pour notre pays et ayant un impact international, participent au dynamisme économique départemental. Cependant, alerte Jean-Pierre Raynal, Gérant de Proudreed France, il faut continuer à investir dans des locaux d'activités afin d'accueillir les métiers de la vente et de services après-vente, de services à la personne, de formation

à domicile, des services de redistribution, de messagerie qui n'occupent pas des bureaux.

Les besoins de ces secteurs, support des activités implantées dans les grands pôles d'affaires et dont les débouchés se situent en zone dense, doivent donc être pris en compte par les pouvoirs publics. « Il est indispensable que les élus se mobilisent pour créer des zones d'activités qui permettent aux entreprises existantes et aux nouvelles entreprises de venir s'installer aux environs immédiats de Paris et non pas de les repousser dans la grande couronne », ajoute Véronique de Chavagnac. Implanter ces activités au plus près de leurs clients permet à la fois une plus grande réactivité, une réduction des déplacements motorisés et ainsi une baisse des coûts de transports. « A Colombes, nous avons deux grandes entreprises impliquées dans deux pôles de compétitivité et je suis convaincu que leur donner la possibilité d'implanter leur sous-traitance près de chez eux serait une excellente chose », confirme Lionnel Rainfray.

La nécessité d'une approche renouvelée

Contrairement aux bureaux, les locaux d'activités pour répondre de manière satisfaisante aux besoins des entreprises exerçant dans des secteurs d'activités très diversifiés, doivent être construits « sur mesure » ; cet élément rendant complexe les mécanismes de production de cette offre. Ces facteurs expliquent en partie la pénurie de produits neufs en locaux d'activités alors même que d'anciennes zones industrielles sont sous-utilisées ou en voie de déqualification. Une solution peut consister comme le suggère Daniel Goupilat, Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Hauts-de-Seine, à intervenir en amont : « nous avons initié une politique d'intervention dans les projets d'aménagement, avant que les architectes ne travaillent, que les bâtiments ne soient construits, et ce afin d'« imposer » l'implantation d'activités artisanales, de services de proximité... ». En ce sens, note Christophe Priou, Directeur adjoint et responsable de l'équipe activité Ile-de-France Ouest chez Atisreal, « il existe des développeurs

qui se lancent aujourd'hui avec les collectivités dans des opérations de locaux PME-PMI de petites surfaces (à partir de 250 m²). Pour Didier Malherbe, « il faut surtout une volonté politique de mettre à disposition du foncier aux opérateurs pour développer cette offre en locaux d'activités ». Par ailleurs, la question de l'insertion urbaine des locaux d'activités doit être prise en compte, à fortiori pour ceux accueillant des activités générant des nuisances. Certains investisseurs adoptent une approche originale tel Sogaris : « nos équipes cherchent à développer un nouveau concept baptisé Hôtel logistique pour implanter des

activités de distribution urbaine de marchandises en zone dense, où la qualité architecturale et la mixité des usages sont recherchés ». La plupart des intervenants rejoignent les propos de Alain-Bernard Boulanger, Maire de Villeneuve-la-Garenne, Vice-Président du Conseil général des Hauts-de-Seine, qui souligne que « le département n'est pas l'échelle d'observation pertinente en terme d'organisation urbaine et que la mixité des activités et la place des locaux d'activités doivent s'appréhender dans leur environnement global ». D'où la nécessité d'organiser leur développement à l'échelle de l'ensemble de la zone dense.

L'extension du Port de Gennevilliers : accompagner ou isoler ?

Afin de compléter et de préciser cette première table ronde, le débat s'est arrêté en deuxième partie sur la problématique bien particulière de la logistique urbaine autour de Gennevilliers.

Si le SDRIF de 1994 prévoyait déjà de conforter la vocation économique autour de la logistique, des activités industrielles et de service, force est de constater que les zones d'activités situées aux abords du port se sont tertiariées, à l'image du parc d'activités des Louvresses. Cet état de fait n'a été rendu possible que par l'évolution des documents d'urbanisme locaux qui, au fil des ans, ont contraint le développement et l'arrivée des activités logistiques et d'entreposage. Le PLU de Gennevilliers, sous couvert de mixité et d'accompagnement de la mutation économique, ouvre ce secteur stratégique aux investisseurs d'immobilier de bureaux et de promoteurs de centres commerciaux. Selon François Saget, il existe dans la Boucle Nord du département 340 hectares mutables ou disponibles dans les prochaines années. Or aujourd'hui, il est prévu 250 000 m² de bureaux sur Gennevilliers et à terme on pourrait voir émerger la plus grande zone commerciale de France entre le retail park de Gennevilliers et le centre commercial de La Bongarde à Villeneuve-la-Garenne. Olivier Bramaud-Grateau affirme qu'avec les investissements nationaux effectués sur le Havre 2000 (1 milliard d'euros) et ceux projetés sur le canal Seine Nord Europe (3 milliards d'euros), le Port de Gennevilliers doit dorénavant se positionner comme un véritable port hinterland capable de faire face à l'essor du fret fluvial. Il est sûr que la seule modernisation et extension planifiée du port sur 15 hectares ne suffira pas pour répondre à ces enjeux. Michel Valache note qu'il faut prendre conscience que c'est l'ensemble de la filière logistique qui doit venir s'implanter autour du port : le transport, l'entreposage, le conditionnement,

l'emballage, les services informatiques... Si ces activités continuent à être rejetées en périphérie urbaine, ce sont l'ensemble des acteurs qui auront failli car la marchandise arrivée au port devra repartir par camion dans des entrepôts situés à 50 km dans l'Oise ou en Seine-et-Marne pour ensuite revenir. En conclusion, Claude Leroi, Président de la CCIP Hauts-de-Seine, soutient l'idée de ne pas cantonner uniquement à Gennevilliers la zone logistique nord de la région parisienne : « nous avons une géographie exceptionnelle ; du Port de Gennevilliers jusqu'à Roissy, en passant par Garonor, c'est une zone logistique et multimodale pratiquement unique ».

Intervention de M. Michel Bart,
Préfet des Hauts-de-Seine

« Si les emplois tertiaires haut de gamme et les emplois industriels de haute technologie ont été les principaux moteurs du développement de ces dernières années [...], Michel Bart, Préfet des Hauts-de-Seine conclut que « [...] leur développement futur passe nécessairement par l'accueil d'activités auxiliaires ». Une offre diversifiée en matière de locaux d'activités est indispensable aux PME-PMI qui assurent des activités de sous-traitance pour les grandes entreprises, offrent des emplois de tous niveaux et participent au fonctionnement urbain. Si la Boucle Nord est effectivement une zone stratégique pour répondre à ce besoin de locaux d'activités très diversifiés, des outils nouveaux qui donnent des moyens d'action multiformes et renforcés, se mettent en place tel l'établissement public foncier départemental créé par le décret du 13 septembre 2006 ».

Deux leviers d'action pour une approche territoriale renouvelée

Claude Leroi, Président de la CCIP Hauts-de-Seine

Une stratégie d'aménagement, fondée sur la diversité, est le gage du développement harmonieux et maîtrisé du tissu économique altoséquanais.

« Au regard des enjeux, nos initiatives doivent traduire la volonté de faire cohabiter, dans un environnement urbain et dense, l'ensemble des activités économiques. Il faut selon nous et, dès à présent, prendre les décisions adéquates afin de freiner le

processus d'éviction des activités secondaires hors des Hauts-de-Seine. C'est dans ce sens que nous proposons aux acteurs locaux deux leviers d'intervention pour préserver et maintenir ces activités sur notre département. »

1 Le Périmètre d'Intérêt National (OIN)

L'institution d'un périmètre OIN autour du Port de Gennevilliers permettrait de préserver le territoire pour les besoins à venir liés au développement du fret fluvial et d'y éviter le développement de programmes de bureaux et de commerces. Le Port de Gennevilliers, identifié en effet comme site stratégique pour la distribution en Ile-de-France, constitue un maillon essentiel de l'axe fluvial Le Havre - Paris et du projet de canal Seine Nord Europe.

2 Des réserves foncières dédiées aux activités économiques

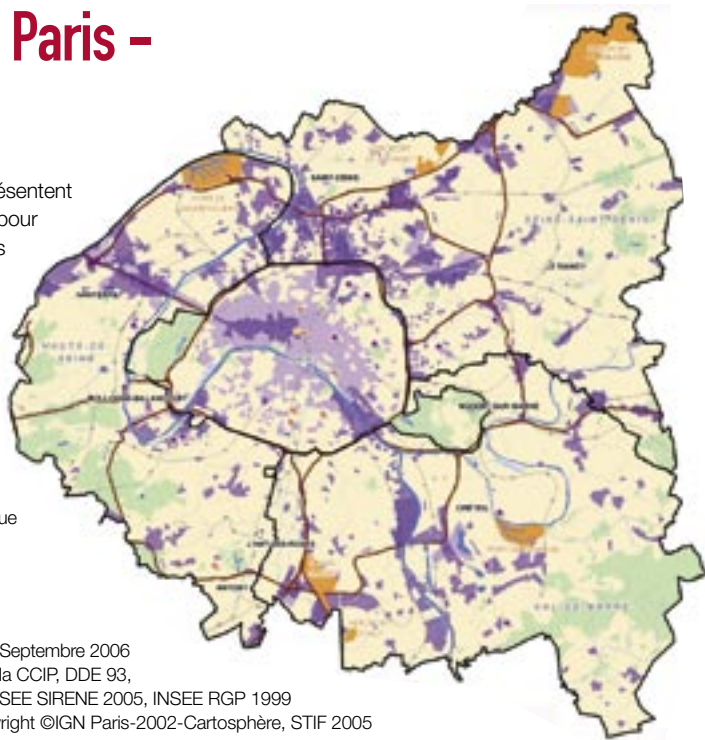
Au-delà de sa vocation initiale visant à réserver des espaces pour le développement d'une offre en logement, l'Etablissement Public Foncier départemental (EPF) doit être mobilisé pour faciliter et stimuler l'accueil d'activités économiques... Pour exemple, sur le territoire de la Vallée Scientifique de la Bièvre, un inventaire des disponibilités foncières stratégiques devra être réalisé pour favoriser l'implantation d'entreprises innovantes.

La CCIP promeut les Zones d'Activités Economiques de Paris - Petite couronne

Consciente de l'enjeu fort que représentent les Zones d'Activités Economiques pour le développement et l'attractivité des territoires de la Région-Capitale, la CCIP offre, pour la première fois, une lecture globale et cohérente de ces espaces dédiés à la création de la valeur économique.

- Zones d'activités
- Zones d'activités liées à la présence d'un équipement spécifique d'envergure
- Espaces à forte concentration économique
- Pépinière d'entreprises
- Incubateur d'entreprises
- Structure mixte pépinière/incubateur

Réalisation : CCIP / DET-DL - ©TERRitem / Septembre 2006
Sources : Délégations départementales de la CCIP, DDE 93, Documents d'urbanisme, Réseau P3MIL, INSEE SIRENE 2005, INSEE RGP 1999
Fond géographique : GEOROUTE® - Copyright ©IGN Paris-2002-Cartosphère, STIF 2005



Cet outil d'information et de valorisation est téléchargeable sur www.etudes.ccip.fr rubrique Dossiers

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

CCIP / Direction des études territoriales et du développement local
Département développement local
27 avenue de Friedland 75382 Paris cedex 08

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