

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 V
 P A
 B M I È V R E
 J S V

Territoire productif et innovant



#PRODUCTIF

Le manifeste pour un territoire industriel et productif
 du Grand-Orly Seine Bièvre :
 une mise en œuvre qui se poursuit



ARC.
 INNOVATION
 GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

AU PROGRAMME

- **Introduction**
Michel LEPRETRE Président du Grand-Orly Seine Bièvre
- **Présentation du livre blanc et de la boîte à outils en faveur du développement et du maintien de l'immobilier productif**
 - Présentation du contexte et de la démarche
Muyinat OGBOYE VAZIEUX Cheffe de mission immobilier productif - Grand-Orly Seine Bièvre
 - Présentation du livre blanc
Quentin LAMOUR Directeur Régional Ile-de-France - Normandie - ADEQUATION
Jean-Philippe PICHEVIN Conseil financier et opérationnel en aménagement urbain - Ville en OEuvre
- **Présentation des réflexions en cours sur les Formes Urbaines des immobiliers productifs**
 - Présentation de la démarche de l'AMI Formes Urbaines du Grand-Orly Seine Bièvre
Céline DOCET Cheffe de mission aménagement économique - Grand-Orly Seine Bièvre
 - Restitution des travaux
Achille BOURDON Agence Syvil - AMO du Territoire
- **Conclusion**
Fatah AGGOUNE Vice-Président délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise du Grand-Orly Seine Bièvre
- **Nouvelles signatures du Manifeste pour un territoire productif et industriel**

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 V
P A
B M I J È A V R E
S V

Territoire productif et innovant

INTRODUCTION

Michel LEPRETRE

Président du Grand-Orly Seine Bièvre



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

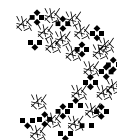
G
I
K
A
V
C
H
V
G R A N D
F C R O R L Y
S E I N E V
P A
B M I J È A V R E
S V

Territoire productif et innovant

LIVRE BLANC ET BOÎTE À OUTILS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF

Présentation de la démarche

Muyinat OGBOYE VAZIEUX,
Cheffe de mission immobilier productif



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr



LIVRE BLANC ET BOÎTE À OUTILS

en faveur du développement 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 BOÎTE À OUTILS

en faveur du développement et du maintien d'immobilier productif

Un poids important de la sphère productive à l'échelle des 5 territoires

22%
Des établissements
des 5 territoires



Soit 135 000
établissements

17%
Des emplois
des 5 territoires



Soit 435 000
emplois

Un poids économique et en emplois supérieur de 10% aux moyennes observées en Ile-de-France

Des activités qui concernent aussi bien des filières traditionnelles et historiques de ces territoires...



BTP
(38,5% des établissements)
Source : FFB



Industries de transformation et industries manufacturières (11,2% des établissements)
Source : Usine Nouvelle



Transport de marchandises, entreposage (4,3% des établissements) et commerce de gros et réparation maintenance (27,9% des établissements)

... mais aussi des activités innovantes ou en (re) développement



Artisanat d'art
Source : lemondedesartisans.fr



Production d'énergie / data
Route Solaire Bobigny
Source : Le Parisien, septembre 2019



Agriculture urbaine
Source : scienceetavenir.fr

LIVRE BLANC ET BOÎTE À OUTILS

en faveur du développement et du maintien d'immobilier productif

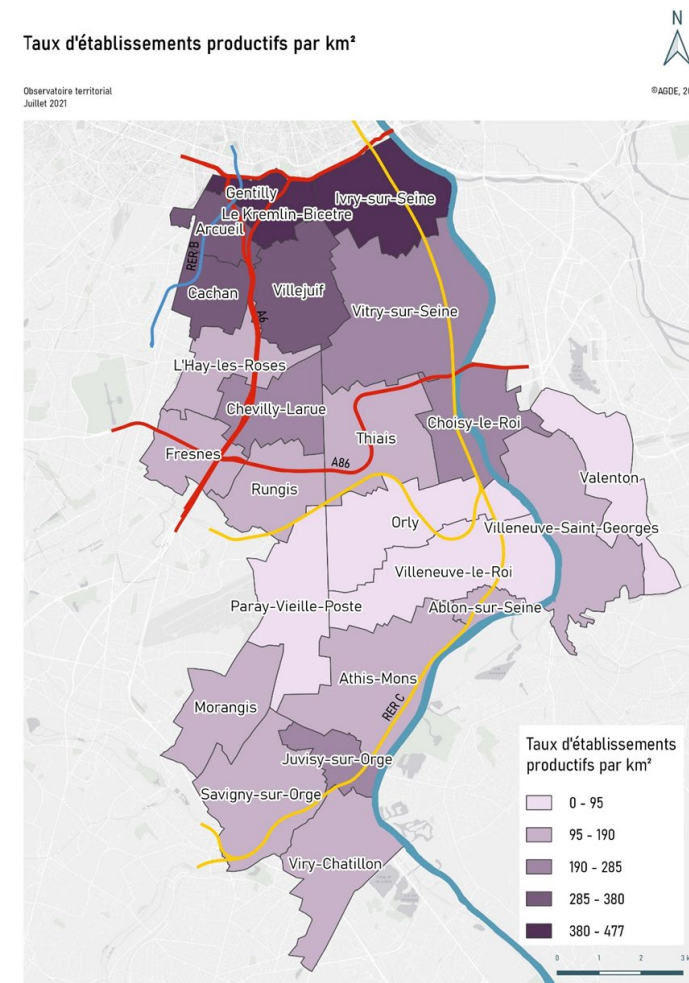
A l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre :



21 522 établissements productifs,
soit 34% des établissements de l'EPT



77 070 emplois productifs,
soit 36% de l'emploi de l'EPT



LIVRE BLANC ET BOÎTE À OUTILS

en faveur du développement et du maintien d'immobilier productif

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

LIVRE BLANC ET BOÎTE À OUTILS

en faveur du développement et du maintien d'immobilier productif

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 : ±900 000m² 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

→ **Identifier les leviers d'actions permettant de lever les freins à la production d'immobilier productif à coût maîtrisé (cherté du foncier, concurrence de produits immobiliers plus rentable, carence des investisseurs privés,...) pour accueillir des activités productives en milieu urbain dense**

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 V
P A
B M I J È A V R E
S V

Territoire productif et innovant



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

Présentation des leviers d'actions mobilisables

Quentin LAMOUR, ADEQUATION

Jean-Philippe PICHEVIN, Ville en Œuvre



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

POINTS À RETENIR – BENCHMARK

De nombreuses initiatives innovantes, aussi bien sur les territoires étudiés qu'au delà, mais également beaucoup de particularités locales

Des innovations récentes et inspirantes

Un retour d'expérience à l'échelle de 28 opérations réussies à toute échelle, et proposant une grande diversité de programmes

Quelques opérations réalisées à 100% sous portage privé qui démontrent que le recours direct à la puissance publique n'est pas toujours obligatoire, mais passe parfois d'abord par un « **cadre facilitateur** »

Une **inventivité importante en matière de montages juridiques / équilibres économiques** à l'échelle de **projets-concepts**, pour certains reproductibles

Mais des capacités de réplcation à tempérer en fonction du contexte

Des **conditions qui n'existent pas forcément sur d'autres territoires** (exemple du portage public d'opération de grandes ampleur type Hôtel Industriel parisien)

Certains projets réalisés dans des contextes temporels différents (ex. Innovespace Saint-Denis à la fin des années 2000, moindre pression tertiaire sur la plaine Saint-Denis)

Des **opérations réalisées hors du territoire national** qui présentent un réel intérêt du point de vue de la conceptualisation immobilière, mais avec un **cadre juridique parfois différent**

POINTS À RETENIR – LEVIERS D’ACTIONS

4 grands axes d’intervention pour favoriser la sortie et le maintien d’immobilier productif

En réponse à la pression immobilière et foncière qui menacent d’évincer les entreprises aujourd’hui installées dans le cœur de la métropole ou qui renchérissent les prix de sortie des programmes neufs au-delà des capacités contributrices des activités productives, les collectivités disposent de leviers importants qui relèvent de **4 natures différentes** :

1) Agir par le **réglementaire**

2) Contenir les **valeurs foncières**

3) **Construire, investir, exploiter**

4) Mobiliser des **financements complémentaires**.



Les exemples d’opérations réussies sur les territoires étudiés et en dehors, montrent que ces outils ne sont pas exclusifs mais viennent se **compléter pour démultiplier** leurs effets. **Ces leviers ne sont pour la plupart pas mobilisables par les collectivités seules, mais nécessitent le concours de partenaires publics, parapublics ou privés.**

À L'ÉCHELLE DES 4 AXES,

Des leviers d'actions plus ou moins déjà expérimentés / appropriés

	Niveau de recours / diffusion	Retours d'expériences différents sur d'autres territoires (benchmark)	Potentiel d'innovation / de nouvelles expérimentations	Synthèse des enjeux
AXE 1 : agir par le réglementaire	Très largement mobilisé sur le volet zonage des documents d'urbanisme dans une logique de protection de secteurs	Possibilités plus larges de bonifications en contrepartie de l'intégration des programmes actifs ou de validation des occupants par leurs pairs	Mobiliser le droit à l'expérimentation dans le cadre des dispositifs prioritaires	Diffuser les bonnes pratiques en termes de PLU. Prendre position pour élargir les expérimentations vers des dispositifs plus incitatifs
AXE 2 : Contenir les valeurs foncières	Pratique anciennement mobilisée dans le cadre de baux de long terme . Montée en puissance rapide de l'occupation transitoire	Portage foncier peut être assuré par d'autres acteurs afin de limiter l'impact pour les collectivités (fondations, société publique...)	Envisager la péréquation foncière à l'échelle des territoires voire de la Métropole	Impliquer d'autres acteurs (EPF, SEM, OFS...) afin d'avoir un impact plus fort sur les marchés fonciers
AXE 3 : Construire, investir exploiter	Forte implication des collectivités et de leurs partenaires (bailleurs, SEM...)	Implication des CCI ou CMA peut aller jusqu'à un partage du risque d'exploitation	Inciter les investisseurs privés à maitriser les loyers de sortie	Renforcer la couverture territoriale par des outils capables d'assurer la réalisation et l'exploitation
AXE 4 : Mobiliser des financements complémentaires	Mobilisation des dispositifs de subventions ou de co-investissements	Potentiel limité sur les aides directes compte-tenu des règles de concurrence	Garanties pourraient être apportées par les collectivités sur les emprunts ou sur les baux	Étendre les dispositifs de garanties ou de prêts bonifiés pesant moins sur les finances publiques

DES OUTILS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'IMMOBILIER PRODUCTIF

19 fiches outils opérationnels, associées à chacun des 4 grands axes d'intervention

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 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 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 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

CONTENU D'UNE FICHE OUTIL « TYPE »

Des fiches synthétiques rédigées sur une page, qui ont vocation à expliquer de manière factuelle et simple chaque dispositif, et à être utilisées par un public cible assez large



Pourquoi ?

- Objectif
- Les effets recherchés (à quoi ça sert ?)



Comment ?

- Description de l'outil : de quoi s'agit-il ?
- Comment ça marche ? À quoi cela se rattache ?
- Échelle d'utilisation
- Temporalité d'utilisation / d'activation



Avec qui ?

- Pilote
- Niveau d'implication technique de la collectivité
- Niveau d'implication financière de la collectivité
- Partenaires à mobiliser
- Prérequis et limites et atouts du dispositif



Exemples de mise en œuvre

- Maturité du dispositif et niveaux de retours

Légende des pictogrammes des fiches outils

Implication technique de la collectivité



Mise en œuvre rapide et aisée



Mise en œuvre nécessitant la mobilisation de nombreux acteurs ou longue à mettre en place



Mise en œuvre longue et complexe (multi-acteurs)

Implication financière de la collectivité (investissement)



Aucun coût d'investissement pour la collectivité



Peu d'implication financière pour la collectivité



Implication financière modérée pour la collectivité



Implication financière forte pour la collectivité

DESTINATION DES FICHES

Des fiches outils qui ont vocation à être valoriser dans différents contextes

Pourquoi ?

*SENSIBILISER A
L'EXISTENCE DE
SOLUTIONS
OPERATIONNELLES*

*APPUYER LA MISE
EN ŒUVRE DE
STRATEGIE ET LE
DEVELOPPEMENT
DE PROJETS*



Pour qui ?

Décideurs publics / élus

Acteurs publics et privés de la ville et de l'immobilier (foncières, investisseurs, propriétaires fonciers, aménageurs...).

Des professionnels du développement économique, de l'aménagement et de l'immobilier, présents dans les territoires

19 fiches outils

Avec quoi ?



Planification



Maîtrise des valeurs foncières



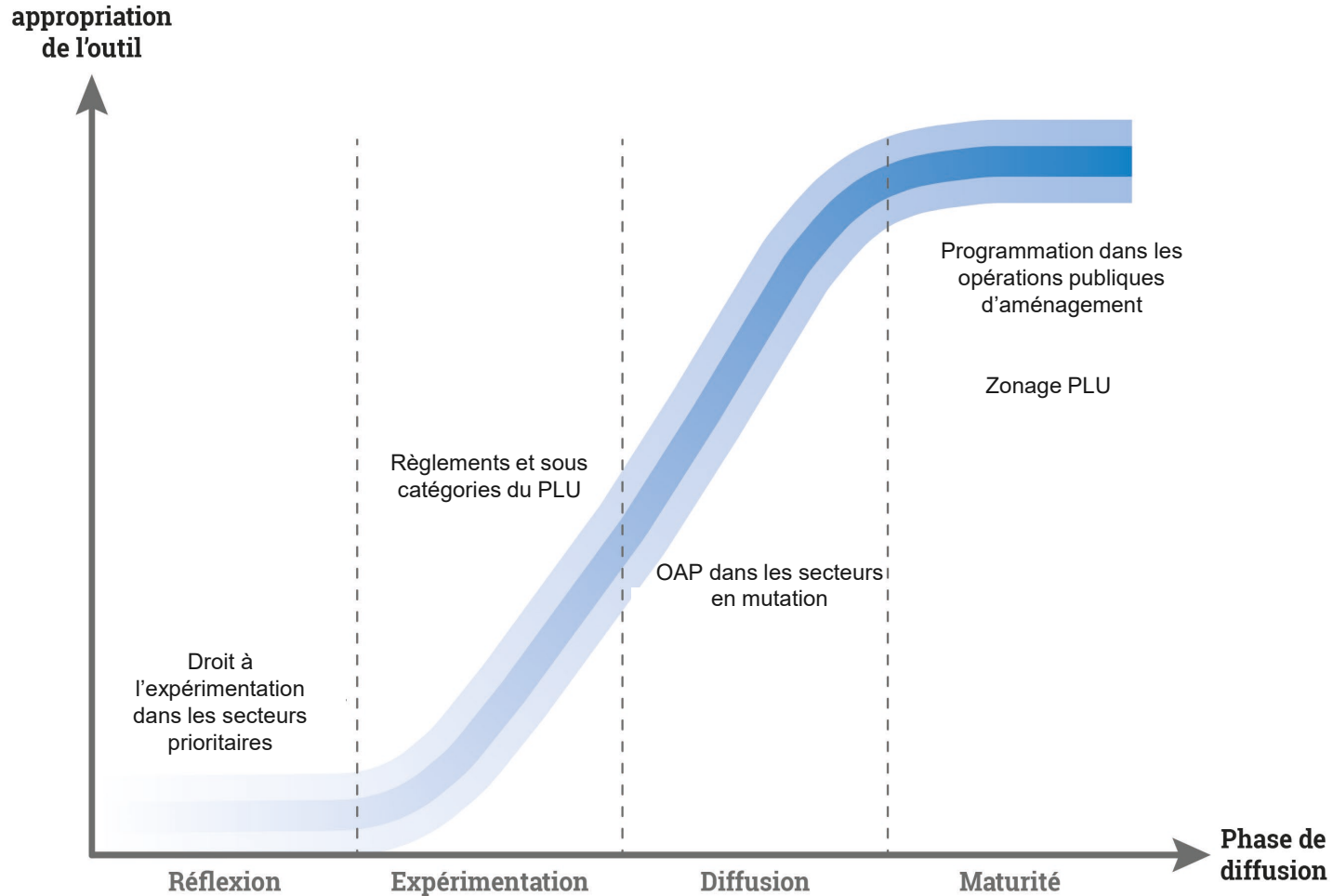
Construction



Financement / montage de projets

FOCUS AXE 1 « Agir par le réglementaire »

Des leviers réglementaire à des stades de maturité et de diffusion variés



EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 1 « Agir par le réglementaire » (1/2)

Exemple fiche outil 1: Traduction réglementaire dans les PLU / PLUi - zonage



Objectifs: Mesures protectrices visant à encadrer les mutations du parc de locaux d'activité existant depuis l'échelle de la parcelle jusqu'à celle des grands secteurs



Mise en place :

- Par la création d'OAP : prescription dans le cadre de la mixité fonctionnelle sur les types de programmes et les formes architecturales
- Modification de la définition de la **catégorie CINASPIC** dans le cadre d'une procédure de **révision du PLU**. Les CINASPIC bénéficient d'un régime dérogatoire à certaines règles de constructibilité, relatives aux espaces libres et à la pleine terre, quel que soit le zonage du PLU.
- Dans le cadre d'une **révision générale** ou mise en place d'un PLUi, réflexion autour de l'adaptation du zonage pour ouvrir à une mixité d'usage un secteur aujourd'hui monofonctionnel



Effets de levier : Pérenniser les implantations existantes, offrir des bonifications aux programmes neufs intégrant des surfaces d'activité, orienter les secteurs d'activité vers une densification, produire une offre neuve adaptée aux besoins des entreprises



Partenariats : CMA, CCI pour une connaissance fine du tissu à protéger. Missions de programmation économique dans le cadre des études de renouvellement urbain.



Conditions de réussite et limites : Nécessite une bonne connaissance du marché local et de la pression immobilière pour préciser le niveau de protection. Mesure défensive d'activités déjà en place mais insuffisantes pour favoriser la production d'immobilier neuf.

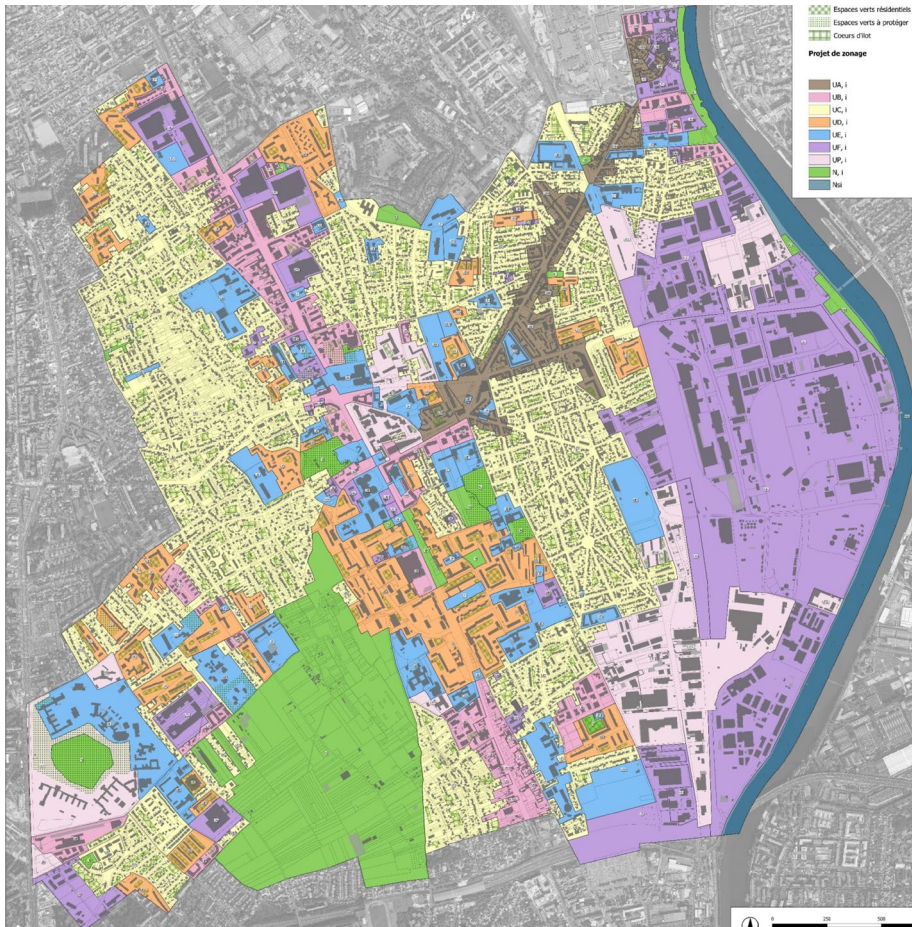


Exemples: PLU de Vitry en cours d'élaboration, PLUi de Plaine Commune adopté en 2019, définition des CINASPIC élargie en 2016 dans le PLU de Paris aux locaux destinés à héberger des entreprises ou des travailleurs indépendants dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, espaces de coworking)

EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 1 « Agir par le réglementaire » (1/2)

Exemple fiche outil 1: Traduction réglementaire dans les PLU / PLUi - zonage

Exemple zonage PLU de Vitry-sur-Seine



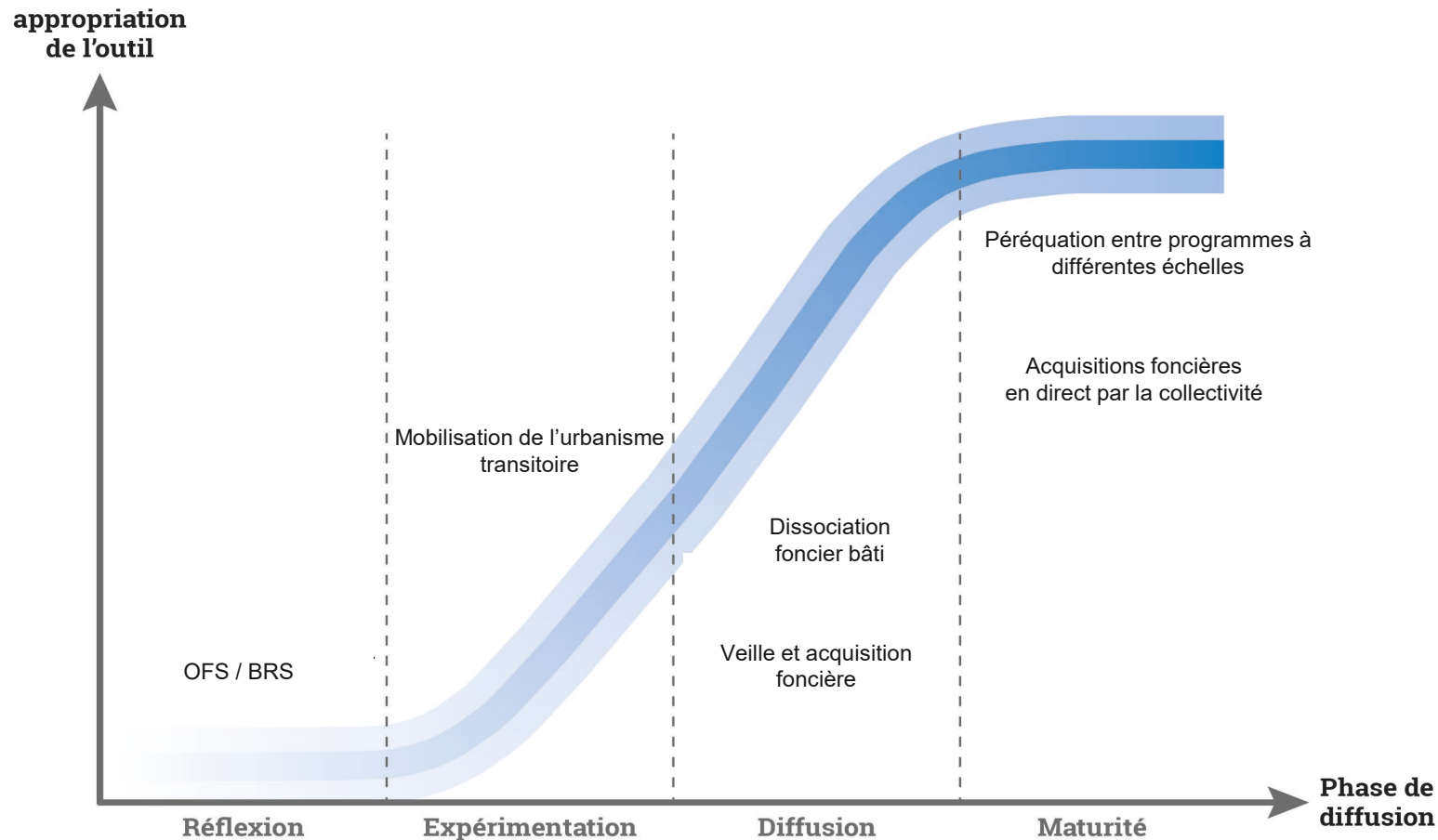
Crédit – Ville de Vitry-sur-Seine

Une démarche d'élaboration du PLU de Vitry-sur-Seine qui a permis de faire évoluer le document précédent de 2013 dans le sens d'une meilleure intégration, préservation et promotion des immobiliers accueillant des activités productives, avec la création d'une nouvelle zone UF (et ses sous-secteurs) :

- UFc : zone dédiée aux activités économiques où les commerces sont autorisés sur la base d'un ciblage fin par unités foncières
- Ufi : zone dédiée aux activités avec des contraintes liées au PPRI,
- UCF : des activités économiques autorisées en secteurs pavillonnaires pour permettre l'évolution de l'existant mais sous certaines conditions.

FOCUS AXE 2 « Maîtriser les valeurs foncières »

Des leviers de maîtrise des valeurs foncières qui vont du non encore expérimenté (OFS/BRS pour de l'immobilier économique) au très usité (péréquation, portage foncier direct par la collectivité)



EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 2 « Maîtriser les valeurs foncières »

Exemple fiche outil 6 : Péréquation entre programmes à différentes échelles



Objectifs:

Permettre la maîtrise des prix de sortie de l'immobilier productif en bout de la chaîne de valeur.

Mise en place :



La péréquation peut se mettre en place sur différents dispositifs de consultations d'opérateurs en fonction de l'échelle visée.

Lorsque les recettes de cession ou de location ne permettent pas de couvrir les coûts de production et d'assurer ce taux de rentabilité, l'opération ne peut voir le jour. Pour autant une rentabilité dégradée pourrait être acceptée, sous certaines limites, si **l'opérateur désigné se voyait attribuer de manière groupée un (ou des) lot(s) moins rentable(s) en contrepartie d'un ou de plusieurs lots plus avantageux d'une même consultation lui permettant de rétablir une valeur cible globale.**



Effets de levier : L'objet de ces dispositifs à différentes échelles est de favoriser la sortie d'opérations dont l'équation économique est la plus contrainte. La péréquation entre plusieurs programmes permet de rendre acceptable pour un opérateur l'engagement d'opérations moins rentables en termes de marge. Cette péréquation peut s'opérer à l'échelle d'un projet immobilier mixte ou de plusieurs projets conduit par le même opérateur dans le cadre d'une même consultation en vue de la cession de lots à construire ou passation de baux emphytéotiques.



Partenariats : Cette pratique repose aujourd'hui essentiellement sur la mobilisation de fonciers propriétés des collectivités en direct. Elle pourrait prendre davantage d'ampleur en impliquant des fonciers portés par les EPF ou encore les grands propriétaires fonciers institutionnels (SNCF, bailleurs sociaux...).

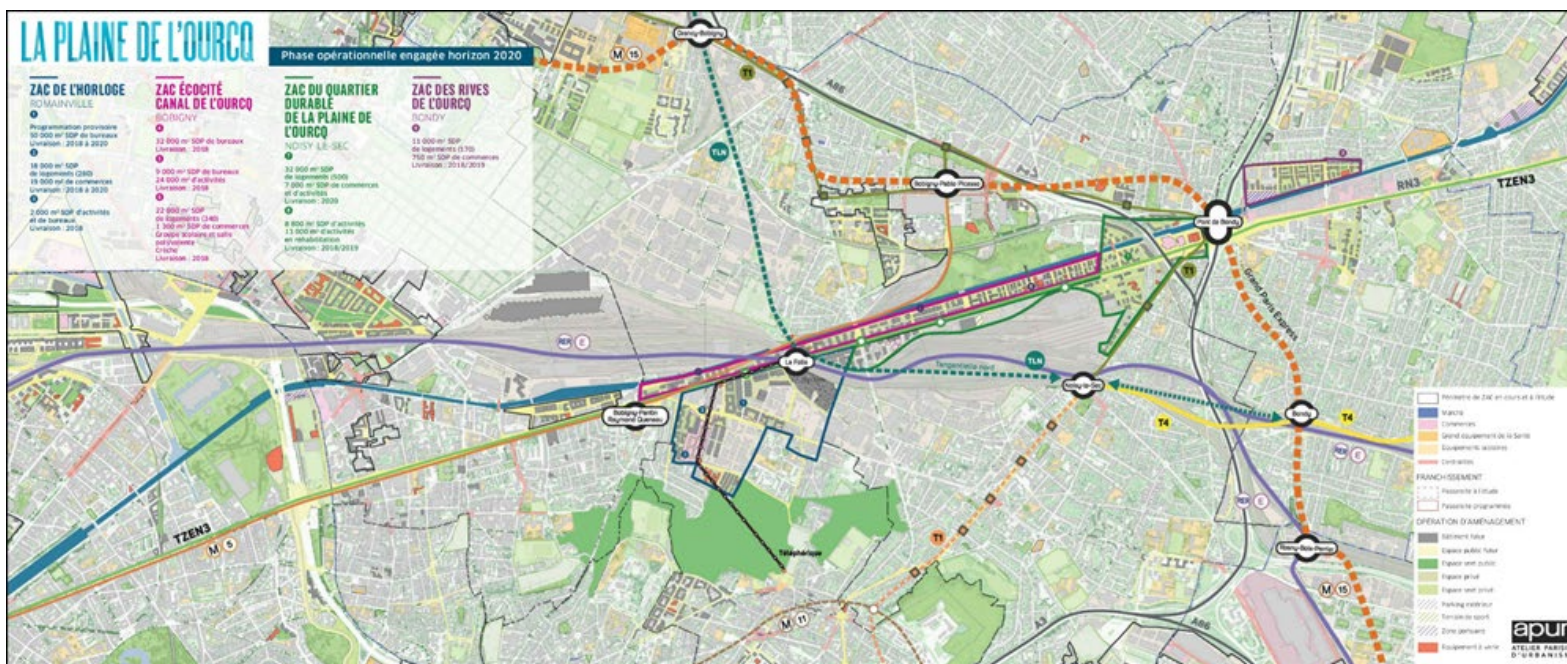


Conditions de réussite et limites : Le succès du dispositif repose sur la capacité à inclure dans un périmètre opérationnel des opérations sur lesquelles l'opérateur pourra rétablir un équilibre de rentabilité. **Sa mise en place nécessite un portage politique fort dans un contexte de priorisation entre différents enjeux.**

EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 2 « Maîtriser les valeurs foncières »

Exemple fiche outil 6 : Péréquation entre programmes à différentes échelles

Exemple : programmes commerciaux des opérations d'aménagement de la Plaine de l'Ourcq



Ce système de péréquation a été mis en œuvre dans le cadre des opérations d'aménagement de la Plaine de l'Ourcq portées par Est Ensemble qui intègre 5 ZAC le long du canal de l'Ourcq et la RN3 :

- ZAC de l'Horloge à Romainville,
- l'écocité Canal de L'Ourcq à Bobigny,
- quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec
- les rives de l'Ourcq à Bondy
- la ZAC du Port de Pantin.

EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 2 « Maîtriser les valeurs foncières » (1/2)

Exemple fiches outils 9 & 10 : dissocier le foncier du bâti



Objectifs:

Soustraire le foncier à une logique spéculative, maîtriser la nature des occupations et conserver la maîtrise du foncier dans la durée



Mise en place :

Cette pratique peut prendre différentes formes de baux de longue durée (bail emphytéotique, bail emphytéotique administratif, bail à construction) accordés par la collectivité ou ses partenaires à des opérateurs publics ou privés sur des durées allant de 40 à 99 ans. Ces baux confèrent au locataire un droit réel susceptible d'hypothèque sur le bien donné à bail. Dans le cadre de ces contrats, le locataire paye au propriétaire uniquement une redevance.



Effets de levier : La dissociation foncier/bâti permet de retirer le coût du terrain du prix de revient de l'actif détenu par l'investisseur. **En zone urbaine dense, ce coût peut représenter jusqu'à 25 % de la valeur totale de l'actif.** La dissociation permet d'alléger d'autant le loyer final des locaux à taux de rendement constant. **La dissociation du foncier et du bâti permet de ne faire supporter à l'utilisateur final des locaux que la seule redevance à verser au détenteur du sol.** Ainsi l'utilisateur (l'investisseur) n'a pas à supporter la charge foncière qui peut représenter une part conséquente de l'investissement total.



Partenariats : Cette pratique repose aujourd'hui essentiellement sur la mobilisation de fonciers propriétaires des collectivités en direct. Elle pourrait prendre davantage d'ampleur en impliquant des fonciers portés par les EPF ou encore les grands propriétaires fonciers institutionnels



Conditions de réussite et limites : Un investissement initial important de la collectivité sans perspective de retour rapide, et qui présuppose une capacité de portage et d'amortissement à très long terme. **L'arrivée de nouveaux véhicules de portage (type OFS) constituerait un levier supplémentaire**



Exemples: Ces dispositifs ont été largement mobilisés par la Ville de Paris pour la mise en place des hôtels d'activité créés dans les années 80 (CAP 18, Métropole 19).

EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 2 « Maîtriser les valeurs foncières »

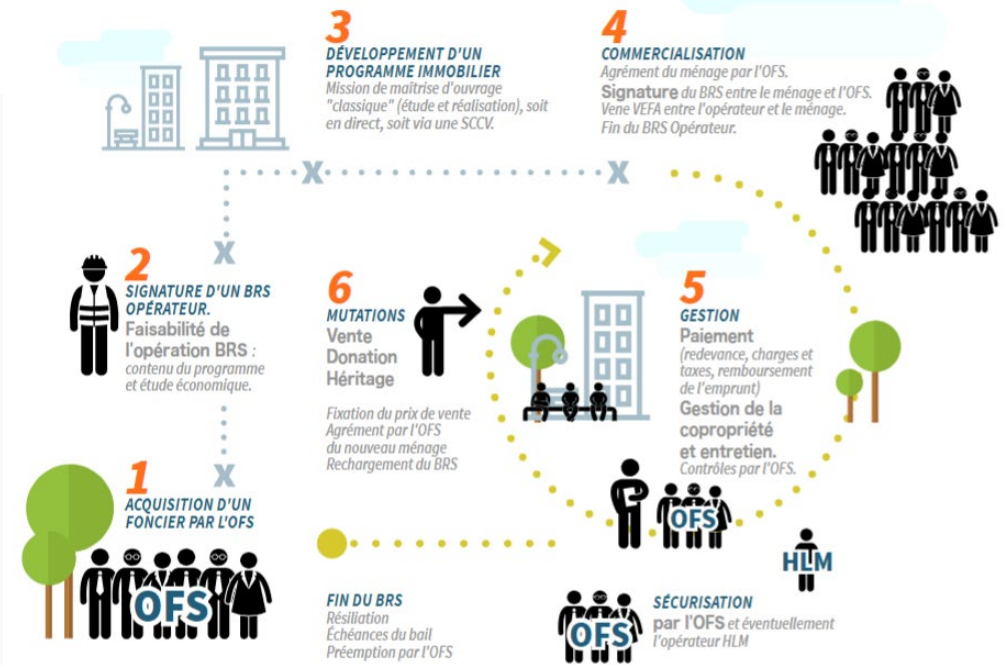
Exemple fiches outil 9 & 10 : dissociation foncier/bâti et focus sur dispositif BRS

Exemple : Halle Papin - Cité de l'écoconstruction



- localisation Pantin
- situation urbaine ZAE Cartier Bresson
- utilisateurs actuels ou projetés Un lieu ressources et de mise en réseaux pour accompagner les professionnels (artisans, architectes, promoteurs, associations...) dans les pratiques visant à la conversion écologique et sociale
- surface parcellaire
- programme (m² SDP) 5000 m² (livraison 2023)
- Une pépinière (1 580m²), un hôtel d'entreprise (1 740m²), un restaurant / un espace show room (450m² ERP), et des espaces communs-partagés pour accompagner l'incubation, la création d'entreprise, et le parcours résidentiel des entreprises innovantes (550m²)
- Propriétaire Bailleur Est Ensemble, le BE confère des droits réels à la société de projet mais à la fin du bail l'équipement est repris par Est Ensemble.
- Exploitant RIVP (hôtel d'entreprises / activités), Intensity (pépinière)

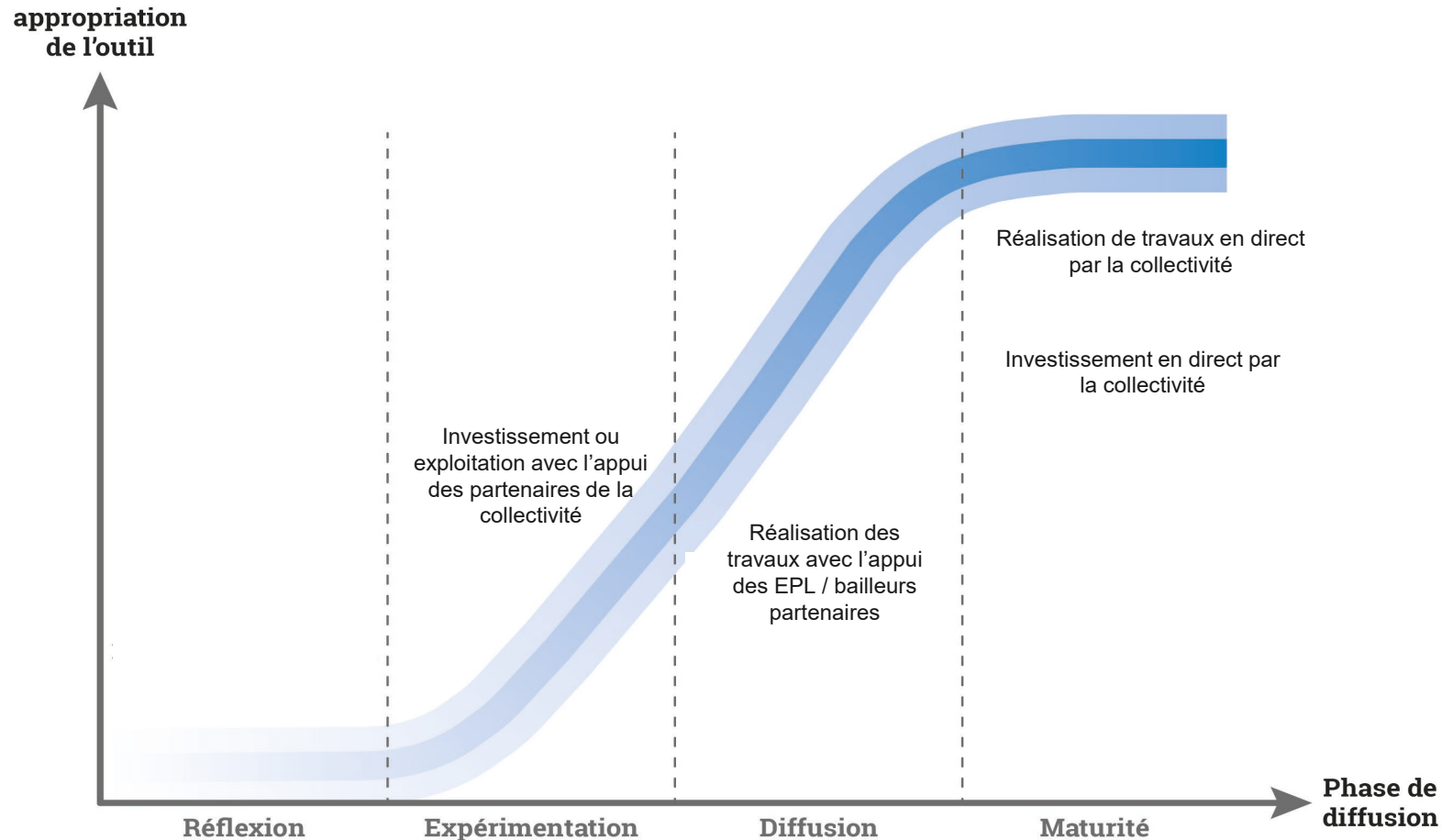
Processus de montage, de vente et de gestion d'une opération en BRS (immobilier résidentiel)



Source : DGALN/DHUP/AD5 (Novembre 2018)
Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

FOCUS AXE 3 « Construire, investir, exploiter »

Des leviers autour de la construction, de l'investissement et de l'exploitation un peu plus répandus et appropriés, bien que moins disponibles dans certains cas (ex : investissement en direct par la collectivité)



EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 3 « construire, investir, exploiter » (1/2)

Exemple outil 14 : Réalisation des travaux avec l'appui des EPL ou des bailleurs partenaires

Exemple: Villejuif Biopark



Crédit – SADEV 94

Crédit – Villejuif Biopark

Villejuif Biopark est la première opération mise en place par l'association Cancer Campus, créée par le centre Gustave Roussy, le Conseil régional d'Ile-de-France, le Conseil départemental du Val-de-Marne, l'ancienne communauté d'agglomération Val de Bièvre, la ville de Villejuif, l'institut de cancérologie Gustave-Roussy (IGR), la CCI Val-de-Marne, la SCIEGE, et la Caisse des Dépôts.

Depuis septembre 2021, SADEV 94 a revendu l'actif à Wacano (ex SCIEGE), avec le soutien de la BDT.

Acteurs impliqués

- aménageur : SADEV94
- promoteur(s) : SADEV94
- investisseur(s) -Sadev94
- désignation des occupants : distinction de l'entrée en pépinière et l'entrée en hôtel d'activité. Dossier de candidature soumis au comité d'agrément de Villejuif Bio Park. Interlocuteur des candidats : CCI94 (animation).

Conditions financières de montage

- Coût de l'opération : 18 600 000€
- Coût de construction – non connu
- Rendement en loyer théorique : 7,9% (14 600 000€ sur 10 ans)

Qualification de l'environnement urbain

Le complexe de bureaux et de laboratoires se situe dans un contexte urbain hétérogène, entre un quartier pavillonnaire et l'hôpital Paul Brousse, au Nord de l'axe est-Ouest structurant de l'Avenue Paul Vaillant Couturier.

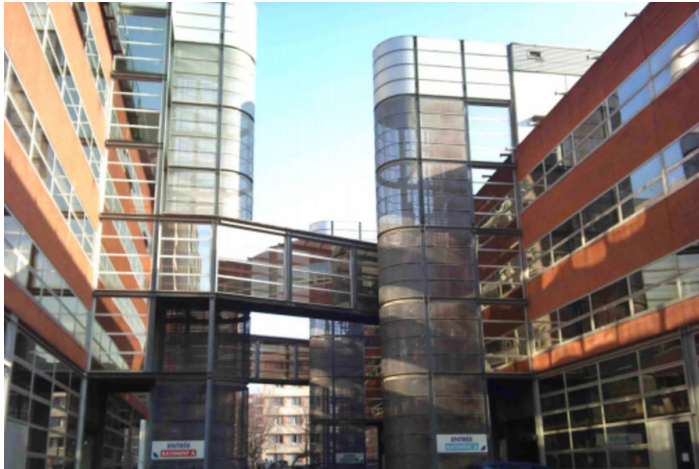
Localisation Villejuif

- territoire Grand Orly Seine Bièvre
- situation urbaine quartier à dominante résidentielle
- spécificité : espaces privatifs de bureaux et de laboratoires totalement modulaires
- utilisateurs actuels ou projetés : jeunes entreprises de la santé et des biotechnologies
- surface parcellaire : 3200 m²
- programme (m² SDP) 7500 m²
- ventilation des m²
 - 70 modules en location
 - Environ 40 m² pour les bureaux et 50 m² pour les laboratoires
 - Tertiaire : 2 900 m²
 - Laboratoire : 2 400 m²
 - Stockage : 200 m²
 - Co-working : 50 m²
 - Stationnement : 3 000 m²
- stade d'avancement : livré en 2011
- stationnement : 93 places
- nombre de niveaux : R+2
- taux d'occupation : 97%

EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 3 « construire, investir, exploiter » (2/2)

Exemple outil 15 : Investissement ou exploitation avec l'appui des partenaires de la collectivité

Exemple: Métropole 19, ville de Paris







Crédit – RIVP






Située en milieu urbain dense, cette opération est exemplaire pour son bâti modulable, adapté aux activités artisanales et industrielles, et ses modalités de gestion par un travail coordonné entre SEM, CMA et Ville.

CONDITIONS ÉCONOMIQUES D'UTILISATION

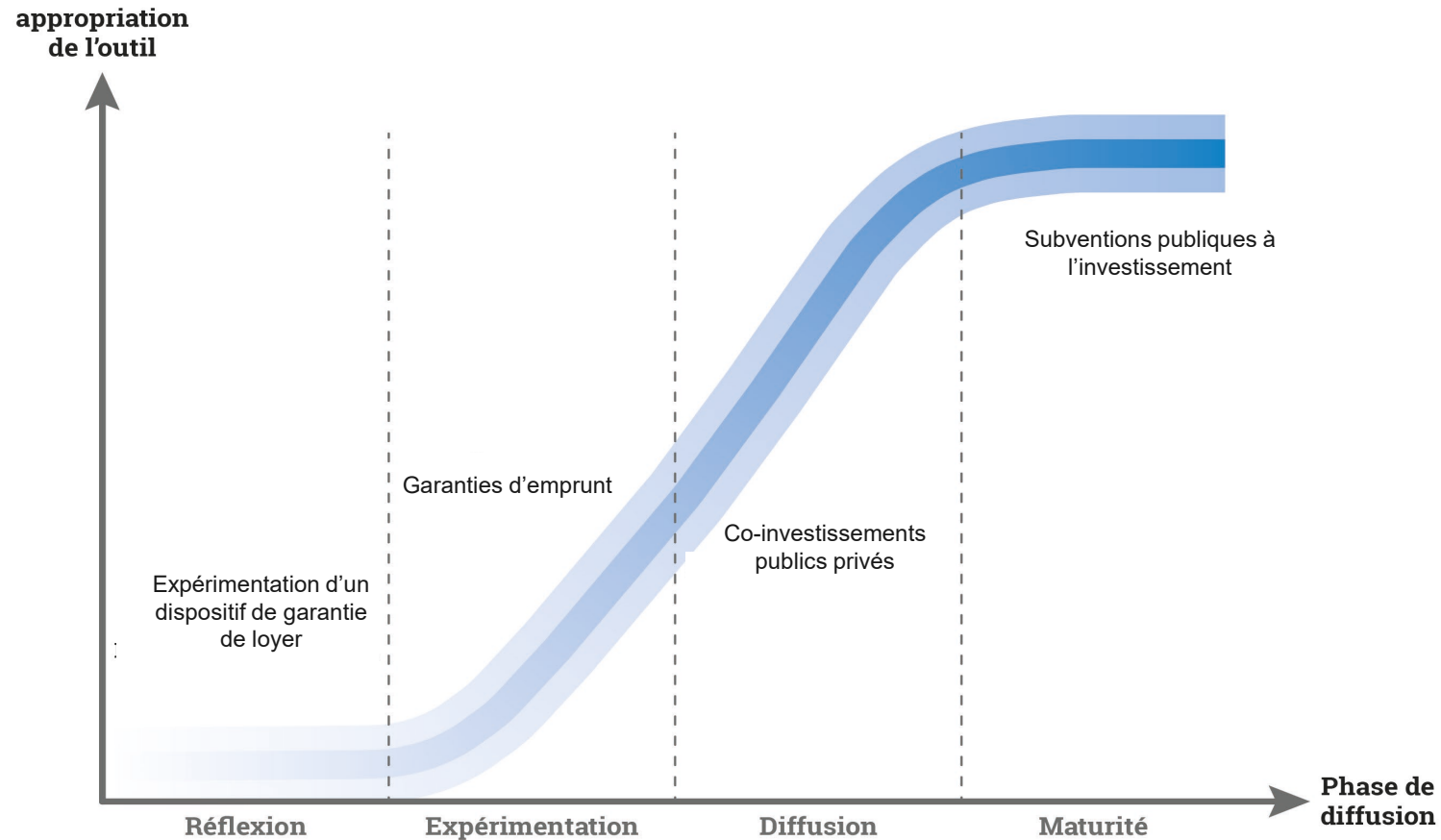
-  loyer 150€/m² SU/an+ 15% prorata parties communes HT HC. Emplacements de stationnement couvert : 50 € HT/mois
-  mesure d'accompagnement locatif
Charges foncières avantageuses + garantie d'emprunt/ Suivi des appels à projets occupants
-  charges locatives Charges : 45€/m² SU / an + 15% prorata parties communes HT HC
-  type d'occupation Bail 3-6-9

CONDITIONS FINANCIÈRES DE MONTAGE

-  coût de l'opération
 - Coût d'investissement initial : 26 300 000€
 - Coût travaux de rénovation : 6 000 000€
 - Cession du bail : 18 000 000€
-  coût de construction 13 720 000€ HT
-  rendement en loyer théorique
Information non disponible

FOCUS AXE 4 « Mobiliser des financements complémentaires »

Des leviers encore au stade expérimental (garanties d'emprunt) voire au stade de la réflexion (garanties de loyers)



EXEMPLE D'INITIATIVE – Axe 4 « Mobilisation de financements complémentaires »

Exemple outil 17 : Co-investissements publics-privés

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








Crédit – RIVP

Crédit – Locationbureaux94





Cette opération décline un modèle innovant, en territoire QPV (territoire d'entrepreneurs) 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.

Depuis mars 2021 la Banque des Territoires a cédé ses parts à un investisseur privé.

CONDITIONS ÉCONOMIQUES D'UTILISATION

-  loyer Bureau : 150€HT/m²/an
-  Locaux d'activités : 130€HT/m²/an /Charges +25%
-  type d'occupation Bail 3-6-9
-  Services d'accompagnement des locataires 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 FINANCIERES 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%

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 V
P A
B M I J È A V R E
S V

Territoire productif et innovant

Réflexions AMI Formes Urbaines

Présentation de la démarche

Céline DOCET,
Cheffe de mission aménagement économique



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

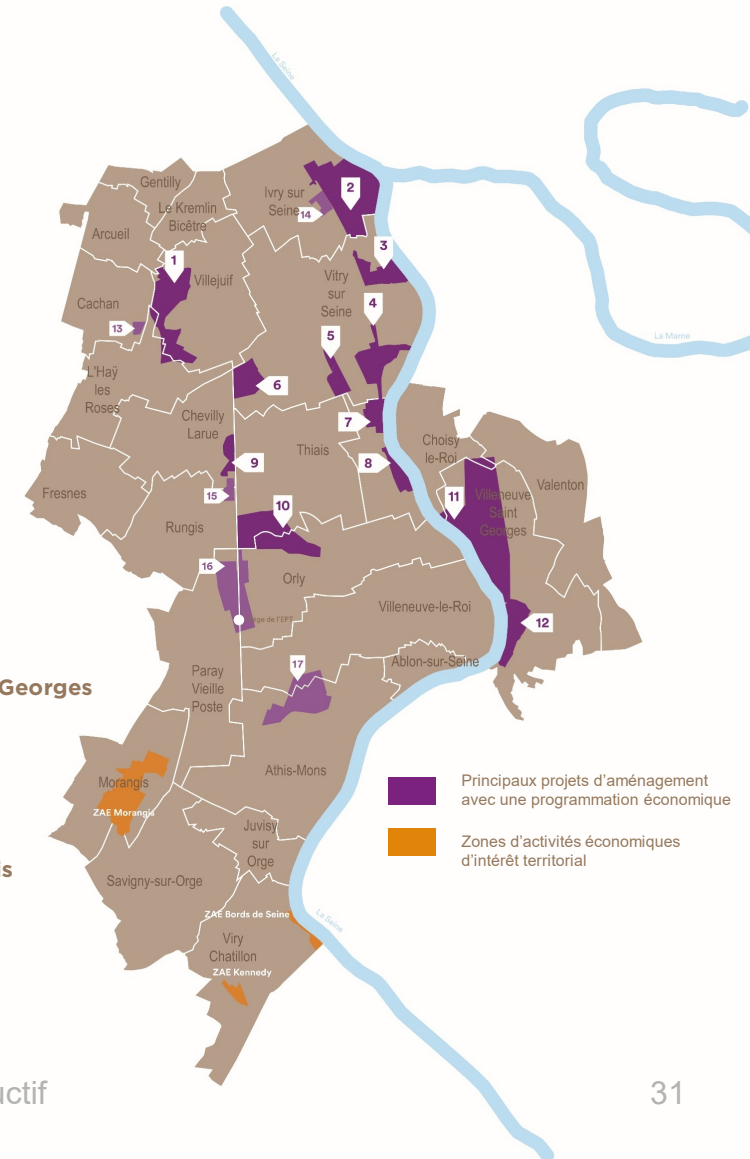
UNE PROGRAMMATION ECONOMIQUE DIVERSIFIEE

2,8 millions de m² programmés dans les 50 opérations d'aménagement mixtes

- 1 500 000 m² bureaux
- 972 000 m² activité
- 26 600 m² RDC actifs
- 176 000 m² hôtel

Potentiel foncier identifié
 à hauteur de 600 000 m²
 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



UNE PROGRAMMATION ECONOMIQUE A CONCRETISER

Rappel du constat

- Une demande importante d'entreprises industrielles pour se relocaliser ou s'implanter au sein des opérations d'aménagement du Territoire
- Des programmations majoritairement axées sur une offre tertiaire / Un manque d'offre de locaux d'activités
- Un enjeu d'optimisation d'occupation du foncier rare et cher (objectif Zéro Artificialisation Nette)
- Un PLUI en cours d'élaboration intégrant ces enjeux de mixité

Création de la MODUE

- Ce dispositif "Maîtrise d'Œuvre de Développement Urbain et Économique" mis en place en 2017
- Accompagnement via une AMO Alphaville - Syvil - BST – 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

MANIFESTE POUR UN TERRITOIRE INDUSTRIEL ET PRODUCTIF

Mise en œuvre de l'axe 5 :

Se mobiliser pour faciliter l'expérimentation dans l'intégration d'activités productives

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

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

- 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 (logique de verticalité et de densité).
- Lancement d'un AMI en mars 2020, par le Territoire, visant à faire travailler des architectes sur la question des formes architecturales innovantes de bâtiments dédiés à accueillir de l'activité industrielle en milieu dense.
- Les candidats à l'AMI ont été retenus sur leur capacité à répondre de manière contextuelle à l'enjeu des nouvelles formes urbaines productives. Ils ont présenté leurs références puis des propositions d'action sur l'une ou plusieurs des situations rencontrées par le Territoire.

Candidatures retenues (juillet 2020)

1. l'AUC
2. CANAL Architecture
3. Les Ateliers Monique Labbé & LAMT
4. Vincent Lavergne Architecture et Urbanisme

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 V
P A
B M I J È A V R E
S V

Territoire productif et innovant



Réflexions AMI Formes Urbaines

Restitution des travaux

Achille BOURDON
Agence Syvil - AMO du Territoire



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT à destination des architectes

Une brochure pour faire la synthèse

AMI FORMES URBAINES PRODUCTIVES DE DEMAIN

SYNTHÈSE

MICHEL LEPRÊTRE

En 2018, la Chambre de Commerce et d'Industrie a établi le besoin des entreprises productives de 1,5 à 1,9 million de m²/an en Ile-de-France d'ici à 2030.

Nous sommes conscients du fait que si les industriels installent leurs locaux à plat comme ils ont pour habitude de le faire, la facture sera insolvable. Par ailleurs, dans le contexte actuel le coût du foncier est trop élevé. Pour aller plus loin, il nous faut trouver les outils pour que le foncier devienne plus abordable d'une part, mais de l'autre qu'il soit utilisé au maximum. On densifie du logement, pourquoi pas l'activité ?

Nous ne cherchons pas à travers notre politique de développement économique et urbain à contester ni la question du tertiaire, ni l'idée qu'il faille répondre aux besoins de logement dans notre Territoire. Nous défendons un développement économique diversifié et une densité intelligente, une mixité réelle dans l'optique de ce que j'appelle une « ville complète ». Car à quoi bon produire du logement si les gens n'ont pas de travail ?

Si nous n'avancions pas ensemble, nous ne ferons que des coups d'éclats, nous ne rentrerons pas dans une démarche durable de développement de la production sur notre territoire et dans une réelle dynamique de création d'emplois. Je suis convaincu après avoir écouté les architectes, lors de l'AMI, qu'il nous faut continuer à bousculer, tous ensemble, les anciennes conceptions de l'industrie dans la Métropole.



Michel Leprêtre .
Président du Territoire
Grand-Orly Seine Bièvre

EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE | OCTOBRE 2021 | 11

« La Métropole Productive serait cet espace qui, sans nier les qualités des espaces dont nous avons hérité, ouvrirait la voie à une organisation territoriale plus inédite où peuvent se mêler des conditions habitantes singulières, des conditions de travail et d'activités productives de tout genre — tertiaire, artisanat, production, logistique, commerce — dans un espace urbain résilient, accueillant et ouvert.

La Métropole Productive est un espace hybride, un espace de différences, un espace où chaque partie est augmentée, où la somme des différences fait l'attractivité. »



Djamel Klouche
architecte-urbaniste
associé fondateur

L'AUC

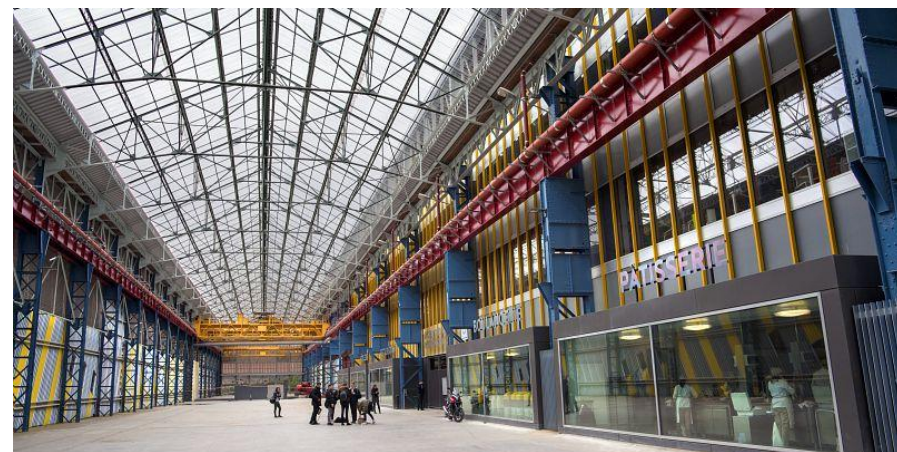
Djamel Klouche
Architecte-urbaniste
Associé fondateur



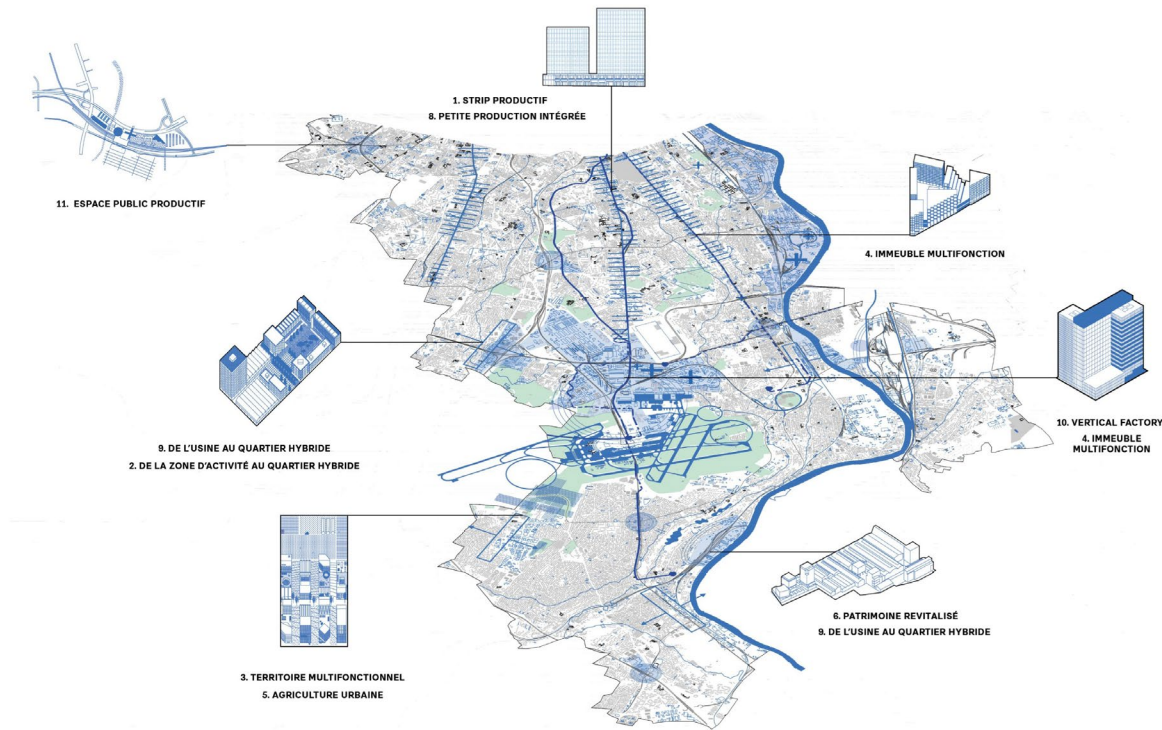
**ZAC Chapelle
International,
aménagement de
l'ancien site
ferroviaire en un
quartier mixte
accueillant un hôtel
logistique embranché
fer et des espaces de
fabrication en pied
des immeubles
d'habitation (SOHO),
2009-2023**



**Lille Five-Cail-Babcock,
transformation d'une
ancienne usine
métallurgique,
2005-2019**



Présentation des pistes de réflexion



1. Le Territoire peut enclencher la construction d'une déclinaison de projets pilotes et constituer ainsi de nouvelles références pour les acteurs économiques.

Illustration présentée lors des ateliers de l'AMI

Présentation des pistes de réflexion



2. Le Territoire peut accroître la visibilité de sa démarche en créant un lieu vitrine.

« The next economy », exposition Rotterdam Very Productive City et recherche pour la biennale de Rotterdam, prospective sur la ville productive, 2016

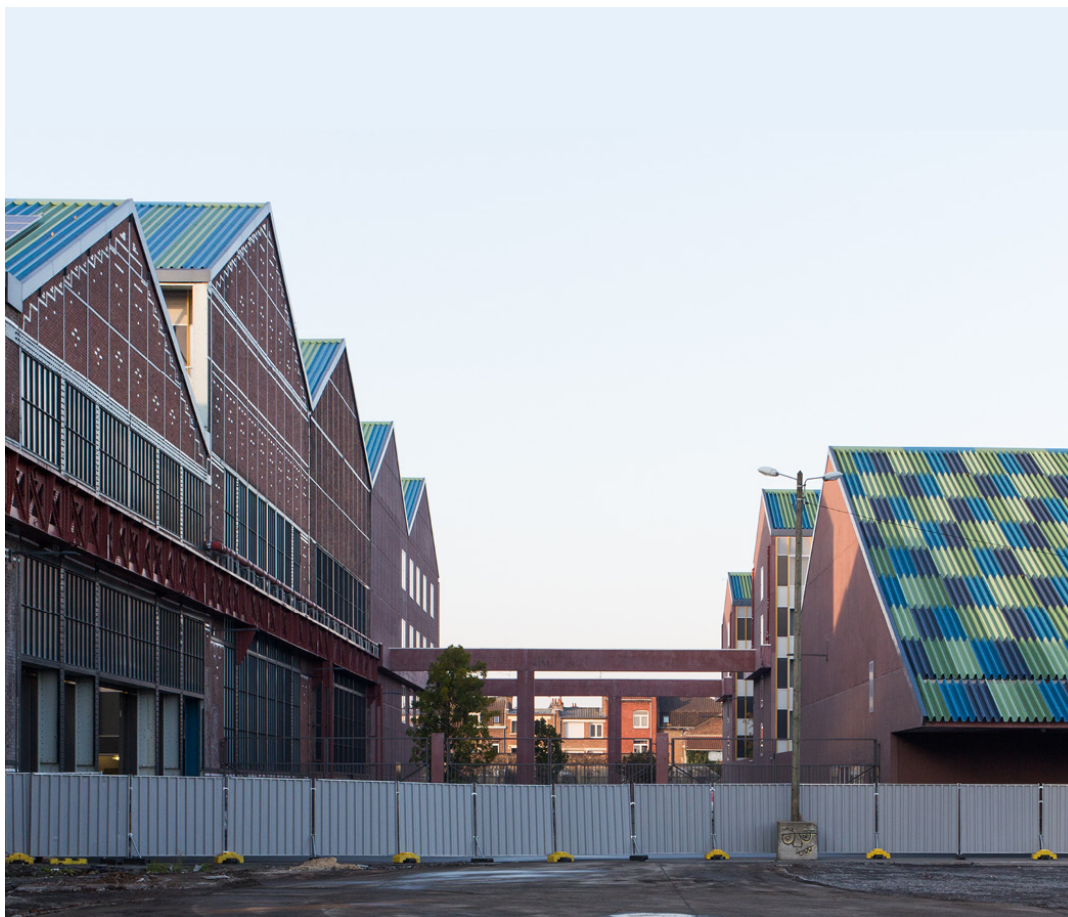
Présentation des pistes de réflexion



3. Les nouveaux quartiers développés par le territoire peuvent être pensés selon un modèle alternatif de quartiers mixtes métropolitains.

TANGRAM, Triangle Évangile, Paris, l'AUC et 51N4E, 2015

Présentation des pistes de réflexion



4. Le Territoire peut se saisir de l'opportunité de transformer des bâtiments industriels existants pour développer de nouveaux lieux productifs.

**Lille Five-Cail-Babcock,
transformation d'une ancienne usine
métallurgique, l'AUC maîtrise
d'œuvre urbaine et espaces publics,
2005-2019**

CANAL Architecture

Patrick Rubin, architecte associé

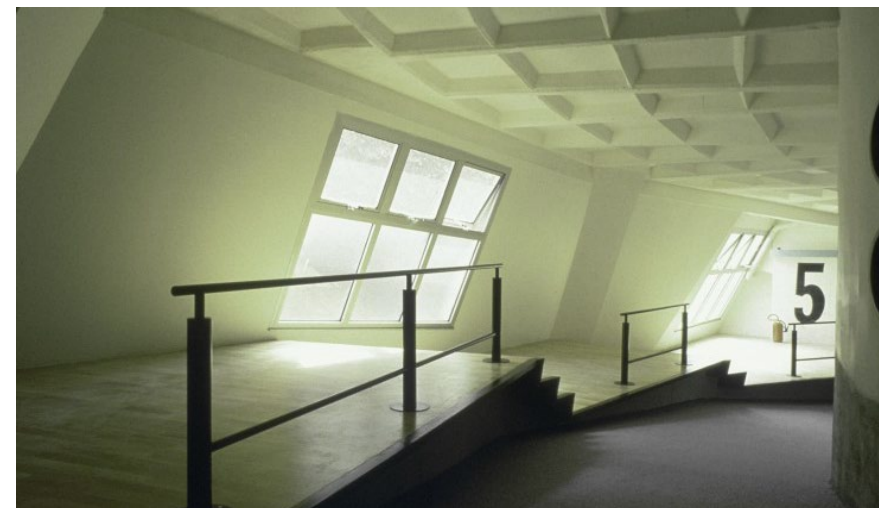


18/10/2021

**Mouzaïa,
réhabilitation d'un
ensemble immobilier :
résidence pour
étudiants et jeunes
travailleurs, ateliers
d'artistes, espaces de
bureaux et de
co-working, centre
d'hébergement
d'urgence, RIVP,
2015-2020**

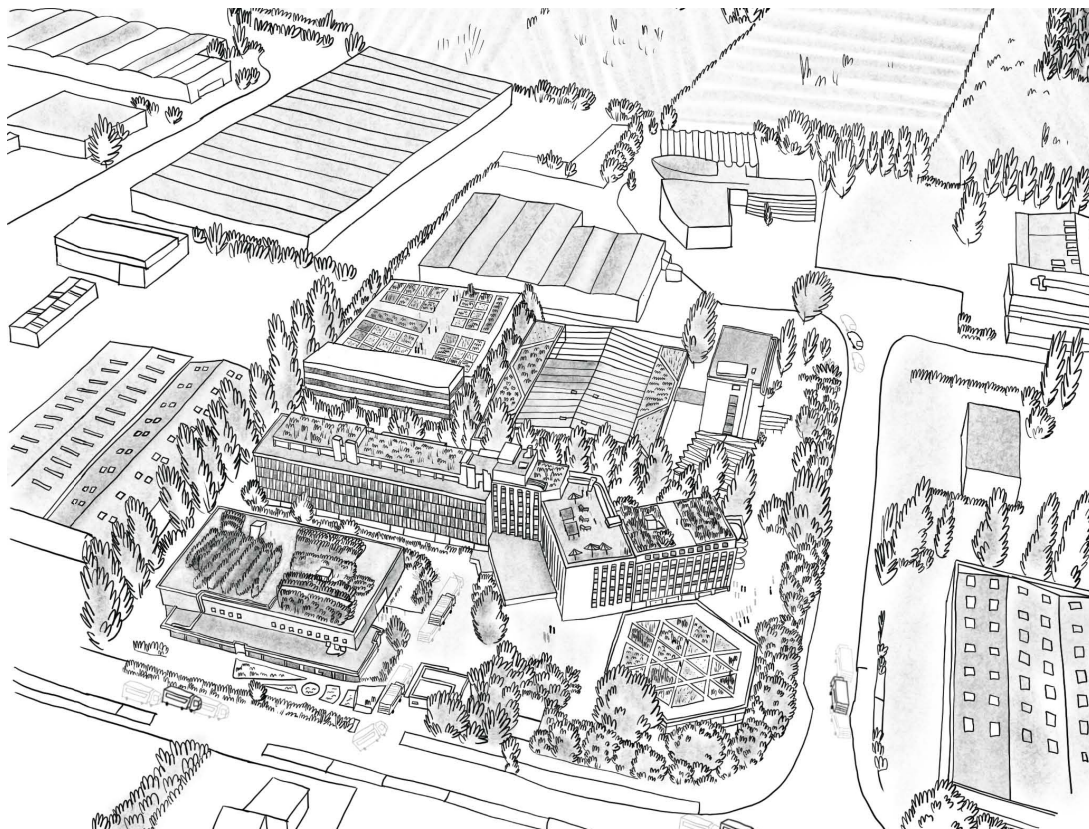


**Transformation d'un
garage Peugeot en
bureaux pour
Libération, 1987**



CANAL Architecture

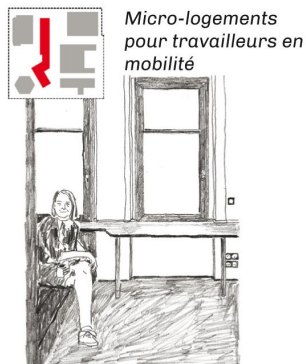
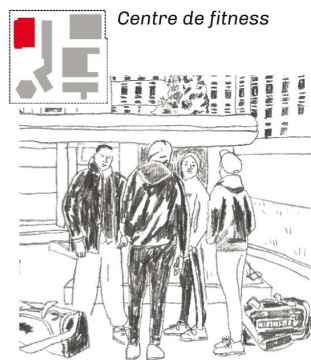
Présentation des pistes de réflexion



1. Le Territoire peut créer le démonstrateur de ce qu'est un territoire productif en réactivant une zone d'activité existante.

**Projet de reconversion du site BICS,
ZAE Morangis, CANAL Architecture**

Présentation des pistes de réflexion

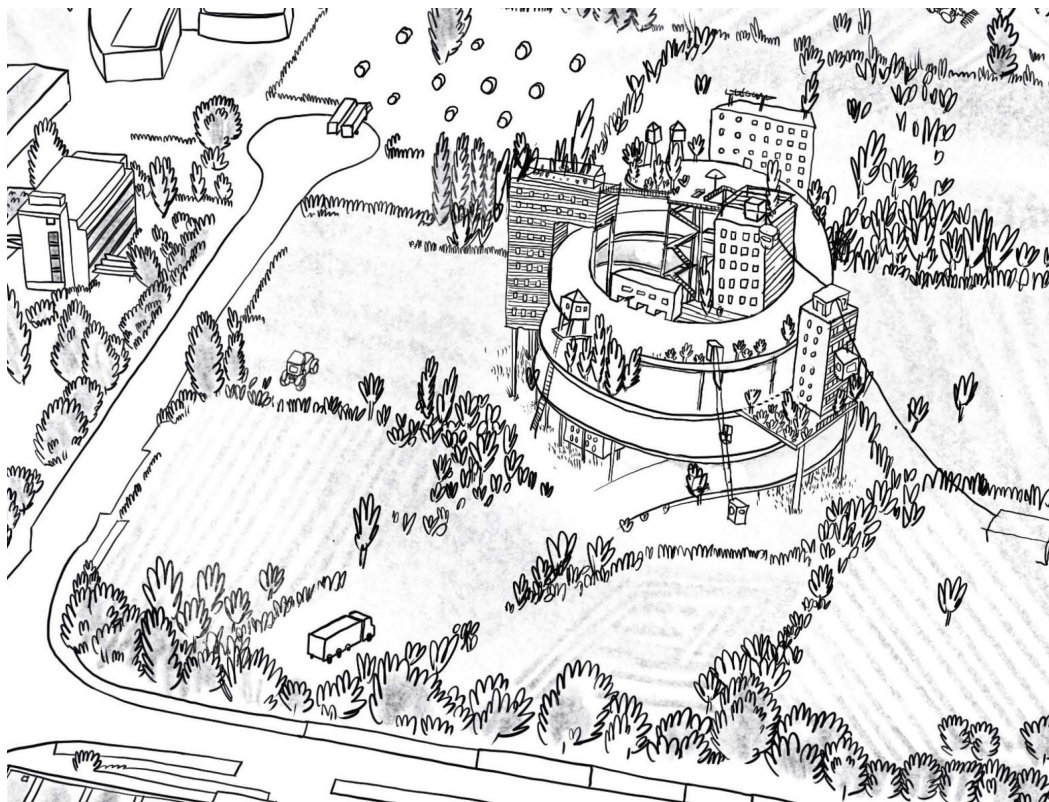


2. Le Territoire peut encourager à ce que les zones d'activités accueillent de nouvelles programmations.

Projet de reconversion du site BICS, ZAE Morangis, CANAL Architecture

CANAL Architecture

Présentation des pistes de réflexion

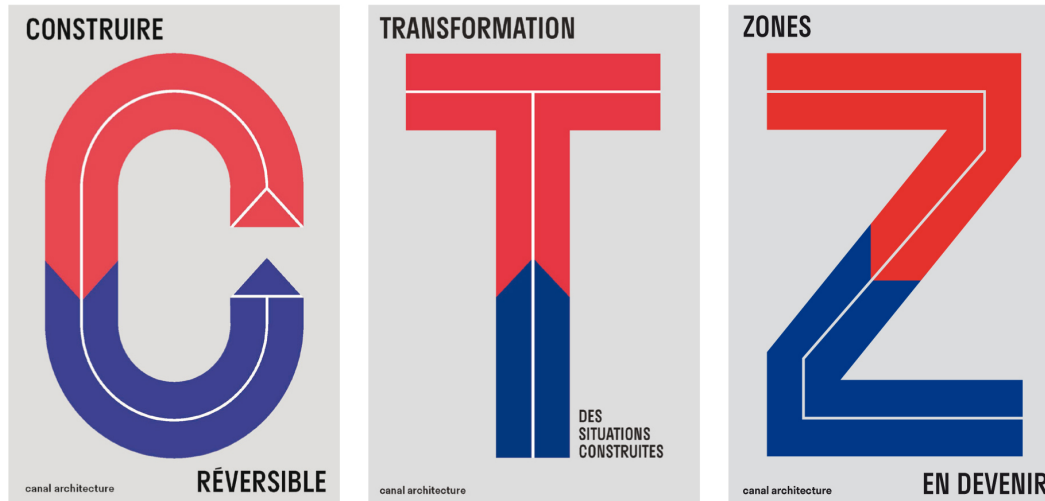


3. Pour les bâtiments productifs neufs, le Territoire doit encourager la construction de bâtiments verticaux et capables de répondre à une diversité d'usages.

Illustration présentée lors des ateliers de l'AMI

CANAL Architecture

Présentation des pistes de réflexion



4. Le Territoire doit mobiliser des outils d'aménagement adaptés aux programmes productifs.

**Publications de l'agence CANAL
Architecture : *Construire réversible,*
*Transformations construites, Zones en
devenir***

Les Ateliers Monique Labbé & LAMT

Monique Labbé, architecte fondatrice AML
Jean Lamort, architecte-ingénieur, fondateur LAMT

Syctom Batignolles,
Centre de tri des
collectes sélectives de
Paris 17 , AML, 2019



Maîtrise d'œuvre
urbaine du site Paris-
Bercy-Charenton,
LAMT ingénierie et
mobilités,
2011-2016



Les Ateliers Monique Labbé & LAMT

Présentation des pistes de réflexion

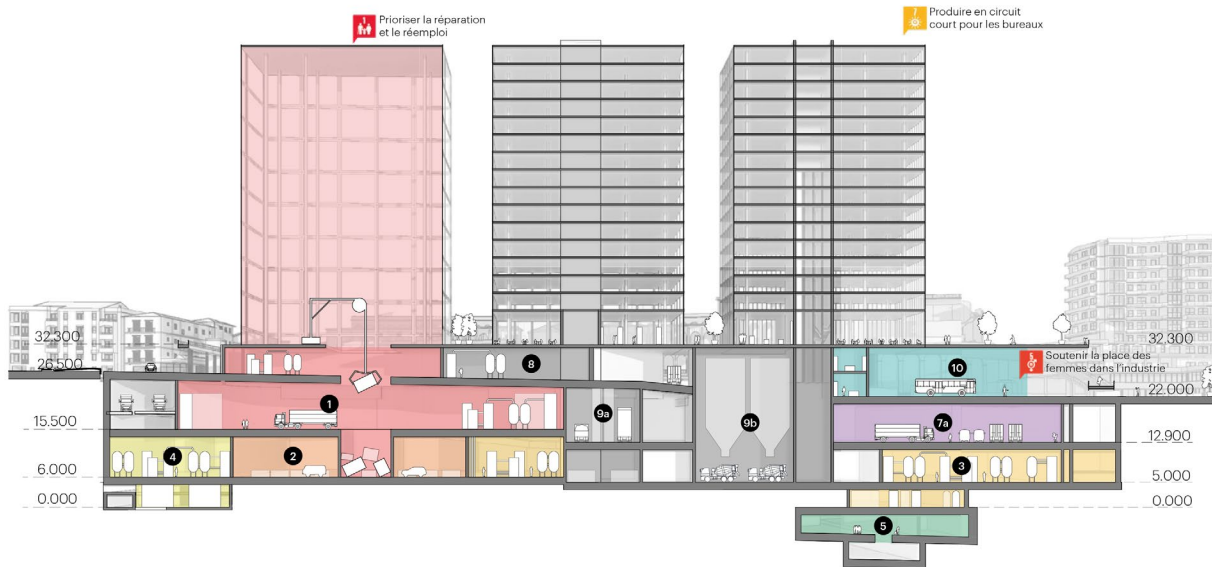


1. Il ne faut pas considérer les nuisances liées à la production comme une fatalité.

**Syctom Batignolles, Centre de tri
des collectes sélectives de Paris 17 ,
AML, 2019**

Les Ateliers Monique Labbé & LAMT

Présentation des pistes de réflexion



2. Pour concevoir le « très-compact », un dialogue entre les industries et l'architecte doit être instauré en amont des cahiers des charges.

Ilôt Saint-Charles, principauté de Monaco, 2017-2022, LAMT

Les Ateliers Monique Labbé & LAMT

Présentation des pistes de réflexion



3. L'activité productive constitue une opportunité de rénovation urbaine.

**Plateforme d'activités de 35000m²
sur l'île de Cayenne, Antiope
Immobilier, Rémire-Montjoly, 2021**

Les Ateliers Monique Labbé & LAMT

Présentation des pistes de réflexion

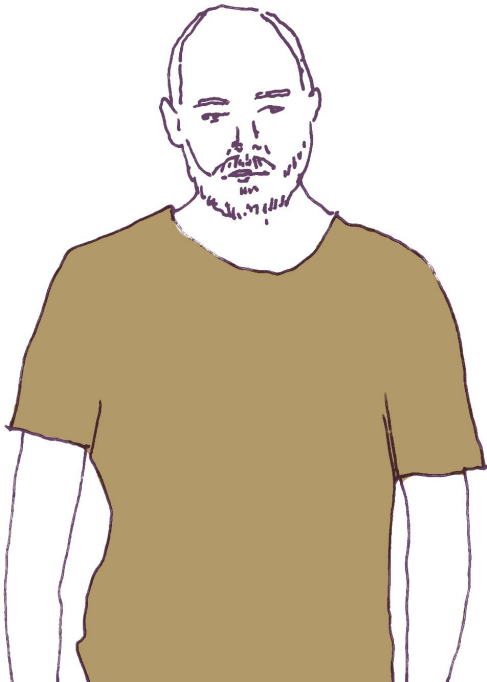


4. A l'étalement horizontal des villes productives, opposons une optimisation de l'espace dans toutes ses dimensions et favorisons les mutualisations.

Projet d'urbanisation du sillon ferroviaire du plateau d'Orly, 2010-2013, AML

Vincent Lavergne architecture urbanisme (VLAU)

Vincent Lavergne,
architecte, associé fondateur



MÉNILMONTANT étude pour 85 logements, équipements sportifs, point encombrants et jardin ; Paris (75), France ; Paris Habitat



TOUR WATT Réhabilitation, extension et surélévation de la Tour du Loiret ; Paris (75), France ; Livraison 2020 ; ICF Novedis

Vincent Lavergne architecture urbanisme (VLAU)

Présentation des pistes de réflexion

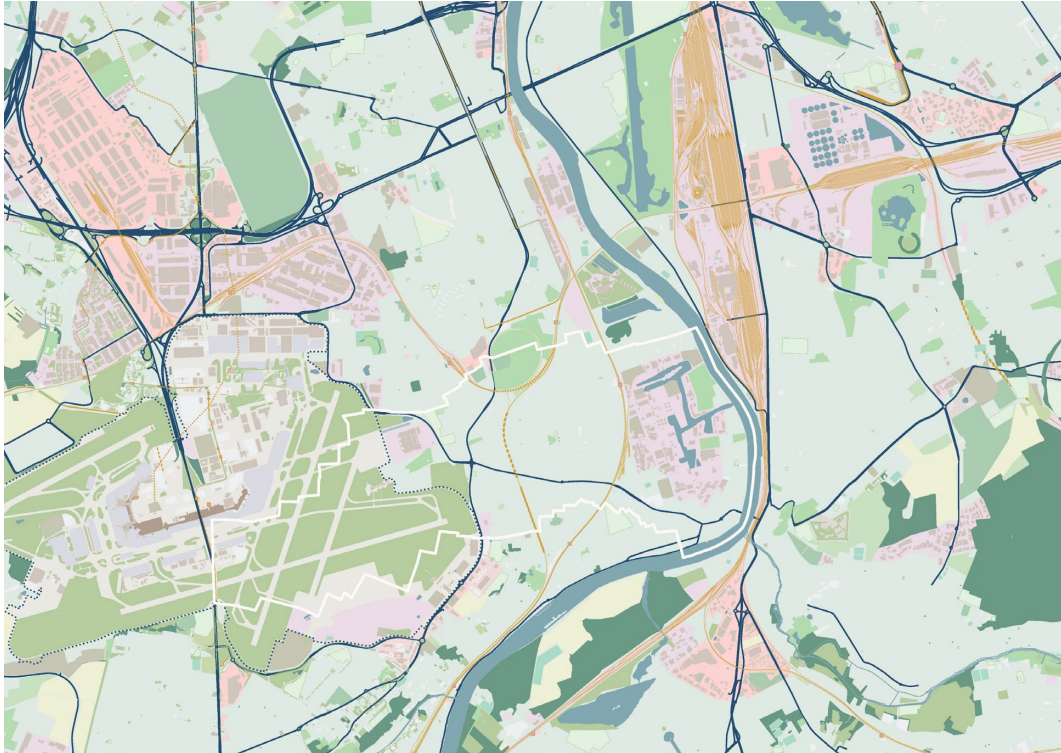


1. Le Territoire peut mettre en place un laboratoire urbain pour entamer des expérimentations.

Proposition pour la transformation de l'usine Packard à Détroit, concours 2014, projet lauréat, VLAU

Vincent Lavergne architecture urbanisme (VLAU)

Présentation des pistes de réflexion



2. Les zones industrielles à désenclaver sont autant d'opportunités de projet dont peut se saisir le Territoire.

Illustration présentée lors des ateliers de l'AMI

Vincent Lavergne architecture urbanisme (VLAU)

Présentation des pistes de réflexion



3. Un dispositif spatial ou paysager, une certaine programmation peuvent permettre d'articuler habitat et industrie.

Urban Valley, bureaux, activités, restaurant inter-entreprises, parking silo, 2019-2024, foncière Atland, Argenteuil, VLAU

Vincent Lavergne architecture urbanisme (VLAU)

Présentation des pistes de réflexion



4. L'immobilier productif est l'occasion d'explorer les questions matérielles de l'architecture.

Rungis D6-Bio, pavillon bio, restaurant et 16 cellules de vente, Rungis, livré en 2015, Semmaris

ENSEIGNEMENTS



SYNTHÈSE

Les équipes ont souligné :

1. L'importance que le Territoire et les Villes continuent à animer des débats et à partager une vision du Territoire productif pour créer une culture commune autour de cette ambition et du renouvellement de l'immobilier productif.

- **Créer un lieu-vitrine**
- **Organiser des tables rondes sur la question de l'immobilier productif ou des expositions.**

SYNTHÈSE

Les équipes ont souligné :

2. l'opportunité pour le Territoire et les Villes d'être à l'origine de projets démonstrateurs pour porter leur vision d'un immobilier productif désirable et enclencher une dynamique nouvelle de construction.

- **Création d'une zone de « laboratoire urbain », zone d'expérimentation architecturale et urbaine**
- **Création d'un démonstrateur sur une zones d'activité existante**
- **Profilage et mise en chantier d'une série de projets pilotes, représentatifs de typologies d'immobilier à développer sur le territoire**

SYNTHÈSE

Les équipes ont souligné :

3. l'opportunité d'employer l'immobilier productif comme levier de la rénovation urbaine. Les équipes ont pointé de nombreux potentiels de projets sur le Territoire et invitent les élus à s'en saisir et à en préparer l'avenir à travers le futur PLUi.

- **Désenclaver des zones industrielles existantes**
- **Franchir des infrastructures**
- **Réactiver des zones d'activités**
- **Transformer d'anciens bâtiments industriels**
- **Exploiter les sous-sols**

POURSUITES

L'AMI se poursuivra par :

- 1. des visites d'opérations de référence d'ici la fin d'année.**
- 2. l'organisation d'un séminaire en partenariat avec l'AUC à la Maison de l'architecture dans les prochains mois**
- 3. un volet expérimentation et opérationnalité en 2022**

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 V
P A
B M I È V R E
S V

Territoire productif et innovant



Conclusion

Fatah AGGOUNE

Vice-Président délégué aux activités
productives et à l'immobilier d'entreprise
du Grand-Orly Seine Bièvre



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr

MANIFESTE POUR UN TERRITOIRE INDUSTRIEL ET PRODUCTIF

Nouvelles signatures



- SYVIL
- L'AUC
- Canal Architecture,
- Les ateliers Monique Labbé
- Vincent Lavergne Architecture
Urbanisme

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 V
 P A
 B M I È V R E
 J S V

Territoire productif et innovant



MERCI

pour votre attention



ARC.
INNOVATION
GRAND PARIS

VITRINE **EMPLOIS**

#T12GOSB

grandorlyseinebievre.fr