TERRITOIRE PRODUCTIF

Quel immobilier productif pour demain ?

Livre blanc, résultats de l'appel à manifestation d'intérêt sur les futures formes urbaines productives... Le Grand-Orly Seine Bièvre organisait le 18 octobre une réunion d'échanges au sujet du développement et du maintien de l'immobilier productif. Une réunion en forme de point d'étape, dans la lignée des engagements pris dans le Manifeste pour un territoire industriel et productif.

Publié le 26 octobre 2021

18 octobre 2021 - Réunion d'échanges au sujet du développement et du maintien de l'immobilier productif

18 octobre 2021 - Réunion d'échanges au sujet du développement et du maintien de l'immobilier productif

Maintenir, développer et réinventer l'activité productive, et l'immobilier inhérent, est un sujet qui mobilise. Dans les locaux de l'incubateur d'entreprises Intencity de Choisy-le-Roi, la réunion du 18 octobre a rassemblé promoteurs, investisseurs, bailleurs sociaux, sociétés d'économie mixte, architectes, aménageurs, clusters et institutionnels. Tous réunis pour faire avancer, collectivement, la réflexion autour du Manifeste pour un territoire industriel et productif. Lancé en juillet 2018 par le Grand-Orly Seine Bièvre, celui-ci s'attache en effet à mobiliser les acteurs et définir les conditions de développement de l'immobilier productif en milieu urbain dense. Cette mobilisation a porté ses fruits et en novembre 2018, Grand-Orly Seine Bièvre a été identifié comme « Territoire d'industrie »

mettant en oeuvre un plan d'action avec 20 porteurs de projets. Le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt sur les formes urbaines productives de demain (mars 2020) et la publication d'un Livre Blanc en faveur du maintien et du développement de l'immobilier productif (mars 2021) se sont inscrits dans cette lignée. Le 18 octobre, l'heure du bilan et du partage avait sonné.

> *« Les débats ont été animés. Il y a eu de nombreux échanges, des retours d'expériences très riches, avec des acteurs et des regards différents. Ces sujets sont une préoccupation pour tous. » Muyinat Ogboye Vazieux, Cheffe de mission immobilier productif et Cheffe de projet Territoire d'industrie*

Ces dernières années, la mutation de l'économie (innovation, émergence de start'up, tertiarisation,...) a largement été prise en compte par les collectivités, notamment dans la mise à disposition d'immobiliers dédiés. L'immobilier dit «productif» semble toutefois être passé dans un «angle mort» des politiques publiques, avec des conséquences néfastes sur le maintien d'activités productives dans le tissu urbain dense et sur des emplois liés. Or, ces activités productives sont indispensables au bon fonctionnement de la Métropole et sont pourvoyeuses d'emplois diversifiés. En outre, le maintien et la réimplantation de ces activités constituent un enjeu fort, notamment afin de réduire l'empreinte carbone de nos territoires.

Le Livre blanc : une boîte à outils

Publié en mars, le Livre Blanc en faveur du maintien et du développement de l'immobilier productif a été rédigé par cinq Territoires de la Métropole du Grand Paris : la Ville de Paris, Plaine Commune, Est Ensemble, Grand Paris Sud Est Avenir, et Grand-Orly Seine Bièvre. Son objectif : rassembler les outils mobilisables pour créer les conditions favorables au développement d'un immobilier productif à coût raisonnable. Il se présente sous la forme d'une « boîte à outils », développée en quatre axes :

- Agir sur la planification et les autres outils réglementaires,
- Contenir les valeurs foncières,
- Construire, investir, exploiter,
- Mobiliser les financements complémentaires.

Ce livre blanc vise une mobilisation urgente des acteurs, pour mettre en place des solutions concrètes à la hauteur des enjeux métropolitains et régionaux, en proposant des fiches pratiques à vocation opérationnelle.

« *Lors de la réunion, les échanges ont souligné la nécessité que les Villes s'approprient la démarche en faveur de l'immobilier productif, notamment à travers la sanctuarisation de sites dédiés aux activités dans leurs plans locaux d'urbanisme.* » précise Muyinat Ogboye Vazieux. À ce titre, le PLU de Vitry-sur-Seine, révisé il y a peu, est cité comme exemple dans le Livre blanc. À l'échelle intercommunale (PLUi), le travail démarre actuellement. « *Pour maintenir et développer l'immobilier productif, il faut également mobiliser plusieurs outils, agir sur plusieurs leviers à la fois, ont relevé les personnes présentes.* »

https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/quel-immobilier-productif-pour-demain-4453?

Des réflexions sur les formes urbaines productives de demain

https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/quel-immobilier-productif-pour-demain-4453?

La deuxième partie de la réunion a été consacrée au résultat de l'appel à manifestation d'intérêt sur les formes productives de demain lancé en mars 2020. Les 4 équipes retenues avaient été présentées dès juillet 2020 : il s'agit du collectif de l'AUC, de Canal Architecture, du Laboratoire d'Architecture, Mobilités et Territoire (LAMT - Ateliers Monique Labbé) et de Vincent Lavergne Architecture Urbanisme (VLAU). Leurs travaux ont été rendus public : lutte contre l'étalement urbain, mixités programmatiques, mobilisation d'outils d'aménagement adaptés, transformation de l'existant, constructions en verticalité, optimisation de l'espace et mutualisations, ou encore création d'un démonstrateur sont autant de pistes proposées.

Face au coût du foncier, le Président du Grand-Orly Seine Bièvre, Michel Leprêtre, a évoqué le besoin de mobiliser les parlementaires afin de promulguer une loi permettant d'encadrer et limiter la spéculation foncière.

Là encore les échanges furent animés : tous se sont accordés sur la nécessité de repenser les formes urbaines mais également sur le besoin d'associer plus étroitement aux architectes les promoteurs, les investisseurs et les utilisateurs finaux dans la conception des projets immobiliers. Afin qu'ils soient le plus fonctionnels possibles et réellement réversibles, ces projets doivent être pensés collectivement, en particulier avec les utilisateurs finaux.

Perspectives

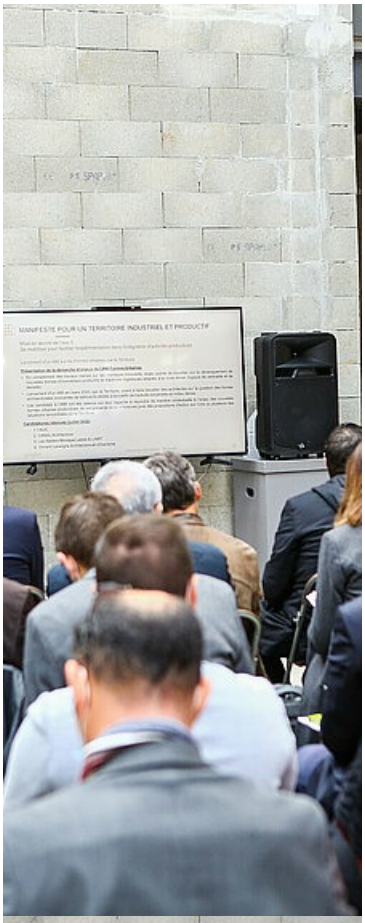
> *« Des ateliers seront prochainement programmés afin de produire ensemble toutes les convergences nécessaires, dans la diversité de nos approches, pour créer du réel et la ville productive de demain. » Fatah Aggoune, Vice-président du Grand-Orly Seine Bièvre délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise*

La mise en oeuvre du Manifeste pour un territoire industriel et productif va donc se poursuivre par un travail encore et toujours collégial. L'objectif, désormais, est de passer à la phase opérationnelle, en expérimentant et la concrétisant ces nouvelles formes architecturales, puis en portant l'ensemble de ces enjeux dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.

Au terme de la réunion du 18 octobre, 5 nouveaux acteurs, tous architectes, ont signé le Manifeste :

- Djamel Klouche pour AUC,
- Patrick Rubin pour Canal Architecture,
- Monique Labbé pour Les Ateliers Monique Labbé,
- Achille Bourbon pour SYVIL,
- Vincent Lavergne pour Vincent Lavergne Architecture et Urbanisme.

Ce qui porte désormais à une cinquantaine le nombre de signataires.



https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/actualites/quel-immobilier-productif-pour-demain-4453?

Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP 748
94 398 ORLY AÉROGARE
CEDEX

01 78 18 22 22