

# L'immobilier au service de l'attractivité des territoires et de la redéfinition des centralités

DTZ Consulting, mars 2013

## 1- Des espaces attractifs en dehors de Paris et de sa centralité

La crise immobilière latente a modifié en profondeur les comportements des acteurs de l'immobilier. D'un côté, les investisseurs, toujours plus frileux depuis le début de la crise, se recentrant sur les opérations les moins risquées, privilégiant notamment le cœur de Paris pour les acquisitions. De l'autre, les utilisateurs, dont la vision de l'immobilier s'est transformée puisqu'ils l'intègrent de plus en plus dans leurs stratégies et plus spécifiquement en termes de :

- Coûts, dans la mesure où l'immobilier représente le 2ème poste de dépense après les salaires,
- Image,
- Mais également en tant qu'outil managérial.

Ces nouvelles directions dans les stratégies immobilières des utilisateurs ne sont pas sans impact sur les marchés... et les territoires puisque de « nouvelles frontières » pour le tertiaire ont été repoussées et sont apparues avec des opérations majeures transformant la géographie de l'immobilier avec une prime donnée aux implantations :

- Aux portes de Paris,
- Dans des immeubles bâtis sur la forme de « campus », autrement dit des bâtiments conçus en R+3 / R+4 développant de grandes surfaces (à partir de 20 000 m<sup>2</sup> environ) réparties entre :

- Des services (restaurant inter-entreprises, petits commerces, cafés, jardins intérieurs / extérieurs) souvent sis dans un bâtiment principal,
- Et des activités de bureau en général implantées dans différentes ailes.

Pour ne citer que des exemples récents, nous pouvons retenir :

- La localisation du siège de LCL à Villejuif,
- L'implantation récente du Crédit Agricole à Montrouge,
- La prise à bail par Samsung de l'immeuble Ovalie développé à toute proximité du périphérique à Saint-Ouen,
- Ou encore la construction en cours d'un immeuble de 130 000 m<sup>2</sup> pour SFR à Saint-Denis.

Ce que l'on pourrait considérer comme un « desserrement » de Paris pourrait être également apparenté à un « resserrement » de la région parisienne autour de la première couronne pour les fonctions de siège comme l'illustre le déplacement de Microsoft de Courtaboeuf vers Issy-Les-Moulineaux. Cette relocalisation a été motivée essentiellement par un rapprochement de la firme vers les centres de décision (ie. Paris) mais également pour un rapprochement des bassins de main d'œuvre afin de faciliter le recrutement des talents.

Les entreprises consommatrices de surfaces tertiaires tentent donc de solutionner cette équation difficile croisant « coûts immobiliers », « développement de l'activité » et « management des ressources humaines » en formulant une réponse optimale assise sur un mix entre « accessibilité en transport en commun » et « rationalisation des prix », induisant une très forte tentation pour l'implantation sur les marchés « middle-cost » bien desservis comme :

- Saint-Denis et le Stade de France,
- La Boucle Nord,
- La Boucle Sud,
- La Défense et ses extensions (Nanterre, Rueil, La Garenne-Colombes, etc.)... jusqu'à Bezons aujourd'hui comme en témoigne l'emménagement d'Atos (SSII) dans l'immeuble River Ouest.

De nouvelles polarités sont donc apparues ces dix dernières années venant concurrencer Paris, par le critère « prix », et les centralités de seconde couronne (Cergy, Saint-Quentin en Yvelines, Marne-la-Vallée), sur le critère « accessibilité » depuis le centre de la capitale régionale.

Cette « concurrence » n'est cependant pas négative puisqu'elle participe du renforcement du Grand Paris et de son marché immobilier. Ou plutôt de « ses » marchés immobiliers conçus comme autant d'offres différentes pouvant répondre aux stratégies variables, en termes d'implantation, des entreprises ou des filières. Autre point intéressant également, il convient de remarquer que ces « marchés » recoupent par ailleurs des spécificités en termes économiques, témoignages de l'apparition de clusters locaux :

- Les activités financières principalement concentrées dans l'Ouest de Paris et à La Défense,
- Les activités liées à l'informatique et aux logiciels situées pour la plupart à Paris, Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux,
- Les activités orientées vers le son, l'image et le multimédia localisées, quant à elles, à Paris et en proche couronne,
- Le tourisme essentiellement à Paris et en proche couronne,
- Le Biotech au sein de la Vallée de la Bièvre,
- Les activités aéroportuaires au niveau du Bourget – La Courneuve – Roissy,
- L'industrie aéronautique et mécanique à Saint-Quentin-en-Yvelines.

## 2- L'immobilier, un facteur de compétitivité et témoin de la centralité

La diversité géographique des espaces d'accueil mais également la diversité « typologique » permettent au Grand Paris d'être compétitif vis-à-vis des autres capitales européennes et notamment sur le critère immobilier grâce à une offre proposant des campus connectés à des prix accessibles mais également :

- Des tours à la Défense répondant aux standards internationaux,
- Des bureaux de prestige au cœur de Paris,
- Etc.

A l'heure de l'économie globalisée et de la concurrence métropolitaine, cet avantage pourrait être décisif, même si d'autres critères sont étudiés par les directions centrales des grandes firmes à l'instar de la fiscalité, la main d'œuvre, les salaires, etc. Selon une étude réalisée par l'IAU en 2007, la France concentrait en 2005 39 sièges des 500 plus grandes entreprises mondiales devant l'Allemagne ou la Grande-Bretagne. La polarisation du territoire hexagonal autour de Paris met en valeur la position francilienne qui regroupait 37 de ces 39 sièges.

### Les sièges des groupes du Classement Fortune Global 500



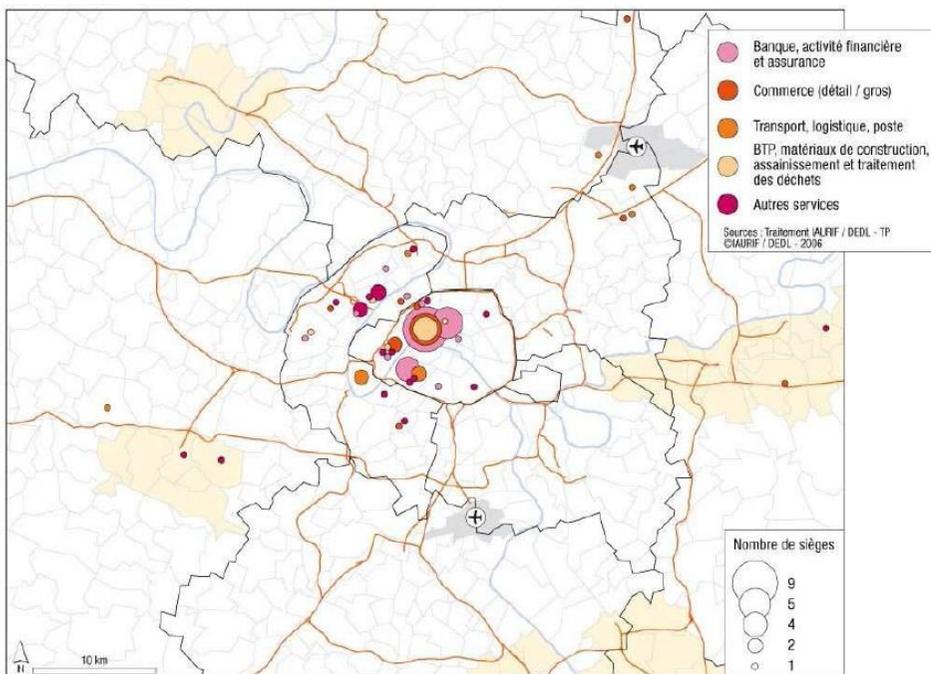
en Europe par métropole en 2005 – IAU 2006

Au niveau de la région francilienne, une géographie des sièges internationaux se dessine, privilégiant l'ouest et le sud. D'autres territoires se dégagent cependant à l'instar de Roissy ou encore des villes nouvelles de Cergy, Marne-la-Vallée ou Saint-Quentin

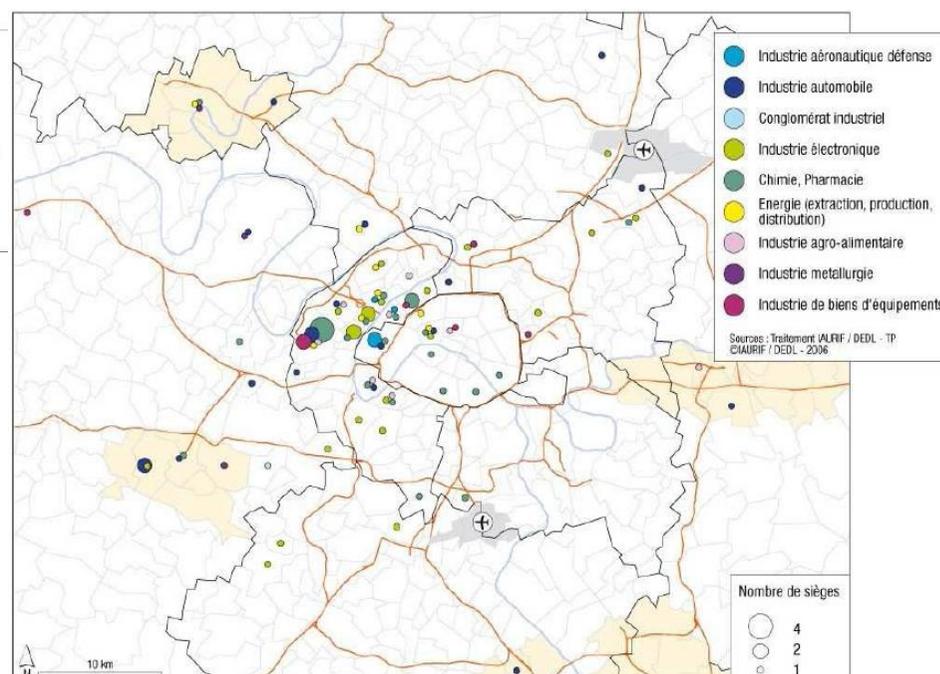
qui ont su attirer ces fonctions en proposant un mélange d'aménités urbaines, de moyens de transport autoroutiers et en commun (RER, Transilien, etc.) ainsi qu'une qualité du cadre de vie.

Cette géographie se distingue entre les sièges des activités tertiaires et les sièges industriels :

- Les premières privilégiant Paris et ses portes,
- Les secondes la première couronne, voire la deuxième.



**Sièges et activités tertiaires en IDF – IAU 2006**



**Sièges et activités industrielles en IDF – IAU 2006**

Au-delà de la dichotomie « sièges d'entreprises industrielles » Vs « sièges d'entreprises tertiaires », il conviendra de retenir que le Grand Paris propose des centralités « business » alternatives à Paris, voire « phagocytant » la commune centrale :

- Les arrondissements du 15ème et 16ème constitueraient, d'un « point de vue économique », une polarité avec les communes d'Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt, Sèvres et Meudon,
- De la même manière, les communes de Montrouge, Gentilly et Arcueil semblent s'inscrire de plus en plus dans la continuité des arrondissements du 13ème et 14ème,
- Tandis qu'au Nord, d'autres continuums semblent se constituer entre :
  - 17ème, Neuilly-sur-Seine, Levallois,
  - 18ème, 19ème, Clichy, Saint-Ouen et Aubervilliers.

« Indépendantes » de la capitale, d'autres centralités émergeraient :

- Le pôle d'Orly avec Thiais, Choisy-le-Roi et Vitry-sur-Seine,
- La vallée de la Bièvre.

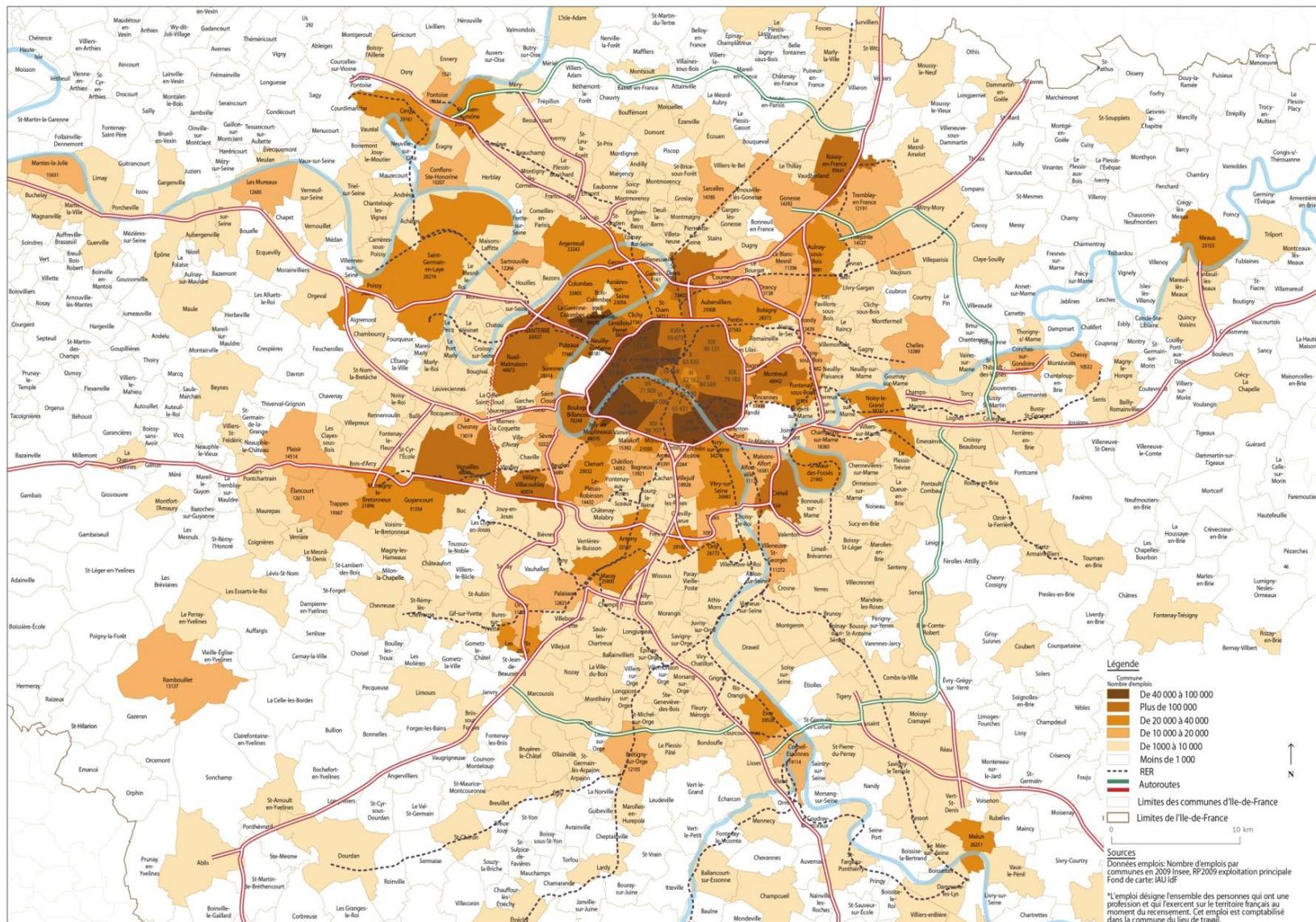
De la même manière les villes nouvelles se transformeraient et s'étendraient :

- Les territoires de Saint-Quentin et de Versailles forment un plus vaste territoire,
- Melun rayonne sur un pôle de Savigny-le-Temple à Fontainebleau,
- Cergy-Pontoise polarise les territoires le long de l'A15 jusqu'à Herblay,

- Une tache se dessine de Marne-la-Vallée à Noisy-le-Grand.

Ces nouvelles centralités auraient tendance à s'imposer dans le paysage d'un Grand Paris en recomposition grâce à :

- Leurs offres de bureaux et leurs équipements en transport qui attirent des richesses, des ressources économiques et des emplois (voir carte suivante),
- Leurs offres urbaines qui attirent des personnes séduites par l'attractivité résidentielle (espaces publics, équipements, services aux particuliers, commerces, équipements scolaires, équipement résidentiels).



**Répartition des emplois en IDF – Devillers et Associés 2013**

### 3- Les enjeux économiques de la centralité

Par ailleurs, si la diversité « typologique » (tour, campus, etc.) permet aux utilisateurs tertiaires de trouver des immeubles de bureau adaptés à leurs usages et sur l'ensemble du Grand Paris, la question de la diversité « fonctionnelle » doit être abordée pour également traiter de la dimension « productive » de ces centralités qui voient les « activités industrielles ou artisanales » les quitter sous l'effet :

- D'une part, de la fausse idée que ces activités n'ont pas besoin des externalités positives d'un cœur d'agglomération pour exister,
- D'autre part, du foncier, partant du principe que le foncier qu'elles occupent constitue un sous-jacent de premier choix pour y construire du commerce (i.e. usages plus rémunérateurs),
- Enfin, de l'antienne que fredonnent les territoires, cherchant tous à s'imposer comme la « nouvelle destination tertiaire régionale ».

Ainsi, vingt ans après la fin des années yuppies, la cité n'en finit plus de se tertiariser, fragilisant, par la dimension « offre d'implantation » (ie. loyers qui augmentent, distances du domicile des salariés qui croissent, etc.) les activités productives qui n'ont pas besoin de cette donne immobilière pour être en difficulté.

L'immobilier productif doit pourtant participer au phénomène de centralité par l'amélioration de la qualité de l'offre et par une nouvelle insertion programmatique dans la cité,

constituant au passage une solution d'accès à l'emploi. En effet, ce maintien d'activités productives en zone dense donnerait l'opportunité de garantir le maintien et l'insertion sociale des populations à faible revenu installées en zone dense d'agglomération, étant entendu que temps et modalités de transport allongés, contraints et complexifiés sont générateurs de frein à l'accès à l'emploi notamment pour les populations fragilisées.

Mais ces implantations d'activités doivent être anticipées par les aménageurs pour être entièrement assumées, notamment par rapport aux conditions locatives adaptées : en effet, les montants de loyers ciblés par un artisan (prenons cet exemple) ne dépassent généralement pas 120 € / m<sup>2</sup> / HT en région parisienne, soit un niveau très éloigné des valeurs intégrées dans les bilans d'opération des projets en hyper-centre.

Dans ce contexte, comment les implanter ? Des solutions en plusieurs dimensions, déclinant le principe de la mixité entre activité et tertiaire, sont à conceptualiser :

- D'un point de vue financier, pour assurer une rentabilité à l'opération,
- D'un point de vue architectural également pour une gestion apaisée des conflits d'usage à l'échelle du bâti,
- D'un point de vue urbain enfin, pour imaginer une meilleure mixité entre activités et résidentiels à l'échelle de l'îlot.

Le terme « d'activités » peut également recouvrir, par extension, la « logistique urbaine », devenue le grand sujet à la mode à mesure que l'e-commerce prenait son envol et

s'inscrivait durablement dans notre paysage de consommateurs hyper connectés. Aucune fonction ne semble aujourd'hui plus importante que la livraison de marchandises au cœur des îlots de centralité. Et aucun sujet ne semble plus complexe ; car, haut-lieu de la densité, la ville doit accorder de la place à des circulations de marchandises qui :

- In fine, gênent son bon fonctionnement quotidien (congestion des trafics, pollution sonore, etc.),
- Mais demeurent vitales pour alimenter les citoyens dépendants entièrement de leur « hinterland ».

Cette dépendance doit être désormais traitée par les gestionnaires de villes qui, plutôt que d'adopter le rejet en périphérie de ces sujets, doivent les intégrer dans leurs multiples projets de hiérarchisation des trames viaires, d'organisation des dessertes ou de constructions immobilières, en jouant la carte de la « proximité urbaine » et de « l'efficacité logistique » comme principes majeurs de l'aménagement de nos centralités.

Les exemples se multiplient actuellement (ie. implantation de Chronopost au sein de l'espace urbain de distribution par Sogaris dans le quartier Beaugrenelle à Paris) et monteront en puissance demain à condition de savoir répondre à la problématique du coût, à commencer par celui du foncier.

Or, répondant peu ou prou à la loi de l'offre et de la demande et donc, par extension influencé par sa disponibilité dans son

marché, le dit foncier est souvent cher car bien placé. En face, les marges financières dégagées par les professionnels de la logistique sont en général insuffisantes pour répondre à cette impétueuse nécessité de situer ces activités au cœur des villes.

A l'instar des activités productives évoquées supra, dans le cas présent, il faut également innover. Et cette innovation doit passer par l'ingéniosité des acteurs de la construction urbaine au travers de :

- La valorisation des délaissés urbains (parking surdimensionné, dalle inusitée, etc.);
- La programmation d'opération mixed-use mêlant logistique et activités au rez-de-chaussée, bureaux en étage, et logements en hauteur.

Si les questions de séparation des usages sont bien traitées, gageons que l'avenir se composera avec ces nouveaux actifs immobiliers aux allures de ruches ultra-connectées qui naitront d'une collision brutale entre enjeux environnementaux, sociaux et urbanistiques. Et s'il s'agissait de notre boson de Higgs immobilier ? Ce chaînon manquant de notre urbanisme contemporain qui relierait tous les courants de réflexions actuelles en enchâssant les principes de densité, d'accessibilité, de durabilité et d'efficacité. Et de centralité. Pour tous.