



IMMOBILIER D'ENTREPRISE, TERRITOIRE PRODUCTIF

Mobilisés pour le développement et le maintien d'"Immobilier productif"

Cinq territoires de la Métropole du Grand Paris, Grand-Orly Seine-Bièvre, Grand Paris Sud Est Avenir, Est Ensemble, Plaine Commune et la Ville de Paris, qui partagent un objectif commun de maintien et de développement de la production sur leur territoire, se sont mobilisés sur l'écriture d'un Livre blanc.

Publié le 15 mars 2021

L'activité productive retenue pour ce guide rassemble l'ensemble des activités de la chaîne de fabrication d'un produit, de la R&D et son prototypage, en passant par la production, fabrication, construction, transformation de produits, la distribution et son conditionnement, la réparation, maintenance et transformation, jusqu'au recyclage et élimination du produit.

Contexte :

Cinq territoires mobilisés pour le retour de la fabrication, au service de l'emploi et d'activités non délocalisables.

30 hectares de foncier accueillant des activités dites « productives » (artisanat, industrie, logistique...), disparaissent chaque année en Île-de-France, pour laisser place à d'autres usages, entraînant un éloignement de ces activités indispensables au bon fonctionnement de nos territoires. La préservation en milieu urbain dense d'activités économiques productives est pourtant un enjeu pour développer les territoires mixtes et résilients de demain et relever les défis sociaux et environnementaux majeurs du 21e siècle. Elle nécessite le développement d'un immobilier dit « productif » adapté au fonctionnement de ces activités de production en termes technique et d'architecture, de conditions d'occupation et d'intégration urbaine. Il peut s'agir de locaux en rez-de-chaussée, ou bien de bâtiments entiers dédiés. Offrir les conditions d'accueil à ces activités permet en effet de répondre localement au besoin en emploi des habitants, améliore le fonctionnement des entreprises, participe à la ville du quart d'heure et au soutien national à l'industrie et à la réduction de l'empreinte carbone des activités économiques.

La « ville productive », c'est-à-dire la ville qui accueille des activités de production, doit être prise en compte dans

<https://www.grandorlyseinebievre.fr/information-transversale/actualites/mobilises-pour-le-developpement-et-le-maintien-dimmobilier-productif-3226?>

les politiques publiques d'aménagement urbain qui feront la ville du 21^e siècle, comme partie intégrante de la ville durable, la ville inclusive et solidaire, et la ville connectée. « Produire local » devient une exigence renforcée par la crise de la Covid-19. L'application du Zéro Artificialisation Nette va aussi encourager l'émergence d'offres immobilières hybrides. La mobilisation des acteurs devient urgente pour mettre en place des solutions concrètes destinée à produire l'immobilier productif de demain à coût maîtrisé en milieu urbain dense.

Ces territoires publient, donc, en commun un guide conçu comme une boîte à outils pour les collectivités territoriales, les aménageurs et les acteurs de l'immobilier d'entreprise. Il rassemble les dispositifs mobilisables pour développer de l'immobilier productif à coût maîtrisé et accueillir des activités productives en milieu urbain.

4 axes d'intervention ont été identifiés et se complètent pour démultiplier leurs effets :

- la planification et les outils réglementaires (ex : intégration de destination activités dans les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ; droit à l'expérimentation dans des secteurs prioritaires),
- la maîtrise des valeurs foncières (ex : acquisitions foncières par la collectivité ou appui EPF, urbanisme transitoire)
- les modes de construction, d'investissement, d'exploitation (ex : réalisation des travaux avec l'appui des EPL ou des bailleurs partenaires)
- les financements complémentaires (ex : subventions de collectivités aux bailleurs, garanties d'emprunts par la collectivité)

Parmi les leviers, certains récents ou expérimentaux recèlent un potentiel important qui méritent d'être partagés. La réussite de ces opérations nécessite le concours de tous les acteurs publics, parapublics et privés. Ce guide a donc vocation à être partagé avec l'ensemble des partenaires et à appuyer les professionnels dans la mise en œuvre de leurs projets.

Ce document partenarial est l'aboutissement d'une étude confiée au groupement Adéquation, Ville en Œuvre et Studio Kristo Nousiainen architectes.



Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP748
94 398 Orly aéroport
Cedex

☎ 01 78 18 22 22