

Les pistes proposées font appel à 7 leviers pour le renouvellement du parc de bureaux :

**Outil 1 : le portage foncier de long terme par l'intermédiaire d'une foncière**

Faire de l'acquisition d'espaces occupés un atout pour le renouvellement.

La foncière a pour objet de constituer et de gérer des réserves foncières afin de permettre à terme un renouvellement du bâti.

La foncière assure le portage des actifs immobiliers sur une durée d'au moins 10 ans et en assure l'exploitation durant cette période. Le rendement locatif permet de prendre en charge le remboursement des emprunts, les frais financiers, de faire face à d'éventuels travaux à la charge du propriétaire et in fine les frais d'évictions éventuels.

Sur Brabois, la création d'une foncière permettrait d'anticiper et d'accompagner la mutation du secteur tout en permettant le maintien sur place des activités liées au Technopôle, l'offre immobilière nouvelle permettant d'offrir des solutions de relogement aux entreprises ciblées par les opérations de renouvellement.

**Outil 2 : mise en place d'un ingénierie de projet en développement urbain et économique**

Il s'agit ici de mettre en place un outil permettant d'accompagner les entreprises impactées par le renouvellement en proposant des solutions de relogement.

Sur Brabois l'outil d'observation existe à travers les travaux réalisés par SCALEN, l'outil d'accompagnement des entreprises est en cours de constitution à travers la SEM dédiée.

Cet outil permettra d'obtenir une connaissance fine et actualisée du tissu économique de ses attentes et besoins. Il permettra aussi de mobiliser les acteurs économiques du territoire et d'élaborer un plan d'actions pour la rénovation du bâti et le renouvellement des emprises stratégiques (gestion des relogements, programme de travaux et phasage).

**Outil 3 : les outils réglementaires et fiscaux**

L'encadrement réglementaire et notamment les règles de constructibilité issues du PLU doivent faciliter les opérations de transformation ou de réhabilitation lourdes du bâti :

- créer un nouveau zonage dans la zone UX le long de l'avenue de la Forêt de Haye afin de favoriser le renouvellement de part et d'autre de cet axe (modification des règles de hauteur et d'implantation du bâti).

- Compenser, pour les opérations de rénovation, par des droits à construire supplémentaires les pertes de surfaces engendrées par les travaux d'isolation thermique et acoustique ou par la mise en place de trémies. (Le PLU ne propose pas de bonus de constructibilité pour l'isolation thermique des bâtiments),

- Mettre en place une modulation des taxes (TA, participations) en fonction d'un niveau de performance énergétique atteint.

**Outil 4 : l'innovation constructive**

Favoriser la création de produits spécifiques à destination des PME et TPE :

- Des surfaces mixtes et évolutives : bureaux et espaces laboratoires ou surfaces techniques.

- Une offre de petites surfaces (<150 m<sup>2</sup>), produits peu présents sur la Métropole en dehors des pépinières d'entreprises.

- Une offre de locaux à l'acquisition après restructuration qui permette aux chefs d'entreprise de se constituer un patrimoine.

**Outil 5 : l'ingénierie financière**

- Permettre le développement des baux précaires, sortir du carcan des baux 3/6/9 pour plus de souplesse envers les petites entreprises en création et développement.

- Sécuriser les investissements privés et faciliter les opérations de renouvellement en proposant un produit de garantie du risque locatif. Il s'agit de rendre possible une offre rénovée à prix modérée en jouant sur les taux de rentabilité attendus par les opérateurs en mettant en place un fond de garantie locative permettant de sécuriser les investissements privés.

**Outil 6 : le suivi et l'animation**

- Un suivi de la vacance et de l'obsolescence des immeubles pour l'information des propriétaires sur les interventions et soutiens possibles. Il s'agit de susciter des synergies, des commandes groupées afin de faire diminuer les coûts des interventions.

- La mise en place d'une « bourse » aux immeubles afin d'établir un relais entre opérateurs et propriétaires.

- Un suivi et une animation de la démarche de rénovation énergétique afin de favoriser les synergies de remise en état au sein du parc. Favoriser une mutualisation des travaux (commandes groupées) afin de diminuer les coûts d'intervention.

- L'identification d'opérateurs susceptibles de porter et d'accompagner les propriétaires et les utilisateurs dans le montage d'opérations complexes.

**Outil 7 : charte de gestion et comité d'agrément**


Une charte de gestion ou comité d'agrément permettrait d'encadrer les natures d'activités acceptées sur Brabois afin de renforcer la présence d'entreprises technopolitaines.

Etude réalisée en 2017 par:

**AVANT-PROJET** - 9 rue des Ursulines  
75005 Paris  
Christophe Bastide

**HBS Research** - 11-15 quai du  
Président Paul Doumer 92400  
Courbevoie - Joela Lemarechal

**GIRUS** - 1 rue Francis Carco 69120  
Vaux-en-Velin




**Re-fondation d'un technopôle de deuxième génération - étude d'attractivité immobilière et patrimoniale du parc d'activités de Brabois**

**La problématique de l'étude**

Réalisé dans les années 80, le parc d'activités de Brabois est situé dans un cadre naturel de grande qualité et directement desservi par un échangeur sur l'A33 offrant des liaisons vers Paris/Metz/Strasbourg et Epinal.

C'est un secteur déjà ancien avec un bâti vieillissant qui a aujourd'hui plus de 30 ans. Il apparaît aujourd'hui comme figé, évoluant peu notamment du point de vue de la remise aux normes du bâti.

Dans cette partie du parc tertiaire technopolitain semble apparaître, pour une part non négligeable, une fraction du parc déjà ancienne qui semble peu ou pas adaptée à l'évolution de la demande et aux souhaits actuels des utilisateurs.

Il existe aujourd'hui un risque de déqualification voire d'obsolescence de ce parc ancien qui pour une part est en décalage avec les évolutions de la Métropole et les enjeux de la ville durable.

L'absence d'une offre renouvelée entraîne un risque de déqualification du parc en regard de la production neuve métropolitaine. L'occupation du parc s'oriente vers des activités moins qualitatives en lien avec une offre de seconde main avec des loyers plus accessibles.

Partie intégrante du « Triangle de la modernité » le Parc de Brabois est perçu comme un secteur d'activité banal, un parc d'activité ordinaire en décalage avec la vocation technopolitaine du secteur.

Pourtant, la présence du CHU, de la faculté de Médecine, de l'Institut national polytechnique de Lorraine et de structures de transfert de technologies (Promotech, Prabil) fait

du technopôle un lieu privilégié d'accueil pour les entreprises de recherche et de développement.

Le parc de Brabois est caractérisé par un urbanisme des années 80 peu économe en foncier mais avec de grandes qualités paysagères du fait des boisements. Une faible densité bâtie avec d'importantes surfaces occupées par des stationnements individualisés sur chaque tènement.

Il offre peu « d'urbanité » au regard des critères actuels, pas d'alignement bâti, des bâtiments implantés au centre des tènements avec des poches de stationnement en façade.

Il reste peu perceptible depuis les grands axes. C'est une enclave quasi autonome, peu perméable qui fonctionne sur elle-même.

Identifié comme territoire à enjeux le Parc s'inscrit dans une démarche de requalification plus globale qui s'appuie sur la labellisation ATP, dont la démarche est portée localement par l'association NB Tech.

L'étude d'attractivité immobilière et patrimoniale s'inscrit dans la poursuite de la dynamique engagée. Sur la base d'une analyse exhaustive du parc et de son occupation, elle identifie et quantifie le parc en situation d'obsolescence et en risque d'obsolescence afin de élaborer sur des cas concrets des scénarios d'intervention dans les dimensions immobilières, réglementaires, techniques et financières.

**Les objectifs de l'étude**

**De dresser un état des lieux du parc de bureaux et de son potentiel de renouvellement**

- Repérage du parc de bureaux et analyse détaillée de sa structure (localisation, âge, état du bâti, structure de la propriété, occupation)
- Identification du parc obsolète (bâti en mauvais état, absence de travaux effectués, immeuble partiellement ou totalement vacant)

**De tester sur des cas précis différents scénarios d'intervention dans les dimensions urbaines, réglementaires, techniques et financières**

- Réalisation d'études de cas sur des immeubles anciens obsolètes, tests en réhabilitation, restructuration et démolition-reconstruction. Estimation du montant des travaux et simulations financières.

**De comprendre les mécanismes du renouvellement et cibler les secteurs stratégiques pour le développement d'une offre renouvelée**

- Sur la base d'enquêtes auprès de professionnels de l'immobilier d'entreprise, identifier les besoins et cerner les critères urbains et fonctionnels, les contraintes économiques, pour développer une offre renouvelée.
- Définir les secteurs stratégiques du renouvellement, identifier des immeubles aujourd'hui obsolètes.

**D'identifier des leviers opérationnels pour le développement d'une offre renouvelée et diversifiée**

- Proposition d'outils réglementaires, fiscaux, opérationnels, fonciers, financiers permettant d'intervenir, d'initier et de soutenir les opérations de renouvellement.

Caractérisation du parc et de ses évolutions

Le parc total est estimé à 118 000 m<sup>2</sup> pour 212 établissements et 4000 salariés.  
 Une surface cadastrée totale de 57 hectares répartie entre 86 propriétaires dont 26% des surfaces sont des propriétés publiques.  
 Une emprise bâtie totale faible avec un CES moyen de 0,20.  
 Une sous utilisation relative de l'espace avec un COS moyen de 0,31, faible pour un secteur de bureaux.  
 Des emprises caractérisées par d'importants espaces de stationnements privatifs et de vastes espaces boisés qui marquent l'identité et assurent l'attractivité du secteur.

Une répartition de la propriété quasi homogène entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants et entre les tenements occupés par un seul utilisateur ou des utilisateurs multiples.

Le parc marchand (hors parc public et parc des propriétaires occupants) ne représente que 29% de la surface foncière totale et que 38% des surfaces bâties.

Sur les 212 établissements identifiés, 78% sont locataires. Près de la moitié des établissements sont implantés sur le parc depuis plus de 15 ans.

Peu de vacance identifiée, même dans le parc de bureaux le plus ancien en état moyen et pas d'immeubles totalement vacants (hormis un cas de vacance de relocation).  
 Une vacance diffuse qui concerne des petites surfaces : environ 9000 m<sup>2</sup> vacants soit 8% du parc. Possiblement un début de tension du marché en raison de l'absence d'une offre pour des surfaces de plus de 1000 m<sup>2</sup>.  
 Un arbitrage des utilisateurs au profit de cette offre de seconde main, avec des critères de prix, d'accessibilité routière, d'offre de stationnements, de qualité paysagère du site.

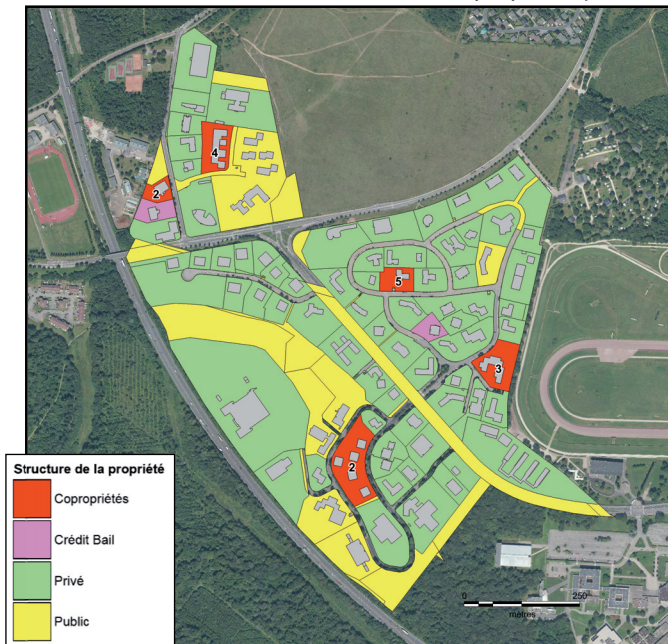
Un bâti ancien, peu remis aux normes et en état moyen ou mauvais sur environ 60% des surfaces bâties. Une part importante du parc pourrait rapidement ne plus correspondre aux attentes des utilisateurs avec un risque de développement de la vacance et une dépréciation des prix immobiliers.

Un marché qui reste actif avec une moyenne de 3 transactions par an entre 2010 et 2015, et une reprise sur les deux dernières années avec les ventes ou locations des immeubles vacants les plus importants. A noter un désengagement des investisseurs institutionnels au profit d'investisseurs locaux ou d'utilisateurs.

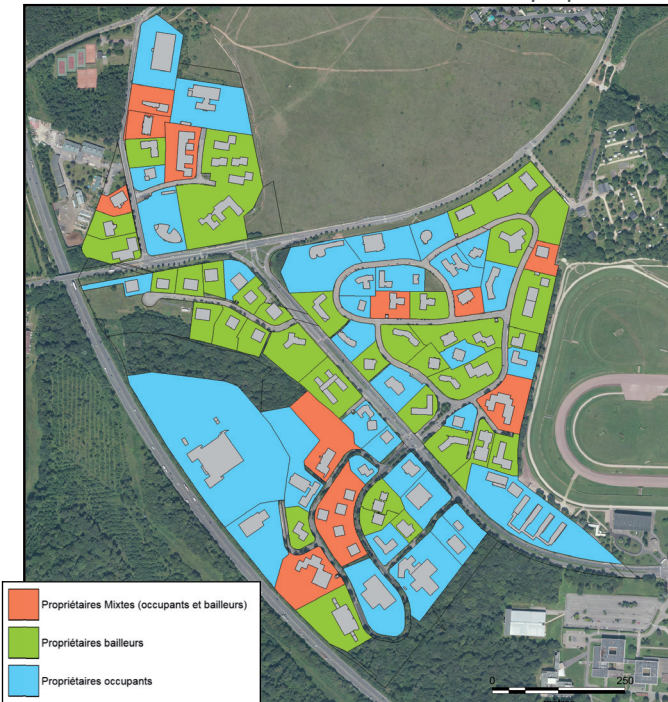
Une obsolescence fortement liée à l'âge des immeubles

Un obsolescence essentiellement liée à la performance énergétique des bâtiments. Le bâti le plus ancien, non réhabilité avec de faibles performances énergétiques (RT1988 ou avant) représente 71% du bâti.  
 L'essentiel du bâti est chauffé par convecteurs électriques. La modernisation de ces installations permettrait une économie de l'ordre de 2GWhef/an (soit l'équivalent de la consommation de 200 logements sur 1 an).

Structure de la propriété foncière



Statut des propriétaires



Etat du bâti et vacance



Un potentiel de renouvellement limité à court et moyen termes

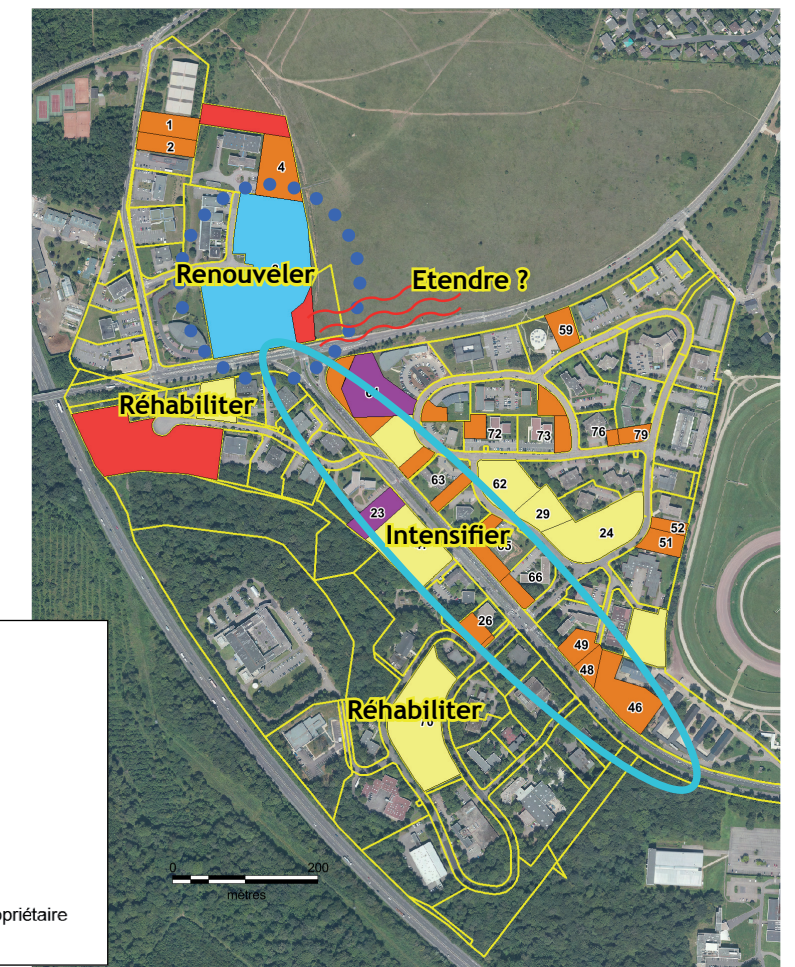
Le potentiel de constructions neuves est limité compte tenu de la rareté du foncier non bâti constructible.

Le potentiel d'intensification par la réutilisation des emprises sous utilisées est lui aussi limité et dans la majorité des cas, fait déjà l'objet de réflexions de la part des propriétaires.

Reste un potentiel de renouvellement par démolition-reconstruction de l'existant, mais qui semble difficile à mettre en oeuvre compte tenu de l'occupation des tenements.

Le potentiel de renouvellement peut être contraint par les règles de constructibilité du PLUi sur la zone UX, notamment en termes de hauteur (12 mètres) et d'emprise au sol (30%).

Identification du potentiel mobilisable et Plan Programme



Stratégie des acteurs et et simulations financières

Le développement d'une offre immobilière en lien avec l'image du Technopôle

L'immeuble de bureaux idéal offre une qualité d'espace et de services optimale tout en permettant aux utilisateurs de mieux maîtriser leurs coûts immobiliers de part une excellente modularité des espaces. L'immeuble est câblé, climatisé, gardienné, isolé du point de vue acoustique et thermique, le tout dans un design agréable qui renvoie une image moderne et dynamique de ses occupants.

Mais les contraintes qui pèsent sur les opérations de restructuration rendent très difficile leur mise en oeuvre pour les petits propriétaires

Les contraintes qui pèsent sur une opération de restructuration sont nombreuses et en rendent la mise en oeuvre particulièrement difficile et aléatoire pour les non professionnels de l'immobilier d'entreprise.

Seuls les investisseurs institutionnels et quelques promoteurs sont à même aujourd'hui de dégager les fonds nécessaires et de prendre le risque d'une opération de réhabilitation.  
 Le petit propriétaire ou le propriétaire occupant assure le maintien de son bien à minima et est, dans la majeure partie des cas, contraint par la décision d'une copropriété.

Un renouvellement qui concerne sur les secteurs «prime»

Le renouvellement du parc de Brabois ne peut être envisagé que dans le cadre d'une valorisation globale du Technopôle et initié par la valorisation du foncier public et l'amélioration des transports publics.

Les typologies d'interventions envisagées pour les études de cas

Réhabilitation légère : simple rafraîchissement effectué entre deux locations, en moyenne tous les 6-9 ans.

Rénovation : intervention lourde (câblage, ascenseurs, clim...) mais sans toucher à la structure bâtie, en moyenne tous les 15-20 ans.

Restructuration : réorganisation complète de l'immeuble et isolation thermique, en moyenne tous les 30-40 ans.

Démolition-reconstruction: sur les immeubles obsolètes bien situés, lorsque les droits à construire attachés à la parcelle permettent l'évolution du bâti.

Arbitrage entre rafraîchissement, rénovation, restructuration et démolition reconstruction

Il n'existe pas de cheminement tracé pour la prise de décision de l'engagement de travaux lourds sur un patrimoine. La nature de l'intervention est guidée par l'état du bâti et la situation locative de l'immeuble, les coûts des travaux, et la valorisation possible de l'investissement. Ces éléments restent largement contraints par la situation géographique du bien et son environnement.

Sur Nancy, compte tenu des niveaux de loyers pratiqués sur le seconde main (110/130 € m<sup>2</sup>HT/HC) et du faible différentiel de loyer avec le neuf (160/180 € m<sup>2</sup> HT/HC), les marges de manoeuvre sont limitées et les retours sur investissement des opérations de réhabilitation lourdes s'avèrent très difficiles à trouver.