

Conclusion

Les pistes proposées font appel à quatre leviers pour le maintien et le développement de l'offre :

- les outils réglementaires et fiscaux,
- l'innovation constructive et la gestion locative,
- la valorisation foncière,
- l'ingénierie financière.

Leur mise en oeuvre relève de la compétence croisée de nombreux acteurs : collectivités territoriales pour les PLU ; aménageurs, promoteurs, maîtres d'oeuvre pour l'innovation constructive ; collectivités territoriales, EPFIF, SAF 94, propriétaires fonciers pour la mise à disposition de foncier ; promoteurs immobilier, investisseurs et utilisateurs, voire opérateurs institutionnels et publics pour l'ingénierie financière.

Les outils d'ingénierie financière se concentrent autour de la mise en place d'une garantie locative.

Cette approche devrait attirer les investisseurs qui disposent aujourd'hui d'importants capitaux à placer et qui souhaitent se diversifier sur ce segment immobilier de locaux PME-PMI et TPE.

La dissociation du foncier et des constructions est un moyen de baisser le prix de revient de l'opération, et donc des loyers.

La conjugaison de ces deux mécanismes devrait permettre de lever les réticences des acteurs immobiliers face à ce segment immobilier appréhendé avec méfiance à ce jour.



Les nouveaux modèles de développement d'immobilier d'entreprise

Quelles pistes pour le développement de locaux d'activités adaptés aux besoins des TPE, PME/PMI

Dans un contexte urbain en fort renouvellement, l'offre d'immobilier d'entreprise dans le Val-de-Marne à destination des TPE, PME-PMI et des petites activités connaît depuis de nombreuses années un fort recul lié à un mouvement général de tertiarisation de l'économie et aux stratégies des investisseurs plutôt tournées vers des produits logements et bureaux jugés plus sécurisés et rentables. Ainsi la demande immobilière des petites entreprises du Val-de-Marne reste importante et souvent non satisfaite hormis dans un parc ancien souvent peu qualitatif. Ce parc immobilier ancien tendant lui-même à disparaître sous l'effet d'opérations de renouvellement urbain notamment sur d'anciens espaces d'activité.

Cette dynamique de renouvellement urbain est portée par les documents stratégiques, notamment le SDRIF et les Contrats de Développement Territorial

qui envisagent d'importants développements immobiliers. Ce potentiel de développement pousse à s'interroger sur le risque de surproduction à moyen terme des surfaces de bureaux et sur la place que pourrait prendre l'offre à destination des TPE, PME-PMI dans les stratégies urbaines et immobilières des collectivités locales et territoriales. Dans ce contexte, l'étude explore différentes pistes pour mieux appréhender les stratégies de développement des projets en immobilier d'entreprise dans les opérations de renouvellement urbain. Il s'agit donc d'identifier et d'analyser les modes opérationnels susceptibles de porter le développement d'une offre nouvelle et novatrice en immobilier d'entreprise dans les opérations de renouvellement urbain, et cela afin de répondre à la demande des TPE, PME et PMI.

Synthèse			
4 leviers pour le développement de l'offre de locaux à destination des TPE, PME/PMI			
1	2	3	4
Outils réglementaires et fiscaux	Innovation constructive, gestion locative	Valorisation foncière	Ingénierie financière
Objectif :			
Conservier, développer l'implantation des TPE dans le tissu urbain dense	Diminuer les coûts de construction, offrir des produits en adéquation avec la demande des TPE	Identifier du foncier pour le développement d'opérations à destination des TPE, PME/PMI	Rendre attractif ce produit pour les investisseurs (bonne rentabilité, faible turnover, sécurisation de l'investissement)
	Péréniser les constructions	Encadrer les coûts fonciers (acquisition, dépollution, démolition) pour des charges foncières maîtrisées	Diminuer les taux de rendement attendus pour faire baisser les loyers
Outils :			
Vers des PLU, zonages, règlements qui permettent une mixité programmatique	Une péréquation des charges foncières pour les opérations les plus importantes	Fonciers publiques ou privées pour des portages longs	Mise en place d'un système de garanties locatives (notamment sur les premières années) permettant de sécuriser les cash-flows
Vers un urbanisme de projet : Orientations d'Aménagement et de Programmation	Vers une offre mutualisée de services dans les parcs d'activité	Les actions de Maîtrise d'Œuvre de Développement Urbain et Economique pour pérenniser les activités	Permettre desancements d'opérations en blanc (sécuriser les risques auprès des banques)
Vers un Urbanisme négocié : chartes promoteurs	Un gestionnaire de parc comme un "prestataire de services immobiliers"	La minoration foncière pour le foncier à destination d'activités	Rechercher un équilibre financier à moyen et long terme
Une nécessaire anticipation des effets négatifs de la fiscalité de l'aménagement (TA, RCB, foncier bâti)	Une maîtrise des charges locatives	Dissociation foncier/bâti (bail emphytéotique, bail à construction)	Utilisation des outils de crédit bail
Vers une stabilisation et simplification du cadre normatif		Mise à disposition de foncier public, occupation du domaine public	
Opérateurs :			
Collectivités territoriales (Communes, intercommunalités)	Aménageurs, Promoteurs, collectivités territoriales	Collectivités territoriales, EPF, SAF94, Foncières publiques et privées, grands propriétaires fonciers	Promotion immobilière, investisseurs, utilisateurs, opérateurs institutionnels et publics (caution mutuelle)

Objectifs de l'étude

- **Dresser l'état des lieux du potentiel de renouvellement urbain dans le Val-de-Marne**
 - Quel est le potentiel de renouvellement du territoire, quelles sont les dynamiques envisagées et quelle place laissent-elles à la production de locaux TPE, PME-PMI ?
 - Quelle est la nature de l'offre immobilière actuelle et future ?
 - Quelles sont les pratiques en termes de montages financiers ? pour quels types de locaux ?
- **Définir des typologies de locaux attendues par les petites activités**
 - Quel est le profil des établissements implantés dans les secteurs de renouvellement urbain, quels sont leurs besoins et leurs attentes, comment favoriser leur implantation compte-tenu des évolutions du cadre urbain et des contraintes d'optimisation du foncier en renouvellement ?
- **Cibler des secteurs stratégiques pour le développement d'une offre renouvelée**
 - Quels sont les atouts et faiblesses du territoire pour développer une offre à destination des petites activités ?
 - Quels sont les critères urbains et fonctionnels, les contraintes économiques, pour développer cette offre nouvelle ?
 - Existe-t-il des produits ciblés en fonction de typologies urbaines et des caractéristiques du Val-de-Marne ?
- **Identifier les leviers opérationnels pour le développement d'une offre diversifiée à destination des petites activités dans les opérations de renouvellement urbain**
 - Qui sont les acteurs du renouvellement de l'offre en immobilier d'entreprise, comment interviennent-ils, pour quels types de produits et quels types d'utilisateurs et d'investisseurs ? Quelles propositions pour maintenir et réorienter la production ?



Etude réalisée par:
AVANT-PROJET
Christophe Bastide



CCEI
Patrick Yaïche



HBS Research
Laurent Bignier

Etude pilotée en partenariat par l'ODIME 94 :

Olivier BAROUX, Conseil général du Val-de-Marne ;
avec le concours de :
Laurence TROUSSARD, Agence de développement du Val-de-Marne
Renan COMBREAU, CCI Val-de-Marne
Hélène BOREAU, CCI Val-de-Marne
Smaïn AOUADJ, Délégué de l'Etat à l'ORIE

Une synthèse détaillée de l'étude est disponible auprès de M. Olivier Baroux, Conseil Général du Val-de-Marne - Direction du Développement Economique et de l'Emploi.
olivier.baroux@valdemarne.fr / tel : 01 49 56 53 81



Etat des lieux et évolution de l'immobilier à destination des PME-PMI et TPE

• Une offre en immobilier d'entreprise essentiellement en bureau dans un marché peu dynamique.

1 941 000m² de surfaces d'immobilier d'entreprise mises en chantier entre 2002 et 2013 sur le Val-de-Marne, avec une baisse tendancielle des mises en chantier depuis 2002, et une prédominance de la construction de bureaux qui représente 60% des mises en chantier sur la période. Une production de locaux artisanaux quasi nulle et de locaux industriels très faible.

• Un contexte francilien très concurrentiel.

18,5 millions de m² programmés en immobilier d'entreprise dans les 21 Contrats de Développement Territorial (CDT) d'Ile-de-France, dont près de 4 millions de m² envisagés sur les 5 CDT du Val-de-Marne d'ici 2030.

• Un potentiel de plus de 7 400 000 m² de projets en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du Val-de-Marne toutes typologies confondues.

Un potentiel qui englobe la reconstitution des surfaces disparues du fait du renouvellement urbain.

• Un fort potentiel de renouvellement urbain avec un risque de disparition de l'offre de seconde main pour les PME-PMI et TPE.

Le département offre un réel potentiel de renouvellement urbain. Il est considéré comme attractif par les entreprises en raison de son offre de transports et de la qualité de son tissu résidentiel et de ses prix. Paradoxalement il ne propose que très peu d'opérations nouvelles à destinations des activités productives.

• Les enjeux du maintien et du développement d'une offre à destination des TPE dans les opérations de renouvellement urbain

- La préservation de la mixité urbaine et de la qualité de vie

Conservier l'identité et l'animation des centres anciens, maintenir une diversité d'activités et d'offres de services dans les centres urbains, répondre au phénomène d'éviction des TPE, PME-PMI des secteurs de renouvellement urbain.

- Le maintien et le développement de l'emploi local

Valoriser à travers la diversité des emplois offerts dans les TPE, un potentiel d'emplois en relation avec les besoins de de la population locale.

- La réponse aux besoins immobiliers des PME-PMI et TPE et la reconstitution de l'offre détruite par les opérations de renouvellement

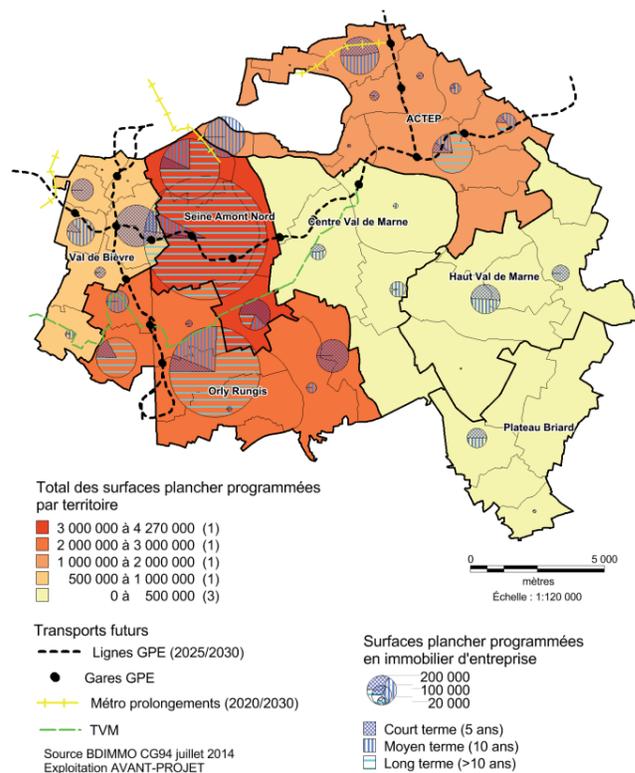
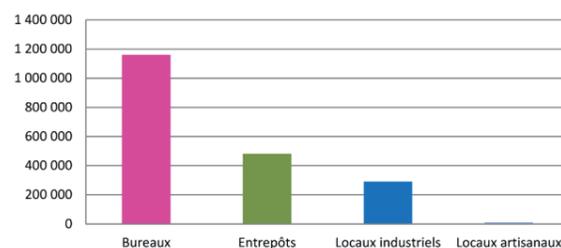
Renouveler et accroître l'offre à destination des TPE et des artisans, développer une offre de locaux adaptés à des coûts abordables, rechercher les moyens d'optimiser le foncier notamment dans les zones d'activités, favoriser les synergies entre les établissements d'une même filière économique en regroupant les entreprises sur de grands sites économiques.

- Le développement durable

Favoriser la mixité afin de limiter les déplacements (proximité emploi/domicile et client/service)

Volumes mis en chantier 2002/2013
Source DRIEA Sitadel 2013

Surfaces d'immobilier d'entreprise mises en chantier entre 2002 et 2013 sur le Val-de-Marne



Les outils pour favoriser la production de locaux PME-PMI et TPE

• Inciter et encadrer à travers les PLU

Définir précisément dans le PLU le terme «activités» et adapter les règles de constructibilité pour favoriser l'implantation de petites activités, notamment sur les rez-de-chaussée d'immeubles (hauteur sous plafond, coefficient d'emprise au sol).

Instaurer des mesures de protection des activités sur des espaces et des linéaires identifiés en interdisant les transformations d'usage.

Réglementer l'usage du sol à la parcelle afin de «sanctuariser» les emprises d'activités identifiées comme stratégiques.

Identifier des secteurs de mixité et imposer un pourcentage de locaux d'activités pour toute construction neuve.

• Des stratégies foncières de moyen et long termes qui favorisent le maintien et le développement des locaux PME-PMI et TPE.

Les outils développés par l'EPFIF et mis en place sur différents territoires en renouvellement en Ile-de-France : la foncière publique, la Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Economique (MODUE), la minoration foncière, les réflexions sur la dissociation foncier et bâti.

• Favoriser un urbanisme de projet et un urbanisme négocié

Inscrire dans le PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique ou mixtes permettant de définir avec la précision souhaitée le programme de l'opération et les constructibilités attendues.

Favoriser sur cette base la négociation avec les opérateurs et les grands propriétaires fonciers afin d'optimiser l'articulation «foncier-aménagement-promotion».

S'orienter vers la rédaction de chartes promoteurs sur les secteurs stratégiques pour le développement économique et la mixité habitat activités.

Préconiser la mise en place de conventions d'équilibre habitat/activités dans lesquelles le développement résidentiel pourrait soutenir la production de locaux PME-PMI et TPE.

• Des expérimentations et montages innovants dans le Val-de-Marne

Des partenariats de promotion public-privé : à l'exemple du centre de l'entrepreneuriat à Orly, ponctuellement reproductible sur d'autres sites.

Une gestion de proximité pour les locaux PME-PMI et TPE développée par Valophis avec des baux précaires pour artisans, (ateliers relais Anatole France à Choisy-le-Roi).

Et aussi la mise en place d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) qui pourrait être appliquée à la réutilisation de l'ex VDO (Voie de Desserte Orientale).

Les montages financiers qui permettent d'orienter les investisseurs vers ce type de produits

• Une action sur l'offre

- Lever l'incertitude qui pèse sur la viabilité financière des investissements

Cette action vise à créer un environnement propice pour le développement de locaux TPE et PME/PMI notamment à travers de nouveaux parcs d'activités dédiés aux TPE et PME. Il convient, prioritairement, de lever l'incertitude qui pèse sur la viabilité financière des investissements en direction de ces locaux en instaurant un mécanisme de sécurisation des cash-flows par un système de garantie des loyers dont la forme et le contenu restent à définir. En effet, les effets vertueux du mécanisme de sécurisation des cash-flows entraînent une baisse du taux de rendement attendu qui intègre le risque de ce type de produit et permettent mécaniquement une baisse des loyers.

La sécurité sur le long terme des loyers perçus et le mode de gestion immobilière constituent la pierre angulaire d'un développement significatif, en région parisienne, de la réalisation de locaux d'activités PME-PMI

• Une action sur la demande

- Une action des pouvoirs public pour favoriser l'investissement

L'offre foncière des grandes emprises publiques destinées à la réalisation de locaux PME-PMI et TPE doit être amplifiée, plus particulièrement sur des secteurs avec de grands délais fonciers.

En favorisant des produits et montage immobiliers qui permettent d'offrir des loyers en adéquation avec les capacités des PME-PMI et TPE par la dissociation du sol et de la construction et/ou de l'usufruit et de la nue-propriété.

Il convient à la fois de mieux faire connaître ces montages, en particulier sur le domaine public, et de surmonter les obstacles et réticences des établissements financiers mais aussi de certains juristes sur des montages dissociant le foncier des constructions.

• Orientations

Approfondir la piste d'un mécanisme de garantie locale en direction des PME-PMI et TPE, à l'image de la garantie pour les étudiants,

Allier cette garantie à des techniques de dissociation du foncier et des constructions,

• Effets vertueux espérés

Par la Garantie locative en direction des TPE : action sur les taux de rendement et baisse de la prime de risque qui est intégrée au taux de rendement attendu par les investisseurs et donc du loyer.

Dissociation entre foncier et construction : actions sur le prix de revient, donc sur les loyers.