

Exemples de programmes

Deux cibles principales pour le renouvellement de l'offre immobilière sur les Vignes :

Une réponse immédiate à la pénurie de locaux mixtes (80/20) pour les activités productives,



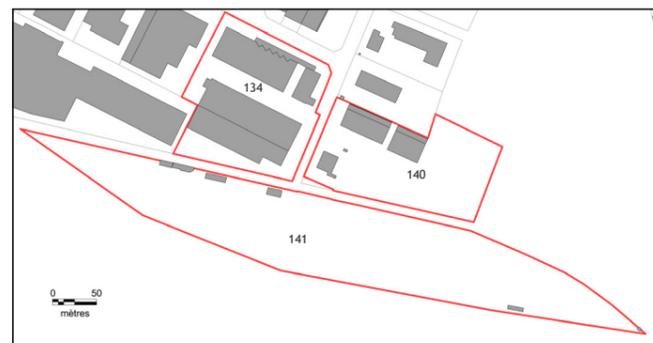
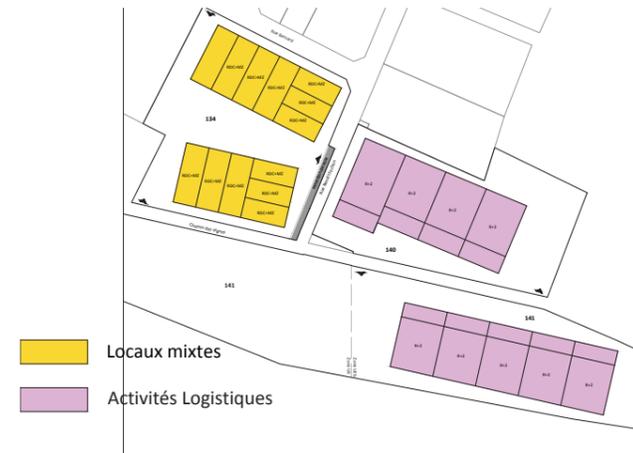
Locaux mixtes 80/20 SPIRIT le Blanc Mesnil

Une anticipation des évolutions futures avec le développement d'une offre de locaux de logistique urbaine.



Hôtel logistique imaginé par Sogaris-Agence d'architecture SAGL

Tests de constructibilités et estimations financières



Locaux mixtes (80% de locaux d'activité / 20% de bureaux)

Sur une emprise foncière de 2,1 ha (T134) propriété privée et fortement occupée, une constructibilité sur un niveau dans le cadre du PLU actuel pour 14 000 m² de surface plancher pour un COS théorique de 0,6. Une valorisation de l'opération à 17 M€ permettant de dégager 2,5 M€ pour le foncier. Cette recette ne permet pas de couvrir le coût d'acquisition du tènement (estimé à 7,2M€) ni les évictions des activités en place.

Locaux de logistique urbaine

Sur une emprise foncière de 2,4 ha (T141) propriété de la SNCF, une constructibilité en R+2 dans le cadre du PLU actuel de 33 000 m² de surface plancher pour un COS théorique de 1,3. Une valorisation de l'opération à 42 M€ permettant de dégager 4,2 M€ pour le foncier, soit une charge foncière réaliste de 128 € par m² de surface plancher.

En conclusion : le produit qui est actuellement attendu par les utilisateurs, des petites surfaces de locaux d'activités 80/20, n'est pas financièrement viable en dehors d'opérations locatives. Les opérations neuves de locaux mixtes sont toutes réalisées sur le secteur par des investisseurs qui gardent l'opération en patrimoine. Ces opérations ne sont pas financièrement possibles sur les tènements occupés.

La gestion des évictions et/ou des relogements est donc un préalable aux opérations de renouvellement ou de réhabilitation du bâti. Ainsi, le renouvellement pourrait être soutenu par une action publique ou partenariale pour la maîtrise des tènements occupés afin de gérer dans le temps les évictions éventuelles. La mise en place

d'une foncière publique pour des portages longs sur des tènements ciblés pourrait faciliter le renouvellement du bâti et l'optimisation du foncier.

Le développement d'une offre nouvelle de locaux pour les activités de logistique urbaine autorise des typologies plus denses (R+2) qui optimisent le foncier et facilitent les équilibres financiers des opérations. Des péréquations pourraient être envisagées avec les opérations de locaux mixtes.

Etude réalisée en 2018 par :

AVANT-PROJET

HBS Research



ETUDE DU POTENTIEL DE REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA SEINE-SAINT-DENIS

ZAE les Vignes (Bobigny)

Objet de l'étude

La problématique de l'étude

Compte tenu de la position stratégique dans la métropole francilienne des espaces économiques de la Seine Saint-Denis, et face à un constat de forte pression foncière sur un parc immobilier d'activités vieillissant, l'UDEA de Seine Saint-Denis et les EPT partenaires, souhaitent mesurer le potentiel d'évolution (réhabilitation, densification et renouvellement) de zones d'activités identifiées comme à enjeux pour l'évolution des territoires.

L'étude propose d'apprécier la faisabilité d'une démarche d'optimisation durable des espaces économiques en identifiant le potentiel foncier et immobilier aujourd'hui mobilisable. Elle croise une analyse économique et foncière, une analyse urbaine et une analyse réglementaire afin de dégager des pistes d'interventions.

Ainsi, l'étude cerne les besoins et les potentiels de requalification des ZAE et tente d'élaborer des propositions opérationnelles qui répondent aux enjeux spécifiques des territoires.

Contexte

Commune : Bobigny
EPT : Est Ensemble

Nombre d'établissements avec salariés : 458
Nombre de salariés : 5 694

Surface cadastrée : 80,3 ha
Surface bâtie estimée : 528 895 m²
Année de création : 1970 environ
Gestionnaire : Est Ensemble (compétence communautaire sur les zones >10ha)
Association syndicale : ADEZIV, créée en 1994,



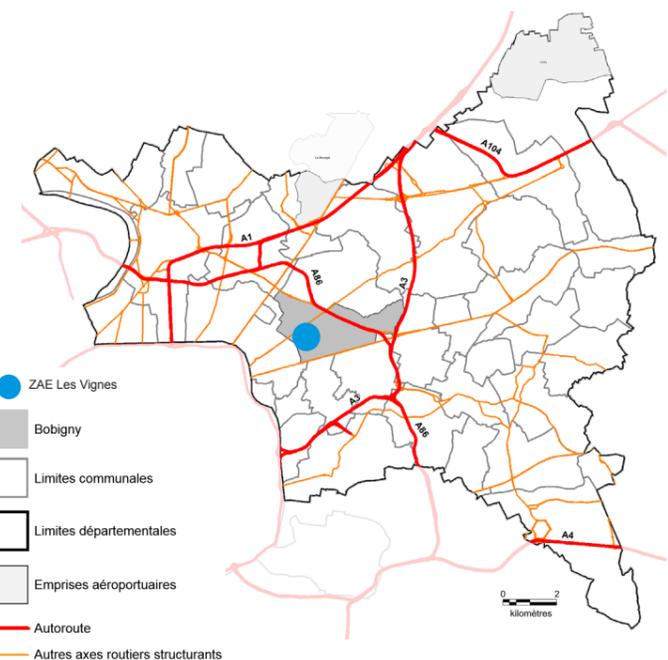
La ZAE des Vignes bénéficie d'une situation géographique favorable avec une bonne accessibilité routière depuis Paris par la D115 et la N3 et vers les grands axes autoroutiers A86. C'est un secteur qui reste néanmoins encore mal desservi par les transports en commun.

La ZAE des Vignes est un site majeur dans la géographie économique d'Est-Ensemble. Elle représente 16% du foncier à vocation économique de l'EPT et 85% du foncier économique de la ville de Bobigny.

Le PLU de Bobigny entérine la vocation économique de la ZAE avec la possibilité d'un développement commercial sur l'avenue Henri Barbusse.

La partie est de la ZAE, le triangle de la Folie, est un vaste secteur de projet partiellement maîtrisé par la ville et par l'EPFIF. Le développement d'une mixité fonctionnelle reste possible à long terme sur ce secteur.

La ZAE des Vignes est attractive avec une demande soutenue de locaux mixtes pour de petites surfaces. Le marché reste néanmoins tendu avec peu d'offre de locaux d'activité et des prix immobiliers en hausse constante.



458 établissements identifiés (>0 salariés)
 5 694 employés (estimation)
 6% des établissements installés avant 2000
 407 sièges sociaux (88,8%)
 88,2 % d'établissements de moins de 20 salariés
 Une dominante Construction, commerce de gros et transports
 59% des établissements sont dans la sphère productive

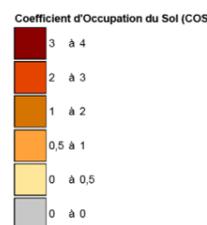
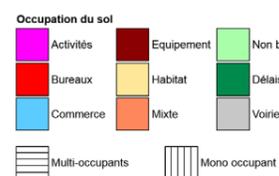
184 propriétaires (dont copropriétés) pour 159 tènements

Une majorité de propriétaires bailleurs (44% du total), certainement plus enclins à maintenir et valoriser leur patrimoine

Un secteur mixte à dominante d'activités (58% de la surface totale), de grandes emprises de commerces (21%) et d'équipements (11%)

Coefficient d'Emprise au Sol : Moyenne de 0,41
 Coefficient d'Occupation du Sol : Moyenne de 0,67

Depuis 1990, 51 permis de construire autorisés pour 71 500 m² dont 18 constructions neuves pour 35 200 m².

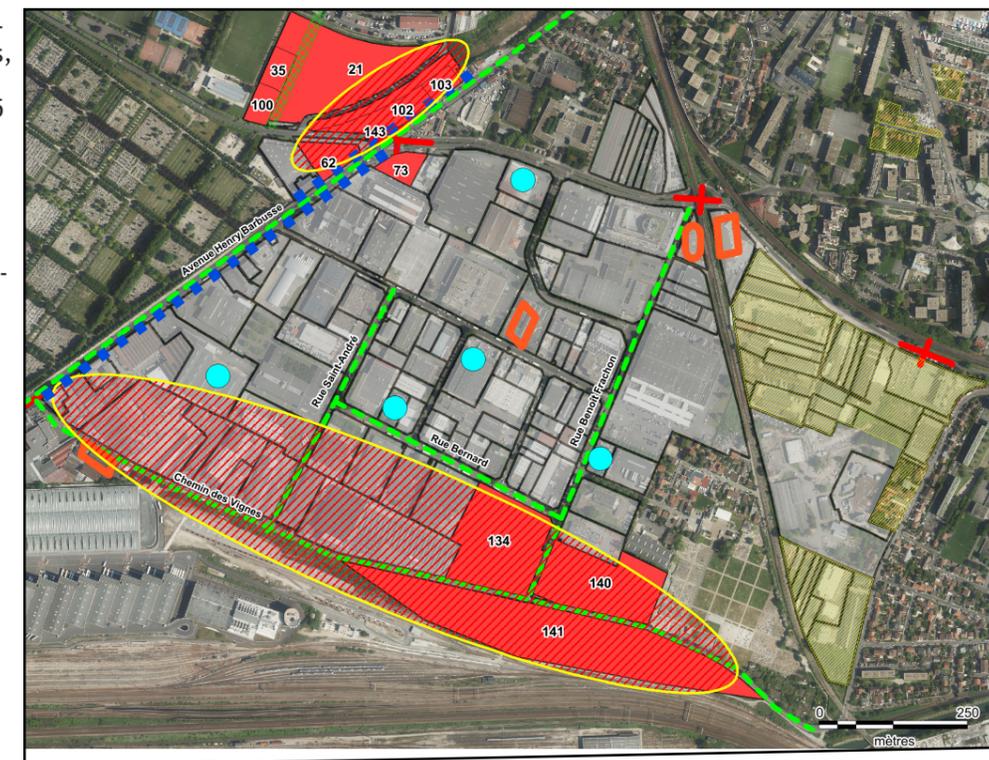


Atouts et faiblesses

Objectif	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces
Optimiser le potentiel foncier, permettre de nouvelles implantations,	Une bonne accessibilité routière, A86 et proximité de la porte de Pantin,	Un secteur actuellement mal desservi par les transports publics.	Une demande soutenue de locaux mixtes sur des petites surfaces,	Une programmation économique importante sur les opérations envisagées dans l'environnement de la ZAE qui peut induire un phénomène de concurrence,
Anticiper l'obsolescence du bâti,	Des projets de transports (T11 express, et un arrêt de la ligne 5) qui amélioreront l'accessibilité,	Des espaces publics et voiries ponctuellement en mauvais état, un plan de circulation à revoir,	Des investisseurs susceptibles de porter des projets,	
Valoriser le foncier sous utilisé au sud (délaissés SNCF, Triangle),	Un secteur attractif, une demande soutenue de locaux mixtes.	Une image peu qualitative sur la partie du Triangle de la Folie,	Des opportunités d'opérations issues des demandes de relocalisation d'établissements évincés lors d'opérations d'urbanisme,	
Développer de nouveaux produits en adéquation avec les attentes des utilisateurs,	Une majorité de propriétaires bailleurs peut être plus enclins à valoriser leur patrimoine,	Peu d'offre de services et notamment de restauration,	Des emprises au bâti dégradé qui pourraient offrir des opportunités de renouvellement,	
Intervenir en amont de la déqualification du secteur par une action volontariste sur les espaces publics.	Une majorité de projet dont la programmation reste à définir sur le Triangle de la Folie avec une intervention en veille de l'EPFIF,	Une majorité de tènement en multi occupation et donc difficiles à libérer,	Des prix immobiliers pour la vente ou la location supérieurs à la moyenne des ZAE du secteur et qui pourraient faciliter les interventions sur le bâti existant,	
	Une association (ADEZIV) susceptible de porter et relayer un projet de renouvellement.	Des incivilités liées aux dépôts de déchets (matériaux de construction notamment) sur les espaces publics.		

31,6 ha de potentiel mobilisable identifié sur 59 tènements, dont 18 tènements (13,5 ha) en dureté foncière forte et 25 tènements (9,5 ha) en dureté foncière moyenne.

40 % du potentiel mobilisable concerne du bâti en mauvais état et 37% des emprises sous-utilisées.



Orientations programmatiques

Enjeux urbains

- Requalifier les voiries et aménager les espaces publics (Avenue Henri Barbusse, Chemin des Vignes, Rue Saint-André, Rue Bernard, rue Benoît Frachon), réorganiser le stationnement sur l'espace public et créer des cheminements piétonniers et cyclables.
- Réaliser un front urbain sur l'avenue Henri Barbusse avec commerces et bureaux.
- Développer les modes doux, notamment vers la RN2 et le fort d'Aubervilliers).
- Mettre en cohérence, notamment du point de vue paysager, les interventions futures.

Enjeux économiques

- Préserver le profil des activités actuellement implantées : logistique, commerce de gros et activités artisanales qui bénéficient d'une situation privilégiée dans l'Est Parisien aux Portes de Paris.
- Permettre aux entreprises de Plaine Ouest évincées par le projet d'aménagement de s'implanter sur la zone.
- Favoriser une offre à destination des activités productives en lien avec la main d'oeuvre locale.
- Créer des espaces modulables et/ou adaptables permettant aux entreprises d'évoluer dans leurs locaux et sur la ZAE.
- Donner de la visibilité pour inciter les investissements privés.
- Proposer une offre de services sur la zone d'activités (restauration d'entreprises, gardiennage, hôtel / pépinière d'entreprises, signalétique, gestion des déchets) en partenariat avec l'ADEZIV.
- Développer une offre de commerces diversifiée sur l'avenue Henri Barbusse.

Enjeux fonciers

- Optimiser un foncier qui devient rare pour l'implantation des activités.
- Economiser le foncier en réalisant des programmes d'activités plus denses en privilégiant les constructions sur plusieurs niveaux (piste de la logistique urbaine).
- Favoriser une veille foncière pour anticiper l'apparition de friches, permettre le renouvellement de la zone au fur et à mesure et éviter l'implantation d'activités non souhaitées.