

La série de la rentrée**60 ans d'urbanisme francilien**

L'Agence foncière et technique de la région parisienne, devenue Grand Paris Aménagement, fête en 2022 son 60^e anniversaire. Découvrez son histoire, ses enjeux et ses ambitions dans le cadre d'une série de sept articles.

Perspective de l'hôtel logistique Sogaris aux Ardoines.



Une série réalisée en partenariat avec

grandparis
aménagement

60 ans de Grand Paris Aménagement (6/7)**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :
UNE HYBRIDATION CONCERTÉE**

L'heure n'est plus aux pôles tertiaires monofonctionnels mais aux projets mixtes, mêlant activités, socles actifs, logements et aménités diverses. Une équation qui suppose d'associer les différentes parties prenantes, y compris les investisseurs et les utilisateurs, dès la conception des projets. Grand Paris Aménagement a créé une direction dédiée au sujet.

« Tout le monde sait aujourd'hui, y compris les investisseurs et les utilisateurs, que concevoir des programmes de développement économique sans associer l'ensemble des partenaires, en surfant sur la vague

tertiaire, c'est terminé », résume Pascal Girod, directeur du développement économique de Grand Orly Seine Bièvre.

La volonté de favoriser des rez-de-chaussée actifs, accueillant une diversité de commerces, d'activités nouvelles (fablab, coworking, recycleries), de développer des programmes hybrides, plurifonctionnels, requiert une réflexion approfondie en amont, lors de la conception des programmes. Une conception associant les habitants, les collectivités locales, mais aussi les investisseurs et les utilisateurs. Dans un contexte de pénurie foncière : la perte sèche de terrains dédiés aux activités économiques en petite couronne, qui a marqué les

dernières décennies, se conjugue avec la nécessité de veiller à limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces, dans le cadre du ZAN, ce qui complexifie encore cette nouvelle donne.

C'est sur ce cahier des charges que GPA a créé une direction générale adjointe dédiée au développement économique et aux partenariats stratégiques, confiée à Fabien Guisseau. « La capacité d'ingénierie de Grand Paris Aménagement, sans équivalent en Ile-de-France, se révèle adaptée à ces défis », souligne ce professionnel chevronné, dont la carrière s'est partagée entre les acteurs publics (Grand Lyon, Epadesa) et privés (Covivio). Cet objectif de compréhension/concertation en amont de la définition de ses programmes, en particulier en matière de développement économique, a conduit Grand Paris Aménagement à récemment intégrer l'Association des directeurs immobiliers (ADI), qui regroupe les principales grandes entreprises françaises (voir ci-après) ou

à se rapprocher des chambres consulaires ou des brokers.

Transformer les centres commerciaux

Concernant les socles actifs, Grand Paris Aménagement, avec la SPLA-IN Grand Paris sud et l'EPA Orly Rungis Seine Amont travaille désormais depuis l'été avec une sélection (non-exclusive) de cinq investisseurs, pour réfléchir en amont des programmes avec eux. Il s'agit de concevoir, acquérir puis animer près de 40 000 m² de socles actifs dans des opérations d'aménagement à développer dans quasiment tous les départements franciliens, en première comme en seconde couronne, dans les années à venir. Grand Paris Aménagement travaille également, en lien avec la préfecture de région et l'Institut Paris Region, à l'étude des possibilités de transformation de certains centres commerciaux en difficulté ou en voie d'obsolescence, qui pourraient faire l'objet de programmes mixtes, associant refonte des commerces et création de logements et d'activités. Notamment en réduisant la place occupée par les vastes parkings qui les bordent, cela permettant une désimperméabi-

Suite page 10 >>>

>>> Suite de la page 17

lisation au moins partielle de ces emprises. « Ce travail commence par une étude de la qualité de desserte en transports en commun », relève Fabien Guisseau.

Appuyer les projets par le marketing territorial : l'exemple des Ardoines

L'organisation d'une série d'ateliers, autour du projet des Ardoines, à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), illustre cette co-conception de l'aménagement. Un million de m², prévoyant 400 000 m² de zones d'activités économiques, 300 000 m² de tertiaire et autant de logements et équipements publics, sont prévus dans les deux ZAC de ce projet de très grande ampleur. Un programme qui nécessite d'être aujourd'hui en partie réétudié à l'aune du Covid, des impératifs de la ville décarbonée et de nouveaux enjeux de développement économique.

Ces rencontres réunissent au siège de l'EPA Orsa (établissement fédéré avec Grand Paris Aménagement), les représentants des collectivités locales, de Choose Paris Région, mais aussi le cluster Eau milieux sols ou encore les opérateurs tels que Linkcity et Lamotte, pour réfléchir ensemble à la définition d'une stratégie de prospection des investisseurs et des utilisateurs, notamment sur le volet marketing de ce projet d'aménagement hors-normes. « Il s'agit de savoir quelle vocation on donne au site, quelles thématiques on privilégie, par exemple visant à développer aux Ardoines des activités liées à la ville durable ou aux sciences de la vie », indique Pascal Girod, de Grand Orly Seine Bièvre. Des échanges sont en cours avec Sanofi, qui s'est associé au Paris-Saclay cancer campus, à la Redoute, et qui est également très présent aux Ardoines, les deux sites étant prochainement, avec l'ouverture de la ligne 15 sud, à trois stations de métro l'un de l'autre.

« Raconter l'histoire d'une opération sous l'angle d'un projet économique est complémentaire et différent que de la raconter sous l'angle d'un projet urbain, résume Fabien Guisseau. L'heure est à l'hybridation, la verticalisation des programmes, leur montée en étage, combinant des socles actifs, une mixité fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble, tout cela à proximité des habitants », conclut-il. ■

Jacques Paquier



Raconter l'histoire d'une opération sous l'angle d'un projet économique est complémentaire de le faire sous l'angle d'un projet urbain

Fabien Guisseau, directeur général adjoint au développement économique et aux partenariats stratégiques de Grand Paris Aménagement



© JGP

Des baux emphytéotiques pour conserver le foncier

Désormais, l'objectif de Grand Paris Aménagement sera de ne plus céder le foncier qu'il aménage en vue d'accueillir de l'activité économique mais de le conserver, signant avec ses cocontractants des baux emphytéotiques ou à construction. « La propriété des fonciers cédés il y a 10, 20 ou 30 ans est aujourd'hui très émiétée et difficile à faire évoluer, souligne Fabien Guisseau. Maîtriser le foncier, c'est maîtriser sa capacité d'évolution, dans un contexte de rareté amené à s'accroître ». Un nouveau modèle économique émerge dès lors, la perception de loyers se substituant à la cession de droits à construire.



La ZAC Gare de Vitry-sur-Seine.

© EPA ORSA GERME & JAVILO TO ARCHILAB



Vue de l'avenue Jean Jaurès au Fort d'Aubervilliers où sont programmés, pour une livraison prévue en décembre 2024, 32 logements en accession libre, 218 logements sociaux, 28 logements locatifs intermédiaires et 4 004 m² de commerces. Architectes : Jacques Soucheyre et Atelier Leburnetel

© IMMOBEL / FININCO

Tertiaire : une baisse de 20 % de la demande placée anticipée au cours des prochaines années

De 2,2 millions de m² par an en moyenne au cours de la dernière décennie, avec des pointes à 2,4 millions de m² en 2016-2017, la demande placée de bureaux est passée sous la barre des 2 millions de m² depuis 2021. L'essor inédit du télétravail provoqué par le Covid aboutit à ce que les professionnels s'accordent pour prévoir une réduction de 20 % de la demande placée de bureaux au cours des prochaines années. Aux cinq millions de m² de bureaux vacants en Ile-de-France, cinq nouveaux millions de m² pourraient s'ajouter dans les années qui viennent, questionnant ainsi le devenir urbain de secteurs tertiaires en Ile-de-France. Et les dernières décennies, marquées par l'éviction des zones d'activité de petite couronne, remplacées par des pôles tertiaires, sont aujourd'hui totalement dépassées. Les élus, en particulier dans les territoires les plus fragiles, s'interrogent sur des programmes de bureaux accueillant majoritairement des salariés qui ne résident pas sur place, les emplois proposés n'étant pas accessibles à la majorité des habitants du cru. Par ailleurs, l'évolution des technologies permet des activités, y compris industrielles, sans nuisances excessives, acceptables dans des quartiers d'habitation.

Notre prochain épisode :
Interviews de Jean-Philippe Dugoin-Clément et de Stéfan de Fay



© DR

Laure-Reine Gapp, déléguée générale de l'Association des directeurs immobiliers (ADI)

“ S'ouvrir à d'autres référentiels de pensée ”

“ Aujourd'hui, tous les acteurs de l'immobilier sortent de leur périmètre, pour s'ouvrir davantage sur la ville. Les projets immobiliers des entreprises, les sièges notamment, qui sont sortis ces dernières années se caractérisent par une ouverture sur leur environnement. Volonté des édiles locaux ou véritable évolution de la place de l'entreprise dans le tissu urbain, la conception des projets affirme une certaine porosité entre espace public et privé et une vraie intention de mixité dans les usages. Une telle approche nécessite dialogue et compréhension des enjeux de chacun des acteurs de la chaîne immobilière.

C'est dans cet esprit que Grand Paris Aménagement s'est rapproché de l'ADI, afin de mieux comprendre les attentes et partager les réflexions des utilisateurs. Mais le partenariat que nous avons tissé apporte aussi aux quelques 400 professionnels que nous fédérons des clés de lecture sur des problématiques majeures qui traversent notre société. La Covid a bousculé les choses et il était important, deux ans après la première édition, de réaliser la version 2 du baromètre qui décrypte les critères d'implantation des entreprises. Par son concours, GPA nous a permis de mettre en regard la vision des acteurs économiques et des territoires. C'est, je crois, un travail commun précieux pour chacun de nous deux qui a été réalisé. Mais comme je le disais, les directeurs immobiliers sont aujourd'hui confrontés à des enjeux sociétaux de taille. Que ce soit la réindustrialisation, pour laquelle nous venons de sortir un manifeste en sollicitant le regard expert de Grand Paris Aménagement entre autres, ou encore l'exigence immédiate de sobriété, nous avons bien en tête qu'une action isolée est vaine et que c'est dans la concertation avec des acteurs du territoire notamment, que nous serons performants. Confronter les approches, c'est ce que nous essayons de proposer à nos adhérents au travers de la cinquantaine d'événements que nous organisons tous les ans et lors desquels GPA est intervenu à plusieurs reprises. Plus que jamais, nous devons privilégier la transversalité et nous ouvrir à d'autres référentiels de pensée. ”



Parc d'affaires AéroliansParis à Tremblay-en-France.

© JEAN-YVES LACOTE