



Vincent Gollain / L'Institut Paris Region

ÉCONOMIE

Avril 2022 • www.institutparisregion.fr

L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE DANS LA PERSPECTIVE DU SDRIF-E

1 542

SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (SAE)* EN ÎLE-DE-FRANCE, SOIT 12 % DE L'ESPACE URBANISÉ FRANCILIEN

21 %

DES EMPLOIS SALARIÉS FRANCILIENS SONT SITUÉS DANS DES SAE (source : L'Institut Paris Region, estimation 2022)

55 M de m²

LE PARC DES IMMEUBLES DE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

(source : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France-ORIE, données fin 2020)

* Incluant zones logistiques, zones d'activités économiques (ZAE), zones commerciales, zones artisanales et 34 parcs de bureaux

LA PÉRIODE MOUVEMENTÉE DE LA CRISE SANITAIRE A ACCÉLÉRÉ LES TRANSFORMATIONS NUMÉRIQUES ET LA PRISE DE CONSCIENCE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX. CELA CHANGE LES REPÈRES, BOUSCULE LES PRATIQUES ET INTERROGE SUR LES FUTURS POSSIBLES. DANS CE CONTEXTE, AU MOMENT DU LANCEMENT DE LA RÉVISION DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF), QUI COMPORTE UN FORT VOLET ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E), QUELLES SONT LES NOUVELLES PERSPECTIVES DE L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE FRANCILIEN ?

L'aménagement économique triomphant des années 1960 a vécu. Marqué par un aménagement spatial extensif reposant sur l'artificialisation des sols et par l'utilisation massive de la voiture, l'aménagement économique né dans les Trente Glorieuses – avec, de surcroît, l'avènement de la société de consommation – vit aujourd'hui ses dernières heures. Ce modèle d'urbanisme et de développement économique s'est traduit par la multiplication de zones d'activités, centres commerciaux et autres bases logistiques, qui ont progressivement conquis les banlieues proches puis les zones périphériques. L'accessibilité à ces sites a été facilitée par l'utilisation massive de voitures et d'utilitaires. Dans le même temps, les activités à plus forte valeur ajoutée et les activités tertiaires venaient se localiser dans les zones les plus centrales, au plus près des aménités urbaines et de transport. Aujourd'hui, cette approche a trouvé ses limites du fait de la nécessité de tenir compte des enjeux climatiques, de la lutte contre l'effondrement de la biodiversité, des attentes de bien-être des salariés ou des nouveaux critères de localisation des entreprises. Le développement et l'aménagement économiques sont réinterrogés pour construire un modèle durable, plus résilient et porteur de sens.

TROIS ENJEUX ÉCOLOGIQUES MAJEURS EN TOILE DE FOND

La révision du Schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), lancée fin 2021, intègre les enjeux écologiques et affirme trois piliers fondamentaux, que l'aménagement économique devra impérativement prendre en compte : la neutralité carbone (ou le « Zéro émissions nettes » – ZEN), le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) et le besoin de circularité économique. Dans le même temps, le futur

QU'EST-CE QUE L'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ?

L'aménagement économique se définit comme une politique publique visant à faciliter le développement économique d'un territoire par une politique foncière et immobilière de sites (bureaux, zones commerciales, parcs d'activités, entrepôts logistiques, locaux d'activités...), mise en œuvre directement par les collectivités territoriales ou l'État, ou par l'intermédiaire d'un ensemble coordonné d'acteurs publics et privés, tels que des collectivités territoriales, des investisseurs, des promoteurs, etc. Les enjeux de transition écologique et les nouvelles attentes des agents économiques modifient les formes des politiques d'aménagement économique en limitant fortement les possibilités d'extension (sobriété foncière) au profit de stratégies plus complexes de densification, de réutilisation de friches, de mixité des usages, de mise en convivialité, etc.

ZAN

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'atteinte, en 2050, de l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, dit « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

ZEN

L'objectif « Zéro émissions nettes » (ZEN) de gaz à effet de serre vise à limiter le réchauffement planétaire sous 2 °C, et si possible à 1,5 °C.

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Elle oblige à repenser nos façons de produire et de consommer, afin de réduire l'extraction de ressources. Elle nécessite de progresser dans plusieurs domaines : l'approvisionnement durable, l'écoconception, l'allongement de la durée d'usage, l'amélioration du recyclage des déchets, l'écologie industrielle et territoriale, la consommation responsable et l'économie de la fonctionnalité.

schéma directeur devra aussi prendre en compte les enjeux d'attractivité de l'Île-de-France, de souveraineté et de réindustrialisation, et de réduction du chômage et des inégalités sociales et territoriales. Pour accompagner ce fort changement de trajectoire et associer différemment l'économie et l'environnement, la solution tiendra dans la capacité des acteurs publics et privés à inscrire le développement économique dans une approche plus intensive des usages fonciers et immobiliers (par exemple, en densifiant les zones d'activité et en comblant les « dents creuses »), à mieux tenir compte des activités économiques génératrices de flux (grandes entreprises, équipements publics, hôpitaux, etc.) ou encore à mieux utiliser les espaces sous-utilisés, comme les friches, les parkings, les espaces délaissés en zones d'activités... Il faudra également tenir compte du télétravail et de l'évolution des besoins en matière d'immobilier d'entreprise. Comment, dans ce nouveau contexte, appréhender les perspectives et les enjeux majeurs des grands marchés d'immobilier d'entreprise et du foncier économique ? C'est ce que nous allons explorer à présent.

VUE D'ENSEMBLE DE L'OFFRE FRANCILIENNE : LES SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

L'Île-de-France compte 1 542 sites d'activité économique (SAE). Ils couvrent une surface totale de plus de 35 000 hectares, ce qui représente 12 % de l'espace urbanisé francilien, et environ 7 % des surfaces nationales de sites d'activité¹. Si certains d'entre eux sont spécialisés (commerce, logistique, artisanat...), plus de la moitié (805 sites, soit 52 % du nombre et des surfaces des SAE) accueillent une mixité de fonctions d'entreprises (de la vente de détail à la fabrication, en passant par la logistique). Cette offre est également marquée par le vieillissement, voire l'obsolescence, de certains sites. La moitié (785 sur 1 540, soit 51 %) des sites recensés n'excèdent pas 10 ha et représentent 10 % des surfaces cumulées en Île-de-France. À l'inverse, les 55 très grands sites de plus de 100 ha totalisent 10 455 ha. Certains secteurs, comme les sites de production automobile et d'énergie, sont, en effet, implantés sur

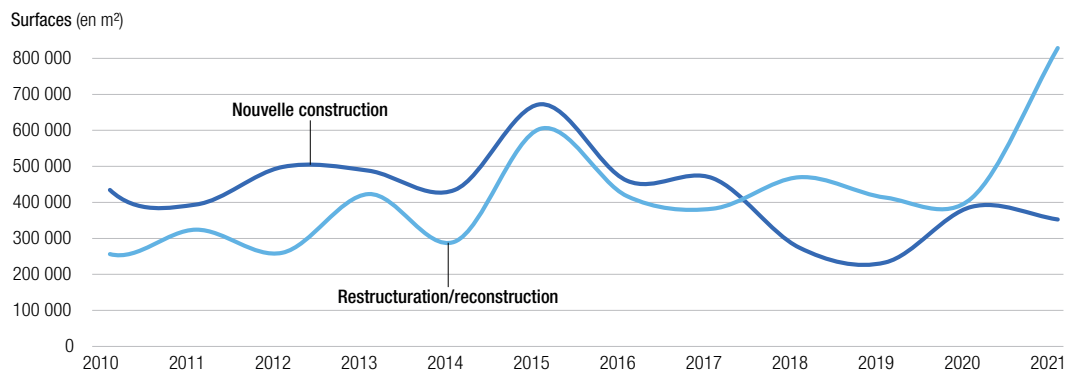
un foncier important et d'un seul tenant. Au final, les SAE dédiés au secteur industriel représentent 10 % (3 610 hectares) des surfaces et moins de 6 % des sites. L'éviction des activités productives du cœur d'agglomération est une composante structurante du développement urbain de la région depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, la pérennité de sites économiques clés se pose au regard des évolutions en cours (pression foncière, « compactage »² des usines, amélioration de l'accessibilité en transports en commun, etc.). À plus d'un titre, anticiper l'obsolescence des SAE, préserver, voire redévelopper, les activités productives dans les espaces urbains est une nécessité, afin de permettre le fonctionnement de la région. De même, trop de services urbains ont été repoussés en périphérie, ce qui rallonge les trajets d'utilitaires et de camions se rendant dans la zone centrale.

LE MARCHÉ DES BUREAUX, ENTRE MASS TRANSIT³ ET DIFFUSION SPATIALE LIMITÉE

Début 2022, les bureaux accueillent plus de la moitié des emplois franciliens, dans environ 55 millions de m². Cette prégnance des bureaux s'explique par la forte tertiairisation du système productif francilien et s'accompagne d'une forte concentration spatiale. La plupart des 34 principaux quartiers d'affaires d'Île-de-France possèdent une excellente connexion en transports en commun publics, dans tous leurs modes (train Transilien, RER, métro, tramway et bus). Après une période de desserrement des pôles de bureaux en grande couronne, la demande des entreprises et des investisseurs immobiliers a conduit à les repolariser sur une partie étroite du territoire francilien, dans les quartiers d'affaires du cœur d'agglomération et dans quelques pôles tertiaires de la grande couronne à fortes aménités urbaines.

Dans le même temps, l'accélération de l'obsolescence du parc de bureaux, déjà observée depuis deux décennies, est une composante forte de ce marché et ne devrait pas s'arrêter, notamment pour des raisons réglementaires. Issu de la loi Elan⁴, le décret « Éco Énergie Tertiaire », entré en vigueur le

Livraison annuelle de bureaux de plus de 5 000 m²



1^{er} octobre 2019, précise les obligations de réduction de consommation énergétique à respecter dans les bâtiments tertiaires d'une surface supérieure ou égale à 1 000 m², afin de fixer des objectifs pour l'amélioration de leurs performances énergétiques à 2030, 2040 et 2050. Ces objectifs sont à calculer soit à compter de leur année de référence, qui ne peut être antérieure à 2010, soit en fixant un seuil de consommation d'énergie finale, exprimé en valeur absolue (en kWh/m²/an). Pour cette seconde approche, un nouvel arrêté, publié le 17 janvier 2021, fixe des seuils de consommation énergétique par catégorie d'actif, avec un objectif exprimé en valeur absolue à atteindre à l'horizon 2030.

L'emploi de bureau est particulièrement impacté par la nette accélération de la pratique du télétravail, à la suite de la pandémie, et du phénomène de nomadisation, y compris à l'intérieur des murs de l'entreprise. L'impact récessif sur les besoins de m² de bureaux des entreprises pourrait être potentiellement important, si tant est que le *flex-office* se généralise. Pour l'heure, mais sans consensus, plusieurs études de la place immobilière⁹ envisagent une réduction de l'empreinte immobilière des entreprises de l'ordre de 15 % à 20 %, à l'horizon de cinq à dix ans, soit près de 10 millions de m².

Les tendances indiquent donc une évolution possible du marché des bureaux, qui, tout en restant concentré dans des polarités marquées par de fortes accessibilités, pourrait légèrement modifier son ancrage spatial en Île-de-France. Plus qu'hier, les bureaux devront offrir de fortes aménités dans les bâtiments, mais aussi dans les quartiers environnants, pour attirer salariés et entreprises.

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE) AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT DE LA GRANDE COURONNE

Du fait de la pression foncière et d'une insuffisante anticipation des mécanismes de transformation, le cœur de l'Île-de-France se trouve confronté à une raréfaction de l'offre d'accueil d'entreprises en zones d'activités ou en parcs d'activités. Cette contraction de l'offre fragilise les entreprises qui ont besoin de la centralité, du fait de leurs clients ou de la nécessité d'attirer des salariés avec des compétences spécifiques. D'importantes mutations de ZAE vers des quartiers mixtes ou vers des quartiers de logements entraînent le départ de nombreuses entreprises artisanales, industrielles et logistiques, tout en drainant parfois vers elles de nouvelles activités tertiaires. Pour les entreprises qui le peuvent, le développement d'une offre importante, moderne et animée en grande couronne leur a permis de faire un saut de puce à l'extérieur de la Métropole du Grand Paris (MGP), voire dans les régions limitrophes bien connectées.

Aujourd'hui, l'offre de foncier libre en ZAE se trouve quasi exclusivement en grande couronne. Ainsi, en se basant sur les surfaces disponibles proposées en Île-de-France, ce sont 90 % d'entre elles qui s'y trouvent. L'ère des grandes zones (de plus de 50 ha) est quasiment révolue, par manque de grandes

surfaces et du fait de la limitation, déjà en cours, de l'artificialisation des sols. L'offre nouvelle concerne les surfaces de taille intermédiaire (de 10 à 30 ha) et, surtout, les petites superficies (de 5 à 10 ha). Solution importante pour l'implantation d'entreprises en grande couronne, la ZAE reste un outil de développement économique privilégié par les collectivités territoriales.

Les évolutions du marché poussent également les ZAE à évoluer dans plusieurs directions : densification, pour optimiser l'artificialisation des sols ; amélioration des conditions de travail des salariés (amélioration de la desserte par les transports en commun, mutualisation de services et d'équipements, circulations douces comme les cheminements piétonniers, connexion aux espaces environnants, aires de repos et de détente, etc.) ; meilleure conception architecturale des bâtiments ; importance des espaces verts et de la biodiversité ; innovation dans le stationnement des véhicules (parking silo, terrasses, etc.)... L'intégration environnementale des opérations est désormais très répandue dans les parcs d'activités de nouvelle génération. Certaines zones récentes offrent plus de 20 % d'espaces verts, et visent à devenir aussi des réservoirs de biodiversité.

Parmi les enjeux d'ancrage et d'accueil des entreprises, la disponibilité de grandes surfaces foncières est régulièrement mise en débat, pour répondre aux besoins logistiques d'entreprises industrielles ou d'équipements spécifiques, comme les *data centers* (centres de données). L'Île-de-France a-t-elle vocation à accueillir, dans le futur, ces activités ? Le relais doit-il être pris par les départements voisins du Bassin parisien, eux-mêmes soumis aux contraintes du ZAN ? Plutôt que de se reposer sur des dynamiques spontanées, comment construire une articulation entre l'Île-de-France et les territoires voisins, qui soit créatrice de valeur pour les entreprises et les territoires ?

LA LOGISTIQUE SOUS PRESSION

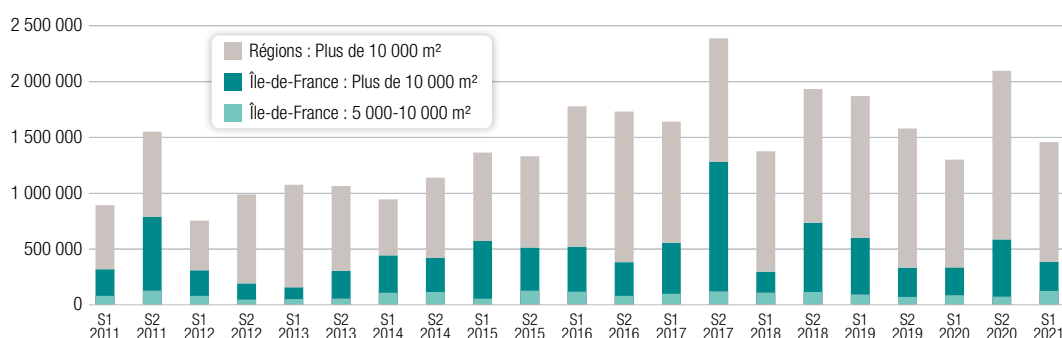
La logistique est devenue très présente dans la chaîne de valeur des entreprises, et joue un rôle clé, avec la très forte progression du e-commerce et de la livraison à domicile. Cela se traduit par un fort développement de l'immobilier logistique et une demande croissante exprimée par les utilisateurs, qui se réorganisent. À l'échelle régionale, les conséquences se traduisent ainsi : confortement et étirement des polarités existantes de grande couronne, avec un développement d'entrepôts géants, et réinvestissements – timides car complexes – dans le cœur de la métropole, avec des opérations innovantes qui se diffusent dans le tissu urbain, pour être au plus près des consommateurs.

L'enjeu majeur pour la logistique va consister à anticiper la raréfaction des ouvertures de fonciers à l'urbanisation. Quelles solutions offrir en matière d'intensification des immeubles logistiques pour s'inscrire dans l'objectif ZAN ?

Les pistes ouvertes sont nombreuses, mais toujours complexes et de moyen-long terme : stratégie

Demande placée des entrepôts

Surfaces (en m²)



© L'INSTITUT PARIS REGION, 2022
Source : immostat, 2021



Depuis 2015, la demande placée pour les entrepôts de plus de 10 000 m² s'établit autour de 3 millions de m² par an en France, dont 800 000 m² en Île-de-France (C&W, Immostat). La surface moyenne se situe autour de 20 000 m² (Immostat), sachant que les surfaces les plus demandées sont celles comprises entre 10 000 et 30 000 m².

patrimoniale et parfois spéculative des investisseurs (réinvestissement dans le patrimoine, diversification du portefeuille par acquisition/fusion, création de réserve foncière...), exploitation accrue des friches (logistiques, industrielles, tertiaires, voire commerciales), verticalisation des entrepôts logistiques, recherche d'implantations aux franges extérieures de l'Île-de-France, diversification des modèles immobiliers...

Le second enjeu tient au cycle de vie des bâtiments logistiques dans le cadre d'une approche circulaire des lieux économiques. La question se pose de savoir si l'objectif ZEN constituera un nouveau facteur d'obsolescence de l'immobilier logistique ou une opportunité de régénération en faveur d'un maintien de cette fonction.

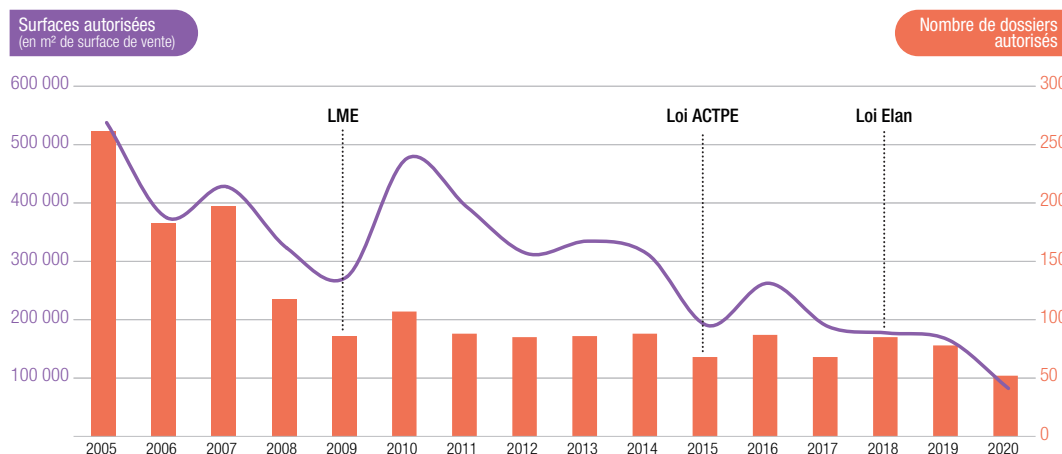
dans le non-alimentaire pour les hypermarchés, baisse de la consommation dans le prêt-à-porter et le jouet...), alors que le e-commerce dépasse les 100 milliards d'euros et représente aujourd'hui 13 % du commerce de détail en France. Il a été boosté par la crise sanitaire, notamment dans les ventes de produits de grande consommation (alimentaire), du fait de la fermeture de certaines catégories de commerces pendant les confinements successifs et du développement du télétravail. Cela devrait impacter durablement les lieux de consommation, en redéveloppant l'offre à proximité du domicile plutôt que dans les quartiers d'affaires. De nouvelles habitudes semblent s'installer : accélération de la digitalisation des magasins physiques⁶, et développement du *click and collect* et de nouvelles formes de distribution, comme les *dark stores* et les *dark kitchens*, qui approvisionnent en direct et en un temps record les consommateurs, sans qu'ils passent par des lieux physiques.

Ces évolutions ont des conséquences sur l'immobilier de commerce, qui va continuer d'évoluer dans ses localisations, ses formats et ses concepts : diminution des projets de grande taille et augmentation

LA NOUVELLE RÉVOLUTION DU COMMERCE EST AUSSI GÉOGRAPHIQUE

Le commerce est en train de vivre une nouvelle révolution. Certains pans du commerce physique sont en difficulté (baisse de la fréquentation de certains centres commerciaux, chute du chiffre d'affaires

Surfaces de vente autorisées par les commissions d'aménagement commercial



Les surfaces de vente autorisées ont été divisées par deux depuis 2015 : 178 000 m² autorisés en moyenne entre 2015 et 2020, contre 377 000 m² entre 2005 et 2014.

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2022
Source : Préfectures / Traitements : L'Institut Paris Region



des projets commerciaux en renouvellement urbain, mieux insérés dans la ville. Le ralentissement des créations de mètres carrés commerciaux et des projets⁷ illustre ces tendances et constitue un cadre favorisant une approche plus qualitative des développements commerciaux. Pour répondre à l'impératif du ZAN et du ZEN, la loi Climat et résilience de 2021 inscrit le principe de l'interdiction d'implantation de nouvelles surfaces commerciales entraînant une artificialisation des sols. Il existe cependant des dérogations pour les projets d'une surface de vente inférieure à 10 000 m².

Le travail de reconquête des zones commerciales doit être amplifié. Pour répondre aux besoins de proximité et de qualité, et pour lutter contre la vacance dans les centres-villes, les collectivités locales devront aussi continuer à intervenir sur leurs centres, en mobilisant les dispositifs d'accompagnement (Action Cœur de Ville, Centres-Villes vivants...) et les outils réglementaires à leur disposition (plan local d'urbanisme intercommunal-PLUi, périmètre de sauvegarde, préemption...), ainsi qu'en s'appuyant sur une ingénierie efficace.

Conséquences des politiques visant à réduire l'artificialisation et des nouveaux modes d'organisation des entreprises, on constate un intérêt nouveau et fort des pouvoirs publics et des acteurs privés pour les sites délaissés (friches) et les tiers-lieux.

LES FRICHES, UNE SOLUTION D'ANCRAGE ET DE REDÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Aujourd'hui, 2 700 friches « potentielles » ont été recensées en Île-de-France par L'Institut Paris Region, dont près de 800 à Paris et en petite couronne. Elles totalisent 4 200 hectares, soit l'équivalent de près de la moitié de la capitale. Parmi elles, 47 % sont des friches urbaines, dont 52 % (soit 24 % du total) sont liées à d'anciennes activités économiques. En fonction de leur localisation et de leurs caractéristiques, celles-ci peuvent contribuer à l'objectif du polycentrisme en offrant de véritables opportunités pour accueillir de nouvelles activités économiques : réindustrialisation/relocalisation, services urbains, énergie, *data centers*, lieux culturels, etc.

La reconquête de ces friches d'activités concerne potentiellement toutes les agglomérations

franciliennes. Dans la MGP, où l'immobilier d'entreprise se raréfie, elle doit contribuer au maintien de l'activité économique, notamment productive. Ces opérations foncières et immobilières sont un moyen non négligeable de redynamiser un territoire. Certaines d'entre elles, en tant que projets phares, permettent aussi de donner une identité propre au territoire, tout en contribuant à la création d'emplois et de lien social.

Néanmoins, l'aménagement économique des friches se heurte à plusieurs contraintes : sur le plan technique, l'opération d'aménagement nécessite au préalable de coûteux travaux de dépollution et de démolition ; sur le plan urbain, la pression foncière peut inciter à privilégier des programmes de logements plutôt que la création d'une offre destinée aux entreprises. La loi Climat vise toutefois à réduire ces difficultés, en facilitant la remise en état ou la mise sur le marché, et en autorisant la majoration de 30 % des règles de construction.

Le maintien d'activités économiques sur les friches est donc le fruit d'une volonté politique forte des collectivités locales. Cette implication peut passer par la mobilisation d'outils réglementaires (PLUi, Orientation d'aménagement et de programmation-OAP, Schéma de cohérence territoriale-SCoT...), d'outils opérationnels (grande opération d'urbanisme⁸, baux à construction...) et d'outils financiers (subventions publiques).

L'USAGE DES TIERS-LIEUX REPART À LA HAUSSE

Les tiers-lieux d'activité ont le vent en poupe depuis plusieurs années – leur nombre a progressé de 40 % entre 2017 et 2021 en Île-de-France –, car ils répondent à plusieurs tendances de fond : nomadisme des travailleurs indépendants, limitation des transports pendulaires, besoin de lieux conviviaux, propices aux échanges et à la créativité, optimisation économique des coûts immobiliers de grands groupes, sociabilisation de la population croissante de micro-entrepreneurs...

L'Institut Paris Region et la Région Île-de-France en recensent 1 030 en 2021, qui se répartissent en quatre catégories : bureaux mutualisés (centres d'affaires et télécentres), espaces de *coworking*, *fablabs* et lieux d'accompagnement des entreprises

Le paysage des tiers-lieux franciliens en 2021

Les tiers-lieux sont des espaces de travail partagés, où les activités s'hybrident. Ils sont le reflet des nouvelles formes de travail, et créent des dynamiques économiques, sociales et écologiques en réponse aux enjeux de leur territoire.



1 030 tiers-lieux en 2021

répartis en 4 catégories



(incubateurs, pépinières, etc.). 75 % d'entre eux sont situés en zone dense, c'est-à-dire dans la MGP. Ils sont souvent hybrides, mêlant plusieurs fonctions et activités (économiques, sociales et culturelles). Les bureaux mutualisés sont souvent opérés par de grands acteurs, comme WeWork, Wojo, Morning, etc. Même s'ils ont été impactés par les périodes de confinement, ils demeurent attractifs. Les grands comptes cherchent à diminuer leurs surfaces de bureau et à gagner en agilité (flexibilité), et louent ainsi des plateaux dans des espaces de *coworking*. Des start-up les ont adoptés et des PME s'y installent aussi, parfois, pour offrir un lieu de travail plus attractif et attirer des talents : bureau premium, bureau aménagé, ambiance décontractée, espaces partagés, salles de réunion, café, restaurant, *rooftop*, services associés (conciergerie, offres sportives, organisation d'événements, etc.)... Certaines entreprises réservent 10 % à 15 % de leur empreinte immobilière pour le *coworking*. Environ quatre cinquièmes des tiers-lieux n'ont pas fonctionné pendant les périodes de confinement. Les aides publiques ont permis à certains de résister à la crise, mais d'autres se sentent menacés malgré le redémarrage de leur activité. Les *fablabs*, quant à eux, ont joué un rôle crucial pendant la crise sanitaire : face à la pénurie, les *makers* ont produit et distribué du matériel pour répondre en urgence aux besoins : masques, visières, respirateurs, etc. Avec la pandémie de Covid-19, la montée en puissance du télétravail, conjuguée au besoin d'espace et aux vellétés de vivre « au vert », pourrait modifier certaines pratiques des salariés et des entreprises, et favoriser le développement de tiers-lieux dans les territoires périurbains et ruraux, ainsi qu'aux franges de l'agglomération. La perspective du déploiement d'un chèque bureau à destination des salariés, à l'image du chèque déjeuner, pourrait jouer un fort effet de levier.

PERSPECTIVES

Cette note propose une première vision synthétique et actualisée de l'aménagement économique francilien et de ses enjeux. Plusieurs travaux vont être publiés en 2022, afin d'analyser les transformations en cours qui participent à l'émergence d'un nouveau modèle de développement économique performant, y compris dans sa prise en compte des enjeux globaux ZAN, ZEN et circulaire. Les conséquences de ce nouveau modèle sont nombreuses pour les acteurs, tant publics que privés, de l'aménagement économique et de l'immobilier d'entreprise. Cela passe en particulier par une (r)évolution de leurs pratiques, que l'on peut caractériser comme le passage d'une approche extensive à intensive, elle-même située dans une politique d'aménagement du territoire nettement plus régulée par différents dispositifs. De nombreuses options resteront possibles, car l'offre actuelle dispose de quelques réserves foncières mobilisables et car beaucoup d'espaces sous-utilisés (existants, pas forcément des friches) sont « intensifiables ». L'optimisation de l'usage du foncier et de l'immobilier n'est pas qu'une question technique. Pour rendre la densification désirable, il convient de mener des projets qui, certes, répondent aux enjeux de fonctions et d'usages, mais placent également les dimensions qualitative et esthétique comme prioritaires. Les sites économiques attractifs doivent être désirés par leurs utilisateurs (salariés, partenaires, clients, etc.), sinon, pourquoi s'y rendre ? ■

Carine Camors, Carole Delaporte, Christine Tarquis, Corinne Ropital, Hugo Delort, Jean-François Saigault, Laurence Nologues, Renaud Roger, Vincent Gollain, chargés d'études, département Économie (Vincent Gollain, directeur)

1. Estimation de L'Institut Paris Region.
2. Organisées différemment, certaines usines ont besoin de moins de foncier pour produire.
3. Le terme de *mass transit* désigne ici les transports ferroviaires du quotidien : trains Transilien, RER, métros et tramways. Il ne comprend donc pas les réseaux de bus.
4. Adoptée en 2018, la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a pour ambition de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les plus fragiles.
5. IEIF, CBRE, Natixis, etc.
6. En 2020, par exemple, le e-commerce représente 29 % du chiffre d'affaires du groupe Fnac-Darty, contre 19 % l'année précédente.
7. Les surfaces autorisées en Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ont été divisées par deux depuis 2016.
8. La grande opération d'urbanisme (GOU), mise en place depuis la loi Elan, en 2018, est un outil au service des collectivités locales pour mener à bien des projets de grande ampleur sur des surfaces importantes. Sorte d'opération d'intérêt national (OIN) pour les collectivités territoriales, la GOU peut se subdiviser en plusieurs sous-projets, voire en plusieurs zones d'aménagement concerté (ZAC).

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Noémie Le-Grand,

Pascale Guéry

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X

ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- Brajon Delphine, Leroi Pascale, « Le télétravail s'installe durablement », *Note rapide* n° 930, L'Institut Paris Region, janvier 2022.
- Delaville Damien, Laruelle Nicolas, Opigez Xavier, « Requalifier les friches : un enjeu majeur de l'aménagement durable francilien », *Note rapide* n° 929, L'Institut Paris Region, décembre 2021.
- Delort Hugo, Nologues Laurence, « Réimplanter de l'activité économique sur des friches urbaines : quels sont les acteurs impliqués ? », *Note rapide* n° 919, L'Institut Paris Region, octobre 2021.
- Institut Paris Region – CNER – CDC, « Nouvelles dynamiques de l'aménagement économique des territoires : théories et pratiques », ouvrage collectif dirigé par Julien Aldhuy, Vincent Gollain et Fabien Nadou, CNER Éditions, mai 2021.
- Nologues Laurence, « Les SAE : une vision renouvelée de l'offre d'accueil des entreprises en Île-de-France », *Note rapide* n° 810, L'Institut Paris Region, juin 2019.
- Saigault Jean-François, « Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France. Volume 1 : situation, évolution du parc de ZAE et PAE », L'Institut Paris Region, novembre 2018.
- Camors Carine, « Les tiers-lieux : de nouveaux espaces pour travailler autrement », *Note rapide* n° 755, L'Institut Paris Region, septembre 2017.
- Cordeau Erwan, Dedieu Sophie, Garrigou Sandra, Hervouët Martin, « Zéro émissions nettes : de quoi parle-t-on ? », *Note rapide* n° 878, L'Institut Paris Region, décembre 2020.
- Cormier Thomas, Cornet Nicolas, « Zéro artificialisation nette, un défi sans précédent », *Note rapide* n° 832, L'Institut Paris Region, janvier 2020.
- Gollain Vincent, Leclancher Sylvain, Roger Renaud, « Les transformations de l'économie francilienne », *Note rapide* n° 911, L'Institut Paris Region, septembre 2021.

