

Salon de l'immobilier d'entreprises en Ile-de-France

*Palais des Congrès de Paris
1^{er} décembre 2005 – 14h30
Maison de la Mutualité*

Intervention de Jean-Claude Boucherat

Monsieur le Président,
Monsieur le Préfet,
Madame la Vice-présidente,
Monsieur le Préfet,
Monsieur le président du Conseil général du Val de Marne,
Mesdames et messieurs les chefs d'entreprises,
Mesdames, Messieurs,

C'est avec un grand plaisir que j'ai répondu à l'invitation de mon ami Monsieur Morel, Commissaire général de l'Immobilier d'entreprises, pour cette convention exceptionnelle et bien utile.

Comme vous le savez, le CESR d'IDF a marqué dès 1997 un intérêt particulier pour votre thématique. Un avis et un rapport ont été votés par notre assemblée consultative concernant :

- l'immobilier d'entreprises et l'aménagement du territoire en IDF, le 29 avril 1997 ;
- Les locaux et les zones d'activité en IDF, le 16 mai 2000.

Ces travaux semblent dater et pourtant les évolutions qu'ils dessinaient, les tendances qu'ils annonçaient sont confirmés par les chiffres que nous connaissons en 2005.

Avant de vous dire qu'elles sont les recommandations de notre assemblée, je vais m'attarder quelques instants sur les chiffres clefs du développement économique de la Région Ile-de-France considéré dans la révision du SDRIF.

I - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'ILE-DE-FRANCE : CHANGEMENTS ET INNOVATIONS DANS UN ENVIRONNEMENT INTERNATIONAL

Dans le domaine économique, l'existence même d'un schéma directeur est un atout pour l'Ile-de-France. la vision à long terme, les priorités, les objectifs, les choix affichés peuvent être de nature à donner confiance aux investisseurs et aux acteurs économiques.

1 - Une région capitale de rang mondial

Forte, notamment, d'une productivité élevée, d'une industrie francilienne, d'une position de leader sur certains secteurs, l'Île-de-France doit cependant rester sur ses gardes ; Londres a pris la place de capitale financière européenne, même si son industrie a quasiment disparu de son territoire.

Quelques-uns des atouts de l'Ile-de-France :

- premier parc immobilier d'entreprise d'Europe : 45 millions m² de bureaux (avec l'une des plus fortes rentabilités d'Europe), 30 millions m² de locaux d'activités, 20 millions m² d'entrepôts ;
- centre de décision économique avec 38% des sièges sociaux implantés en France ;
- parmi les premières places mondiales dans quelques filières : aéronautique/spatial/défense, automobile, science et techniques de l'information, tourisme ...

Des centres porteurs de développement

Forgés sur des logiques à caractère scientifique et technologique, les cinq pôles de compétitivité labellisés par la DATAR en juin 2005 (sur les 65 retenus en France) sont centrés sur des domaines d'avenir. Ils n'ont pas une implantation territoriale unique. Dès lors,

les liaisons entre les diverses composantes de ces pôles prennent une importance déterminante. Pour maximiser leur fonction de « germe de développement », une offre d'accueil pour des entreprises, le renforcement d'universités proches, des équipements d'accueil temporaires d'étudiants et de chercheurs, mais aussi des logements permanents dans un environnement urbain agréable devront accompagner ces pôles.

L'Ile-de-France, une région au potentiel économique de rang mondial mais dont la position s'érode.

Dans l'actuelle redistribution mondiale des foyers de croissance, l'Ile-de-France perd du terrain en compétitivité face aux principales métropoles concurrentes et, en Europe, principalement face à Londres.

Même des métropoles européennes de second rang, telles que Bruxelles, Munich, Milan, Barcelone, concurrencent l'Ile-de-France en matière d'innovation et de créativité, ou comme lieux d'implantation des centres décisionnels internationaux. Les capitales des nouveaux pays membres à l'est de l'Europe montent également en puissance progressivement.

Les fonctions internationales de l'Ile-de-France sont au cœur de son économie, il est donc fondamental de renforcer les secteurs économiques qui en font une des métropoles mondiales : finances et management, recherche et développement, économie culturelle... Il est aussi nécessaire de tirer profit du rôle de plaque tournante d'échanges de l'Ile-de-France (voir le développement dans la partie mobilité, transports).

2 - Un système productif en mutation

Le système productif de l'Ile-de-France est en pleine mutation (prédominance de l'emploi tertiaire, recul de l'activité manufacturière, un chômage en augmentation mais des offres d'emplois non satisfaites...).

L'économie francilienne repose largement sur des activités liées au bassin de consommation de 11,5 millions d'habitants (santé, commerce, culture...) qui sont un peu moins exposées aux fluctuations cycliques et à la concurrence internationale.

Un des enjeux est d'en permettre le développement et l'insertion urbaine. La diversité du tissu économique francilien est sa grande richesse, propre aux villes « mondiales ».

Des activités tertiaires, tirant vers le « haut-de-gamme », pourvoyeuses en emplois

l'emploi tertiaire prédominant...

- l'Ile-de-France est une région très tertiaire (83% de ses emplois en 2000), qui pèse 35% de la valeur ajoutée nationale des activités tertiaires marchandes et non marchandes ;
- les gains d'emplois tertiaires ont largement compensé les réductions d'emplois industriels depuis 1990 : + 500 000 (dont 330 000 dans les services aux entreprises) .

...avec une part prépondérante des emplois tertiaires supérieurs, surtout dans l'aire urbaine de Paris :

- forte spécialisation dans les emplois dits supérieurs : les cadres et professions intermédiaires augmentent en nombre, tandis que les professions moins qualifiées sont en baisse (ce dernier facteur contribuant à la spécialisation de la région capitale) ;

- l'aire urbaine de Paris concentre 40% des effectifs nationaux des emplois métropolitains supérieurs, ceux-ci ont augmenté de 11,7% entre 1990 et 1999, alors que l'emploi total y diminuait (-0,6%).

La part importante, mais incertaine, des services aux entreprises.

Ceux-ci représentent le quart du secteur tertiaire francilien, mais leurs perspectives en termes de création d'emplois sont incertaines, en raison de mouvements de délocalisations.

Une répartition inégale dans l'espace francilien, mais un argument incitatif pour d'autres entreprises

- Les activités tertiaires sont très réparties dans l'espace et se sont diffusées dans les zones d'activités économiques périphériques, auparavant plutôt dédiées à l'industrie et à la production.

- Certaines concentrations d'activités économiques performantes comme La Défense, mais aussi l'axe sud-ouest ont une visibilité internationale, un rôle d'attraction sur d'autres entreprises, une forte densité d'emplois dans les fonctions stratégiques mais aussi dans des fonctions variées (services aux entreprises...).

- Pour offrir une gamme diversifiée de bureaux, répondant aux besoins, il faut envisager la réversibilité fonctionnelle du bâti (bureaux / logements, ...), soigner l'offre de services associée, et permettre une desserte appropriée.

Une industrie marquée par des gains de productivité et par des pertes d'emplois

Première région industrielle française en emplois et en contribution à la valeur ajoutée industrielle, l'Ile-de-France a une productivité par emploi particulièrement élevée (30% supérieure à la moyenne nationale) mais elle voit son industrie se transformer rapidement.

Un chômage en augmentation mais des offres d'emplois non satisfaites : la question de l'adéquation spatiale entre qualifications et activités économiques : un paramètre important pour l'installation d'une activité.

Le taux de chômage augmente et rattrape le niveau de la province, alors que la région a longtemps représenté une « assurance chômage ». De fait, le poids de l'Ile-de-France dans l'emploi national régresse. Un salarié sur quatre travaillait encore dans l'industrie en 1990, mais il n'en restait que 13% en 1999.

La substitution d'activités de services aux activités industrielles sur laquelle est appuyé le développement francilien depuis plusieurs décennies, atteint vraisemblablement aujourd'hui ses limites. La productivité régionale est maintenue par l'éviction des emplois déqualifiés.

Des zones de relégation économique et sociale sont apparues à l'occasion de la désindustrialisation. Les créations d'emplois ne concernent ni les personnes dont l'emploi est détruit ni les territoires affectés par le recul des fonctions de production.

L'inadéquation entre offre et demande d'emploi est plus marquée en Ile-de-France que dans d'autres régions, et concernent plus particulièrement certains secteurs : notamment la santé, le BTP, une partie de l'industrie, les transports et l'hôtellerie qui éprouvent des difficultés à recruter. Or, ce sont ces métiers sont concernés au premier chef par un immobilier d'entreprise particulier.

3 - Les gisements économiques et sociaux du développement

Certaines filières d'activité, déjà en Ile-de-France ou en fort développement, sont pourvoyeuses d'emplois. Les emplois de services nécessaires à la population et aux entreprises sont un des éléments de la compétitivité francilienne et contribuent à la diversité de son économie et de ses emplois. Ainsi :

- la région a une opportunité de développement autour des secteurs agro-alimentaires, articulant recherche et emploi ;
- la logistique offre des emplois pour un large éventail de qualifications ;
- de même, la proportion d'emplois dans les services aux ménages est en hausse : 110 emplois pour 1000 habitants en 2000, contre 94 pour 1000 en 1990. Le vieillissement de la population et le développement de la société des loisirs en sont les principaux moteurs, dont le potentiel ne semble pas encore épuisé. Le développement d'emplois de proximité et de services peut être une des pistes pour des territoires en perte de vitesse, situés aux franges de la région, ou qui vont être concernés par une forte augmentation des personnes âgées, c'est une question qui concerne notre convention, aujourd'hui ;
- l'innovation sur les filières éco industrielles doit faire partie des priorités comme le tourisme.

4 - La recherche :

- **L'Ile-de-France est la première région européenne par le nombre de dépôts de brevets mais la valorisation, en matière de création d'entreprises et d'emplois, reste faible.**
- L'Ile-de-France a accueilli 43,5% des dépenses de R&D des entreprises et des administrations en 2000, cependant, la coopération entre les laboratoires et centres de recherche

scientifique et technique et les entreprises, reste à améliorer, dans la logique des pôles et filières d'excellence.

... des facteurs clés de l'attractivité et du rayonnement

Ces enjeux sont d'autant plus cruciaux que l'Ile-de-France compte une des populations les plus jeunes des régions métropolitaines et que son système éducatif et de recherche est l'un des facteurs clés de son attractivité et de son rayonnement.

Les enjeux d'attractivité de l'Ile-de-France se situent dans le double contexte de la mondialisation (développement cyclique assez sensible aux fluctuations économiques mondiales), marquée notamment par la concurrence des territoires, et celui de l'économie de la connaissance, dans laquelle l'enseignement supérieur, la recherche, l'innovation, l'investissement dans certains secteurs d'activité sont des facteurs directs de croissance et non pas des dépenses.

Voilà ce que je pouvais rapidement vous dire pour ce qui concerne l'attractivité de notre Région et les tendances lourdes que nous développons dans le cadre des travaux du SDRIF.

II – La position du CESR sur l'évolution de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France depuis 1997.

Le CESR, deuxième Assemblée régionale, où s'organise la société civile, celle qui représente les femmes et les hommes du quotidien, au premier rang desquels se comptent les chefs d'entreprises, qui chez nous, se regroupent dans notre premier collège, s'est penché concrètement sur l'avenir de l'immobilier d'entreprise en IDF.

1 - Qu'est-ce que l'immobilier d'entreprise ?

L'immobilier d'entreprise concerne les bureaux et les locaux d'activités (locaux industriels et artisanaux, et locaux de stockage), lieux de travail d'une part importante de la population francilienne dont la nature, l'implantation, les transformations et le renouvellement agissent en profondeur sur l'identité des territoires environnants.

Répartis selon des critères géographiques parfois différents de ceux qui régissent l'habitat, **ils engendrent des besoins de services et d'infrastructures de transport.** Construits à des époques différentes, suivant des concepts évolutifs, ils sont des **éléments marquant les paysages urbains et ruraux de notre région**, en même temps qu'une **composante majeure de l'aménagement du territoire régional.**

A ce titre, l'immobilier d'entreprise est un élément essentiel d'attractivité des territoires de la région, un acteur primordial pour réaliser l'objectif d'équilibres locaux entre l'habitat et l'emploi recherché par le Schéma Directeur régional d'Ile de France et un facteur de développement économique et d'emplois.

Nous savons qu'en 2005, la répartition du parc de bureaux franciliens représente près de 34% à Paris, 23% pour les Hauts-de-Seine et 9% pour la Seine-Saint-Denis. Le Val de Marne, Monsieur le Président Favier est en cinquième position avec une perspective de 27% de développement d'ici 2015 si l'on en croit vos chiffres et ceux de l'IAURIF.

Le rééquilibrage se fera à l'Est et au Nord selon toutes les études, en tout cas celles du CESR.

Un avis et un rapport ont été votés par notre assemblée consultative concernant :

- **l'immobilier d'entreprises et l'aménagement du territoire en IDF, le 29 avril 1997 ;**
- **Les locaux et les zones d'activité en IDF, le 16 mai 2000.**

2 - Les propositions du CESR

Depuis ces deux travaux importants de notre commission « Aménagement du territoire » ont été formulées sous la forme de recommandations suivantes.

- La création d'un **tableau de bord permanent** établi en partenariat entre la Direction régionale de l'équipement, l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise, l'Observatoire régional du foncier (**l'Institut foncier régional futur que nous appelons de nos vœux !**), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région d'Ile de France et les aménageurs, permettant d'évaluer les conséquences (équilibres territoriaux, concurrence, marché, risques financier des collectivités) des opérations nouvelles et les cohérences avec les objectifs du SDRIF.
- Le grand intérêt de cette révision du SDRIF, permettant de **revalider ou d'infirmier les niveaux de construction envisagés pour la période 1990-2015**, en distinguant clairement les locaux industriels et ceux de stockage ; ce point d'étape s'inscrit dans un bilan complet de la mise en œuvre du SDRIF (démographie, emplois, logements, ouverture d'espaces à l'urbanisation, consommation d'espaces naturels) en

liaison avec le bilan à mi parcours fait pour le Contrat de plan Etat région .

- La nécessaire prudence dont il convient de faire preuve en matière de volumes et de localisations des constructions neuves capables de répondre aux besoins, la création d'emplois ne dépendant pas uniquement de la croissance du parc de locaux d'entreprise mais de bien d'autres facteurs. Une telle maîtrise du développement de nouveaux projets de zones d'activités économiques suppose d'optimiser l'existant et d'utiliser au mieux **les ZAE aménagées, disponibles et adaptées à la demande avant d'en créer de nouvelles**, d'étudier au cas par cas, dans le cadre des "*conventions territoriales d'aménagement*" proposées par le Conseil régional, les mesures de requalifications de ZAE difficiles à commercialiser, de reprogrammer certaines ZAC en difficulté, de restructurer les friches industrielles.
- **La nécessité, pour les collectivités locales, de conserver ou recréer des locaux d'artisanat, de TPE et de PME/PMI en centre ville et en pied d'immeuble, notamment à Paris et en proche couronne**, les déménagements pour réhabilitation urbaine étant souvent facteurs de cessation d'activité. Je veux insister sur les TPE qui, si elles veulent se développer dans un tissu urbain où se mêlent densité et mixité, doivent pouvoir se réunir dans des pépinières d'entreprises solidaires.
- **Le développement appuyé du bien fondé des politiques du Conseil régional en faveur de locaux destinés aux jeunes entreprises**, de leur câblage et de

leur raccordement aux réseaux de télécommunication à haut débit, contribue fortement à leur attractivité future.

- La nécessité d'une action foncière volontariste, en zone dense particulièrement permettant de "*reconstruire la ville sur la ville*" et de tirer partie des infrastructures pour retrouver une véritable mixité urbaine, sociale et fonctionnelle, en lieu et place des "*zonages*" mis en œuvre au cours des années 60.
- La nécessité d'inscrire l'implantation de nombreux entrepôts de très grande taille dans une réflexion globale, régionale voire interrégionale, et de façon intermodale, dans le cadre d'un Schéma régional des plates formes logistiques et d'un Schéma régional des terminaux de transports combinés prévoyant notamment le maintien à Paris et en petite couronne de plates formes de groupage et de dégroupages de marchandises et la préservation des emprises ferroviaires, fluviales ou routier existantes. L'avenir du transport fluvial et le pari du bassin Seine Nord sont des pistes importantes
- L'importance de l'agrément constructeur, comme outil majeur d'application du SDRIF et d'aménagement équilibré du territoire régional, comme élément de concertation réciproque entre entreprises et administration qui suggère de modifier l'image actuelle, négative, de cette procédure par un changement d'appellation .
- Le suivi rigoureux, des effets de la taxe sur les entrepôts afin d'envisager les remèdes nécessaires à

d'éventuels effets négatifs de seuils et de frontières, voire de la transformer en un outil d'aménagement du territoire francilien (modulation par zones géographiques, par types de locaux ; par tranches de superficie).

- Les effets intéressants de la taxe professionnelle unique, dont il convient d'encourager le gel, en Ile de France, notamment à l'intérieur de la zone centrale.

De façon globale, le CESR a souligné

- La nécessité de concevoir l'aménagement du territoire en amont de l'implantation de locaux d'entreprise bien intégrés dans leur environnement, et l'intérêt de travailler sur l'attractivité des territoires prioritaires, le développement économique intervenant alors en conséquence naturelle, souhaitée et acceptée,
- La nécessité de revitaliser le tissu industriel et de conserver l'attractivité de l'Ile de France vis-à-vis des investissements et des implantations d'ateliers artisanaux et d'unités industrielles et logistiques nécessaires à l'emploi de ses habitants, à son rayonnement international, et à son rôle au sein de la communauté nationale.
