

Groupe de travail « Activités »

Réunion du 29 mars 2012

LISTE DES PARTICIPANTS		
VILLE DE PARIS		
Cabinet J.L. MISSIKA		Loïc DOSSEUR
Cabinet A. HIDALGO		Frédéric LUCCIONI
Mairie du 13 ^{ème}		Bénédicte PERFUMO
Cabinet de D. POURTAUD	absent	C. GRUNEWALD
Direction de l'Urbanisme		François HÔTE, Annick BIZOUERNE
Direction de la Voirie et des Déplacements	absente	Mireille BARGE
Cabinet de C. SAUTER		Cécile DENNIEL
Cabinet de Mme Lyne Cohen-Solal	absents	Nora BENABDALLAH, Eric OSMOND
DDEES		Nathalie COUSIN-COSTA
SEMAPA		
Directeur Général		Jean-François GUEULLETTE
Directrice Générale adjointe	absente	Elisabeth ANTONINI
Directrice de la Communication		Nathalie GRAND
Direction de la Programmation et de l'Urbanisme		Ludovic VION
Direction du Développement		Catherine BEYLAU, Paul CUGNET
AUTRES INSTITUTIONS		
Ports de Paris	absent	Iglal BOULAD
Préfecture de Paris, Direction de l'urbanisme	absent	Jean-Jacques MUR
SNCF	absent	Christian SCHANG
IAU Ile-de-France		Martine LIOTARD, Anne-Marie ROMERA
GRECAM		Claude OGIER, Nicolas CHRETIEN
Université Paris 7 Denis-Diderot		Louise CHAILLOU-DECAS

PERSONNALITES EXTERIEURES		
Garant de la concertation		Bertrand MEARY
Personnes qualifiées		Bertrand AVRIL
BUREAU DES ASSOCIATIONS		
Chargé de mission	absent	Yann RENAUD
REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS		
SOS Paris XIII ^{ème}	absente	Marie KAREL
ADA 13		Françoise SAMAIN, Brigitte EINHORN
Association des Locataires du Site des Frigos		Stéphane GERARD
APLD91	absente	Cécile PAGE
TAM-TAM	absent	Fabrice PIAULT
Odyssée Lutèce	absent	Jean-Georges CEP
Paris Banlieue Environnement	absents	Witold MARKIEWICZ
Amicale des Locataires des rues Fulton, Bellière, Flamand- ALFBF	absent	Dominique MACAIGNE
Association des usagers des transports	absent	Jacques STAMBOULI
Droits des piétons	absente	Marie-Danielle LERUEZ
APARIS 13	absent	François GERARD
13 O'QUAI	absent	Jean-Pierre ANCELIN
ASSOCIATION LA PLATEFORME DES COMITES PARISIENS D'HABITANTS	absent	Claude BIRENBAUM
CONSEILS DE QUARTIER		
Conseil de quartier n° 8		Claude GALLAIRE
Conseil de quartier n° 4	absente	Sylvie FUSTER
Conseil de quartier n° 7		André MESAS

La séance est ouverte à 17 heures 45, sous la présidence de François HOTE.

François HOTE rappelle que depuis le lancement de l'étude sur le développement des activités de production et de création, le comité technique qui s'est tenu en février a permis une première restitution sur le diagnostic.

Présentation du rendu intermédiaire de l'étude « Développement des activités de production et de création sur Paris Rive Gauche »

Martine LIOTARD indique que la méthode de travail a évolué. Dans leur première phase, les études de positionnement de Paris Rive Gauche dans son environnement ont été réalisées dans une approche diagnostique, avec des préconisations de ciblage. Le listing d'activités liées à une nomenclature n'a pas été retenu comme méthode.

La présentation se compose de trois parties :

- les marchés immobiliers et la géographie économique ;
- les logiques d'implantation des activités ;
- positionnement des marchés, ciblage et stratégie.

Claude OGIER rappelle que la réflexion porte sur la répartition des activités de production et de création et les raisons de la situation parisienne. Le parc de locaux d'activités exclut les bureaux et entrepôts proprement dits.

Anne-Marie ROMERA explique que ce choix découle du fait que les statistiques des entreprises de production ne permettent pas de distinguer celles qui relèvent des sièges sociaux, qui se trouvent dans des bureaux. L'approche statistique s'avère cependant utile si elle est menée en profondeur, comme cela a été le cas.

Claude OGIER constate que le parc francilien de locaux d'activités est estimé à 20 millions de mètres carrés, dont la moitié est constituée de locaux dits « marchands ». Une grande partie des locaux d'activités sont occupés par des PME qui en sont propriétaires.

Le parc « marchand » parisien comprend à peine 500 000 mètres carrés. Il s'est beaucoup renouvelé grâce à la création de pépinières et d'hôtels d'entreprise par la ville de Paris. La plupart des locaux anciens ont progressivement été démolis ou ont changé d'affectation, parce que beaucoup de dirigeants de PME ont préféré récupérer la rente foncière du terrain et s'implanter en banlieue.

Anne-Marie ROMERA fait remarquer qu'entre 2002 et 2011, la vitalité se focalise sur le pourtour de Paris. Les opérations concernant des locaux d'activités sont peu nombreuses.

Claude OGIER explique que les écarts de prix entre Paris et la périphérie sont moins importants pour les locaux d'activité que pour les bureaux. L'écart de loyer moyen entre Paris et la petite couronne n'est pas très élevé du moins dans l'ancien, il est plus fort sur le neuf.

Par ailleurs, la demande de locaux d'activités se tasse. Le neuf correspond essentiellement à l'initiative publique, avec des loyers relativement élevés et des systèmes de bail progressifs, alors que dans l'ancien, les disponibilités sont rares.

Néanmoins, la demande reste pressante notamment sur les petites surfaces. Les deux tiers des transactions des locaux d'activités concernent les hôtels d'entreprises de la Ville de Paris.

Dans le Val-de-Marne, la situation est similaire. La demande est certes plus élevée, mais un tiers des transactions des locaux d'activités concernent l'achat. Le parc est relativement ancien. La demande ne progresse pas, parce que les offres adaptées manquent. Les professionnels ne recherchent pas beaucoup d'ancien et le stock du neuf est en recul.

La dynamique des activités économiques de l'agglomération parisienne traduit un processus de tertiarisation. La demande de bureaux proprement dits est celle qui a le plus progressé,

au détriment de celle des locaux « mixtes ». Les seules activités de production présentes sont celles pour lesquelles la proximité avec le client est déterminante.

Anne-Marie ROMERA explique que trois types de localisation des PME de moins de 50 salariés appartenant au secteur de la fabrication industrielle ont été dégagés :

- dans le centre de Paris, rive droite ;
- dans les anciens tissus de faubourg ;
- autour de Paris.

Les activités de production sont situées sur la rive droite, dans le nord et l'est de Paris et dans le Val-de-Marne. La distribution est plus concentrée. Les activités d'intendance sont dispersées autour de Paris.

La même analyse appliquée aux activités de création sans seuil de salariés montre qu'elles tendent à rester groupées, avec des dynamiques de réseau. Paris reste le cœur des clusters de la création. Le cluster de l'édition déborde en particulier sur Paris Rive Gauche.

Martine LIOTARD signale que le fonctionnement des clusters suppose un réseau dense. Or les activités de la mode sont dispersées. Le projet Docks en Seine représente l'occasion de créer un lieu suffisamment fort pour étendre le cluster de la mode dans le quartier Rive Gauche.

Claude OGIER constate que les besoins ne concernent pas que des locaux d'activités. Par ailleurs, les services nécessaires au fonctionnement de la ville sont omis. Or ces fonctions devraient avoir une place, pour désamorcer les problèmes de circulation qui s'accroissent lorsqu'elles sont repoussées en périphérie.

Les activités dans des locaux neufs montrent une diversité intéressante. Paris soutient les activités de création, davantage que de production, même si la séparation entre les deux reste ambiguë.

Anne-Marie ROMERA signale les critères d'implantation que fait apparaître la réflexion : proximité avec des centres d'affaires et accessibilité. L'hybridation des activités de production avec des bureaux fait que la demande de locaux mixtes augmente.

Claude OGIER ajoute à ces critères celui du stationnement, et Anne-Marie ROMERA celui d'une adresse à Paris, pour certaines activités.

Martine LIOTARD indique que les entreprises ciblées choisissent leur localisation selon le type de fonction.

Anne-Marie ROMERA explique que les professionnels de la création cherchent de plus en plus à croiser leur discipline avec la production, ce qui augmente la demande de locaux partagés. Ces clientèles intéressantes et dynamiques font partie du cœur de cible, mais que la nature de leur activité les pousse à aller vers l'ancien.

Paris joue par ailleurs un rôle d'incubateur dans la région.

Evoqués dans la présentation, les exemples européens comportent des points communs avec Paris Rive Gauche :

- un ciblage volontariste, qui s'appuie sur des fonctions ;
- le rôle essentiel de la fonction publique, qui implique le rôle d'amorçage ;
- l'hybridation et la mixité ;
- la culture ;
- la contextualisation, importante sur PRG, un des enjeux étant de sortir de l'image de la ZAC ;
- la différenciation des lieux et l'attention aux lieux modestes autant qu'aux lieux éminents ;
- une stratégie progressive et opportuniste, avec des occupations temporaires.

François HOTE remercie les intervenants pour leur exposé et lance le débat.

Françoise SAMAIN se dit très satisfaite de la présentation. Elle estime que la réunion en comité technique a été utile. Elle souhaite savoir si le secteur de l'édition comprend la BNF.

Anne-Marie ROMERA répond qu'il concerne seulement les maisons d'édition.

Françoise SAMAIN en conclut que le secteur de l'édition est important dans le XIII^{ème} arrondissement. Elle indique que l'association ADA 13 est intéressée par l'orientation de logistique de proximité. Selon elle, l'intérêt des petites entreprises pour l'ancien pourrait provenir d'une offre insuffisante dans le neuf. Dans le document transmis, il est question de promoteurs peu intéressés par les petites entreprises.

Claude OGIER répond que si la demande était pressante, les promoteurs y répondraient.

Annick BIZOUERNE remarque que l'étude avance que les promoteurs s'orientent généralement vers des produits massifs et standards.

Claude OGIER en convient. Toutefois, la demande de locaux d'activités reste insuffisante.

Martine LIOTARD ajoute qu'il faut attendre la deuxième étape pour bien répondre à cette interrogation.

Annick BIZOUERNE précise que dans certains pays, notamment aux Pays-Bas ou en Belgique, les promoteurs construisent des produits mixtes.

Selon Martine LIOTARD, il s'agit d'un problème d'acceptabilité.

Bertrand AVRIL affirme que les promoteurs s'orientent vers des produits standards. Or la présentation insiste sur une demande visiblement très hétérogène. Si un produit global et indivisible est conçu, comment le promoteur peut-il s'adapter à cette hétérogénéité ?

Bertrand MEARY s'interroge sur la capacité de la promotion marchande à concevoir des produits immobiliers permettant d'accueillir des activités hétérogènes.

Claude OGIER répond que la CILIC, première opération de locaux d'activités, est une référence dans ce genre de produit.

Nathalie COUSIN-COSTA souligne que la CILIC s'est vite retirée d'un projet qui ne correspondait pas à son produit classique.

Anne-Marie ROMERA précise que la CILIC travaille sur des parcs d'activités. Le produit n'est pas inséré dans le tissu urbain.

Claude OGIER indique que c'est l'esprit de Tolbiac-Masséna.

Claude GALLAIRE estime que cet hôtel d'activités n'a pas bien fonctionné.

Martine LIOTARD rappelle que la CILIC est le seul promoteur qui avait jugé utile de faire entrer la ville dans les parcs d'activités.

Nicolas CHRETIEN ajoute qu'en France, les promoteurs doivent acheter le foncier, alors qu'aux Pays-Bas la puissance publique le possède.

Stéphane GERARD considère que la demande est forte, de la part de petites entreprises ou petites structures mais qu'elle n'est pas formulée par pessimisme et manque de temps. Les professionnels déménagent donc en banlieue et les locaux industriels sont loués ou vendus à leur retraite pour être « loftisés ». Il note que pour cette « loftisation », les financements existent.

Stéphane GERARD s'étonne que les professionnels des activités de production ne soient pas pris en considération. Il ne s'agit pas d'implanter de l'industrie lourde sur PRG mais il réexprime la liste des qualités des entreprises de production surtout innovantes et créatives, qualités sociales, économiques et synergiques basées sur une échelle de temps long.

Il remarque que les promoteurs cherchent un retour sur investissement rapide. Or un retour sur investissement plus long permettrait peut-être de baisser les prix de location.

Paul CUGNET répond que le niveau de prise de risque est différent, les locaux d'activités supportant beaucoup de turn-over. La durée de possession n'a pas d'impact sur le rendement exigé par les investisseurs.

Stéphane GERARD pense que plus la location est chère, plus le retour sur investissement est fort. Selon lui, parler franchement d'argent en réunion pour ce genre de projet, est un angle

important. Dans certains programmes, aux Pays Bas, les futurs occupants, en corrélation avec l'aspect architectural sont intéressés au financement

Claude OGIER assure que les premiers hôtels d'activités de la Ville de Paris relèvent de ce genre de système.

Frédéric LUCCIONI revient sur la nécessité de s'intéresser au statut d'occupation des bâtiments. A partir du moment où la puissance publique est amenée à subventionner d'une manière ou d'une autre, il faut veiller à ce que les occupants ne bénéficient pas à terme, quand leurs capacités financières sont au final consolidées, d'une rente de situation au détriment d'autres entreprises.

Françoise SAMAIN s'interroge sur la pertinence d'une limitation au parc marchand.

Claude OGIER répond que cette problématique est liée à celle des nombreuses PME qui cherchent à être propriétaires. Les copropriétés en étages sont difficilement envisageables.

Bertrand MEARY ajoute qu'un financement partiel public ne peut pas inclure un financement d'entreprises.

Stéphane GERARD affirme qu'une PME de production s'installe sur le long terme. Or il est plus facile de s'installer dans des murs lorsque l'on est propriétaire. C'est aussi une sécurisation naturelle de l'outil de travail vis-à-vis de tout aléa et une garantie de l'ancrage local. Il compare aussi avec les propriétaires de lofts, anciennes entreprises.

Martine LIOTARD demande si un partage d'étage entre propriété et location est envisageable à PRG.

Paul CUGNET admet que ce cas peut être envisagé.

Françoise SAMAIN ajoute que ce partage peut concerner un rez-de-chaussée.

Claude OGIER en convient.

André MESAS affirme que l'objectif du Conseil de quartier n°7 est de développer la mixité et de faire évoluer le concept de construction et de développement de la ZAC PRG. Or cet objectif n'est pour l'instant pas pris en compte dans les immeubles en projet. André MESAS demande que la SEMAPA convienne d'un cahier des charges, afin de prendre en compte cette démarche.

Selon André MESAS, la SEMAPA se concentre sur la rentabilité. Il reconnaît toutefois que cette attitude est légitime, dans la mesure où la SEMAPA supporte la responsabilité de la gestion. Il s'inquiète toutefois que les contraintes conduisent à travailler sur l'existant plutôt que sur des projets. Il souhaite poursuivre la démarche entamée lors du Groupe de travail du 16 novembre 2011, dont il est satisfait.

Frédéric LUCCIONI conteste l'idée que la Ville ne défendrait pas la mixité. La ZAC Paris Rive Gauche est un exemple concret de mixité des fonctions, entre logements, bureaux, équipements, commerces et activités. Il n'est pas non plus d'accord pour dire que la SEMAPA travaille sur une seule logique de rentabilité. La SEMAPA doit mettre en œuvre un projet urbain complexe, reliant l'ancien et le nouveau XIII^{ème}. Celui-ci s'appuie sur une économie générale que la SEMAPA doit absolument respecter et l'entrée de recettes en fait effectivement partie.. Il évoque l'entraînement économique de la ZAC sur le tissu urbain environnant, notamment en matière de locaux pour des activités de production,

Le programme s'inscrit bien dans une logique de mixité. Les entreprises dont les clients sont les bureaux alentour constituent le cœur d'activité. Le projet est au stade du diagnostic du prestataire. Lors de sa deuxième phase, il faudra remettre en perspective les propositions dans le reste de l'Île-de-France. La politique de la Ville est de créer des pépinières. Elle a une vision plus large de ce qu'est l'activité de production.

André MESAS estime néanmoins que la Ville est davantage subordonnée à la démarche de la SEMAPA.

Frédéric LUCCIONI rappelle que Paris Rive Gauche est une opération déficitaire pour la Ville de Paris.

André MESAS répond que c'est aux élus et représentants d'associations de créer les conditions pour que la SEMAPA bénéficie d'un nouveau cahier des charges.

Loïc DOSSEUR considère que les travaux présentés élargissent la lecture de l'activité. La Ville de Paris, avec l'Université et la SEMAPA, a engagé des réflexions sur les apports possibles de l'extérieur. Les travaux engagés mettent en avant d'autres activités et des créations d'entreprises.

Cette réflexion permet de greffer au projet des demandes extérieures d'acteurs privés, qui permettront d'équilibrer des opérations impossibles à conduire autrement. La mixité commence à apparaître.

Bertrand AVRIL s'étonne que la logistique, qu'il estime importante, ne soit pas davantage évoquée.

Claude OGIER répond que tous les acteurs de la logistique urbaine sont demandeurs. Il convient que la localisation de PRG appelle ce genre d'interrogation.

François HOTE ajoute que les projets en relation avec l'Université montrent une synergie spécifique à PRG pour trouver de nouvelles activités en lien avec la programmation universitaire. Il note que des établissements comme l'hôpital, qui peut produire une forte demande et qui est un vecteur de développement de la recherche, sont des activités à ajouter au projet. Il préconise de tendre vers ce qui est spécifique et de constituer un réseau sur PRG.

L'établissement d'un cahier des charges ne lui semble pas pertinent. Selon lui, mieux vaut s'appuyer sur le potentiel du site. Il constate que les activités de création prennent le pas sur la production à Paris et qu'un panel de services prend de l'ampleur dans Paris. Il constate aussi une difficulté pour estimer et répondre à une demande non établie et hétérogène.

Françoise SAMAIN est intéressée par le rôle important de l'Université dans cette étude. Lors du Samedi de la Concertation sur les activités, l'Université Paris-Diderot s'était présentée comme une université de recherche fondamentale, par opposition aux universités de recherche appliquée.

Louise CHAILLOU-DECAS répond que l'Université regroupe les deux types de recherche.

Loïc DOSSEUR ajoute que des entreprises peuvent s'orienter vers la recherche fondamentale, pour créer un pôle d'activités.

Françoise SAMAIN demande si l'Université Paris-Diderot gère des IUT dans Paris Rive Gauche.

Louise CHAILLOU-DECAS répond que c'est le cas.

Stéphane GERARD affirme que la production n'est pas opposée à la création. Les entreprises de production peuvent être innovantes tout en étant productives, et créatrices de leur production.

Il estime par ailleurs que la production joue un rôle social important. Les entreprises de production forment beaucoup en interne. Dans un arrondissement confronté à des problèmes de chômage, ces entreprises sont une richesse pour l'emploi et la formation, par rapport au tertiaire pur. Elles peuvent être une réponse sociale à cette problématique soulevée initialement lors du Samedi de la Concertation par l'Atelier 2 : «TPE, PME et activités de production : quel développement dans Paris Rive Gauche? ».

Anne-Marie ROMERA demande si ces entreprises trouvent un intérêt à être localisées dans PRG.

Stéphane GERARD répond que la question se pose dans l'autre sens : l'entreprise est-elle bien là où elle se trouve ? Paris Rive Gauche devrait mener des réflexions d'identité territoriale. Concernant le document de l'IAU, il s'étonne que le Site des Frigos ne soit pas cité dans le chapitre 3 "références franciliennes, françaises et européennes", c'est un site autodéterminé mais qui peut avoir sa place comme exemple, notamment de mixité.

Bertrand MEARY remarque que certains débats auraient davantage eu leur place à la fin de la phase 2. Quand le prestataire aura fait des propositions, il sera possible de discuter de leur opportunité et de leur coût pour le contribuable parisien.

Stéphane GERARD répond que les entreprises sont contributives.

Paul CUGNET indique que la phase 2 prévoit un inventaire des activités identifiées et leur positionnement géographique. Par la suite, une cartographie des possibilités par rapport aux typologies immobilières sera établie.

Martine LIOTARD ajoute que cette phase comprendra une analyse des différents lieux de PRG, depuis l'échelle du quartier jusqu'à la parcelle. Cette partie, très interactive, sera en dialogue avec la réflexion qui a été présentée.

Paul CUGNET fait savoir qu'un rendu est prévu lors du comité technique.

Bertrand MEARY propose de fixer la date d'une réunion de concertation plénière au bureau du 3 mai.

François HOTE annonce que le comité technique aura lieu le 3 mai à 15 heures, et le Bureau le même jour à 18 heures.

La séance est levée à 20 heures 10.

Document rédigé par la société Ubiquis – Tél. 01.44.14.15.16 – <http://www.ubiquis.fr> – infofrance@ubiquis.com