



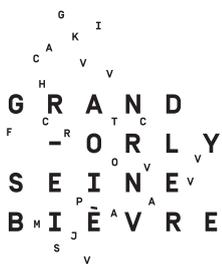
# LIVRE BLANC ET BOITE À OUTILS



# EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DU MAINTIEN D'IMMOBILIER PRODUCTIF



Février 2021



# Table des matières

<b>1. Introduction générale</b>	<b>5</b>
Cinq territoires de la Métropole du Grand Paris qui partagent un objectif commun de maintien et de développement d'une offre immobilière productive	6
La rédaction d'un guide en faveur du maintien et de la création d'immobiliers productifs en zone dense : quelles vocations et quels usages ?	7
<b>2. Une mobilisation urgente des acteurs pour mettre en place des solutions concrètes à la hauteur des enjeux métropolitains et régionaux</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Des enjeux forts, et une urgence à agir pour la planification d'un parc d'immobilier productif francilien</b>	<b>11</b>
Des activités productives impliquées dans l'ensemble de la chaîne de valeurs des produits	12
Un poids important de la sphère productive à l'échelle des cinq territoires	13
Une réponse à des enjeux économiques et d'emplois très prégnants...	14
... et des enjeux d'équilibres géographiques, urbains, sociaux et fonctionnels	15
limiter la relégation des activités productives et industrielles : un des défis sociaux et environnementaux majeurs du 21 <sup>ème</sup> siècle	16
Le maintien d'activités productives en milieu urbain dense : des impacts positifs sur la réduction de l'empreinte carbone et l'amélioration du fonctionnement des entreprises	17
<b>2.2. Des signaux encourageants et des opportunités à saisir pour le développement d'immobilier productif</b>	<b>19</b>
L'essor de l'industrie 4.0 : un levier pour revaloriser l'image des activités industrielles et productives	20
L'essor de l'industrie 4.0 : un levier également pour l'emploi	21
Des dispositifs nationaux et internationaux à l'œuvre pour valoriser l'économie productive urbaine et territoriale	22
Un renforcement du « produire local » de plus en plus appuyé par des mesures publiques et rendu incontournable par la crise sanitaire de la Covid-19	23
Le projet de loi portant sur le « zéro artificialisation nette », ou l'opportunité de changer enfin de paradigme	24
Une application du « ZAN » qui devrait encourager l'émergence d'offres immobilières d'activités en hybridation / densification en zone dense	25
Un intérêt à agir pour les acteurs de l'investissement immobilier, qui pourrait être amplifié par des mesures incitatives	26
<b>3. Boite à outils et fiches pratiques à vocation opérationnelle</b>	<b>27</b>
4 principaux axes d'interventions identifiés	28
4 axes et 19 leviers d'actions opérationnelles	29
<b>3.1. Axe 1 : Agir sur la planification et les autres outils réglementaires</b>	<b>31</b>
Fiche outil 1 - Traduction réglementaire des PLU PLUi : zonage	32
Fiche outil 2 - Règlements et sous-destinations du PLU	34
Fiche outil 3 - OAP dans les secteurs en mutation	36
Fiche outil 4 - Programmation dans les opérations d'aménagement	38
Fiche outil 5 - Droit à l'expérimentation dans les secteurs prioritaires	40

<b>3.2. Axe 2 : Contenir les valeurs foncières</b>	<b>43</b>
Fiche outil 6 - Péréquation entre programmes à différentes échelles	44
Fiche outil 7 - Acquisition foncière en direct par la collectivité	46
Fiche outil 8 - Veille & acquisition foncière avec appui de l'EPF	49
Fiche outil 9 - Dissociation foncier / bâti	51
Fiche outil 10 - Baux réels solidaires et offices fonciers solidaires – un outil à transposer au développement économique ?	53
Fiche outil 11 - Mobilisation de l'urbanisme transitoire	55
<b>3.3. Axe 3 : Construire, investir, exploiter</b>	<b>57</b>
Fiche outil 12 - Réalisation des travaux en régie par la collectivité	58
Fiche outil 13 - Investissement en direct par la collectivité	60
Fiche outil 14 - Réalisation des travaux avec l'appui des EPL ou des bailleurs partenaires	62
Fiche outil 15 - Investissement ou exploitation avec l'appui des partenaires de la collectivité	64
<b>3.4. Axe 4 : Mobiliser les financements complémentaires</b>	<b>67</b>
Fiche outil 16 - Subventions publiques à l'investissement	68
Fiche outil 17 - Co-investissements publics-privés	70
Fiche outil 18 - Garanties d'emprunt	72
Fiche outil 19 - Expérimentation d'un dispositif de garanties de loyers en faveur de l'immobilier productif	74
<b>4. Annexes</b>	<b>77</b>
<b>4.1. Glossaire</b>	<b>78</b>
<b>4.2. Contributeurs</b>	<b>79</b>
<b>4.3. Crédits photos de la page de garde</b>	<b>80</b>

# 1. Introduction générale

# Cinq territoires de la Métropole du Grand Paris qui partagent un objectif commun de maintien et de développement d'une offre immobilière productive

## A l'origine de ce guide, un « atelier permanent immobilier productif » multi-territorial

L'atelier permanent immobilier productif est une démarche initiée par l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre, dans le but de créer un lieu d'échanges et de partages d'expertises pour les territoires confrontés aux problématiques de maintien et de développement des activités productives en milieu urbain dense. Il a pour objectif d'identifier les montages innovants permettant de lever les freins existants à la sortie d'immobiliers productifs en milieu urbain dense, et ainsi de créer les conditions favorables à l'intervention d'opérateurs économiques pour permettre le maintien et la création d'emplois.

La démarche regroupe une dizaine de membres dont un noyau dur constitué de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, l'EPT Plaine Commune, l'EPT Est Ensemble et l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de Paris.

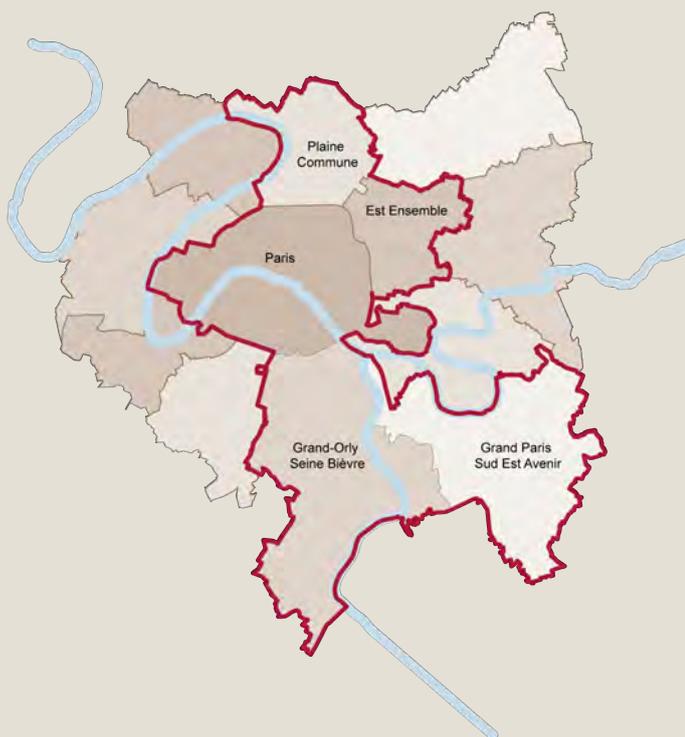
L'atelier s'inscrit également dans le cadre de l'« Arc de l'Innovation ». Il s'agit d'une démarche coopérative entre territoires, qui a pour ambition la redynamisation des quartiers populaires de l'est parisien situés de part et d'autre du périphérique et le rééquilibrage des emplois entre l'est et l'ouest de l'Île-de-France.

## L'immobilier productif : jusqu'il y a peu, un « angle mort » des politiques publiques et un retard à rattraper

Ces dernières années, la mutation de l'économie (innovation, émergence de start'up, tertiarisation,...) a largement été prise en compte par les collectivités, notamment dans la mise à disposition d'immobiliers dédiés.

L'immobilier dit « productif » semble toutefois être passé dans un « angle mort » des politiques publiques, avec des conséquences néfastes sur le maintien d'activités productives dans le tissu urbain dense et sur des emplois liés.

Or, ces activités productives sont indispensables au bon fonctionnement de la Métropole et sont pourvoyeuses d'emplois diversifiés. En outre, le maintien et la réimplantation de ces activités constituent un enjeu fort, notamment afin de réduire l'empreinte carbone de nos territoires.



**Cinq territoires parties-prenantes :**  
Grand-Orly Seine Bièvre, Plaine Commune,  
Est Ensemble, Grand Paris Sud Est Avenir et Paris

Source : Grand-Orly Seine Bièvre

**Le présent guide a vocation à constituer une boîte à outils rassemblant les dispositifs mobilisables pour la production d'immobiliers productifs à coût maîtrisé, pour l'accueil d'activités productives en milieu urbain dense. Il a vocation à accompagner l'ensemble des acteurs publics et privés.**

# La rédaction d'un guide en faveur du maintien et de la création d'immobiliers productifs en zone dense : quelles vocations et quels usages ?

