



Groupe d'Etude International sur les Stratégies Territoriales et l'Economie Locale

**Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie
Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement**

DGALN / Plan Urbanisme Construction Architecture

**Programme de recherche :
Localisation des activités économiques et développement durable des territoires**

**L'inscription spatiale des fonctions des entreprises
face au développement durable
*Le cas de l'Île-de-France***

Deborah Boico
Rémi Barré

Avec la contribution de Guy Loinger[†]

Juin 2012

**Marché à procédure adaptée n°1500819379 (D10-19) du 16/12/10
et avenant n°1 du 29 avril 2011**

Résumé

Cette recherche vise à apporter un éclairage sur la nature des liens existants entre localisation des activités économiques et développement durable des territoires. Dans ce cadre, elle interroge les interactions entre les évolutions des modes d'organisations internes des firmes et leur rapport à l'espace.

Le développement durable est essentiellement l'expression d'une recherche en points d'équilibres entre une multitude d'acteurs partenaires d'un processus collectif. La notion appliquée au milieu urbain métropolitain implique de poser les enjeux dans la durée, dans l'espace et dans le pilotage de la décision publique, afin de répondre aux exigences le plus souvent contradictoires entre les acteurs économiques, sociétaux et institutionnels.

L'étude réinterroge, à partir de données qualitatives, les processus de décisions d'inscription spatiale de grandes entreprises tertiaires, considérant le rôle clé de ces acteurs sur l'immobilier d'entreprise francilien. Sans se substituer à des démarches quantitatives, l'analyse qualitative d'éléments circonstanciés permet d'identifier les stratégies des acteurs économiques et de faire état des évolutions récentes en marge des dispositifs de statistiques lourds. Ainsi, les entretiens permettent de déterminer un cadre global d'action et de détecter des signaux faibles, générateurs potentiels d'inflexion des stratégies. La double analyse de l'appropriation du développement durable par les entreprises et de la mesure des impacts territoriaux permet de mieux comprendre les interactions pour envisager les perspectives d'évolutions.

Ainsi, en agrégeant le discours des acteurs et en déplaçant le curseur pour différencier les échelles, cette recherche aborde les stratégies de localisation et de gestion immobilière des entreprises en contextualisant leur capacité à prendre en compte les enjeux de développement durable, pour déterminer en retour l'impact de ces localisations sur le développement durable métropolitain, dans une logique systémique.

Quels sont les facteurs de localisation-relocalisation des entreprises ? Dans un premier temps, les déterminants évoqués permettent de hiérarchiser les critères d'implantation et d'appréhender leurs évolutions. Mieux comprendre les logiques de fonctionnement et d'adaptation des formes d'organisation internes permet également de mesurer l'insertion d'entreprises à fort marquage de tertiaire directionnel dans le système métropolitain. Aux côtés des forces d'agglomération, les impératifs de rationalisation des coûts d'implantation semblent de plus en plus prégnants sur les facteurs de localisation intra-métropolitaine. Ainsi, en parallèle des intentions stratégiques des firmes, les pratiques de relocalisation, faisant intervenir marché et professionnels de l'immobilier, mettent en lumière un arbitrage tendu entre le souhaitable et le possible. Au regard de finances souvent fragilisées et de modalités de contrôle plus importantes, des ajustements visent à réconcilier stratégies internes et nature des implantations. A ce stade l'entreprise adopte une série de mesures alimentées par des objectifs de « développement durable » afin de concilier productivité, bien-être des salariés et responsabilité environnementale.

La prise en compte du facteur environnemental à l'échelle du bâtiment est réelle et semble durablement inscrite dans les choix de l'entreprise, même si les mises en pratiques varient et sont freinées par la crise économique. En outre, l'immobilier joue un rôle fort dans l'identité du groupe. Par le rapprochement physique des équipes, il facilite le processus d'intégration à l'occasion de fusions. Il contribue à la création d'un sentiment d'appartenance à l'entreprise. Dans cette légitimation, le développement durable apparaît comme un liant potentiel. Intégré, internalisé, « privatisé », ses contours sont redéfinis pour renforcer la « culture d'entreprise ».

Entre action volontaire et ambition des pouvoirs publics, dans quelle mesure les stratégies qui se mettent progressivement en place interagissent-elles avec les territoires ? Les implications de ces « comportements » sont questionnées à travers le biais du spatial. Une nouvelle hiérarchie territoriale, plus polarisée, se substitue aux articulations fondées sur des segmentations fonctionnelles. La centralité parisienne se dilate et s'étend, la ceinture périphérique devenant quartier d'affaire. La confrontation de l'échelle locale et de l'échelle méso francilienne amorce la dialectique entre capacité d'appropriation des entreprises et aptitude des territoires franciliens à dialoguer avec des évolutions qui ne répondent pas de facto aux enjeux d'un développement durable « collectif ».

La sphère de la recherche en économie territoriale associe très largement firmes globalisées et ancrage territorial des activités. Néanmoins, le regroupement d'une partie croissante des fonctions des grands groupes en un seul site, véritable consensus pour ajuster les dépenses et accroître la productivité des salariés tout en s'insérant dans la logique du Grenelle, présente le risque de fragiliser l'insertion, y compris productive, dans le micro-local.

De fait, on ne peut que constater les tensions générées par les processus de relocalisation massive de certaines familles d'activités, qui n'intègrent le facteur salarial –dans sa globalité du moins– qu'à la marge. Cette forme contrainte du dialogue social lors d'une mobilité n'incite pas à apaiser les relations aux territoires. L'augmentation des emprises foncières et l'application des principes d'un développement durable « privé » entraînent une rupture avec l'espace et avec une population locale qui ne profite pas de l'attractivité et du dynamisme économique de son territoire. Les entreprises élaborent des politiques de développement durable qu'elles appliquent au sein de leur nouveau site d'implantation (niveaux d'accréditation, labels, offre de service aux salariés...), mais qui conduisent de fait à générer une coupure vis-à-vis de l'environnement immédiat.

Des qualités du quartier on évolue vers la recherche des performances techniques et servicielles incarnées par l'immeuble. Véritable opportunité pour la reconversion de friches urbaines, cette logique permet au marché de mettre à disposition des entreprises un panel plus important de sites. Mais elle a également pour corollaire d'augmenter la désaffection vis-à-vis du parc existant voir d'inciter aux démolitions massives quand l'économie globale du projet le permet.

En d'autres termes le développement durable, dans son acception telle que définie par le corpus normatif, ne déconnecte-t-il pas précisément l'entreprise du territoire ? A défaut d'être anticipées par les politiques publiques, ces externalités pourraient fragiliser certaines polarités.