CERF
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
CENTRE D'ÉCHANGES ET DE RESSOURCES FONCIÈRES

Fiche 2.2

Les solutions pour « faire plus »

Les solutions pour « faire plus »

Plusieurs expériences en France et à l'étranger témoignent du fait qu'il est possible de rompre avec un modèle expansif et extensif des zones d'activités à travers des solutions et des approches plus optimisées en matière d'usage du foncier, en particulier au niveau du bâti.

L'objectif est alors de chercher à «faire plus» en augmentant et en revalorisant les surfaces dédiées aux activités économiques afin de générer plus d'emplois et plus d'entreprises

A cette fin, plusieurs modes d'intervention peuvent être envisagés :

- la rénovation et la revalorisation du bâti existant qui permettent de maintenir des entreprises, redonner une seconde vie, redistribuer les surfaces, réinventer les usages ou encore trouver de nouvelles solutions d'extension
- le renouvellement de l'offre par des opérations de démolition / reconstruction qui permettent de régénérer une nouvelle offre plus dense et plus adaptée aux besoins

La revalorisation du bâti existant

1

Le faible taux de renouvellement de l'offre immobilière au sein de la majeure partie des ZAE et le vieillissement global du parc immobilier témoignent d'un manque d'intérêt des propriétaires et d'anticipation des coûts d'entretien, d'amélioration ou de revalorisation. En effet, rares sont les propriétaires qui assurent un entretien régulier de leur patrimoine.

Cette absence d'entretien peut pendant un temps être camouflée par la mise en place de bardages métalliques extérieurs donnant une impression toute relative de jeunesse. Néanmoins, à un moment donné, ces bâtiments sortent du marché et les propriétaires cherchent alors à les revendre voire les abandonnent.

Cette logique est préjudiciable pour les zones industrielles car les bâtiments anciens et vétustes impactent leur image et donc leur attractivité. Ils bloquent aussi l'implantation de nouvelles activités économiques et entretiennent ainsi les logiques expansives.
Le premier niveau d'intervention consiste donc à mieux informer et sensibiliser les propriétaires sur cet enjeu de revalorisation pour éviter que le bâtiment devienne hors marché et perde de sa valeur patrimoniale. Des réunions ou ateliers d'échanges peuvent ainsi être organisés pour faire témoigner des propriétaires ou investisseurs qui ont mis en place des actions de revalorisation de leur patrimoine.

Ces stratégies permettent de maintenir un niveau d'attractivité élevé des bâtiments dans le temps, à l'image de ceux du Parc d'activités des Petits Carreaux dans le Val-de-Marne.

Dans le cadre de la gestion de son patrimoine immobilier, SOFIBUS (gestionnaire du parc) rénove régulièrement ses bâtiments (enveloppe extérieure, huisseries, équipements intérieurs). Cette politique permet de garder un haut niveau d'attractivité et de proposer des bâtiments toujours plus performants (en particulier au niveau énergétique) à ses locataires. On oublie vite que ces bâtiments ont parfois plus de 35 ans. Pour les bâtiments les plus anciens, des travaux de déconstruction sont aussi engagés.

>

Parc d'activités des petits carreaux ©Sofibus

Cette gestion de l'amélioration de la qualité de l'offre immobilière et de son éventuel renouvellement est clairement intégrée dans la stratégie de développement de certains gestionnaires de zones d'activités à l'instar du Milton Park à Oxford. Comme l'illustrent les photos ci-contre, la stratégie de développement de ce parc à l'horizon 2040 comprend une intervention forte sur les bâtiments considérés comme obsolètes.

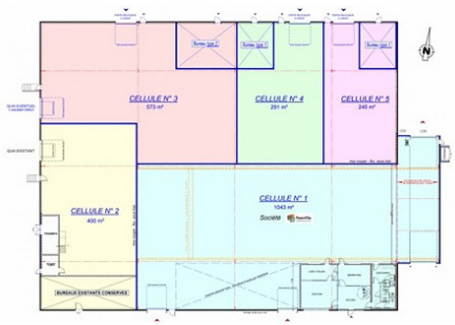
Par ailleurs, d'autres types d'actions peuvent également être envisagées pour revaloriser un bâti dégradé ou un bâti qui n'est plus adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Evolution du parc d'activités Milton park à Oxford (UK) ©Milton park

Il est tout d'abord possible de redonner une seconde vie à des bâtiments à l'abandon. Ce fut le cas sur le parc d'activités du Grand Châbles où la Communauté de communes du Genevois a rénové une ancienne usine d'aluminium s'étendant sur 5ha en 2014 (budget de la rénovation : 2 millions d'euros) pour accueillir un village d'artisans ainsi que des locaux neufs à vendre ou à louer (de 120 à 200 m^2) au sein d'un bâtiment mutualisé.

Village d'artisans ©Communauté de communes du Genevois

Ce fut également le cas pour l'atelier relais « le Tremplin » sur la Communauté de communes de Pipriac. Cette ancienne fonderie a été rénovée par la collectivité en créant 5 cellules (atelier + bureaux) de 280 à 1200 m^2. Cette redistribution des surfaces a ainsi permis de mieux répondre aux besoins des entreprises du territoire : la recherche de surfaces plus petites et dans des statuts plus souples. Le travail de revalorisation de l'enveloppe du bâtiment a également permis d'en faire un nouveau signal en entrée d'une zone d'activités qui peinait à attirer de nouvelles entreprises.



Atelier relais de Pipriac

Il existe par ailleurs des solutions pour accroître ou réinventer les usages au sein des bâtiments, et plus particulièrement des hangars et autres espaces d'activités, comme la création de mezzanines, l'implantation de conteneurs pour faire de nouveaux bureaux ou salles de réunion.

Cité de la création, Chartres métropole © Synopter

C'est par exemple le cas d'un ancien bâtiment militaire classé au sud de Chartres (commune du Coudray) dans lequel l'agglomération a installé sa « Cité de la Création ». Sans modifier l'enveloppe du bâtiment, le projet a consisté à repenser l'agencement intérieur avec l'utilisation de conteneurs transformés en bureaux et la création de lieux communs et partagés dans des ambiances modernes. Ce projet accueille aujourd'hui des start-up dans une logique d'incubateur et de pépinière.

Les solutions en bois offrent aussi de nombreuses possibilités à l'image de l'utilisation d'une ancienne halle par le Solilab à Nantes qui héberge de nombreux acteurs de l'économie sociale et solidaire.

Le Solilab © Association Les Ecossolies

Il y a enfin une dernière possibilité pour faire plus en travaillant sur la verticalité

L'exemple ci-contre illustre la capacité à trouver de nouvelles formes de solutions pour faire plus sur des terrains à priori sans possibilités d'extension horizontale.

L'entreprise souhaitait déménager pour pouvoir construire un bâtiment plus grand et poursuivre ainsi son développement. Mais l'architecte-programmiste du maître d'œuvre, le Groupe Delta, a réussi à trouver une solution pour éviter ce déménagement qui aurait constitué un risque pour l'entreprise, notamment dans la fidélisation de son personnel. En repensant l'organisation interne des fonctions au sein du bâtiment, il a proposé la construction d'une structure légère en surélévation du bâtiment destiné à accueillir les fonctions administratives. Cela a permis de libérer des espaces au sol pour accroître la capacité de stockage et d'ateliers.

Yanet, Nantes
Régénération de l'offre immobilière © Géoportial et Google

Cette évolution des bâtiments impose d'avoir des structures suffisantes pour supporter une élévation même en bois. Pour les bâtiments anciens en structure métallique et bardage cette opération semble moins réaliste que pour des bâtiments avec des structures béton. L'analyse des notes de calculs est une étape essentielle pour percevoir la faisabilité des solutions et la capacité des bâtiments à évoluer.

Ces extensions verticales peuvent être freinées pour deux raisons principales : la règlementation et le coût des solutions à mettre en œuvre en particulier pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR).

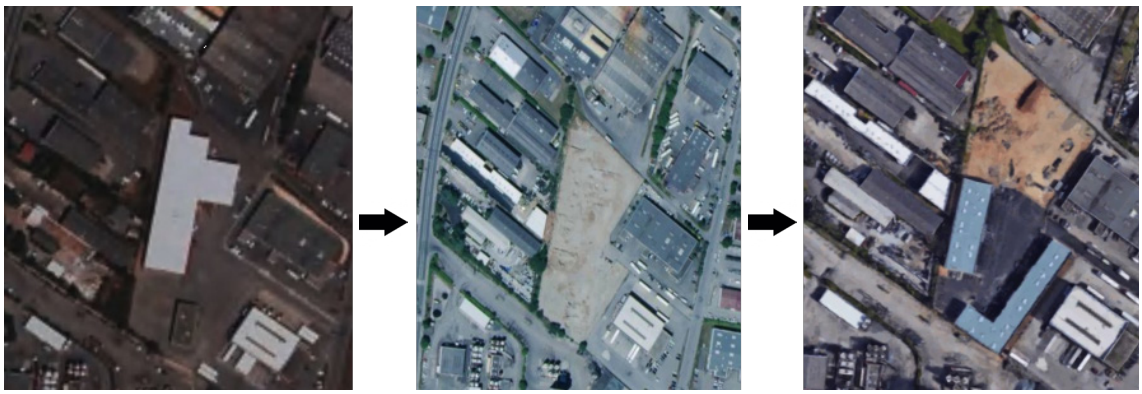
Note de calculs
Une note de calculs est un document regroupant les calculs nécessaires au dimensionnement des ouvrages et comprenant plusieurs parties :
- la présentation de l'ouvrage
- les hypothèses de calculs sur les matériaux et les normes en vigueur.
- les charges prises en compte pour le calcul de la structure
- les dimensionnements et vérifications, élément par élément
- un plan ou croquis final de la structure, encore appelé plan de ferraillage
- les annexes

Université de Cergy Pontoise
http://solennepro.free.fr/RSA2/co/Note%20de%20calculs.html

Il apparaît clairement que cette option d'intensification par rénovation et ajout de surface supplémentaire n'est envisageable que pour des entreprises contraintes qui ne souhaitent pas déménager ou pour des propriétaires désireux d'accroître leurs gains.
Dans certains cas, ces interventions peuvent permettre de préserver des bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial ou qualitatif, comme ce fut le cas pour certaines friches industrielles.

Le renouvellement de l'offre bâtie

Dans certains cas, la dégradation avancée d'un bâtiment nécessite de procéder à une action plus forte pour renouveler et régénérer l'offre. L'analyse historique des ZAE permet d'observer ces processus de réorganisation au sein d'une parcelle à travers des opérations de dépollution, démolition puis reconstruction.



>

Ce type d'opération reste toutefois assez rare et souvent concentré sur les zones les plus attractives ou les lots les plus visibles situés en vitrine. Ces opérations sont généralement portées par le marché privé mais les collectivités et les gestionnaires, avec leurs partenaires (EPF), peuvent également devenir acteurs dans le cas d'une absence d'opérateurs privés en supportant les coûts de déconstruction des bâtiments et de l'assainissement des parcelles.

Cette intervention réduit les coûts d'implantation de nouveaux bâtiments sur des parcelles déjà construites. Bien que coûteuses à court terme, ces opérations permettent de générer de nouveaux gains sur le long terme (cf. fiche 1.2).

Les gestionnaires peuvent aussi se saisir de ces opportunités pour favoriser l'implantation de nouveaux types de produits nécessitant une maîtrise publique (exemple des pôles de services, de l'immobilier dédié aux créateurs, des équipements publics, etc…).

Par ailleurs, pour faciliter ce type d'opérations, le gestionnaire doit veiller à ce que le marché soit suffisamment dynamique et donc à réduire les effets de concurrence liés à une offre trop importante dans de nouvelles ZAE disposant de terrains nus et moins chers. Pour flécher les nouveaux investissements sur les sites à renouveler, il faut donc « gérer la pénurie » et renforcer l'attractivité des zones existantes.
Le gestionnaire doit également veiller à ce que les règles d'urbanisme ne soient pas un frein à de telles opérations, notamment au niveau des marges de recul, des hauteurs ou encore des coefficients d'emprise au sol. En autorisant un accroissement du « droit à construire », il a ainsi plus de chances d'attirer de nouveaux investissements sur les sites existants et sous-utilisés.

Pour autant, si ces solutions permettent de revaloriser et de régénérer une offre d'accueil pour les entreprises, elles restent souvent limitées dans leur portée. C'est pourquoi il est nécessaire d'aller plus loin en recherchant de nouveaux types de solutions d'optimisation.

En synthèse : les éléments clés à retenir

- L'optimisation des usages du foncier implique un entretien régulier des bâtiments pour éviter les vacances liées à la vétusté.
- La remise sur le marché de bâtiments anciens peut passer par la mise en œuvre de nouvelles solutions d'accueil des entreprises.
- Le renouvellement de l'immobilier par déconstruction/reconstruction doit faire partie des logiques d'intervention des gestionnaires de zones d'activités afin de pallier les éventuelles carences du marché.

Comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes? Approches et leviers
Fiche 2.2 Les solutions pour «faire plus»
Auteurs : Pierre-Cecil Brasseur et Jean-francois Valles, directeurs associés, bureau d'études Synopter
Coordination : Sybille Thirion, Directrice CERF
Directeur de publication : Jean-Yves Flochon, President du CERF
Mise en page : Chloe Mouly, chargée de communication CERF