

LE JOURNAL DU GRAND PARIS *et de l'Ile-de-France*

N° 67
JANVIER 2025

En partenariat avec



ARTISANAT PRODUCTIF

De multiples atouts
à savoir valoriser.
P. 10

ETUDES ET CHIFFRES

Un marché difficile
à appréhender.
P. 21

ARTISANAT DE CENTRE-VILLE

La CMA Ile-de-France
limite l'exode urbain.
P. 34



RÉINSÉRER L'ARTISANAT DANS LES VILLES

Un bureau d'étude au service des collectivités & acteurs territoriaux

Développer l'expérience client en centre-ville pour séduire de nouveaux consommateurs et revitaliser votre offre commerciale

VOS ENJEUX SUR VOTRE TERRITOIRE



Une offre commerciale peu adaptée à vos habitants actuels et futurs



Constat d'une vacance importante dans vos polarités commerciales



La perte de l'identité locale



Dégénération de l'habitat



Perte de la diversité culturelle

NOS AXES D'INTERVENTION

- 1** Analyser, repenser & programmer son offre commerciale et artisanale
- 2** Adapter l'offre à la demande et au parcours client
- 3** Créer ou étendre un périmètre de sauvegarde
- 4** Lutter contre la vacance commerciale

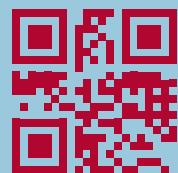
ILS NOUS ONT CONFIÉ LEURS AMO ET PROJETS TERRITORIAUX



Chambre
de
Métiers
et de l'
Artisanat
ÎLE-DE-FRANCE

Contact : collectivites@cma-idf.fr

WWW.CMA-IDF.FR





Fabienne Proux, rédactrice en chef chargée des relations extérieures

Assurer un avenir durable à l'artisanat

Sous-traitance industrielle, maintenance, construction, agroalimentaire (traiteurs, brasseries, biskuiteries...), métiers d'art et de la création... l'artisanat productif et industriel pèse de tout son poids dans l'écosystème francilien, avec près de 55 000 entreprises et 62 000 emplois salariés. Mais il est aujourd'hui menacé, faute de pouvoir se développer dans un tissu urbain particulièrement dense dans lequel les contraintes et les conflits d'usages sont exacerbés. Et pourtant, l'économie peut-elle fonctionner sans ces activités ? « *Tout le monde a besoin des artisans dans sa vie quotidienne, mais sans s'inquiéter de savoir ce dont ils ont besoin pour maintenir leur activité* », souligne Francis Bussière, président de la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France, qui met en avant dans ce hors-série tout le potentiel pour l'Ile-de-France d'un artisanat productif, dynamique et innovant. Car, poursuit Francis Bussière, « *l'artisanat productif et industriel présente des opportunités de création de richesses et d'emplois sur leur territoire* ». « *Les villes, renchérit dans ce magazine l'architecte Elizabeth de Portzamparc, ont tout intérêt à faire revenir ces activités en milieu urbain, autant pour la survie des savoir-faire artisanaux que pour l'animation qu'ils apportent.* » A condition toutefois de leur donner les moyens de leurs ambitions.

En posant les enjeux et les contraintes rencontrés par ces métiers aussi divers que pointus, les pages qui suivent montrent aussi des initiatives qui fonctionnent, portées notamment par des élus locaux. Car si l'implication des acteurs privés pour concevoir des projets immobiliers adaptés aux besoins et capacités financières des artisans se révèle essentielle, la volonté politique joue aussi un rôle déterminant.

REPÈRES

- PAGE 02 — **Chambre de métiers de l'artisanat : un établissement francilien de référence**
 PAGE 04 — **Interview croisée
Francis Bussière & Patrick Ollier :
“L'artisanat joue un rôle économique crucial souvent méconnu”**

ARTISANAT PRODUCTIF

- PAGE 10 — **De multiples atouts à savoir valoriser**
 PAGE 12 — **Les métiers d'art : Un facteur d'attractivité touristique**
 PAGE 13 — **Redécouvrir et savoir tirer profit de la force économique des petites entreprises**
 PAGE 14 — **Faire preuve d'innovation et d'adaptation pour surmonter les diverses contraintes**
 PAGE 17 — **Michèle Raunet : “Le PLU bioclimatique prévoit des sites de protection des activités productives urbaines”**
 PAGE 18 — **Des territoires mobilisés pour accueillir les entreprises artisanales**
 PAGE 20 — **Ile-de-France investissements et territoires suppléés aux failles du marché**

ÉTUDES ET CHIFFRES

- PAGE 22 — **Une industrie à taille artisanale**
 PAGE 25 — **Principalement implantée en zone urbaine dense**
 PAGE 28 — **Un marché immobilier tendu**

ARTISANAT DE CENTRE-VILLE

- PAGE 34 — **La CMA Ile-de-France agit pour limiter l'exode urbain**
 PAGE 36 — **Christophe Gerbenne : “Notre objectif est d'éviter que les artisans et TPE ne quittent Paris”**
 PAGE 37 — **Urbanisme transitoire : Mettre un pied à l'étrier des artisans**
 PAGE 38 — **Les difficultés des commerces contrecarrent la redynamisation des centres-villes**
 PAGE 40 — **Elizabeth de Portzamparc : “La volonté politique est indispensable pour préserver l'artisanat en milieu urbain”**
 PAGE 40 — **Foncières de commerce : Favoriser le dynamisme commercial**
 PAGE 44 — **Les grandes villes aiment leur centre**
 PAGE 45 — **L'Ile-de-France inspire la création de l'Observatoire européen du centre-ville**
 PAGE 46 — **Les hubs de Lockall séduisent les maires**
 PAGE 48 — **Yuman se diversifie avec une offre dédiée à l'artisanat**

Couverture : © FRED

Hors-série **LE JOURNAL DU GRAND PARIS** et de l'Ile-de-France

Société éditrice
JGPmedia au capital de 100 000€
96 boulevard Diderot 75012 Paris
CPPAP : 1126 | 92553
ISSN : 2427-6227
Dépot légal à parution

Directeur de la rédaction : Jacques Paquier /
Rédactrice en chef : Catherine Bernard /
Rédactrice en chef chargée des relations extérieures :
 Fabienne Proux /
Rédactrice en chef adjointe : Emmanuelle Chaudieu /
Correctrice : Michèle Cataldi /

01 43 55 83 60 abonnement@lejournaldugrandparis.fr www.lejournaldugrandparis.fr

Directeur commercial : Sébastien Cimetto /
Responsable du développement : Brieuc Quil /
Direction artistique & création : Frédéric Savarit /
Imprimerie : ISI Print - Parc des Damiers, 139 rue Rateau,
93120 La Courneuve



DR

Chambre de métiers et de l'artisanat Un établissement francilien de référence

Crée en janvier 2021, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France (CMA IdF) est présidée par Francis Bussière, artisan maçon. Elle constitue un interlocuteur-clé des pouvoirs publics et des acteurs politiques et économiques franciliens. Elle regroupe 200 artisans élus par leurs pairs et issus de l'ensemble des territoires de la région Capitale. Ils représentent les intérêts professionnels de l'ensemble des dirigeants d'entreprises artisanales franciliennes. La CMA Ile-de-France propose ses services aux apprentis, créateurs d'entreprises et artisans sur 30 sites en Ile-de-France : des centres de formation, des points de contact destinés aux créateurs et chefs d'entreprises. Ses centres de

formation CMA Formation, à l'image de celui implanté à Bobigny (Seine-Saint-Denis) - un des plus grands établissements de la région en superficie - et de ceux implantés à Paris, Chelles, Meaux, Melun, Montereau, Provins, Versailles, Evry, Nanterre, Saint-Maur-des-Fossés, Cergy, Villiers le Bel et Eaubonne, accueillent près de 6 000 apprentis et 3 000 apprenants chaque année. Objectif-clé de la CMA IDF : soutenir et développer l'économie locale en formant les artisans d'aujourd'hui et de demain et conforter l'artisanat au cœur des territoires et dans tous les projets d'aménagement et de développement local où il peut s'épanouir. ●

Elena Jeudy-Ballini

Tourisme

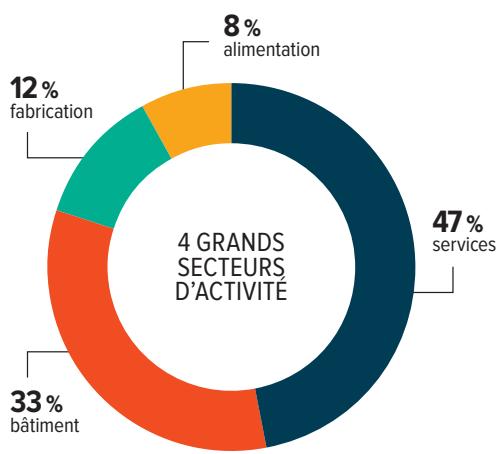
Les artisans accueillent le monde

A l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques 2024, la CMA Ile-de-France et l'Office de tourisme Paris je t'aime se sont associés pour promouvoir la richesse et la diversité des artisans franciliens dans une opération Parislocal inédite. Boulanger, brasseur, cordonnier, fleuriste, couturier, parfumeur... ce partenariat a permis de mettre en lumière plus de 350 entreprises artisanales via une carte interactive et des parcours éditorialisés. Une occasion unique pour les visiteurs d'ici et d'ailleurs de découvrir la région autrement, en partant à la rencontre d'artisans passionnés, ambassadeurs de nos savoir-faire et de notre art de vivre ! « *Cette première phase a été la préfiguration de ce que l'on met en place sur le territoire francilien de manière pérenne* », explique Francis Bussière, président de la CMA Ile-de-France.

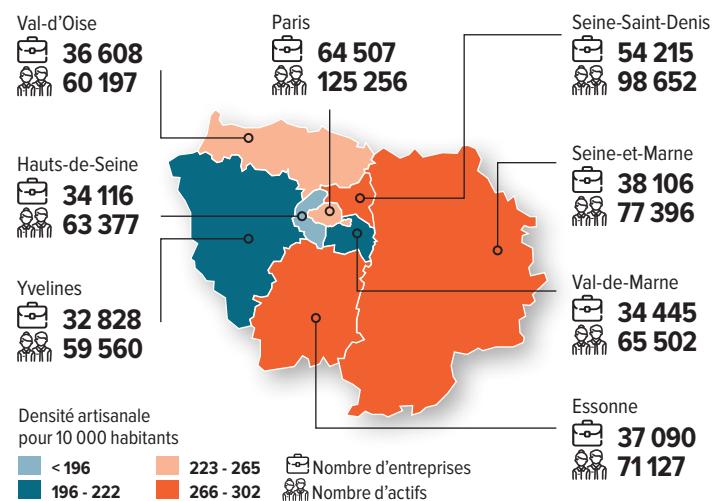
332 000 entreprises

en 2024 (+ 50 % sur 5 ans).

L'ARTISANAT FRANCILIEN EN CHIFFRES



RÉPARTITION DES ENTREPRISES ET DES ACTIFS PAR DÉPARTEMENT



Commerce et artisanat 28 000 entreprises artisanales de proximité en rez-de-chaussée

Une étude menée par la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France (CMA IdF) à l'échelle de la métropole du Grand Paris (MGP) a permis de recenser 28 000 entreprises artisanales implantées en rez-de-chaussée commercial. Ces entreprises, telles que les boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, chocolateries, salons de coiffure et fleuristes, représentent souvent le fer de lance de la diversité et de la qualité commerciale locale. La ville de Paris regroupe 41 % de ces artisans de proximité, suivie par Plaine Commune avec 39 %. L'évolution du secteur est globalement positive sur les cinq dernières années, avec une augmentation de 8 % dans les activités alimentaires et de 4,1 % dans les services. Cependant, l'étude met en lumière des difficultés de renouvellement dans certains métiers comme la boucherie-charcuterie, les salons de coiffure, les pressings, et en particulier les cordonneries, où le nombre d'entreprises stagne ou diminue progressivement. En revanche, un signal encourageant provient des activités de réparation, notamment des réparateurs de vélos dont le nombre a été

multiplié par huit en cinq ans. Aujourd'hui, l'artisanat de proximité est confronté à une problématique de renouvellement générationnel, particulièrement dans le sud et l'ouest du territoire de la MGP où, dans certaines communes, un cinquième des artisans ont plus de 60 ans. Dans ces secteurs, la transmission des entreprises se pose de manière cruciale. Après avoir subi un fort ralentissement pendant la période du Covid, le marché de la transmission de fonds de commerce reprend progressivement. Chaque année, environ 3 000 nouvelles entreprises artisanales se créent, dont près d'un tiers résulte de la reprise d'un fonds de commerce existant. L'enjeu des prochaines années sera de préserver ce patrimoine artisanal de proximité en veillant à ce que les fonds de commerce à céder restent entre les mains d'artisans qualifiés, évitant ainsi qu'ils ne soient repris par des exploitants non artisanaux. ●

E.J.B.



© NIKADA



© GOODLUZ

Formation**L'apprentissage continue de séduire**

Selon la Direction de l'évaluation, de la prospective et de la performance (Depp) du ministère de l'Éducation nationale, la croissance du nombre d'apprentis s'observe dans quasiment toutes les régions en 2023, même si huit d'entre elles concentrent huit apprentis sur dix et en forment plus de 60 000 chacune : l'Ile-de-France est sans surprise en tête du classement (242 600) devant Auvergne-Rhône-Alpes (123 600).

L'apprentissage constitue une priorité pour les Chambres de métiers et de l'artisanat (CMA), mobilisées pour répondre aux différents défis qui représentent les enjeux de recrutement, la transmission des savoir-faire, la formation à distance ou l'accompagnement de plus en plus de salariés dans leur reconversion.

Aujourd'hui, la CMA Ile-de-France forme des apprentis sur 11 sites répartis sur l'ensemble du territoire francilien et accueille près de 6 000 apprentis chaque année. Elles poursuivent en outre le développement de la digitalisation des formations proposées, en vue d'offrir des parcours toujours mieux adaptés aux apprentis et aux rythmes de travail des entreprises. L'artisanat figure par ailleurs en tête des choix dans le cadre d'une réorientation, selon CMA France : 22 % des jeunes diplômés du secondaire et de l'université choisissent en effet de se réorienter en suivant une formation par apprentissage dans l'artisanat. Un renouvellement de profils qui se serait accentué depuis la crise sanitaire.

Société Un rôle socioéconomique et environnemental déterminant

Source de développement local, les artisans-commerçants façonnent le territoire et impactent le dynamisme des villes. Ils constituent ainsi un maillon important pour la préservation du lien social. A l'heure de la transition écologique, ils jouent un rôle de taille dans la réponse aux enjeux environnementaux. Les acteurs de la réparation de vélos, de matériel informatique et téléphonique, de vêtements, de chaussures ou encore de bijoux contribuent de fait à une société privilégiant le durable au jetable. Ils participent ainsi à la réduction des déchets et des émissions de gaz à effet de serre liées, par exemple, à la fabrication puis au transport de produits neufs. Selon l'Ademe, 11 000 litres d'eau seraient par exemple économisés pour 1 jean réparé et 100 kg d'équivalent CO₂ évités grâce à la réparation d'un lave-linge. ●

E.J.B.

**20 000
apprentis**
en Ile-de-France en 2024.

**75 milliards
d'euros**
de chiffre d'affaires annuel.

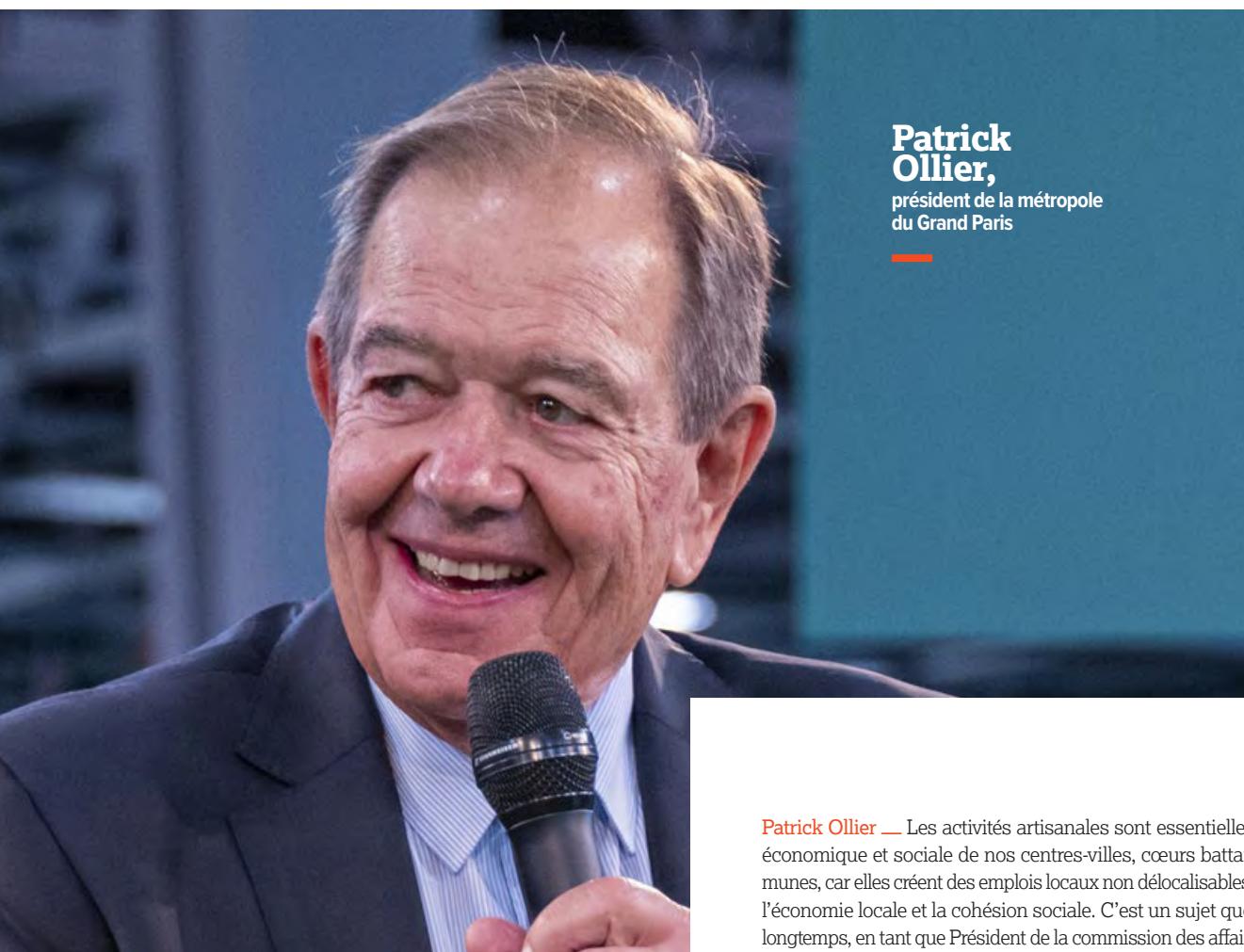
“ *L’artisanat joue un rôle économique crucial souvent méconnu* ”

Francis Bussière,

président de la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France



Francis Bussière, président de la Chambre de métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France, et Patrick Ollier, président de la métropole du Grand Paris, présentent leurs actions respectives et communes en faveur de la réimplantation et du maintien des activités artisanales, productives et industrielles dans les centres-villes et à proximité.



Patrick Ollier,
président de la métropole
du Grand Paris

© JGP

Pour quelles raisons vos institutions respectives s'engagent-elle dans le maintien, voire la réinsertion, de l'artisanat et des activités productivités dans les villes ?

Francis Bussière Avec 332 000 entreprises parmi lesquelles 54 000 entreprises productives et industrielle, et près de 700 000 emplois locaux en Ile-de-France dont 15 400 apprentis, l'artisanat joue un rôle économique et social très important qui est souvent méconnu. C'est lors des périodes de crise comme nous l'avons vécu avec le Covid que l'on mesure le rôle crucial joué par l'artisanat. Tout le monde a besoin des artisans dans sa vie quotidienne, mais sans s'inquiéter de savoir ce dont ils ont besoin pour maintenir leur activité. Il s'agit non seulement d'un secteur en constante évolution en Ile-de-France, avec une croissance de 10 % du nombre d'entreprises artisanales en 2023 par rapport à 2022, mais aussi créateur de richesses et d'emplois non délocalisables. Dans cette perspective, nous nous engageons pour le maintien, l'insertion et de développement de l'artisanat dans les villes de la métropole pour trois raisons principales : développer l'emploi de proximité pour tous les publics, des jeunes que nous formons dans notre CFA aux personnes en reconversion professionnelle ; garantir la souveraineté industrielle de l'Ile de France et enfin revitaliser les centres-villes en développant des rez-de-chaussée productifs et en proposant une offre innovante, produite localement.

Patrick Ollier Les activités artisanales sont essentielles pour la vitalité économique et sociale de nos centres-villes, coeurs battants de nos communes, car elles créent des emplois locaux non délocalisables, renforçant ainsi l'économie locale et la cohésion sociale. C'est un sujet que je porte depuis longtemps, en tant que Président de la commission des affaires économiques à l'Assemblée nationale, j'ai déposé et défendu une proposition de loi en 2010 relative à la réforme de l'urbanisme commercial, qui complétait le droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux introduit par la loi du 2 août 2005 en faveur des PME. En animant nos centres-villes, les artisans attirent à la fois les résidents et les visiteurs, contribuant à une atmosphère dynamique. De plus, l'artisanat est porteur de savoir-faire uniques qu'il est crucial de préserver et de transmettre aux générations futures, enrichissant notre patrimoine culturel. Enfin, dans une logique de ville du quart d'heure, il est primordial de maintenir ces services de proximité pour nos habitants, permettant un accès facile à des produits et services essentiels tout en favorisant des modes de vie durables et connectés. Soutenir l'artisanat, c'est investir pour un meilleur cadre de vie pour tous les métropolitains !

Quels sont les principaux enjeux auxquels doit faire face le secteur ?

Francis Bussière J'aime parler de plasticité économique du secteur de l'artisanat parce qu'un artisan est obligé de s'adapter, d'innover, d'être intégré complètement à un écosystème local, sinon il ne peut pas survivre. Mais toute la difficulté est de disposer d'une offre immobilière adaptée. Face à la pression foncière, en particulier dans un contexte de marché morose pour l'immobilier, la demande en hausse en immobilier d'entreprises des artisans productifs et industriels (28 % souhaitent déménager à courts termes soit plus de 5 000 entreprises, 2/3 sont intéressés par les hôtels d'activités) présente une vraie opportunité d'action. La création de la foncière commerciale avec la métropole du Grand Paris, dont nous sommes actionnaires, fait partie des outils contribuant à la réinsertion de l'artisanat dans les villes en sauvegardant et développant des rez-de-chaussée actifs.

>>> Suite de la page 05



© IGP

Verbatim

“Pour les artisans, nos actions visent à créer un environnement favorable à leur activité, que ce soit par un soutien financier direct via nos fonds d'intervention, ou par la revitalisation des centres-villes qui augmente leur clientèle potentielle.”

Patrick Ollier

Patrick Ollier — Le secteur de l'artisanat fait face à plusieurs défis majeurs. Tout d'abord, la pression foncière dans la Métropole rend l'accès à des locaux abordables difficile. Ensuite, la transition numérique constitue un enjeu crucial, tout comme l'adaptation aux nouvelles attentes des consommateurs en matière de durabilité et de responsabilité environnementale. Enfin, la transmission des savoir-faire et le renouvellement générationnel restent des préoccupations importantes. Pour répondre à ces enjeux, la Métropole du Grand Paris a mis en place plusieurs initiatives. Pour contrer la pression foncière, le Fonds d'Intervention Métropolitain de Soutien au commerce, à l'Artisanat et aux Services (FIMACS) finance des projets de revitalisation qui bénéficient aux artisans locaux. En ce qui concerne la transition numérique, notre programme «Innover dans la Ville» offre un accompagnement pour aider les artisans à se digitaliser. Pour répondre aux attentes des consommateurs en matière de durabilité, nous encourageons les pratiques écoresponsables à travers nos différents programmes de soutien. Enfin, pour assurer la transmission des savoir-faire et le renouvellement générationnel, nous collaborons étroitement avec la Chambre de Métiers et de l'Artisanat pour proposer des formations adaptées aux besoins du secteur.

Qu'en attendez-vous de positif pour les artisans ?**Pour les élus locaux ?**

Patrick Ollier — Pour les artisans, nos actions visent à créer un environnement favorable à leur activité, que ce soit par un soutien financier direct via nos fonds d'intervention, ou par la revitalisation des centres-villes qui augmente leur clientèle potentielle. Pour les élus locaux, c'est l'opportunité de dynamiser leur territoire, de créer de l'emploi local et de préserver l'identité de leurs communes à travers ces savoir-faire artisanaux. Cette année, pour la nouvelle édition des Assises du Centre-Ville à Nogent-sur-Marne où nous avons lancé la 3^{ème} édition de notre programme Centres-Villes Vivants, j'ai annoncé que la Métropole renforçait son soutien aux communes et notamment à celles en grande fragilité avec 30 millions d'euros supplémentaires pour toucher, au total, jusqu'à près de 100 communes. Les deux tiers seront consacrés aux villes en grande fragilité.

Francis Bussière — Pour les artisans, nous attendons la possibilité d'accéder à des locaux d'activités leur permettant de produire en proximité, de développer leur activité et d'embaucher sur le territoire. C'est une volonté manifeste de la Chambre de pouvoir réintroduire cette industrie locale à dimension humaine au moyen de petits ateliers et de petites unités de production. C'est bénéfique tant pour un quartier, la population, l'écosystème, que pour l'économie francilienne et métropolitaine. Les élus de leur côté gagneront en attractivité économique, mais aussi sociale. L'artisanat productif et industriel présentant des opportunités de création de richesses et d'emplois sur leur territoire, les élus apporteront une solution d'insertion et d'emploi clef en main à leurs administrés. C'est aussi la possibilité de rapprocher les habitants de leur travail.



© JGP



© JGP

De g. à dr. : Dominique Batani (Semmaris), Gérard Delmas (CCI Paris Ile-de-France), Francis Bussière (CMA Ile-de-France-Paris), Richard Curnier (Banque des territoires), et Patrick Ollier (métropole du Grand Paris) lors de la présentation de la foncière Centres-villes vivants le 8 novembre 2023.

Quelles réponses apportées face aux réticences des habitants pour accueillir des activités artisanales ou productives proches de chez eux ?

Francis Bussière — La CMA accompagne les collectivités et les intercommunalités dont la métropole du Grand Paris, ainsi que les acteurs locaux et les aménageurs dans le cadre des projets immobiliers artisanaux, productifs et industriels de manière à disposer de solutions acceptables par tous. D'une part, nous préconisons la typologie des activités productives à implanter et d'autre part nous proposons un cahier des charges techniques et assurons le suivi architectural du projet afin de limiter au maximum les nuisances (pollution visuel, sonore, logistique, etc). Mais avec l'évolution des technologies, les nuisances se réduisent. Par exemple une menuiserie est beaucoup moins bruyante que par le passé grâce à des locaux de mieux en mieux insonorisés et des machines plus discrètes qui émettent beaucoup moins de poussière. Il suffit peut-être de faire de la pédagogie auprès des habitants.

Patrick Ollier — Il est vrai qu'existent parfois quelques blocages. Nous misons sur la pédagogie et la concertation et nous travaillons avec les communes pour intégrer harmonieusement ces activités dans le tissu urbain, en veillant à limiter les nuisances potentielles. Nous mettons aussi en avant les bénéfices en termes d'emploi local et de services de proximité.

Comment selon vous lier le développement de ces activités artisanales et la protection de l'environnement ?

Patrick Ollier — Nous encourageons les pratiques écoresponsables dans la production et le choix des matériaux, tout en soutenant la transition numérique pour optimiser les ressources. Dans le domaine de la construction, nous promouvons l'économie circulaire en favorisant l'utilisation de matériaux recyclés et en soutenant les artisans engagés dans des pratiques durables. Nous exploitons également nos voies fluviales, comme la Seine, pour le transport de matériaux et de déchets, réduisant ainsi l'empreinte carbone liée aux transports. En privilégiant les circuits courts et la production locale, nous contribuons à diminuer l'impact environnemental. L'artisanat devient ainsi un vecteur d'innovation en matière d'économie circulaire, notamment à travers des initiatives de réparation et d'upcycling, transformant des déchets en produits à forte valeur ajoutée.

Francis Bussière — Si nous sommes attentifs aux circuits courts, nous veillons aussi à la responsabilité sociale et environnementale de nos activités. La CMA est dotée d'une équipe de 15 conseillers environnement qui accompagnent les entreprises sur ces sujets. Qu'il s'agisse d'économie d'énergie ou de réduction des déchets par exemple, nous sommes sur le terrain et avons accompagné plus de 3 000 entreprises depuis 3 ans. La transformation de bâtiments existant fait aussi partie des leviers sur lesquels nous agissons. L'avantage de l'artisanat est qu'il peut s'implanter dans une grande variété d'immeubles. ●

Verbatim

“ Pour les artisans, nous attendons la possibilité d'accéder à des locaux d'activités leur permettant de produire en proximité, de développer leur activité et d'embaucher sur le territoire.”

Francis Bussière

Propos recueillis par **Fabienne Proux**



Le défi de continuer à accueillir des artisans

Essentielles à la vie quotidienne et à la réindustrialisation, les entreprises artisanales d'Ile-de-France - qui revêtent de très diverses formes - peinent à trouver des sites pour exercer leur activité dans de bonnes conditions. Face à un immobilier prohibitif et aux réticences des riverains, tout l'enjeu consiste à innover et faire preuve de volonté politique pour garantir un avenir aux artisans franciliens.

Vitrine de l'artisanat d'art et de la création contemporaine à Paris, le Viaduc des Arts abrite, avenue Daumesnil à Paris (12^e) une quarantaine d'artisans de la mode, du design, de la décoration, de la culture et de l'artisanat.. © JGP





© CHRISTOPHE DEMONFAUCON

Enjeux

De multiples atouts à savoir valoriser

Métropole19 est un hôtel d'entreprises situé rue d'Aubervilliers dans le 19^e arrondissement de Paris.

Faire revenir des industries productives en région parisienne présenterait de nombreux avantages. A condition toutefois de trouver les moyens d'accueillir dans de bonnes conditions les entrepreneurs particulièrement dynamiques en Ile-de-France.

Depuis la crise sanitaire qui a révélé les faiblesses de la France en matière de dépendance sur de nombreux produits, le maître-mot tant de l'Etat que des grandes collectivités locales est la réindustrialisation. Si l'intention est louable pour notamment permettre à la France de retrouver une certaine souveraineté, sa concrétisation se heurte à de nombreux écueils. Car, pour se développer, la grande industrie a besoin de sous-traitants, d'où la nécessité de soutenir également la création de plus petites entreprises, voire d'artisanat industriel et productif, dont le double avantage est de créer des emplois non délocalisables et de pouvoir s'implanter au plus près des lieux d'habitation, parfois même au cœur des villes, de manière à rapprocher habitat et travail pour limiter les déplacements. « La désindustrialisation qui nous frappe depuis 30 ans est une catastrophe sociale car nous avons besoin d'emplois industriels, mais également environnementale car un bien produit localement émet bien moins qu'un autre produit au charbon et transporté depuis l'autre bout du monde »

depuis l'autre bout du monde », a déclaré Valérie Pécresse lors du lancement de la COP Ile-de-France le 3 avril 2024 au ministère de la Transition écologique. « Notre devoir est de réindustrialiser la région et de faire en sorte que cette industrie soit verte et vertueuse. » Pour ce faire, la Région compte investir 400 millions d'euros sur les cinq prochaines années.

FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ENTREPRISES

Plusieurs territoires franciliens se sont engagés dans cette bataille depuis longtemps, à l'instar de Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB), un territoire métropolitain à cheval sur le Val-de-Marne et l'Essonne, particulièrement victime de la désindustrialisation qui a entraîné la destruction de plusieurs dizaines de milliers d'emplois. « Nous nous sommes emparés du sujet car le taux de chômage, qui était supérieur à celui de la moyenne métropolitaine, devenait préoccupant », témoigne Michel Leprêtre. Le président de GOSB a engagé une action forte en faveur du développement économique dès son élection en 2016, en entraînant dans la démarche la CCI et la CMA d'Ile-de-France, ainsi que les acteurs économiques. Tout l'enjeu était de séduire les grands groupes industriels pour booster l'emploi en mettant



Verbatim

“La désindustrialisation qui nous frappe depuis 30 ans est une catastrophe sociale car nous avons besoin d'emplois industriels, mais également environnementale car un bien produit localement émet bien moins qu'un autre produit au charbon et transporté depuis l'autre bout du monde ”

Valérie Pécresse, présidente de la région Ile-de-France.

notamment en avant les capacités foncières considérables du territoire, à savoir 3 millions de m² disponibles. Il s'agit pour la plupart de friches industrielles, à l'instar du site autour de Sanofi à Vitry-sur-Seine. Résultat : GOSB a fait partie de la première génération des « Territoires d'industrie » labellisés par l'Etat, ainsi que de la seconde (*lire page 14-15*).

A l'est de l'Ile-de-France, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (Seine-et-Marne) a de son côté lancé en 2020 son projet de territoire « Ambition 2030 », avec deux axes principaux, l'un sur l'accompagnement de la transmission d'entreprise (soutien personnalisé) et l'autre sur la réindustrialisation. Tout l'enjeu pour ce territoire périurbain est de favoriser le parcours résidentiel des entreprises en requalifiant les zones d'activités, les pépinières, les hôtels d'entreprises et autres tiers-lieux pour dégager des marges de manœuvre foncières (*lire page 14-15*).

Permettre aux entrepreneurs de se maintenir en Ile-de-France est essentiel pour leur développement, car « *ils peuvent ainsi se positionner sur des activités plus haut de gamme* », souligne de son côté Thierry Petit, économiste au sein du département économie de l'Institut Paris Region, et ainsi monter en qualité avec des savoir-faire pointus, car « *produire en quantité n'est plus suffisant pour perdurer face à la concurrence des pays du Sud* », prévient l'économiste. Mais le fait d'être positionné dans un environnement urbain offre aussi une plus grande accessibilité autant qu'une meilleure visibilité, deux conditions souvent indispensables pour rester attractif.

« LES ARTISANS INDUSTRIELS SONT MAL AIMÉS »

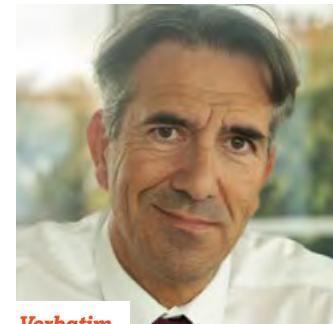
Force est de constater que la volonté de faire ne manque pas puisque le nombre d'entreprises artisanales ne cesse de progresser en Ile-de-France (+10 % en 2023 par rapport à 2022) et que tous les départements franciliens sont concernés. Le principal écueil tient plutôt à l'accueil de ces entrepreneurs « *auxquels il faut apporter des solutions, car la région manque d'activités productives et d'autant plus que celles-ci créent de la valeur ajoutée dans les territoires* », martèle Richard Curnier.

Pour le directeur régional de la Banque des territoires Ile-de-France, les enjeux consistent à faire revenir des industries productives en première couronne et à Paris, en trouvant des solutions pour surmonter les prix élevés du foncier et de l'immobilier ainsi que « *leur manque de disponibilité* », ajoute Thierry Petit. Mais aussi les difficultés de stationnement et les réticences du voisinage du fait des nuisances que peuvent parfois générer ces activités. « *Les artisans industriels sont mal aimés* », convient Thierry Petit. « *Les gens sont favorables à la réindustrialisation mais pas près de chez eux*. » Les ateliers Diderot à Pantin, inaugurés en avril

2024, sont pour le directeur régional Ile-de-France de la Banque des territoires l'exemple à suivre et ce projet devrait être reproduit ailleurs (*lire plus loin*). Des études sont en cours afin d'aménager plusieurs autres sites franciliens pour porter des projets similaires de type hôtel ou village artisanal.

A Gennevilliers (Hauts-de-Seine) par exemple, d'anciennes écuries vont être transformées en maison de l'artisanat d'art, avec une capacité d'accueil d'une quinzaine d'artisans. A Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), la ZAC Rouget-de-Lisle pourrait dédier deux lots de 1 900 et 1 500 m² à l'implantation d'un pôle artisanal et d'ateliers artisanaux. A Sceaux (Hauts-de-Seine), une réflexion est en cours pour insérer des ateliers artisanaux en rez-de-chaussée d'un immeuble. A Buc (Yvelines), un ambitieux projet consisterait à réhabiliter le fort du Haut-Buc en intégrant l'artisanat sous toutes ses formes, des ateliers au centre d'apprentissage. ●

Fabienne Proux.



Verbatim

“Il faut apporter des solutions aux entrepreneurs, car la région manque d'activités productives et d'autant plus que celles-ci créent de la valeur ajoutée dans les territoires”

Richard Curnier, directeur régional de la Banque des territoires Ile-de-France.

Lieu dédié à l'éco-construction et l'éco-habiter, Les ateliers Diderot ont ouvert leurs portes à Pantin en janvier 2024.



© JGP

Les ateliers Diderot

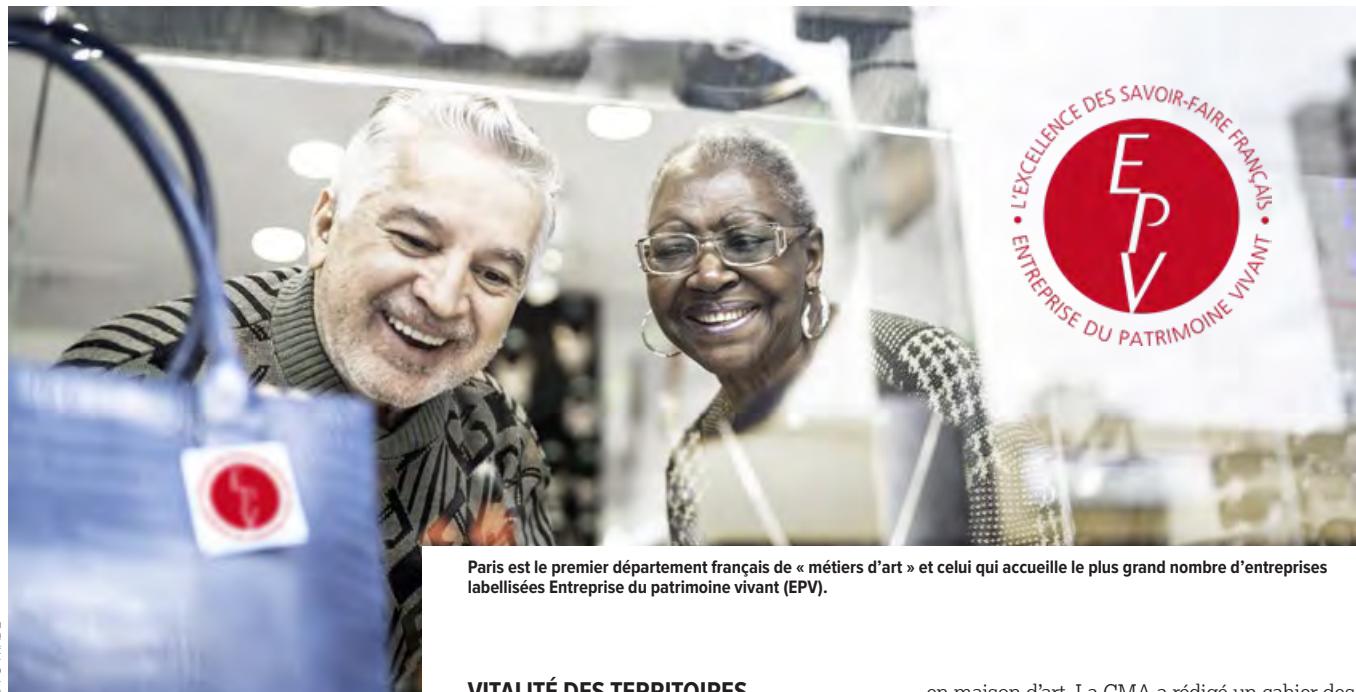
Pépinière et hôtel d'entreprises dédiés à l'éco-construction

Après la Halle Papin, voici les ateliers Diderot. Le tiers-lieu, animé par le collectif Soukmachines d'avril 2016 à octobre 2019 dans le cadre d'une opération d'urbanisme transitoire à Pantin (Seine-Saint-Denis), a laissé place à un lieu dédié à l'éco-construction et l'éco-habiter, qui a ouvert ses portes en janvier 2024 après plus de deux ans de travaux de réhabilitation. La réhabilitation de l'ancienne Halle Papin a été assurée par l'agence d'architecture Block. Les ateliers Diderot sont implantés dans le secteur des Quatre-Chemins, « quartier prioritaire de la ville de Pantin bénéficiant d'un programme de requalification urbaine depuis les années 2000, dont l'objectif est de résorber l'habitat indigne (80 millions d'euros investis entre 2007 et 2021 dont 25 millions par la mairie) », rappelle la RIVP (régie immobilière de la ville de Paris), gérante du site animé par Platan. Les ateliers Diderot ont « pour mission de créer des liens entre les publics (architectes, urbanistes, autres acteurs engagés...), de soutenir et d'accompagner les solutions innovantes de la ville de demain », indique encore la RIVP. Financés notamment par des fonds européens (Feder), [ils] accueillent une pépinière de 1 650 m², un hôtel d'entreprises de 1 700 m², des espaces partagés, une surface événementielle privatisable et un restaurant ouvert au public.

Les métiers d'art

Un facteur d'attractivité touristique

Mis sur le devant de la scène lors de la cérémonie d'ouverture des Jeux olympiques et paralympiques, les professionnels des métiers d'art sont aussi, à leur manière, des ambassadeurs de la culture et du patrimoine français.



© FG TRADE

Paris est le premier département français de « métiers d'art » et celui qui accueille le plus grand nombre d'entreprises labellisées Entreprise du patrimoine vivant (EPV).

Ils et elles sont designers, céramistes, orfèvres, maroquiniers, encadreurs, ébénistes... : avec plus de 2 000 professionnels des métiers d'art, Paris est le premier département français de « métiers d'art » et celui qui accueille par ailleurs le plus grand nombre d'entreprises labellisées Entreprise du patrimoine vivant (EPV), rappelle la chambre de métiers et de l'artisanat Paris Ile-de-France. Créé en 2005, ce label délivré par le ministère de l'Économie et des Finances distingue des entreprises françaises artisanales et industrielles aux savoir-faire rares et d'exception.

Un patrimoine vivant qui, au-delà de sa valeur économique, joue également un rôle dans le rayonnement et l'attractivité touristique du Grand Paris, comme cela a pu être démontré récemment à l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques. La chambre de métiers et de l'artisanat de Paris Ile-de-France s'est ainsi mobilisée, en partenariat avec Paris je t'aime - l'Office de tourisme de la ville de Paris - pour élaborer un programme permettant de valoriser les artisans auprès des visiteurs français et internationaux, offrant la possibilité au grand public de venir à leur rencontre, que ce soit sur la zone de festivités de l'Hôtel de Ville ou dans leurs boutiques et ateliers à travers des circuits découvertes dans différents quartiers du Grand Paris.

VITALITÉ DES TERRITOIRES DU GRAND PARIS

La promotion des métiers d'art passe aussi par le soutien des collectivités territoriales au développement des entreprises artisanales du secteur et à leur mise en lumière, à l'image de ce que fait la ville de Paris avec le Viaduc des Arts, avenue Daumesnil (12^e arr.). La chambre des métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France a de son côté réalisé une étude d'opportunité pour étudier le tissu d'entreprises des métiers d'art à Gennevilliers (Hauts-de-Seine) dans le cadre de la réhabilitation des écuries de Richelieu afin de les transformer

en maison d'art. La CMA a rédigé un cahier des charges techniques de manière à adapter au site toutes les prescriptions nécessaires à l'accueil des entreprises artisanales. Le chantier, qui a commencé en septembre pour une durée de deux ans, vise à valoriser dans certains lots le dispositif de l'insertion sociale et professionnelle. Le montant des travaux s'élève à 4,46 millions d'euros répartis entre l'Etat (fonds vert) à hauteur de 1,38 million, la Région et la métropole du Grand Paris (1 million chacune), la Fondation du patrimoine et la FDJ (500 000 euros), Gecina (200 000 euros), Total-Energies (200 000 euros). ●

Emmanuelle Chaudieu



La chambre de métiers et de l'artisanat de Paris Ile-de-France s'est mobilisée, en partenariat avec Paris je t'aime, pour élaborer un programme permettant de valoriser les artisans auprès des visiteurs français et internationaux. Ici, exposition au Carrousel du Louvre.



Etude

Redécouvrir et savoir tirer profit de la force économique des petites entreprises

Pourvoyeuses de nombreux emplois liés aux activités de proximité, les TPE entretiennent des liens étroits avec leurs territoires d'implantation et servent de « couche protectrice » dans les périodes de crise, révèle une récente étude de l'Institut Terram. Aussi, elles mériteraient « une attention accrue » et davantage de soutien de la part des pouvoirs publics.

Diffusée en juillet 2024, la publication de l'Institut Terram réalisée par Nicolas Portier¹, a pour ambition de mieux cerner la contribution des TPE (Très petites entreprises) au développement économique local, « bien que cette famille d'entreprises (moins de 10 salariés) n'assure en volume qu'un petit cinquième des emplois du secteur marchand », précise le consultant et enseignant à l'Ecole urbaine de Sciences Po.

Les enseignements sont particulièrement riches. Tout d'abord, les TPE, surreprésentées dans certains secteurs d'activité (bâtiment, artisanat, commerce, hôtellerie- restauration...), apparaissent très connectées à l'économie de proximité, dite « *présentielle* », centrée sur la consommation locale. Ensuite, leur poids dans l'emploi s'avère même proportionnellement plus élevé dans les ruralités et les petites agglomérations que dans les métropoles, même si les TPE prospèrent partout en France. Enfin, « *le tissu des TPE, relativement stable, joue un rôle de couche protectrice pour les économies locales et contribue à amortir les chocs des crises* », indique également Nicolas Portier. Pour autant, extrêmement hétérogènes de par leur modèle, les restaurants, boucheries, boulangeries-pâtisseries, épiceries, fleuristes ou garages

automobiles, salons de coiffure et autres cabinets médicaux... sont des entités qui atteignent vite leur vitesse de croisière. Leur implantation et leur essor dépendant en grande partie de la propension locale à consommer des habitants et des pouvoirs d'achat des résidents de leur territoire, ainsi que de la densité des coopérations et des échanges interentreprises.

BOOSTER LA CRÉATION DE TPE DE PRODUCTION

A noter aussi que les structures d'accompagnement à la création d'entreprise et les réseaux professionnalisés qui ont, au cours des deux dernières décennies, aidé plusieurs dizaines de



milliers de projets avec des prêts d'honneur, des mécanismes de garantie, voire des interventions en capital-investissement, jouent un rôle non négligeable qu'il conviendrait d'ailleurs de conforter. « Ces constats invitent à développer des stratégies adaptées au public cible des TPE, mises en œuvre au plus près des territoires et centrées sur les phases post-création », préconise Nicolas Portier qui considère que « les TPE méritent certainement une attention accrue » des pouvoirs publics dont les services économiques des collectivités. Parmi ses préconisations, le consultant suggère de compléter les solutions immobilières et foncières (pépinières, hôtels d'entreprises, parcs d'activités...) par des bouquets de services mutualisés (transports, logistique, crèches et restaurants interentreprises, très haut débit...) et des réseaux d'entraide entre pairs. Il conviendrait aussi de profiter du regain d'intérêt pour les métiers de l'artisanat et des activités de fabrication pour booster la création de TPE de production « *néoartisanales* », soit des petites structures de production, centrées sur des séries courtes, des techniques numériques (3D) et des activités de réparation qui pourraient « contribuer à la revitalisation de quartiers anciens, de friches industrielles, de lieux de mémoire... ». ●

Fabienne Proux

1. Très petites entreprises : une force économique pour le développement des territoires.



Verbatim

“ Bien que très hétérogènes dans leurs profils, leur positionnement sectoriel, leur modèle d'affaires ou leur profitabilité, les TPE constituent le catalyseur de la « job machine » et le creuset d'innovations multiformes (technologiques, commerciales, organisationnelles...) ”

Nicolas Portier, consultant et enseignant à l'Ecole urbaine de Sciences Po.

Contraintes

Faire preuve d'innovation et d'adaptation pour surmonter les diverses contraintes

Alors que la demande de locaux d'activités pour créer des sites productifs s'amplifie, l'offre peine à suivre, du fait essentiellement du manque d'appétence des opérateurs privés pour une classe d'actifs qui offrirait peu de rentabilité. L'évolution des règles d'urbanisme complique la donne.

Selon une récente étude

de l'Institut Paris Region¹ « les atouts de l'attractivité francilienne - diversité de l'industrie, R&D... - reposent aussi sur cet écosystème rare et fragile que sont les trop méconnus artisans de l'industrie ». Mais, « ces acteurs de l'innovation ont des besoins spécifiques que les politiques publiques et les acteurs économiques gagneraient à mieux prendre en compte », pointent également les auteurs de cette étude. Avec 2 370 entreprises et 7 400 emplois, les entreprises artisanales de l'industrie (EAI) sont proportionnellement peu nombreuses en Ile-de-France et ne représentent que 1 % des entreprises artisanales et 1,4 % des emplois de l'artisanat de la région. Aussi, « le rôle des artisans dans l'innovation industrielle est peu visible », poursuit l'enquête de l'Institut Paris Region, ajoutant qu'en Ile-de-France, « ces artisans semblent faire face à des difficultés plus importantes encore qu'ailleurs en France ».

Ce constat résulte du fait que « leur présence aux côtés de l'industrie est nettement moindre ici qu'ailleurs ». Alors que l'industrie francilienne pèse pour 14 % de l'industrie française, les artisans de l'industrie franciliens n'en représentent qu'un peu plus de 8 %. Les coûts d'implantation, celui de l'immobilier, les possibilités de recrutement bride-raient, selon l'Institut Paris Region, les possibilités de développement de ces acteurs en Ile-de-France « si importants pour l'industrie ».

Pour Thierry Petit, économiste au sein du département économie de l'Institut Paris Region et auteur

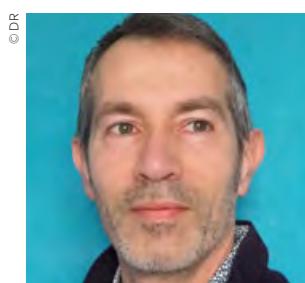
de l'étude précitée, « la localisation est importante vis-à-vis des donneurs d'ordre et des collaborateurs pour rester attractif alors que la main-d'œuvre est difficile à trouver ». Sauf que, si rester dans la périphérie de la Capitale et sur les lignes de métro reliant à Paris est essentiel, les freins persistent dont le prix des locaux et leur disponibilité, le manque d'offres à la hauteur des besoins, mais aussi les problèmes de stationnement, d'approvisionnement et de voisinage.

UN FONDS DE GARANTIE POUR LES ARTISANS ?

Pour quelles raisons les opérateurs immobiliers privés ne s'intéressent-ils pas aux locaux artisanaux et de petite activité alors que la demande explose ? La réponse est assez basique : à cause du manque de rentabilité des investissements

dans cette classe d'actifs alors que les locataires ou les acquéreurs disposent de peu de moyens, et qu'il faut concevoir des bâtiments innovants, voire complexes, pour s'insérer en milieu périurbain sans susciter de rejet. « Les valeurs locatives sont moins élevées pour louer à des ferronniers par exemple », confirme Richard Curnier, directeur régional de la Banque des territoires d'Ile-de-France. « De plus, ajoute-t-il, les artisans sont des indépendants et quand un investisseur achète des locaux, le BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) avec le potentiel acquéreur doit être signé deux ans avant le début de la construction. Un artisan ne peut pas prendre d'engagement aussi longtemps à l'avance. » Il manquerait, selon Richard Curnier, la possibilité de lancer des opérations en blanc. « Il faudrait, préconise ce dernier, des mécanismes qui rassurent les promoteurs et garantissent les

Le village artisanal de Bourg-la-Reine (Hauts-de-Seine).



Verbatim

“La localisation est importante vis-à-vis des donneurs d'ordre et des collaborateurs pour rester attractif alors que la main-d'œuvre est difficile à trouver”

Thierry Petit, économiste au sein du département économie de l'Institut Paris Region et auteur de l'étude « L'excellence artisanale-L'innovation industrielle : un atout pour pour le Grand Paris dans la compétition des villes mondes ».



Verbatim

“ Suite à une étude réalisée à notre demande par la CMA IdF sur le parcours immobilier des entreprises artisanales, il est ressorti que, pour 64 % des sondés, l'offre immobilière était insuffisante, inadaptée et avec des conditions financières peu attractives au regard de la complexité du contexte économique. Une très grande majorité des artisans sont implantés de façon diffuse dans les différentes villes et, pour une grande partie en quartier pavillonnaire, ce qui limite de fait leur développement. Ils recherchent des locaux d'environ 500 m² avec des possibilités de stockage, des bureaux, un show-room pour recevoir leur clientèle et montrer leur savoir-faire. Pour développer l'offre, nous misons sur les six zones d'activités économiques de l'agglomération qui accueillent déjà des activités productives, mais elles sont vieillissantes et ont besoin d'être améliorées. Une réflexion est engagée pour accroître la densité économique de ces ZAE, car elles consomment beaucoup d'espace pour un nombre limité d'emplois. Plusieurs possibilités sont sur la table : remembrer certaines zones, créer une foncière ou faire du portage foncier avec l'Epfif ”

Bruno Gallier, vice-président de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (Essonne) et maire de Brunoy.

investisseurs », en créant par exemple un fonds de garantie pour les artisans.

La stratégie d'Ile-de-France investissements & territoires consiste justement à pallier les failles du marché et arriver à maintenir des activités productives dans un environnement un peu dense. « L'intérêt de notre outil est que l'on peut accepter moins de rentabilité », souligne Olivier Pagezy, le directeur général de la SEM régionale. Dans le parc d'activités multi-secteurs et métiers de service (experts-comptables, avocats) tout juste inauguré à Pontoise (Val d'Oise), IdF investissements & territoires a misé sur la rénovation assez poussée de deux bâtiments sur les trois présents sur la friche tertiaire (le troisième a été détruit), afin qu'ils soient plus performants et donc mieux valorisés à la revente.

L'organisation verticale peut-elle enfin être une option pour accueillir davantage d'activités productives en ville, à l'instar des sites logistiques qui s'orientent de plus en plus vers cette forme de construction, ZAN (zéro artificialisation nette) oblige ? « Quand on parle d'activités productives de nature un peu lourde, qui s'apparentent plus à de la production, la mixité verticale est très compliquée à mettre en œuvre », tempère Thierry Petit, pour lequel le challenge tient à « la capacité à mobiliser des acteurs innovants proposant des choses nouvelles qui viennent bousculer l'ordre établi ».

FAIRE ÉVOLUER LES TEXTES

Encore faut-il également que les élus locaux s'investissent dans la démarche car la cohabitation entre les différentes activités et les secteurs

d'habitation peut poser des difficultés. « Nous constatons une plus grande prise de conscience des élus que chaque territoire doit jouer son rôle, convient Thierry Petit, mais cela doit se traduire dans les politiques, les stratégies, l'urbanisme. » Il faut notamment imaginer des solutions techniques et architecturales avec des implantations qui minimisent les impacts sonores et visuels, mais cela peut engendrer des surcoûts, ce qui est difficilement compatible avec les capacités financières des entreprises. Pour ce faire, l'économiste préconise « non seulement un appui financier public, mais aussi une volonté politique qui se traduise dans l'aménagement et les documents d'urbanisme ». Sauf que, depuis la réforme des destinations de 2015, « la modification des règles relatives aux destinations et aux sous-destinations a mis en

Suite page 16 >>>



Pour maintenir une activité artisanale productive en milieu urbain, il faut imaginer des solutions techniques et architecturales avec des implantations qui minimisent les impacts sonores et visuels, mais cela peut engendrer des surcoûts.

>>> Suite de la page 15

commun l'artisanat et le commerce, ce qui complique le fait de réglementer les activités productives», rappelle maître Michèle Raunet, associée chez Cheuvreux (lire ci-contre). « Précédemment, dans la réglementation d'urbanisme, l'article 423-9 distinguait clairement le commerce et l'artisanat, ce qui permettait de réglementer et de protéger l'artisanat. » Le PLU actuel de Paris, par exemple, préservait beaucoup l'artisanat et très souvent interdisait les changements de destination des locaux de l'artisanat en commerce. Mais lors de leur révision, les PLU doivent se mettre aux normes. Aussi le PLU bioclimatique de Paris, qui doit être mis en œuvre début 2025, prévoit de protéger ou de favoriser dans certains secteurs les activités productives urbaines en empêchant les changements de destination. Par ailleurs, des réflexions sont en cours, dans le cadre de l'enquête publique relative au nouveau PLU parisien, sur la manière de faire cohabiter de l'artisanat avec de l'habitation. Le code de l'urbanisme prévoit, quant à lui, un dispositif (article L 151-16) pour maintenir en ville la diversité commerciale et la logistique urbaine. « Peut-être que cela vaudrait la peine d'aller plus loin que ce que prévoient les textes, en ajoutant un autre item sur l'artisanat et l'activité productive urbaine qui offrirait plus de liberté et de souplesse dans les documents d'urbanisme pour pouvoir réglementer », préconise Michèle Raunet.●

Fabienne Proux

1. « L'excellence artisanale - L'innovation industrielle : un atout pour le Grand Paris dans la compétition des villes mondes »



© CNA/IDF

Le nouveau PLU bioclimatique de Paris prévoit de protéger ou de favoriser dans certains secteurs les activités productives urbaines en empêchant les changements de destination.

Michèle Raunet,
notaire associé chez Cheuvreux

“Le PLU bioclimatique prévoit des sites de protection des activités productives urbaines”

Notaire associé chez Cheuvreux, Michèle Raunet présente les principales dispositions du nouveau plan local d'urbanisme bioclimatique (PLU b) adopté le 20 novembre dernier par le Conseil de Paris, sur l'artisanat et le commerce.

Sur quel cadre réglementaire s'appuie le PLU b de Paris ?

Michèle Raunet Pour rappeler le cadre général, deux types de règles doivent être ici évoqués (v. article L. 151-9, R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme). Le premier type de règles est relatif aux destinations, dont la nomenclature est prévue par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Depuis la réforme de 2015, les autorités compétentes en matière d'urbanisme n'ont plus la possibilité de définir les destinations et sous-destinations. Ces définitions sont précisées dans l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié en 2020 et 2023. Toutefois, comme le ministère le rappelle dans son guide, « Les collectivités locales restent également libres d'apporter des éléments de clarification sur la classification d'une construction dans une sous-destination, dès lors que cette définition n'entre pas en contradiction avec la définition donnée par l'arrêté » (ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i), 8 juillet 2024, p. 5).

Dans ce contexte, le PLU b apporte certaines précisions au tableau des destinations et sous-destinations afin de préciser le statut des petits artisans du secteur de la construction. L'objectif est de prévoir, au profit de ces artisans, une exception à la règle selon laquelle les locaux relevant de la sous-destination industrie ne sont admis que sur des terrains ne comportant pas d'habitation autre que le logement gardien (sous réserve de certaines conditions), parce que leurs activités génèrent un faible niveau de nuisances.

Sur quoi porte le second type de règles ?

M. R. Le second type de règles est relatif à la nature des activités que les plans locaux d'urbanisme peuvent mobiliser pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou pour des



©JGP

raisons de sécurité ou de salubrité en ce qui concerne les interdictions, ou encore, pour tenir compte des circonstances locales, en ce qui concerne les autorisations sous conditions (art. R. 151-30 et R. 151-33 du code de l'urbanisme ; Guide précité du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, pp. 23-25). Dès lors, le PLU b identifie les natures d'activités suivantes : médicales et paramédicales de proximité ; productives urbaines ; celles relevant de l'économie sociale et solidaire ; commerces artisanaux de proximité ; commerces culturels ; équipements de logistique urbaine ; incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités. Ainsi, les activités productives urbaines se définissent, dans le PLU b, comme étant les « *activités ayant pour objet principal une production matérielle, la fabrication, le prototypage, la transformation, la réparation, le surcyclage, le reconditionnement ou la création de produits, au sein d'unités productives insérées dans le tissu urbain* ». Il précise que ces activités « *peuvent être accompagnées d'activités commerciales, tertiaires ou de services accessoires de l'activité principale* ».

Quel est l'intérêt de cette identification ?

M. R. De plus, « *les locaux comportant des surfaces affectées à l'entreposage peuvent relever des activités productives urbaines si la surface de plancher affectée à l'entreposage est inférieure au tiers de la surface de plancher totale du local* ». L'intérêt de cette identification est de pouvoir ainsi prévoir des règles spécifiques pour ces activités tandis que les règles relatives aux destinations ne l'auraient pas permis, et ce d'autant plus que les activités productives urbaines peuvent relever, selon les cas, des sous-destinations artisanat et commerce de détail, industrie ou encore bureau.

Que prévoit plus précisément le PLU b pour l'artisanat et le commerce ?

M. R. Le nouveau texte prévoit, comme auparavant, trois types de protections des linéaires commerciaux et artisanaux sur certaines voies afin d'apporter, selon les cas, une protection du commerce et de l'artisanat ou bien une protection particulière du commerce artisanal de proximité ou encore une protection particulière du commerce culturel. Force est de constater que ces linéaires apportent une protection plus fine par rapport au précédent PLU puisqu'ils visent spécifiquement, selon les cas, certaines sous-destinations et certains types d'activités, à savoir les activités médicales et paramédicales de proximité, le commerce artisanal de proximité et le commerce culturel. Dans les voies concernées par l'un des linéaires commerciaux et artisanaux, le changement de destination, ainsi que les constructions neuves ou restructurations lourdes ne peuvent conduire qu'au maintien ou à l'implantation, en rez-de-chaussée, des sous-destinations et activités visées par le linéaire applicable.

D'autres secteurs de protection sont-ils envisagés ?

M. R. Tout à fait, aux côtés du site de protection des grands magasins, semblable à celui qui existait avec le PLU précédent, le PLU b institue des sites de protections spécifiques de certaines activités à savoir les activités productives urbaines ; les incubateurs, pépinières d'entreprises et hôtels d'activités ; les activités relevant de l'économie sociale et solidaire ; l'agriculture urbaine. Dans ces secteurs, l'objectif des règles est principalement de préserver les surfaces existantes déjà affectées aux activités visées, voire d'en permettre le développement à l'exclusion de toute réduction de surface. Ainsi par exemple, dans les sites de protection des activités productives urbaines, la transformation des locaux affectés aux activités urbaines en une autre activité est interdite ; dit autrement, les locaux affectés aux activités productives urbaines doivent conserver cette affectation. De plus, en cas de construction neuve ou de restructuration lourde, les surfaces affectées aux activités productives urbaines doivent être égales ou supérieures en quantité à celles affectées initialement à ces activités. ●

Les trois zones d'activités de Bac d'Ablon, Réveil Matin et du Val d'Oly à Montgeron pourraient être réunies.



© CC VAL D'YERRES VAL DE SEINE

Opportunités

Des territoires mobilisés pour accueillir les entreprises artisanales

Les élus locaux franciliens savent faire preuve de volonté et d'initiatives pour accueillir des activités productives, alors que leurs territoires souffrent de pression foncière forte. Tout l'enjeu, notamment économique, consiste davantage à maintenir les entreprises sur place qu'à attirer des candidats.

« Nous croulons sous les demandes d'artisans », reconnaît Julien Aguin, vice-président de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (Seine-et-Marne). Non seulement de ceux qui résident sur le territoire et souhaitent s'y développer, mais aussi des PME ou TPE qui quittent des zones proches de Paris où l'immobilier est devenu financièrement inaccessible. « Notre territoire, historiquement artisanal, a de gros besoins dans ce secteur pour répondre aux attentes des artisans, notamment du BTP, et des services », ajoute Julien Aguin. Si la plupart d'entre eux débutent seuls leur activité dans leur garage, ils atteignent vite leurs limites, surtout dans le BTP. « Il fallait trouver des solutions pour dénicher du foncier et aider les artisans », poursuit l'élu seine-et-marnais. « Notre rôle d'EPCI est de faire en sorte que les entreprises ne quittent pas le territoire et s'installent ailleurs car, dans ce cas, nous perdons des ressources financières », met-il en garde.

Depuis 2009, la communauté d'agglomération Melun Val de Seine mène un travail d'observation et d'anticipation des besoins avec la CMA Ile-de-France, afin de déterminer les défis à relever qui sont de quatre ordres : permettre aux PME/TPE de s'implanter à coûts réduits et offrir un cadre de travail adapté aux salariés ; mutualiser les services d'accueil et d'information ; promouvoir les métiers artisanaux auprès du grand public ; et enfin mettre à disposition des outils de formation. La première démarche a consisté à créer en 2014 un hôtel d'artisans à Vaux-le-Pénil, implanté au cœur des atouts du territoire (proche des accès routiers et des gares). Disposant de 20 à 30 cellules selon les besoins, il a été rempli à 100 % dès 2018. Le coût de sa construction (4,7 millions d'euros) a été cofinancé par l'agglomération, la Région et le département. La CMA Ile-de-France a de son côté réalisé une étude poussée pour étudier les besoins des artisans, rédiger un cahier de charges

et accompagner la collectivité à la commercialisation de l'ensemble.

L'extension du parc de Vaux-le-Pénil, qui accueille plus de 200 entreprises et 5 000 emplois, est en projet pour faire face à la demande. A l'été dernier, un hôtel d'entreprises dédié aux activités artisanales de l'agroalimentaire (qui transforment les produits) a ouvert à Saint-Germain-Laxis. Un autre projet est en cours de réflexion (atelier, bureau, stockage, local à vélo) au sud de l'agglomération, à Saint-Fargeau-Ponthierry, « car on nous le demande », indique Julien Aguin, et une pépinière d'entreprises pour les start-up de services est prévue près de la gare de Melun.

DENSIFIER DES ZONES EXISTANTES

La CMA Ile-de-France a également réalisé, pour la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (Essonne), une étude sur le parcours immobilier des entreprises artisanales. Cette dernière a

Visuel du futur site d'accueil d'entreprises et de stockage sur la ZA du Réveil Matin à Montgeron (Essonne).



© VAL D'YERRES VAL DE SEINE

été complétée par une étude stratégique en matière de développement économique, car ce territoire très parcellisé à connotation résidentielle comprend beaucoup d'espaces verts et de zones inondables, ce qui provoque une forte pression foncière. Sauf que les opérateurs privés recherchent des parcelles de terrain de taille suffisante pour faire des projets viables économiquement (de 3 à 5 000 m² ou plus), ce qui est quasiment inexistant sauf à repenser les zones d'activités économiques (ZAE).

« Les enjeux consistaient à travailler sur la densification des zones existantes, souvent sous-densifiées, de manière à en accroître le potentiel pour accueillir de nouvelles entreprises et maintenir celles qui, déjà présentes, sont contraintes de quitter le territoire faute de pouvoir agrandir leurs locaux », explique Bruno Gallier, vice-président de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine (Essonne) et maire de Brunoy.

L'idée consiste aussi à créer des parcs d'activités de nouvelle génération, avec des infrastructures mutualisées entre plusieurs entreprises (showroom, restaurant, etc.) et dégager de l'espace. Sur les neuf zones d'activités du territoire, il a été décidé de mettre l'accent sur deux secteurs : Val d'Yerres 2 à Boussy-Saint-Antoine, une zone à dominante commerciale sélectionnée dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt lancé par l'Etat fin 2023, dans le cadre du plan de transformation des zones commerciales d'entrée de ville. Outre le réaménagement piétonnier et la recomposition commerciale, il est prévu de développer un pôle de loisirs. Le second secteur comprend trois zones d'activités vieillissantes : Mainville à Draveil, Plaine Haute à Crosne et La Forêt à Epinay-sous-Sénart. Le projet consiste à les rendre plus attractives et à revoir leur aménagement.

SANCTUARISER DES FONCIERS

A Montgeron, deux projets sont en cours sur la ZA du Réveil Matin, portés par Spirit et Bluespace sur un site laissé vacant par France Télécom. Ils proposent des programmes mixtes (artisanat,



© CMA IDF

L'extension de l'hôtel d'artisans de Vaux-le-Pénil (Seine-et-Marne) est en projet pour faire face à la demande.



© DR

Verbatim

“ Notre territoire, historiquement artisanal, a de gros besoins dans ce secteur pour répondre aux attentes des artisans, notamment du BTP, et des services ”

Julien Aguin, vice-président de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine (Seine-et-Marne).

bureaux, stockage) alliant qualité architecturale et environnementale. « L'Epfif (établissement public foncier d'Ile-de-France) a été sollicité pour faire du portage foncier », indique Bruno Gallier. Une opération « ambitieuse » est également en projet sur les communes de Montgeron et Vigneux-sur-Seine. « Il s'agit de réunir trois ZAE : du Bac d'Ablon, Valdoly et de Montalbot, pour disposer d'un grand secteur tout en gardant la même superficie, mais qui sera mieux agencée (partie commerciale, productive, artisanale) », détaille Stéphane Sarkessian, DGA du développement de la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine, ce qui doit permettre « d'offrir des possibilités d'extension à des entreprises déjà sur place ». L'agence de Damien Antoni prépare un plan guide avec, comme enjeu majeur : de recomposer l'espace avec la contrainte du PPI. Plus au sud de la région, le territoire val-de-marnais de Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) prévoit, dans son PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal), de sanctuariser des fonciers afin de pouvoir accueillir des activités de type hôtel d'entreprises avec des artisans, parc d'activités, notamment

près du MIN de Rungis, qui appartient à GOSB. Ce dernier porte de nombreux projets d'aménagement dans le cadre du programme Territoires d'industrie, dont il vient une seconde fois d'être bénéficiaire début 2024. Quatre parties du territoire sont concernées : Vitry-sur-Seine sur le site d'EDF, Villeneuve-Saint-Georges sur celui de la SNCF, Choisy-le-Roi sur l'emplacement de Renault, et enfin à Villeneuve-le-Roi. « L'idée est d'en faire « des pépites de développement », convient Michel Leprêtre, président de GOSB. Le fait d'être validé Territoires d'industrie donne, de plus, accès à Rebond industriel pour accompagner les acteurs grâce à divers dispositifs de l'Etat, dont un accompagnement financier. Une vingtaine de projets de petite industrie doivent être labellisés dans ce cadre, avec une diversité des acteurs économiques et des projets (bâtiment, petite industrie, innovation sur nouveaux produits). La création de près de 500 emplois est attendue. « Nous cherchons à labelliser de manière symbolique des projets vertueux d'un point de vue environnemental », précise Michel Leprêtre. ●

Fabienne Proux

© JGP



Le territoire val-de-marnais de Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) porte de nombreux projets d'aménagement dans le cadre du programme Territoires d'industrie.

Investissement Ile-de-France investissements et territoires supplée aux failles du marché



© JGP

Lancement des travaux de requalification d'Ampère village à Pontoise (Val d'Oise) en octobre 2022, en présence d'Alexandra Dublanche, présidente d'Investissements & territoires, et de Stéphanie Von Euw, maire de Pontoise.

Alors que la Banque des territoires propose toute la boîte à outils, tant en ingénierie qu'en investissement, le conseil régional s'est doté en 2020 d'un outil dédié à l'aspect foncier de la réindustrialisation, à savoir la SEM IDF investissements et territoires.

« La SEM investit dans les murs des usines pour permettre à l'entreprise de ne pas avoir besoin de financer son immobilier », rappelle son directeur général, Olivier Pagezy. Tout l'intérêt est d'apporter une réponse aux problèmes des entrepreneurs face notamment aux difficultés d'accès au crédit bancaire ou au crédit-bail. Le modèle est plutôt vertueux puisque l'entreprise peut devenir propriétaire à partir de certaines échéances et connaît, dès la signature du contrat avec IDF investissements et territoires, le prix de rachat. « Cela est sécurisant pour les PME car elles ne sont pas exposées aux prix du marché », ajoute Olivier Pagezy.

Consacrés initialement à l'implantation de commerces, tiers-lieux et activités liées à la santé, les investissements de la structure ont été réo-

rientés fin 2023 sur l'artisanat et les industries productives. Elle sélectionne plutôt les projets en moyenne et grande couronne, tout en maintenant un certain équilibre territorial. La hausse des taux a aussi eu pour effet de faire évoluer l'activité d>IDF investissements et territoires qui devait au départ compléter le marché, « et maintenant elle le remplace », constate Olivier Pagezy. « Nous jouons dès lors un rôle contracyclique. »

70 SITES DISPONIBLES À COURT TERME

La SEM se positionne également comme un « intermédiaire » qui accompagne l'entreprise pour trouver du foncier et/ou des sociétés et investir. Une récente étude a ainsi permis de recenser 70 sites disponibles à court terme pour implanter diverses activités. A Flins (Yvelines) par exemple, la SEM investissements & territoires a investi début 2023 aux côtés de trois partenaires (Alderan, Ojirel et Renault) dans un ensemble immobilier de 4 800 m² appartenant à Renault, pour le transformer en campus de formation et hôtel d'entreprises. En fin d'année, la SEM régionale a racheté les murs de l'hôtel 11Bauer à Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis) pour que le porteur du projet puisse achever les travaux et démarrer l'exploitation. Plus récemment, la SEM régionale a permis, avec la Caisse des dépôts, à la Blanchisserie de Paris de financer un crédit-bail pour créer une

31 projets

dans le portefeuille d>IDF investissements et territoires à fin avril 2024 concernent des activités immobilières. Plus de la moitié sont (57 %) des entreprises artisanales et industrielles, un tiers provient du secteur du tourisme, et le reste de la santé et des tiers-lieux.



© SCI SOREMI

Le parc d'activités Ampère village a été entièrement rénové pour mieux répondre aux besoins des entreprises et en attirer de nouvelles.

nouvelle blanchisserie industrielle à Grigny, à travers une opération de *sale & leaseback* (vente suivie d'une location) sur l'un des bâtiments qu'elle occupe à Chilly-Mazarin (Essonne). A Cergy, Investissements & territoires mène un projet avec un acteur de l'ESS (Economie sociale et solidaire) Make ici. La SEM est propriétaire des murs et Make ici loue les locaux et gère les relations avec les artisans. ●

F.P.



Verbatim

“La SEM investit dans les murs des usines pour permettre à l'entreprise de ne pas avoir besoin de financer son immobilier”

Olivier Pagezy, directeur général de la SEM IDF investissements et territoires.



© DEAGREZ

Etudes et chiffres ***Un marché difficile à appréhender***

Comment mieux connaître aujourd’hui les besoins en locaux des entreprises artisanales en Ile-de-France ? Avec un marché qui repose majoritairement sur le bouche-à-oreille et des sites internet non spécialisés, le travail d’observation et de collecte de données sur le secteur immobilier reste une mission délicate, en raison de la rareté des informations disponibles.

>>> Suite de la page 21

Artisanat industriel et productif

Une industrie à taille artisanale

Les activités industrielles peuvent être considérées comme artisanales lorsqu'elles comptent moins de 11 salariés à leur création. En Ile-de-France, ce sont ainsi plus de 54 600 entreprises qui répondent à cette définition.

© SERPS



Un nombre d'entreprises en augmentation

Le nombre d'entreprises est en nette augmentation ces dernières années : +35 % entre 2019 et 2023. Ce phénomène haussier touche l'ensemble des secteurs de l'artisanat industriel et productif, même si le rythme de croissance est différent selon les secteurs. Cette dernière décennie, les métiers d'art sont restés très attractifs pour les créateurs d'entreprise, notamment ceux en reconversion. Leur nombre a considérablement augmenté et leur besoin en immobilier également. Cependant, la majorité des artisans d'art exerce sous le régime de la micro-entreprise (55 %) et ont une santé financière fragile.

Au regard de l'évolution sur les cinq dernières années, la filière de l'agroalimentaire dans l'artisanat a connu une croissance exceptionnelle qui, aujourd'hui, tend à se stabiliser et laisse entendre que le marché est de plus en plus concurrentiel en Ile-de-France. Alors qu'entre 2021 et 2022 la croissance a connu une accélération (+26 %), celle-ci a fortement ralenti avec une progression enregistrée à +2,1 % entre 2022 et 2023. Internet a permis d'ouvrir des nouveaux marchés pour ces entreprises qui peuvent désormais opter pour des modes de commercialisation multicanaux, combinant la vente physique sur marchés, événements et salons avec la vente en ligne. La tendance actuelle vers une

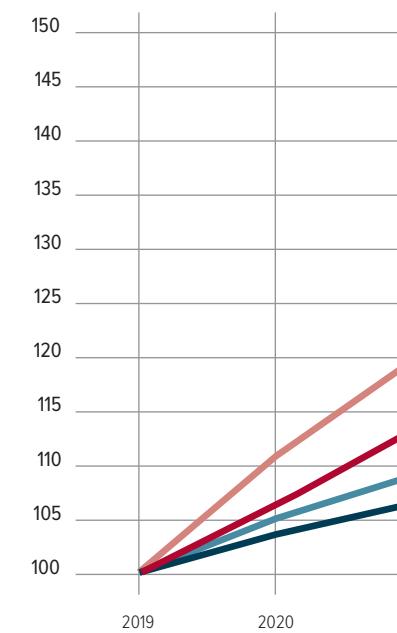
consommation plus responsable et locale crée de nouvelles opportunités, mais aussi de nouveaux défis. L'enjeu à venir pour les entreprises actuelles et futures sera de réussir à répondre à la demande croissante de produits locaux et de qualité, sans compromettre l'aspect durable et traditionnel dans le processus de production.

Le secteur de la construction, quant à lui, est très dynamique et se renouvelle rapidement, avec 42 % des entreprises ayant moins de cinq ans d'activité. Les entreprises de couverture de toits et de menuiserie bois ont augmenté respectivement de 33 % et 27 %, ce qui représente plus de 4 400 entreprises supplémentaires en 4 ans.

L'artisanat de la sous-traitance industrielle est le secteur qui présente l'évolution la plus lente. Malgré cela, leur nombre a crû de 23 % entre 2019 et 2023. Cette évolution moins rapide est en grande partie marquée par la situation démographique des entreprises du secteur du métal, qui représentent 25 % des entreprises. Le secteur souffre d'un manque d'attractivité et d'une image des métiers plutôt négative : la mécanique industrielle, la chaudronnerie, la tuyauterie peinent aujourd'hui, à l'instar du secteur industriel du métal, à attirer de nouveaux candidats.

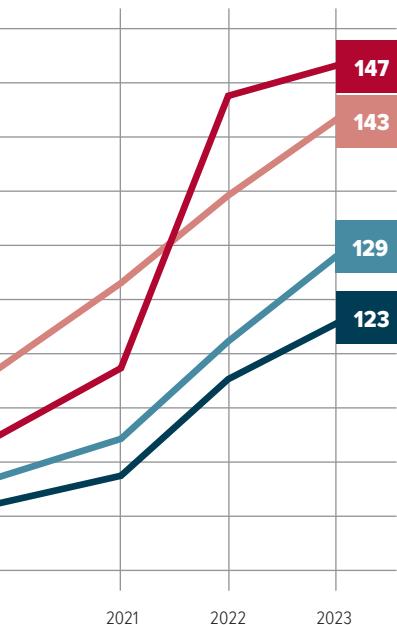
**ÉVOLUTION COMPARÉE
DU NOMBRE D'ENTREPRISES
SUR UNE BASE 100 EN 2019**

SOURCE : RNE 2023





■ Agroalimentaire
■ Métiers d'art
■ Construction avec phase d'usinage
■ Sous-traitance industrielle



54 618 entreprises regroupées en quatre grandes familles

L'artisanat productif et industriel regroupe en Ile-de-France 54 618 entreprises et représente 62 000 emplois salariés, auxquels s'ajoutent les emplois des dirigeants non-salariés. Ce secteur se distingue des autres branches artisanales par ses activités purement manufacturières, centrées sur la production de biens, l'installation et la maintenance, l'agroalimentaire, ou encore la mécanique industrielle. Ces entreprises jouent un rôle essentiel dans le secteur industriel français en soutenant la grande industrie par la fourniture de pièces sur mesure, ainsi que par l'installation et la maintenance de machines.

Une étude menée par l'Institut Paris Region et Paris Ile-de-France Capitale Économique (L'Excellence artisanale : l'innovation industrielle, février 2022) a révélé l'existence d'entreprises franciliennes possédant des équipes hautement spécialisées dans des domaines tels que l'aérospatial, les télécommunications, la défense, les machines industrielles ou encore l'optique.

Le secteur industriel n'est pas le seul à bénéficier de la présence de ces entreprises. L'artisanat industriel et productif intervient sur d'autres marchés, que la CMA Ile-de-France a classés en quatre grandes familles pour en faciliter l'étude.

62 000

Emplois salariés

54 618

Entreprises artisanales industrielles et productives



12 533

Sous-traitance industrielle



15 115

Entreprises de la construction (productives)



4 745

Industrie agroalimentaire



22 225

Métiers d'art, création et textile

L'agroalimentaire regroupe des activités travaillant principalement en laboratoire ou en unités de production hors locaux commerciaux, telles que les traiteurs, laboratoires de boucherie-charcuterie, brasseries et bûcheries.

Les métiers d'art et de la création englobent les métiers d'art au sens strict ainsi que d'autres activités de moindre technicité ou savoir-faire spécialisés dans des secteurs connexes.

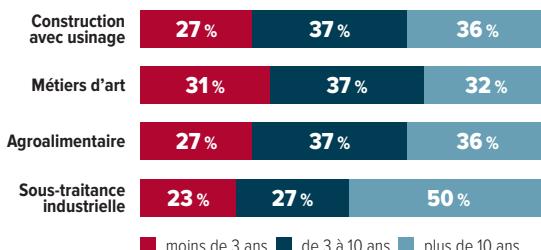
>>> Suite de la page 23

Un tissu d'entreprises jeunes et en besoin de soutien

La forte évolution de ces dernières années est liée à un rythme de créations d'entreprises très élevé, et en particulier sous la forme de micro-entreprise. Ainsi par exemple dans les métiers d'art, 31 % des entreprises ont aujourd'hui moins de 3 ans. Cette phase est souvent délicate pour toutes les entreprises, car il s'agit de faire grandir l'entreprise progressivement sans prendre des risques inconsidérés. L'immobilier joue un rôle considérable dans ce développement car le loyer constitue un poste très important dans les dépenses de l'entreprise. Or, pour pouvoir répondre à certaines commandes plus importantes, les moyens de production - et donc le local - doivent aussi faire l'objet d'un développement. Les entrepreneurs se trouvent alors devant le dilemme de vouloir répondre à la commande avec le risque de mettre en péril leur entreprise si l'activité n'est pas stable dans le temps. Aujourd'hui, le marché privé présente peu d'offres immobilières adaptées aux capacités financières des entreprises qui démarrent leur activité.

ANCIENNETÉ DES ENTREPRISES

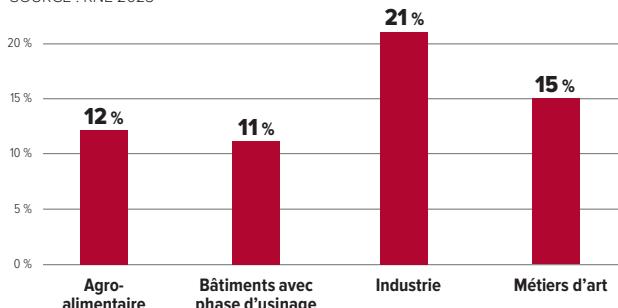
SOURCE : RNE 2023



■ moins de 3 ans ■ de 3 à 10 ans ■ plus de 10 ans

PART DES DIRIGEANTS DE PLUS DE 60 ANS

SOURCE : RNE 2023



Une sous-traitance industrielle qui fait figure d'exception

Il existe cependant des différences selon les secteurs d'activités. Dans le secteur de la sous-traitance industrielle 50 % des entreprises ont plus de 10 ans d'existence, ce qui constitue un record si l'on compare avec l'ensemble des entreprises artisanales où la part des entreprises de plus de 10 ans ne représente que 26 %. Dans le secteur du métal par exemple, qui compte 3 100 entreprises, 70 % d'entre elles ont plus de 10 ans et 50 % des dirigeants ont plus de 60 ans (moyenne d'âge de 56 ans). Le vieillissement de la population des dirigeants est également un fait marquant dans le secteur de la sous-traitance où la moyenne d'âge de ses dirigeants est de 51,5 ans contre 46 ans dans le reste de l'artisanat.

Le défi majeur à venir sera de trouver des repreneurs pour les entreprises dont les dirigeants approchent de la retraite, afin de préserver les moyens de production, l'immobilier, et surtout le savoir-faire des équipes. Cette continuité est essentielle pour que la France puisse relancer ses filières industrielles.

Un réseau d'entreprises qui s'atomise

C'est un fait avéré, la tendance actuelle est à l'ubiquité avec des entreprises qui font une plus petite taille qu'auparavant. Entre 2019 et 2022, les entreprises employeuses ayant moins de 3 salariés ont prospéré de 15 % dans le secteur de la fabrication, qui comprend les métiers d'art et l'industrie de la sous-traitance notamment. En revanche, le nombre d'entreprises employant de 6 à 8 salariés a connu une légère diminution tandis que celles qui emploient plus de 10 salariés sont restées plutôt stables. Le même phénomène peut être observé dans le secteur de la construction, avec une augmentation plus importante des entreprises de moins de 3 salariés.

Le secteur alimentaire semble échapper à cette tendance, avec une tranche de plus de 8 salariés qui a augmenté de 22 %.

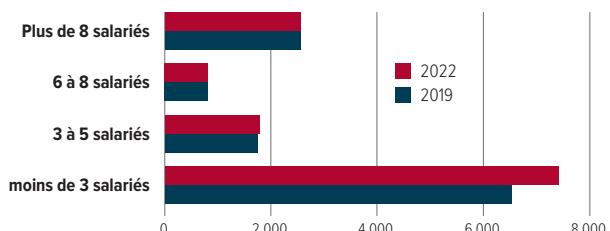
Cette modification de la taille des entreprises doit avoir une incidence dans le format des locaux proposés par les promoteurs : il faudrait de plus en plus de locaux de plus petite taille, mais proches du domicile du dirigeant. L'ubiquité et l'adaptabilité des locaux à leur milieu sont à privilégier face à un modèle unique de local.

54 618
Entreprises artisanales
industrielles
et productives

15 115
Entreprises de la
construction
(productives)

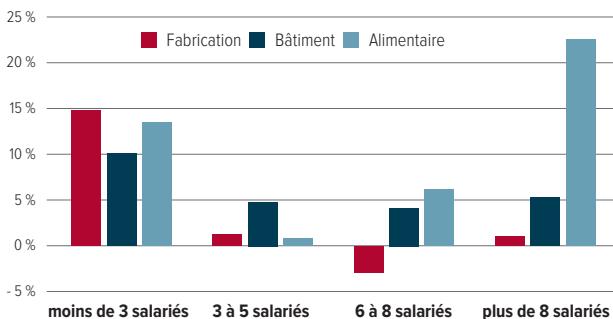
NOMBRE D'ENTREPRISES EMPLOYEUSES SELON TRANCHE DE SALARIÉS

SOURCE : URSSAF - ACOS 2022



EVOLUTION ENTRE 2019 ET 2022 DES ENTREPRISES EMPLOYEUSES

SOURCE : URSSAF - ACOS 2022





Artisanat industriel et productif

Principalement implanté en zone urbaine dense

Grâce à leur petite taille - moins de 11 salariés - les entreprises artisanales préserment très majoritairement une implantation géographique très centrale en Ile-de-France. La partie urbaine la plus dense concentre 85 % des entreprises de l'artisanat industriel et productif.

© EYEM

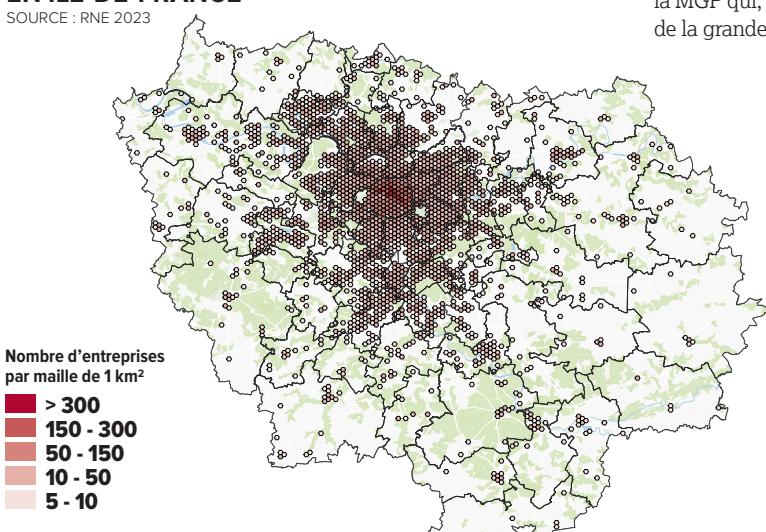
Des entreprises qui s'implantent à proximité de la résidence du dirigeant

Si la grande industrie a été chassée par la densification urbaine du cœur de l'agglomération, grâce à leur petite taille les entreprises artisanales réussissent, malgré des difficultés plus ou moins importantes selon les secteurs, à rester dans les zones denses. Les entreprises artisanales s'implantent de manière générale dans une aire proche du domicile du dirigeant. Ceci explique que la densité des entreprises soit en général corrélée à la densité d'habitation. Ainsi, le territoire de

la MGP, qui concentre 59 % de la population francilienne, accueille 57 % des entreprises artisanales parisiennes. La ville de Paris demeure une exception puisqu'elle attire des entrepreneurs de la proche couronne à la recherche d'une adresse ou d'une implantation centrale, c'est pourquoi 25 % des entreprises artisanales industrielles sont concentrées à Paris alors que sa population représente 19 % de celle de la région. Ce constat s'applique principalement aux artisans d'art et aux entreprises de l'agroalimentaire, pour lesquels l'implantation en zone urbaine dense est nécessaire en raison notamment de la proximité de leurs clients particuliers et professionnels. Autre phénomène remarquable : la forte présence des métiers d'art sur le territoire de la MGP qui, quelque part, « aspire » les artisans des zones urbaines de la grande couronne.

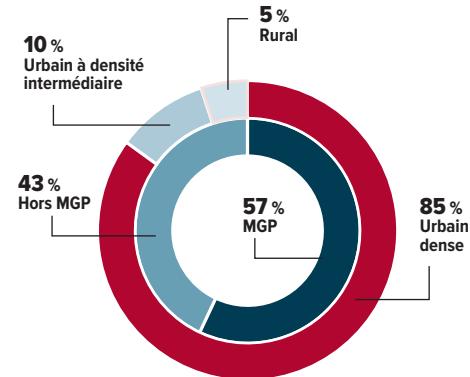
DENSITÉ D'ENTREPRISES ARTISANALES INDUSTRIELLES ET PRODUCTIVES EN ILE-DE-FRANCE

SOURCE : RNE 2023



RÉPARTITION DES ENTREPRISES SELON LE TYPE DE COMMUNES

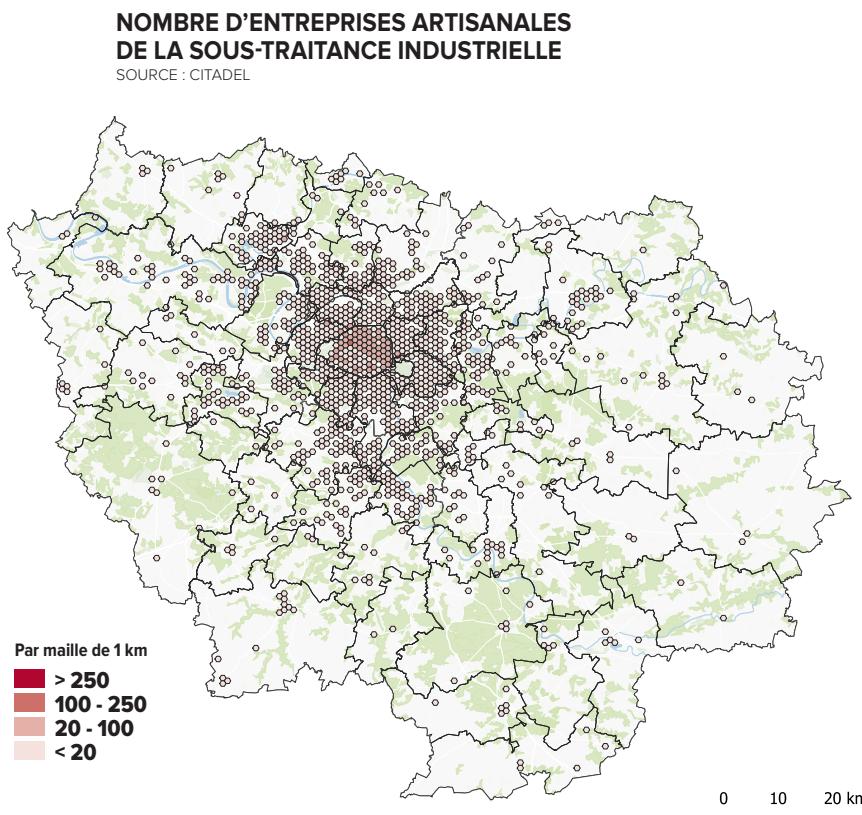
SOURCE : RNE / INSEE 2023



>>> Suite de la page 25

La construction et la sous-traitance industrielle : une présence légèrement plus élevée dans les zones à densité intermédiaire et rurales

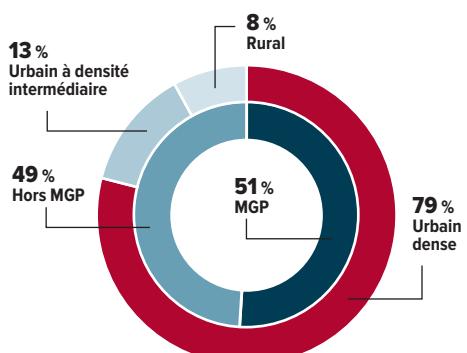
Ce sont les activités les plus consommatrices d'espace et celles qui s'adaptent très bien aux locaux proposés par les zones artisanales de petite taille qui s'implantent plus souvent hors des zones urbaines denses. Ainsi 21 % de la sous-traitance industrielle et du bâtiment sont implantés dans des zones périurbaines et rurales contre 15 % pour l'ensemble du secteur industriel et productif.



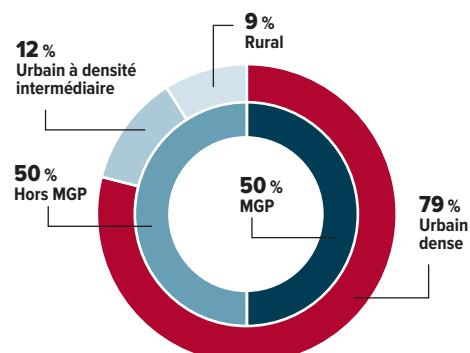
IMPLANTATION DES ENTREPRISES SELON LE TYPE DE COMMUNES

SOURCE : RNE / INSEE 2023

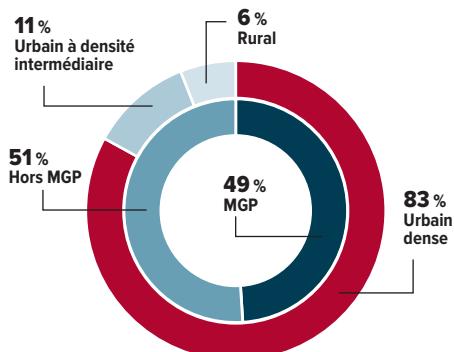
SOUS-TRAITANCE INDUSTRIELLE



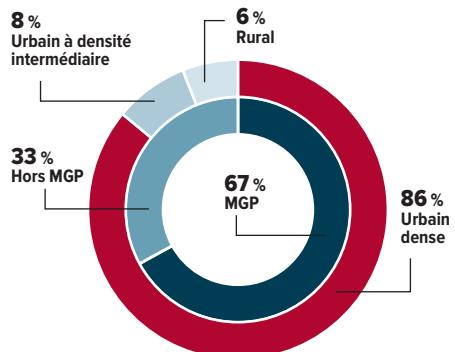
CONSTRUCTION



AGROALIMENTAIRE



MÉTIERS D'ART

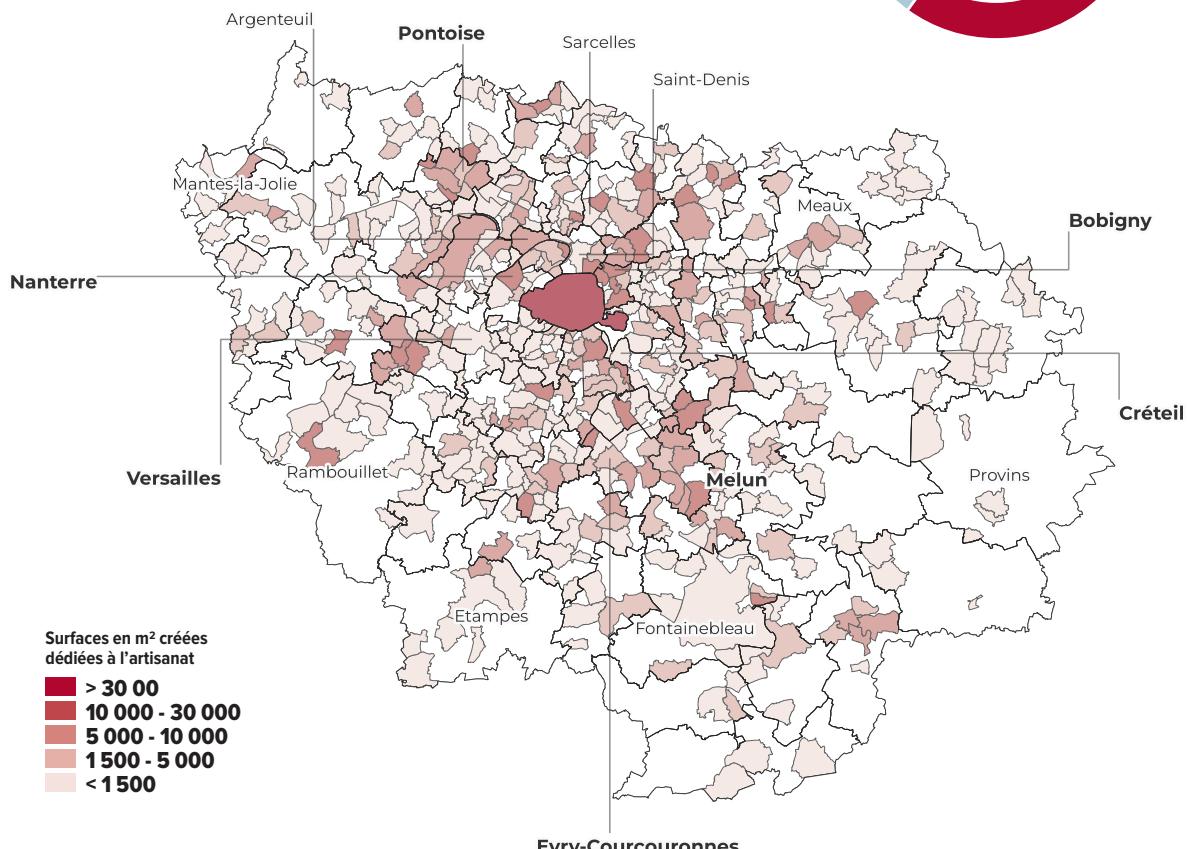


Une croissance plus forte dans les départements de la grande couronne

Les départements de la grande couronne, et particulièrement la Seine-et-Marne et le Val-d'Oise, ont enregistré une plus forte croissance du nombre d'entreprises. Cette évolution est particulièrement alimentée par une hausse supérieure de 6 points dans les zones rurales et périurbaines sur une période de 5 ans. L'enjeu dans ces zones sera de pouvoir réserver et optimiser le foncier économique et ainsi accueillir ces nouvelles entreprises, notamment dans le contexte du ZAN qui souhaite préserver les terres agricoles et boisées de l'imperméabilisation. La production de surfaces dédiées à l'artisanat peut en partie expliquer pourquoi la croissance est plus rapide dans les départements de la grande couronne et les zones rurales et à densité intermédiaire. En effet, si la zone dense accueille 85 % des entreprises, elle ne produit que 60 % des surfaces dédiées à l'artisanat. 77 % des surfaces créées le sont en dehors de la MGP et 40 % dans les zones à densité intermédiaire et rurales, alors qu'elles ne représentent que 15 % des entreprises. Alors que les charges foncières élevées rendent difficile l'équation sur le territoire de la MGP, à l'extérieur de la Métropole, les promoteurs et investisseurs semblent avoir trouvé plus facilement cet équilibre permettant des loyers de sortie plus abordables pour les entreprises. La création de surfaces dédiées à l'artisanat reste néanmoins très marginale dans le foncier économique. A peine 4 % des surfaces créées sont consacrées au secteur. En témoigne ce constat : 135 hectares créés pour l'artisanat sur les 10 dernières années contre 1 260 hectares dédiés au bureau sur la même période.

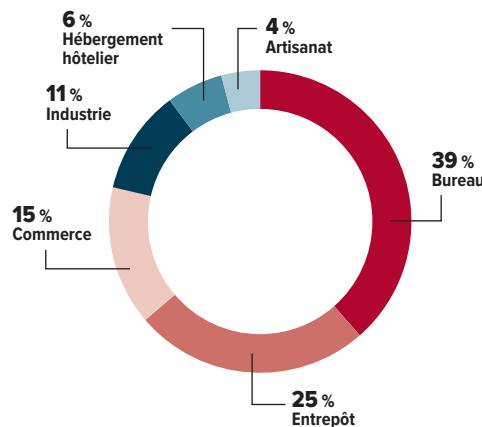
CRÉATION DE SURFACES SUR LA PÉRIODE 2013 / 2023

SOURCE : CITADEL



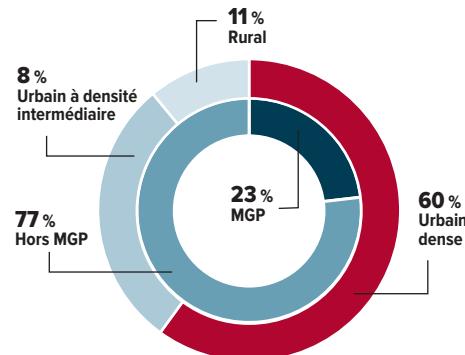
RÉPARTITION PAR TYPE DE SURFACES SUR LA PÉRIODE 2013 / 2023

SOURCE : CITADEL



RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE DE TERRITOIRES SUR LA PÉRIODE 2013 / 2023

SOURCE : CITADEL



>>> Suite de la page 27



© CMA IDF

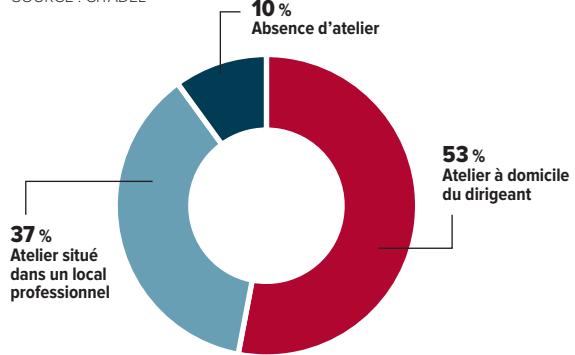
Des ateliers majoritairement implantés au domicile du dirigeant

Le premier enseignement de cette enquête est que la majorité des artisans du secteur industriel et productif ont implanté leur atelier à domicile, principalement pour des raisons économiques. En effet, 53 % des artisans ont leur atelier et/ou leurs espaces de stockage à leur domicile. Cette tendance est particulièrement marquée dans le milieu rural et périurbain où 62 % des locaux sont situés au domicile du dirigeant, contre 51,5 % en zone urbaine dense. Ceci est dû à des résidences principales, hors zone urbaine dense, disposant davantage de surface de terrain bâti et non bâti. L'implantation au domicile du dirigeant ne se limite pas aux phases de démarrage des entreprises, même si la part des entreprises à domicile diminue selon l'ancienneté des entreprises : 41 % des entreprises de plus de 5 ans ont leur atelier au domicile du dirigeant contre 59 % pour les entreprises de moins de 5 ans.

Au global, seulement 37 % des entreprises artisanales disposent d'un local professionnel distinct de l'adresse du domicile du dirigeant.

LOCALISATION DE L'ATELIER ARTISANAL

SOURCE : CITADEL

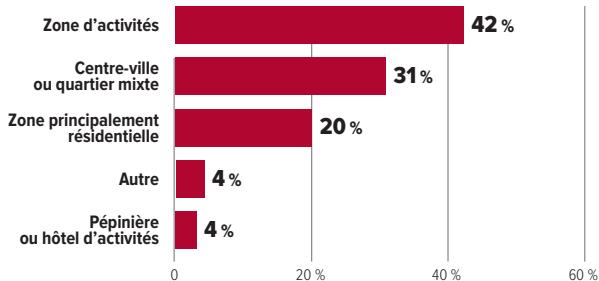


Les zones urbaines mixtes et les centres-villes très plébiscités par les artisans

51 % des locaux professionnels (hors locaux situés au domicile du dirigeant) se trouvent dans une zone principalement résidentielle ou à proximité du centre-ville, soulignant ainsi le caractère très urbain de l'artisanat francilien. La proximité avec le centre-ville est très appréciée par les artisans qui y trouvent, pour eux et leurs salariés, les aménités et services nécessaires.

Malgré la prépondérance des zones résidentielles et les quartiers mixtes, 42 % des locaux professionnels sont toute de même situés dans une zone d'activités. Cette donnée montre l'importance de la préservation des zones artisanales et celle de rationnaliser le foncier économique dans les zones d'activités, afin de pouvoir continuer à accueillir les nouvelles entreprises et soutenir le développement économique endogène des habitants qui créent des entreprises et des emplois.

LOCALISATION DES ATELIERS ARTISANAUX HORS LOCAUX À DOMICILE DU DIRIGEANT



Une mobilité réduite en zone urbaine, mais plus fréquente en zone périurbaine

En zone urbaine les entreprises artisanales déménagent rarement, généralement pas plus d'une fois. Lorsque le local adapté est trouvé et les travaux d'installation réalisés, peu d'entreprises déménagent. En revanche, en zones rurale et périurbaine, 87 % des entreprises sont issues d'un déménagement. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'exode des entreprises de la zone dense vers des zones où la pression foncière est moins forte.

Des sacrifices sur la surface des locaux pour faire face au prix des loyers

Le prix élevé des locaux dans le territoire de la métropole du Grand Paris (MGP) contraint un certain nombre d'entreprises à faire des sacrifices, notamment en termes de taille des locaux.

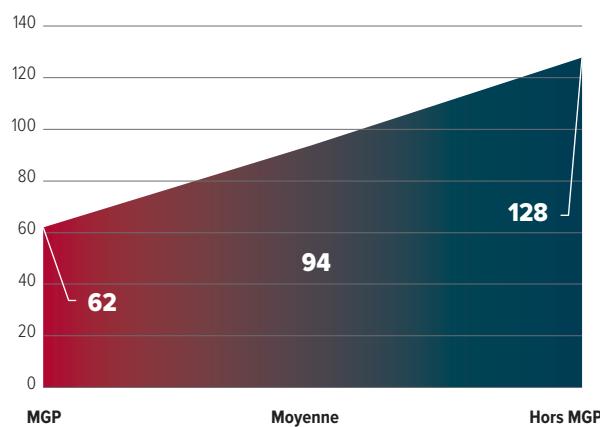
Par exemple, 50 % des entreprises du secteur de la construction indiquent que leur local est trop petit.

Des superficies et des coûts qui varient selon la localisation

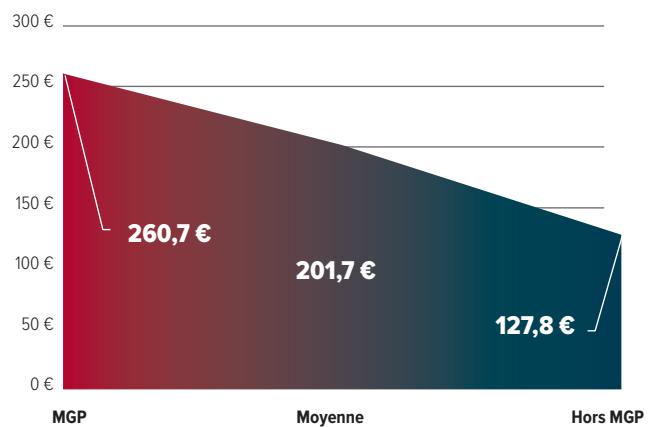
La superficie des locaux exploités varie selon l'emplacement géographique. Dans la métropole du Grand Paris (MGP), la rareté du foncier réduit la taille des locaux disponibles, ce qui conduit les artisans à exploiter de plus petits locaux (62 m² en moyenne). En dehors de la MGP, où la pression foncière est moins intense, la superficie exploitée s'étend en moyenne à 128 m². Cette différence de surface s'explique

aussi par la différence des prix de location selon le territoire : dans la MGP, les loyers atteignent en moyenne 260 € par m², tandis qu'ils sont divisés par deux en dehors de cette zone (autour de 127 € par m²). Les activités de construction sortent du lot, en raison d'un important parc de machines et de forts besoins en stockage qui impliquent des surfaces plus grandes, souvent au-delà de 210 m².

MOYENNE DE SUPERFICIE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN M²



MOYENNE DE PRIX DES LOCAUX D'ACTIVITÉS EN EUROS/M²/AN



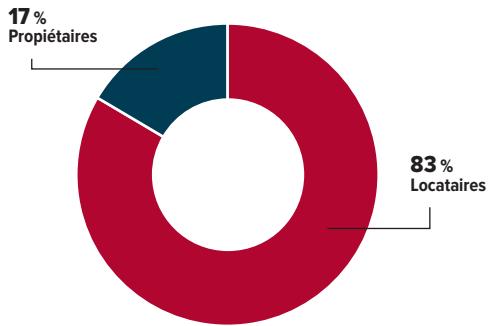
>>> Suite de la page 29

Des entreprises principalement locataires dans des locaux anciens

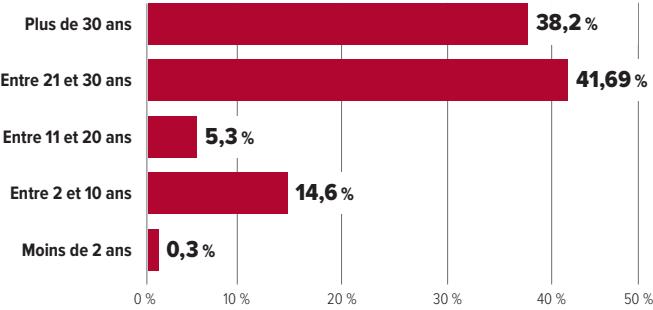
Les artisans disposant d'un local professionnel distinct du domicile sont très majoritairement locataires (83 %). Parmi les 17 % de propriétaires, 80 % sont des entreprises de la construction, ce qui montre les capacités financières supérieures des entreprises du secteur.

Un autre élément important est l'ancienneté des locaux occupés par les artisans. Ceux-ci sont majoritairement installés dans des bâtiments anciens : 80 % des artisans interrogés déclarent que leur local a plus de 20 ans, dont 38,2 % ont plus de 30 ans. La faible production des surfaces dédiées à l'artisanat peut expliquer en grande partie que la majorité des artisans s'implante dans des locaux anciens.

STATUT D'OCCUPATION DES ATELIERS
HORS LOCAUX À DOMICILE DU DIRIGEANT



ANCIENNETÉ DU BÂTI
HORS LOCAUX À DOMICILE DU DIRIGEANT

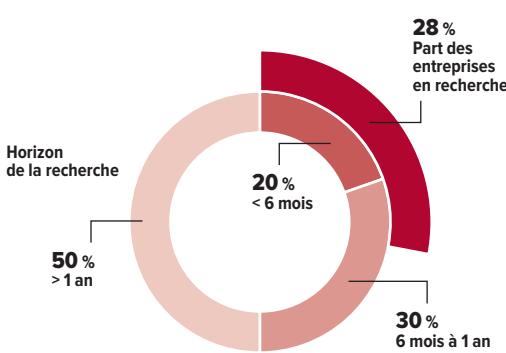


Près d'un tiers des entreprises en quête de locaux professionnels

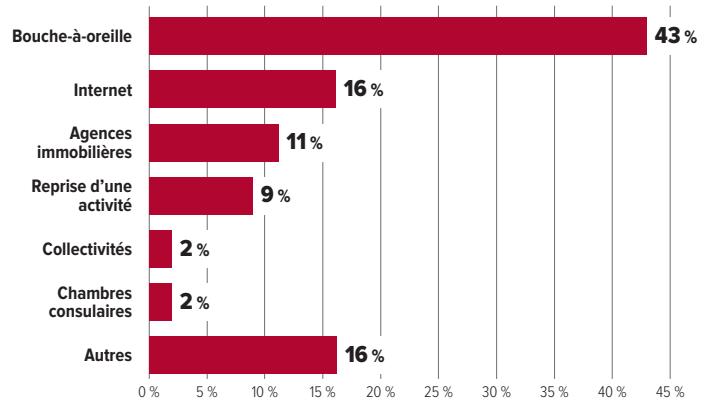
28 % des artisans ayant répondu à l'enquête ont indiqué avoir un projet de déménagement, dont la moitié souhaite le concrétiser dans un délai inférieur à un an. Les principaux moyens de recherche restent le bouche-à-oreille (43 %) et les sites internet non spécialisés, comme Le Bon Coin, utilisé par 47 % des répondants. Les acteurs institutionnels de l'immobilier jouent un rôle secondaire dans cette recherche. Selon les retours qualitatifs des artisans interviewés dans les diverses

études menées par la CMA IdF, cette situation semble s'expliquer par la difficulté des professionnels de l'immobilier à comprendre et à répondre aux besoins spécifiques des artisans. Le recours à des canaux non spécialisés entraîne une certaine opacité sur le marché destiné aux entreprises artisanales. Étant donné que les demandes passent par des voies informelles, il devient plus difficile pour les acteurs institutionnels de suivre les évolutions de la demande.

ENTREPRISES AYANT UN PROJET DE RECHERCHE DE LOCAUX



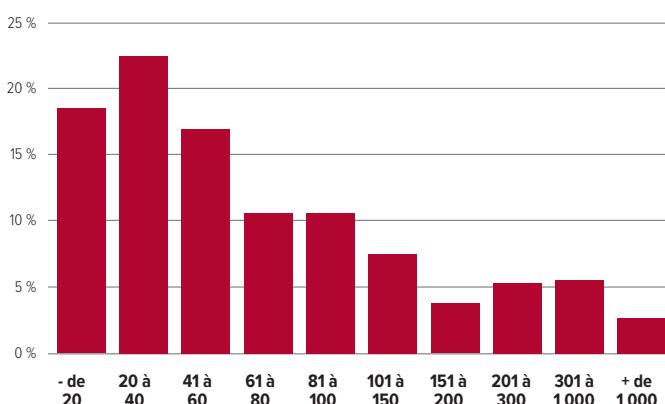
CANAUX DE RECHERCHE IMMOBILIÈRE PRIVILÉGIÉS PAR LES ARTISANS



Une demande concentrée autour des petites surfaces

Les demandes se concentrent surtout autour de petites surfaces inférieures à 100 m². La construction fait figure d'exception avec des besoins supérieurs à 100 m², voire 200 m², notamment en raison du parc de machines nécessaires à l'usinage des éléments avant installation.

SURFACE EN M² JUGÉE « IDÉALE » PAR LES ENTREPRISES À LA RECHERCHE DE LOCAUX

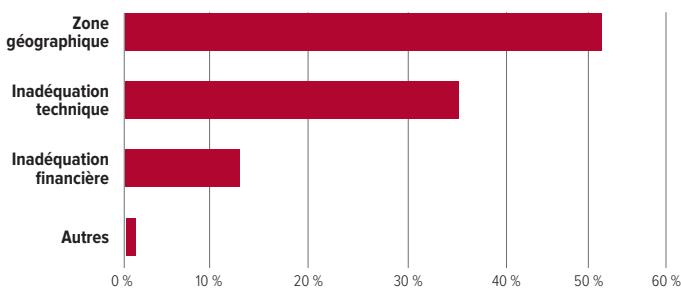


Des difficultés à trouver des locaux dans la zone souhaitée

62 % des entreprises ont signalé des difficultés à trouver des locaux adaptés à leur activité. La principale contrainte réside dans la recherche de locaux appropriés au sein de la zone géographique souhaitée, qui reste généralement proche de la résidence principale du dirigeant. Des trajets trop longs entre le domicile et le lieu de travail sont perçus comme un obstacle majeur, surtout pour les artisans qui doivent faire face à des périodes de production intense en fonction de l'évolution de leur carnet de commandes. En effet, 46 % des artisans font en moyenne de 15 à 30 minutes de trajet quotidien domicile-atelier et 35 % moins de 15 min.

L'inadéquation des locaux aux besoins techniques de l'entreprise constitue le deuxième frein, mentionné par 35,2 % des répondants. Les locaux artisanaux nécessitent des caractéristiques très spécifiques en termes de configuration, d'accès et de raccordements. Pour 80 % des dirigeants interrogés, l'offre sur le marché est largement insuffisante pour répondre aux besoins des artisans, quel que soit le secteur d'activité. Ce manque est particulièrement prononcé dans les métiers d'art (81 %) et l'industrie (90 %).

PRINCIPALE DIFFICULTÉ POUR TROUVER UN LOCAL ADAPTÉ



Répondre à ces trois principes : Adaptabilité / Accessibilité / Ventilation /

L'étude menée par la CMA IdF a permis d'identifier trois critères de recherche, dont une configuration facilitant l'adaptabilité des locaux tient la première place. Les artisans ont besoin d'espaces modulables pouvant s'ajuster aux exigences de leur production. Contrairement aux bureaux dont la forme est souvent standardisée, les locaux destinés à des activités artisanales industrielles doivent permettre une personnalisation afin d'accueillir des équipements variés et/ou des processus de production spécifiques. Par exemple, un ébéniste devra établir des zones distinctes pour le découpage du bois et pour l'assemblage, tandis qu'un menuisier aura besoin d'espaces pour l'installation de machines comme des scies à ruban et des ponceuses industrielles. Ensuite, les artisans doivent disposer d'une accessibilité rapide et pratique avec des places de stationnement adéquates et des zones de livraison aux abords de leur local. Cela facilite non seulement l'accès des employés, mais aussi la réception et l'expédition des marchandises. Dans certains cas, l'installation d'un système d'extraction d'air est indispensable. Cela concerne notamment les métiers impliquant des émissions de fumée, de poussières ou de vapeurs, comme la soudure ou la peinture industrielle, où l'évacuation des particules nocives est cruciale pour garantir un environnement de travail sûr.

Vers une solution partagée de l'immobilier d'entreprise artisanale

Pour répondre à ces besoins spécifiques, la CMA IDF et plusieurs collectivités territoriales se sont mobilisées ces dernières années pour encourager la construction et l'aménagement d'immobilier d'entreprise artisanale.

Parmi les artisans interrogés, 75 % considèrent les hôtels d'activités artisanales comme une solution d'implantation adaptée à leurs besoins immobiliers. Ils perçoivent cette option comme une offre conforme à leurs capacités financières, répondant à leurs exigences en termes de technique et de superficie, tout en favorisant un partage d'expériences et/ou de chantiers, un aspect particulièrement apprécié par les professionnels du secteur. Loin des bâtiments uniformes qui ont longtemps dominé les entrées de ville, l'immobilier artisanal a évolué pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain, souvent sous forme de villages ou d'hôtels d'entreprises artisanales à l'architecture soignée.

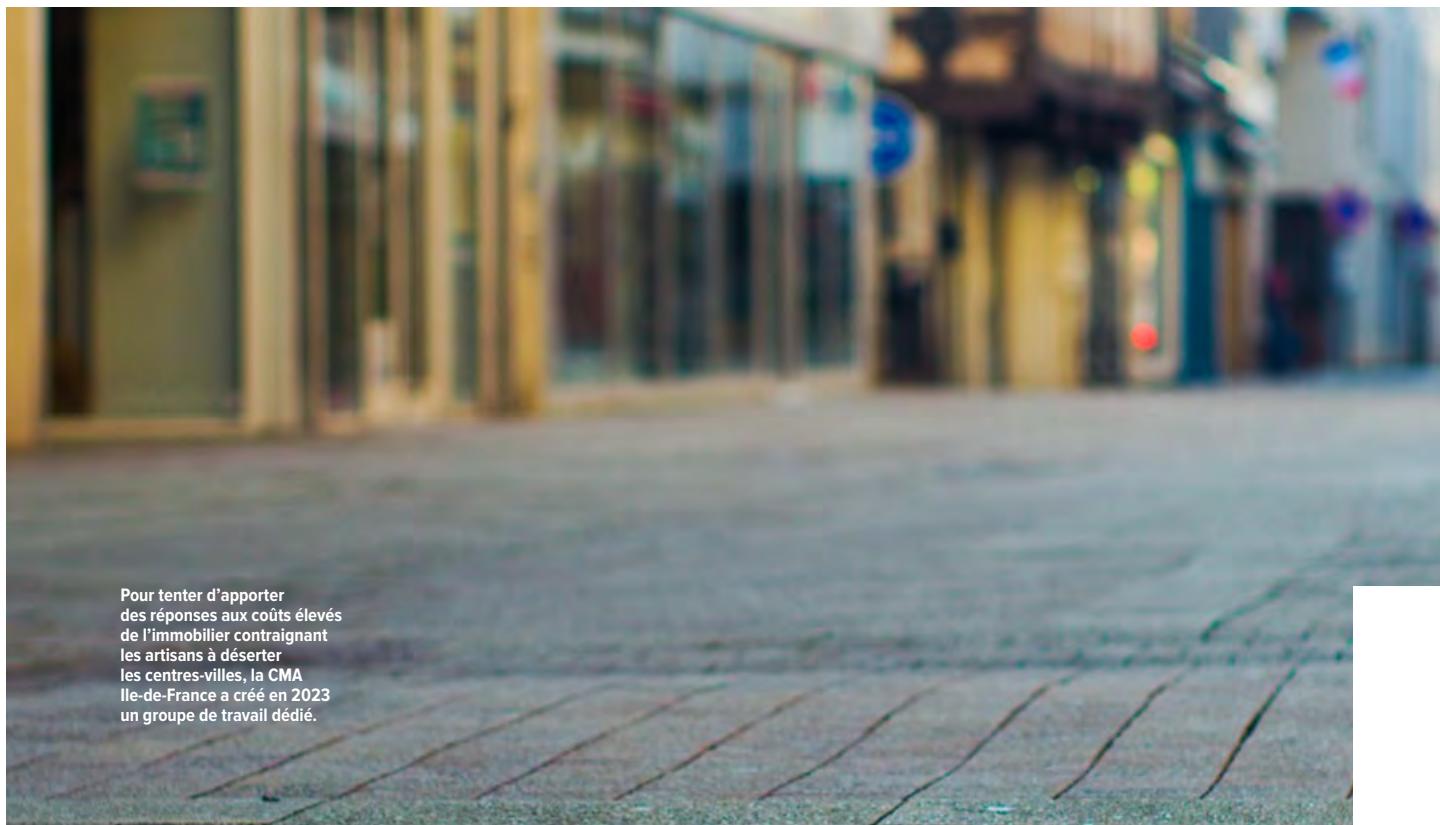


Redonner un avenir aux métiers de l'artisanat

Redynamisation des centres-villes et ville du quart d'heure sont autant d'injonctions en faveur d'un maintien et peut-être d'un avenir pour les artisans dans les coeurs des villes. Des acteurs publics, dont la CMA Ile-de-France aux côtés des collectivités locales, ont pris le sujet à bras-le-corps en portant diverses initiatives, dont la création de foncières.

Implanté dans une ancienne halle de tri postal de la SNCF, Ground control est un tiers-lieu culturel avec des restaurants, des bars, des boutiques et une scène. © JGP





Pour tenter d'apporter des réponses aux coûts élevés de l'immobilier contrignant les artisans à désertter les centres-villes, la CMA Ile-de-France a créé en 2023 un groupe de travail dédié.

© DURUANTONY

Enjeux

La CMA Ile-de-France agit pour limiter l'exode urbain

Soumis à de fortes contraintes, les artisans exerçant des métiers productifs quittent progressivement le cœur des communes. Tout l'enjeu des élus locaux consiste à enrayer ce phénomène pour éviter une limitation des activités aux métiers de bouche.

Le constat est sans appel : l'industrie a dû quitter Paris du fait d'une accumulation de difficultés : déplacements chronophages, livraisons compliquées, stationnement coûteux, circulation dense, coût de l'immobilier prohibitif sans parler du rejet des riverains. « Les artisans disposent de peu de possibilités pour travailler en centre-ville car ils créent des nuisances (bruit, poussière, livraison) », confirme Patrick Belloq, vice-président de la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) Ile-de-France Val-de-Marne. « Aujourd'hui, les prix de l'immobilier ont tellement augmenté que les locaux dans Paris intra-muros sont inaccessibles. Même à Charenton (Val-de-Marne), les prix s'envolent (de 3 000 à 4 000 euros/m²) », ajoute l'élu consulaire. « Des métiers tels que les imprimeurs, les cadreurs, les artisans d'art ont quasiment disparu de la Capitale », regrette de son côté Farzaneh Zia Fathy, 1^{re} vice-présidente de la CMA Paris, qui pointe « une phase de transition importante, avec beaucoup de choses détruites sans que rien n'ait été prévu pour les remplacer ». Aussi, « il n'y

a plus dans la Capitale que des commerces alimentaires, bars et autres restaurants », déplore-t-elle. Le problème serait identique dans de nombreuses autres grandes villes.

L'impact pour les Parisiens n'est pas anodin. Même si la mairie prône le concept de « Ville du quart d'heure », il reste complexe à appliquer dans les faits. « On ne peut pas séparer l'artisanat de l'habitat », prévient Farzaneh Zia Fathy. « Un plombier a besoin de son camion et s'il ne peut pas stationner, il préférera refuser une intervention. » De même, un encadreur installé à l'extérieur de Paris peut difficilement livrer un tableau à vélo ou en transport en commun. « Il prend un taxi, ce qui génère un surcoût répercuté sur le consommateur », égrène la directrice générale et fondatrice de la société Surfy. Quelques maires essaient de trouver des solutions en préemptant des fonciers ou en lançant des appels à projets pour sélectionner les types de commerces qui pourront s'implanter dans le centre-ville de leur commune et favoriser la diversité. A Paris, la ville a choisi d'apporter des solutions en

confiant à la RIVP (régie immobilière de la ville de Paris) la création et l'exploitation de plusieurs sites proposant des locaux accessibles à des start-up, des artisans, des PME industrielles et autres « makers ».

GROUPE DE TRAVAIL SUR L'IMMOBILIER

Rue d'Aubervilliers dans le 19^e arrondissement par exemple, Métropole 19 (12 000 m²) présente un modèle de pépinière et d'ateliers particulièrement performant, car « bien aménagé pour chaque métier », souligne Farzaneh Zia Fathy, qu'il s'agisse d'artisanat classique ou d'artisanat d'art. « Le modèle fonctionne très bien. Nous essayons de trouver de nouveaux emplacements pour le reproduire dans d'autres arrondissements », prévoit la 1^{re} vice-présidente de la CMA Paris. Des hôtels d'entreprises de ce style, la RIVP en exploite plusieurs dizaines dans la Capitale avec quelques spécificités. Bouvier (11^e), la cité Beauharnais (11^e), Berlier (13^e), Chevaleret (13^e), la cité Aubry (20^e) accueillent des activités et de l'artisanat. D'autres établissements sont spécialisés



Face aux difficultés de circuler et de stationner dans Paris, les artisans quittent la Capitale ou refusent d'y travailler.

dans la mode durable (caserne Château-Landon, 10^e), l'économie sociale et solidaire (Crimée, 19^e), les industries créatives, numériques et culturelles (Le Cargo, 19^e) ou encore l'e-santé, la construction, l'aéronautique et l'énergie (Boucicaut, 15^e).

Si tous ces bâtiments sont conçus pour de l'activité, « aucun n'accueille du commerce », indique Christophe Gerbenne, directeur de la gestion de l'immobilier d'entreprise à la RIVP, qui gère 60 sites dont 10 % en banlieue, parmi lesquels Les Ateliers Diderot à Pantin (Seine-Saint-Denis). Les commerces sont prévus en pied d'immeuble et gérés avec le logement social, premier métier du bailleur social (*lire page 36*).

A la CMA Ile-de-France, le sujet a également été pris à bras-le-corps en créant, en 2023, un groupe de travail dédié aux questions relatives à l'immobilier dont font partie Farzaneh Zia Fathy et Patrick Belloq. Sa mission est de trouver des solutions pour arriver à réimplanter les artisans dans les centres-villes. Il réalise par ailleurs des études pour savoir comment optimiser l'aménagement des immeubles afin de pouvoir y implanter des activités productives.

REDONNER DE LA VISIBILITÉ AUX MÉTIERS DE L'ARTISANAT

Parmi les pistes proposées figure celle de créer des hôtels d'entreprises dédiés exclusivement aux artisans, où ils pourraient travailler et exposer, voire vendre, leurs produits dans des espaces éphémères. Des discussions sont engagées avec la métropole du Grand Paris afin de trouver des emplacements pour implanter de telles structures en petite couronne. « *Dans les projets de réaménagement urbain, nous faisons passer le message de ne pas oublier les artisans en attirant des métiers autres que ceux de bouche, et en concevant par exemple des rez-de-chaussée avec une isolation renforcée* », explique Patrick Belloq. Des messages sont aussi

adressés aux promoteurs pour que les prix de leurs locaux soient accessibles aux artisans. La chambre de métiers et de l'artisanat francilienne souhaite enfin « redonner de la visibilité aux métiers de l'artisanat, que l'éloignement rend invisibles », fait valoir le vice-président val-de-marnais. Tout l'intérêt est, non seulement de réanimer des coeurs de ville, mais aussi de susciter des vocations notamment auprès des jeunes qui auraient la possibilité de côtoyer au quotidien des métiers manuels.

En attendant de trouver des solutions intermédiaires, « peut-être faut-il envisager de nouvelles façons de travailler », préconise Farzaneh Zia Fathy. Lors d'un chantier par exemple, « la livraison par vélo cargo n'est pas toujours possible », souligne-t-elle. Compliquée en effet de livrer un ballon d'eau chaude par ce moyen. « En revanche, il est possible de centraliser la livraison », convient l'élu conseiller

60 locaux d'activités

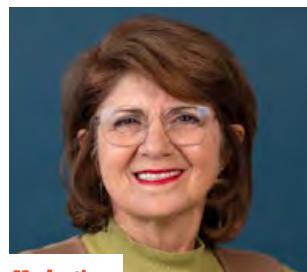
sont gérés par la RIVP, dont 10 % hors de Paris, dans lesquels sont hébergés 1 200 start-up, PME, artisans, centres de recherches, écoles...

laire parisienne. Ainsi, des espaces temporaires de stockage sont mis à disposition dans Paris, qu'il est possible de réserver pendant la durée d'un chantier, et la Ville encourage à décaler les horaires de livraison.

SE RAPPROCHER DE FONCIÈRES DE COMMERCE

Enfin, la CMA Ile-de-France engage une nouvelle stratégie qui consiste à se rapprocher de foncières de commerce en mettant au capital pour avoir un siège au conseil d'administration et influencer les choix, en conseillant par exemple de diversifier les activités pour ne pas se limiter au commerce. « *Dans les grosses ZAC urbaines, nous incitons à prévoir des accès pour les livraisons* », indique Patrick Belloq. Outre la foncière créée par la métropole du Grand Paris, « *Centres-villes vivants* » (*lire par ailleurs*), une autre opération est en cours de négociation avec la SEM aménagement 77, dans l'idée de « *l'accompagner dans ses projets stratégiques pour développer l'artisanat* ». Mais si les prises de participation dans des foncières font partie de la palette des interventions de la CMA francilienne, elles n'ont pas vocation à se développer. La priorité consiste plutôt à accompagner les collectivités locales lorsqu'elles ont des fonciers à aménager, et les acteurs privés qui investissent, soit pour identifier les besoins des artisans, soit pour les aider à faire le cahier des charges techniques ou encore les projets architecturaux. ●

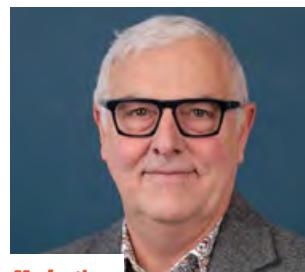
Fabienne Proux



Verbatim

“On ne peut pas séparer l'artisanat de l'habitat. Un plombier a besoin de son camion et s'il ne peut pas stationner, il préférera refuser une intervention”

Farzaneh Zia Fathy, 1^{re} vice-présidente de la CMA Paris.



Verbatim

“Le Sentier grouillait de façonniers qui sont partis à Aubervilliers, car ils perturbaient la vie résidentielle”

Patrick Belloq, vice-président de la chambre de métiers et de l'artisanat (CMA) Ile-de-France Val-de-Marne.

Christophe Gerbenne,
directeur de l'immobilier
d'entreprise à la régie
immobilière de la ville
de Paris (RIVP)



© RIVP

“Notre objectif est d'éviter que les artisans et TPE ne quittent Paris”

La direction de l'immobilier d'entreprise à la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) crée et gère des locaux dans Paris, et progressivement en première couronne, à des loyers accessibles aux artisans et dirigeants de TPE/PME. Christophe Gerbenne, le directeur, explique le fonctionnement de ce service de la SEM parisienne dont le modèle s'appuie sur celui du logement social.

En quoi consiste le métier de directeur de l'immobilier d'entreprise de la RIVP ?

Christophe Gerbenne — Contrairement aux bailleurs sociaux classiques qui n'ont pas le droit de développer des activités diverses, la RIVP est une SEM (société d'économie mixte) qui gère du logement social et peut développer des activités complémentaires. Le métier de la direction de l'immobilier d'entreprise est de proposer une offre accessible de locaux dans Paris à un large panel d'entrepreneurs. Aujourd'hui, plus de 1 200 entreprises s'épanouissent dans des locaux dont la RIVP est à la fois propriétaire et gestionnaire, soit plus de 220 000 m² répartis sur 50 sites. Chacun d'eux regroupe des locataires, soit selon un secteur d'activité commun, soit selon un objectif commun afin d'encourager les synergies au quotidien.

Qu'apporte la RIVP par rapport à d'autres acteurs immobiliers du secteur ?

C. G. — Tout l'intérêt d'utiliser la RIVP pour développer ces activités est que notre modèle est calqué sur celui du logement social, c'est-à-dire sur le long terme. Notre objectif est d'éviter que les artisans et TPE ne quittent Paris. Aussi, nous proposons des sites adaptés à la Capitale avec des loyers accessibles aux dirigeants de petites entreprises. Mais ils resteront forcément un peu plus chers qu'à 50 km de Paris, soit de l'ordre de 250 à 300 euros/m² par an. Notre force est la durée. Les foncières spécialisées dans les bâtiments d'activité attendaient des rentabilités sur moins de 15 ans. Nous recherchons aussi de la rentabilité, mais sur 50 ans et sans envisager de revendre nos actifs. La RIVP présente aussi l'avantage de pouvoir emprunter sur des durées très longues, en outre elle mobilise des fonds publics, notamment les aides “de minimis” encadrées par le droit européen.

Comment envisagez-vous le développement de votre activité ?

C. G. — Notre développement s'opérera désormais plutôt en première couronne que dans Paris intra-muros. Paris a pour première priorité de développer le logement social (40 % de logements abordables fin 2026). Quand un terrain se libère, il est donc plutôt réservé à la production de logement social. Il y a parfois des exceptions comme la ZAC Gare des Mines, Porte d'Aubervilliers, où nous allons réhabiliter une ancienne discothèque, une salle de concert et construire un hôtel d'entreprises d'environ 6 000 m². L'enjeu en première couronne consiste aussi à éviter que les activités productives ne partent, de manière à conserver des emplois et une certaine proximité avec Paris et sa proche banlieue pour pouvoir intervenir rapidement.

Où prévoyez-vous de porter des projets ?

C. G. — Nous avons inauguré en début d'année l'espace Les Ateliers Diderot à Pantin (Seine-Saint-Denis) réalisé en partenariat avec la Caisse des dépôts pour le compte d'Est Ensemble. Ce projet a revisité le modèle d'hôtel d'entreprises parisien de type Métropole 19 ou Chevaleret (13^e). Ce très beau lieu est, d'un point de vue architectural, plus pratique car plus horizontal avec des voies d'accès très simples. Il dispose également d'un restaurant, d'un parking à vélos, de bornes de recharge pour véhicules électriques. Nous portons de nouveaux projets à Saint-Denis (deux sites de 10 000 et 15 000 m²) et sur les ZAC Rouget de Lisle et des Ardoines à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) où des lots de 50 à 200 m² avec des capacités de stockage, de stationnements pour des camionnettes en sous-sol et des mezzanines pour faire des bureaux. ●



© JGP

Sur le quartier d'affaires délaissé du Mont d'Est à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), une stratégie d'urbanisme transitoire est engagée pour développer des surfaces destinées aux porteurs d'activités.

Urbanisme transitoire **Mettre un pied à l'étrier** **des artisans**

Sur le territoire de la métropole du Grand Paris, les loyers des locaux professionnels constituent l'un des freins au lancement et au développement des entreprises artisanales. En proposant des prix en dessous du marché, les opérations d'urbanisme transitoire leur donnent l'opportunité de tester leur activité et, pour certains, de la pérenniser.

A Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis), un projet d'ampleur a été engagé pour redonner un nouveau souffle au quartier d'affaires du Mont d'Est. Site emblématique des années 1970, hérité de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, il souffre aujourd'hui d'une obsolescence accélérée. Afin de préfigurer sa redynamisation, un projet partenarial d'aménagement (PPA) a été signé le 10 mai 2023 par l'Etat, la ville de Noisy-le-Grand, Grand Paris Grand Est, la métropole du Grand Paris, l'Epfif, la région Ile-de-France, la Banque des territoires, EpaMarne, la Socaren et la SPLA-IN Noisy-Est. L'enjeu est de recréer un lien avec le centre-ville de Noisy, mais aussi d'offrir des perspectives aux entreprises, à celles déjà présentes et pour en attirer de nouvelles. Sachant que la moitié des 32 ha du Mont d'Est est occupée par 350 000 m² d'immeubles de bureaux qui affichent un taux de vacance de 22 %, l'un des leviers identifiés est de s'appuyer sur une stratégie d'urbanisme transitoire afin d'activer certains délaissés. Objectif : développer

des surfaces destinées aux porteurs d'activités, notamment artisanales, qui ont du mal à trouver des locaux abordables dans la Métropole, le but étant, derrière, de permettre à ces structures de s'implanter de façon pérenne sur le territoire.

TESTER SON MODÈLE ÉCONOMIQUE

Mettre le pied à l'étrier à des créateurs d'entreprise en leur donnant accès à des locaux d'activités à prix modéré, dans le cadre d'opérations d'urbanisme transitoire, c'est l'un des piliers de la démarche développée depuis 2013 par la coopérative Plateau urbain. Opérant dans les grandes métropoles françaises, celle-ci propose de redonner une utilité aux lieux inoccupés en les mettant à disposition de structures du champ culturel et de l'économie sociale et solidaire. Parmi elles, de nombreux artisans qui bénéficient d'espaces à prix réduit, inférieurs de 30 à 70 % au prix du marché de l'immobilier classique. Si l'accès à ces locaux est par définition transitoire, cela constitue néanmoins une opportunité de

Ancien siège de l'AP-HP **Les Arches citoyennes** **préfigurent le futur ensemble mixte**

Les Arches citoyennes, autre projet d'occupation temporaire coordonné par Plateau urbain au sein de l'ancien siège de l'AP-HP, face à l'Hôtel de Ville (Paris Centre), ont clairement comme objectif de préfigurer certains des usages et activités des « *Hospitalités citoyennes* », projet lauréat de Réinventer Paris 3 porté par BNP Paribas real estate avec Apsys et RATP solutions ville, pour la transformation de ce site emblématique. Ainsi, sur les quelque 450 structures qui bénéficient d'espaces de travail à un prix abordable au cœur de Paris (jusqu'à l'automne 2024), certaines animeront le futur ensemble mixte. D'ores et déjà, une dizaine d'artisans disposent d'un local en rez-de-chaussée donnant sur la cour de l'un des bâtiments (Saint-Martin), leur permettant de rendre visible leur activité aux passants et d'ouvrir leurs fenêtres sur un comptoir pour interagir avec les piétons et vendre leurs productions.



© JGP

Plateau urbain coordonne un projet d'occupation temporaire au sein de l'ancien siège de l'AP-HP pour préfigurer certains des usages et activités des « *Hospitalités citoyennes* ».

lancer une activité, de s'assurer de sa viabilité économique, avant d'être en mesure de poursuivre et de la développer en prenant des locaux sur le marché classique.

Autre cas de figure : pérenniser son entreprise sur le même site à l'issue de la période d'urbanisme transitoire. Ainsi, certains des artisans présents lors de l'occupation temporaire de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul dans le 14^e arrondissement de Paris (2015-2020), dans le cadre des Grands Voisins, ont été retenus pour occuper des espaces commerciaux de l'écoquartier actuellement en construction. ●

Emmanuelle Chaudieu

Contraintes

Les difficultés des commerces contrecarrent la redynamisation des centres-villes

Les problèmes s'accumulent pour les commerçants de centre-ville : inflation, baisse de la consommation, hausse des charges notamment des loyers, concurrence exacerbée des commerces de périphérie et du e-commerce...

Les collectivités locales s'emparent tant bien que mal du sujet.

La situation du commerce de centre-ville se complexifie et commence même à se tendre dramatiquement. Entre 2020 et 2023, plus de 100 procédures de redressement en France ont touché 80 enseignes, dont 44 % appartenaient au textile et à la chaussure, alertait fin 2023 la fédération du commerce spécialisé, Procos. Sur 8 800 magasins, 3 200 ont fermé, affectant également d'autres secteurs, notamment la grande distribution. « Malheureusement, pointait de son côté la Banque des territoires, ces enseignes nationales avaient des emplacements n°1 et acceptaient des loyers très élevés. Aujourd'hui, les

propriétaires ne veulent plus louer à des montants raisonnables, les locaux se retrouvent alors fermés pour de longues durées. »

La question des loyers est dès lors devenue le sujet principal des travaux menés par l'association Centre-ville en mouvement, créée il y a près de 20 ans par des élus locaux dont Philippe Laurent, actuel président et maire de Sceaux (Hauts-de-Seine). « A l'origine, l'objectif de l'association était de faire prendre conscience aux maires des difficultés rencontrées par les commerces, rappelle ce dernier. Aujourd'hui, il s'agit d'intervenir auprès des propriétaires des murs commerciaux. »

Le problème majeur rencontré actuellement par les artisans et commerçants est surtout le loyer.



LE COEUR DES VILLES DOIT ÊTRE UN TOUT

En effet, la redynamisation des centres-villes est devenue un sujet prégnant pour les élus locaux, et 800 d'entre eux ont assisté, en mai 2024 à Avignon, aux 18^e Assises nationales des centres-villes. « Nous constatons une réelle évolution dans la prise en compte de l'intérêt d'avoir un centre-ville dynamique », admet Philippe Laurent. Pour l'élu alto-séquanais, « le cœur des villes doit être un tout : avec des commerces, mais aussi de la

**Verbatim**

“ Si les centres-villes sont, sur le papier, le lieu de vie le plus vertueux socialement (lien social), écologiquement (réduction des déplacements et de la consommation de terres cultivables) et économiquement (dépenses publiques de réseaux plus faibles et mutualisées, terreau de la production de circuit court versus des produits de la mondialisation...), ils sont aussi victimes d'une inégalité de traitement à l'origine de leur déclassement depuis plus d'un demi-siècle. La périphérie des villes a profité depuis 60 ans d'un tapis rouge de facilités réglementaires, de financements publics importants, de foncier quasi gratuit et, surtout, de la démocratisation de l'automobile. Et malheureusement, elle semble avoir encore de beaux jours devant elle ”.

Philippe Laurent, président de Centre-ville en mouvement.

culture, des loisirs, des maisons médicales, etc. ». Il reconnaît que le dispositif Action cœur de ville a joué un rôle majeur en menant des actions coordonnées comprenant le logement et l'aménagement global des centres-villes. D'autant que ces derniers sont plébiscités par les habitants et en particulier les jeunes (voir baromètre page 44). Pour autant, si la fréquentation des coeurs de ville est en hausse, le chiffre d'affaires des commerçants ne progresse pas. « L'offre n'est peut-être pas suffisamment adaptée aux attentes », convient le président de Centre-ville en mouvement. Si les commerces de bouche ont su faire évoluer leur modèle (les boulangeries ont, pour la plupart, des salons de thé et les boucheries une offre traiteur), c'est beaucoup moins le cas des autres typologies d'activités. Mais le problème majeur rencontré actuellement

par les artisans et commerçants est surtout le loyer. « On constate une dissymétrie importante entre les exploitants et les propriétaires des murs qui sont de plus en plus de grandes foncières », poursuit Philippe Laurent. « Elles s'y intéressent car les locaux commerciaux sont plus rentables que les logements. »

RACHAT DES MURS PAR LES COLLECTIVITÉS

La cause majeure tiendrait à la réglementation et au système fiscal plus avantageux pour les propriétaires que les locataires. Centre-ville en mouvement lance un appel pour « retrouver une concurrence loyale entre la périphérie et le centre-ville ». D'après Procos, le gouvernement et le Parlement n'ont pas voulu, en 2023, élargir le plafonnement à 3,5 % de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) à tous les acteurs commerciaux, quelle que soit leur taille. « Selon les tendances actuelles, l'indice des loyers commerciaux ferait augmenter les loyers des magasins d'enseignes de 13 à 14 % en deux ans », estimait dans Localtis Emmanuel Le Roch, délégué général de Procos.

Face à cette situation, les collectivités locales mènent diverses actions, qu'il s'agisse d'animations commerciales ou d'embellissement des rues commerçantes, mais « si cela accroît la commercialité des commerces, ce sont les propriétaires des murs qui en bénéficient le plus », déplore le maire de Sceaux. Ainsi, lors du renouvellement du bail, ils en profiteraient pour augmenter le loyer. Certaines collectivités rachètent des murs par le biais, par exemple, de foncières publiques, ce qui leur permet de sélectionner les commerces qu'elles souhaitent et d'avoir la possibilité d'adapter le loyer au commerçant (voir page 42). Encore faut-il avoir les ressources nécessaires. ●

Fabienne Proux



© CMA IDF

Le dispositif Action cœur de ville a joué un rôle majeur en menant des actions coordonnées comprenant le logement et l'aménagement global des centres-villes.

Grand Paris Grand Est

Renouveler le patrimoine pour créer de nouvelles surfaces attractives

Comme les autres communes de Grand Paris Grand Est, Monfermeil présente un tissu économique où l'artisanat prédomine. « Sur 900 assujettis à la taxe professionnelle, la ville compte 700 artisans », souligne Xavier Lemoine, président de l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est. Pour encourager cette dynamique et attirer de nouvelles activités, Grand Paris Grand Est mène actuellement des opérations de requalification particulièrement lourdes en renouvellement urbain et en amélioration de l'habitat, « qui permettront, ajoute le maire de Monfermeil, de créer des surfaces commerciales attractives ». De nouvelles cellules ont par ailleurs été livrées il y a environ un an et demi et trouvent progressivement preneur. « Une étude a été menée par la CMA Ile-de-France pour évaluer l'opportunité et imaginer un concept de boutique éphémère qui pourra accueillir différents types de commerces et de services de manière cyclique et que nous allons lancer avec l'aide de la métropole du Grand Paris », poursuit Xavier Lemoine. « Afin d'endiguer l'évaporation de l'acte d'achat sur les villes alentour, nous procédons à la remise à neuf de notre patrimoine immobilier à l'instar de deux galeries marchandes et de locaux vieillissants. » Alors que les hôtels d'activités de la ville rencontrent un franc succès, le territoire compte en créer de nouveaux avec un modèle plus important en volume et des cellules polyvalentes capables de faire face à l'évolution des activités. Une opération de réserve foncière a d'ailleurs été lancée en vue de l'arrivée du Grand Paris express (ligne 16) afin de saisir toutes les opportunités qu'il offrira, et une réflexion est actuellement en cours sur plusieurs terrains vierges. « Mieux aménager les centralités peut également passer par la restructuration des plans de stationnement et de circulation », convient l'élu.



© JGP

Elizabeth de Portzamparc, architecte-urbaniste

“La volonté politique est indispensable pour préserver l’artisanat en milieu urbain”

L’architecte-urbaniste Elizabeth de Portzamparc livre ses réflexions et suggestions sur l’impérieuse nécessité de conserver et réimplanter, lorsqu’elles ont disparu, des activités artisanales et productives dans les villes franciliennes.

Faut-il réinsérer des activités artisanales et productives en ville, et si oui pourquoi ?

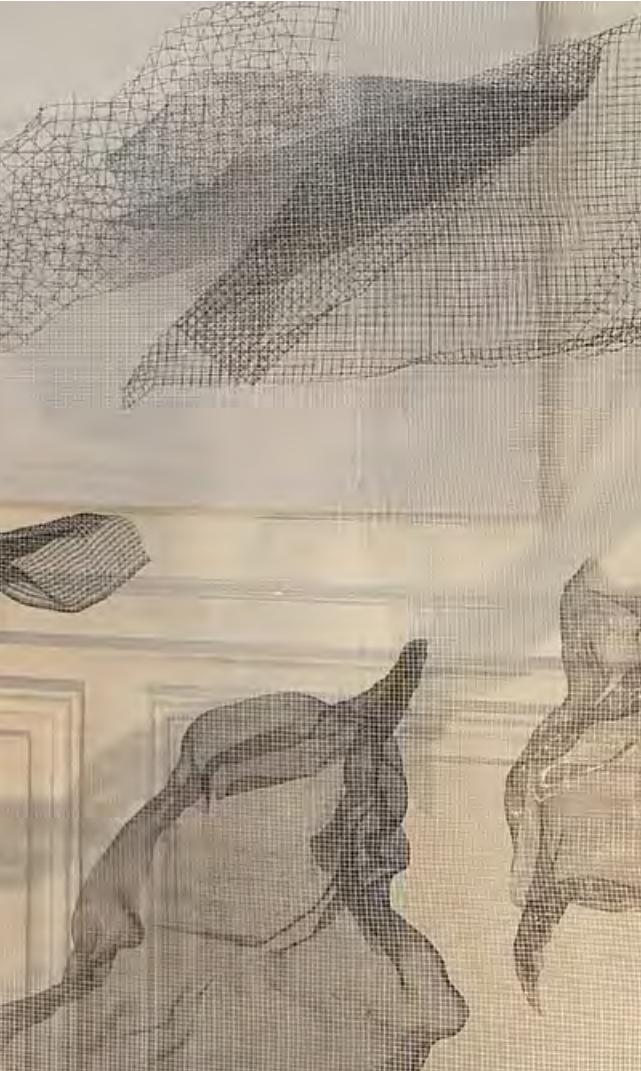
Elizabeth de Portzamparc En France, la quasi-totalité des métiers et savoir-faire traditionnels présents dans les faubourgs et les quartiers populaires a disparu à cause du coût du foncier. Par le passé, tous les rez-de-chaussée étaient évolutifs et appropriables avec une bonne hauteur sous plafond pour ne pas conditionner les types d’activités, mais ils deviennent désormais des commerces. Les artisans souffrent car il y a moins de recherche en faveur des produits artisanaux par rapport aux produits industrialisés, et ils n’ont pas les moyens d’habiter dans des lieux neufs. Pour la survie des savoir-faire artisanaux et l’animation qu’ils apportent, les villes ont en effet tout intérêt à faire revenir ces activités en milieu urbain. Paris porte, par exemple, des actions intéressantes en créant des bâtiments conçus pour les artisans, c’est-à-dire insonorisés, ventilés. Ces pépinières qui proposent aussi des restaurants sont très intéressantes, car elles permettent de recréer des contacts entre les artisans mais aussi avec les habitants.

Quel est l’intérêt pour l’habitant ?

E. de P. La tradition de restaurer la présence de l’artisanat, associée à celle de tout type de commerces en rez-de-chaussée, produit davantage d’animation et est plus favorable au succès commercial de ce type d’activités. On parle évidemment des activités artisanales non polluantes, qui ont représenté, depuis des siècles, le savoir-faire créatif français : le mobilier et les accessoires d’art pour les intérieurs, les détails des façades d’immeubles, et également ce qui concerne l’habillement (tissage, chapellerie, dentellerie, etc.).

Comment intéresser des acteurs privés à s’investir dans ce type de projets qui offrirait, semble-t-il, peu de rentabilité ?

E. de P. Je ne pense pas que ce soit peu rentable. Il suffit de regarder le projet « *La place du Grand Ouest* » à Massy, que nous avons réalisé il y a dix ans et dont la majorité des rez-de-chaussée est occupée par les petits commerces et les artisans. Ce cœur de ville du Grand Paris est très animé et est un modèle sous cet aspect. Ce projet n’aurait pas pu être réalisé



© JGP

Elizabeth de Portzamparc s'est vu remettre les insignes de chevalier de l'ordre du Mérite par l'anthropologue Philippe Descola le 13 octobre 2023.

Verbatim

“Pour la survie des savoir-faire artisanaux et l'animation qu'ils apportent, les villes ont en effet tout intérêt à faire revenir ces activités en milieu urbain”

Elizabeth de Portzamparc, architecte-urbaniste.

rement, qui ensuite attirera des enseignes plus modestes et des artisans, complémentaires à ses activités. Ces « locomotives » pourront de surcroît commercialiser certains de leurs produits, ce qui assure leur propre survie.

La Chine où vous portez plusieurs projets, notamment de réhabilitation de villages avec des artisans, change totalement de braquet en matière d'urbanisme. Que s'y passe-t-il concrètement ?

E. de P. — Comme beaucoup de mégapoles, les grandes villes chinoises ont beaucoup perdu en qualité de vie. Depuis la pandémie de Covid 19, on assiste, comme dans d'autres pays, à une mobilité des Chinois vers les villes moyennes ou plus paisibles, moins polluées, car ils souhaitent améliorer leur façon de vivre. Aussi, ils commencent à fuir le gigantisme des grandes villes et cette densité des tours sans espaces extérieurs qui ont marqué l'urbanisation à marche forcée de la Chine, comme lors de nos Trente Glorieuses, et ont récemment démontré toutes leurs limites lors des confinements.

J'ai été sollicitée pour proposer d'autres modèles moins denses, ou tout du moins avec une densité attractive offrant une architecture plus soutenable et une meilleure qualité de vie. Et surtout, depuis peu je participe à la renaissance des villages traditionnels chinois en les rendant aptes économiquement, grâce au développement des petits commerces traditionnels, à accueillir à nouveau les habitants qui les ont désertés ces dernières décennies. Ces réhabilitations sont réalisées en coproduction avec leurs habitants dans le respect total de leur culture, afin de développer leurs propres activités artisanales et commerciales, comme j'avais jadis réalisé dans ma jeunesse la rénovation de Saint Saturnin, le cœur historique de la ville d'Antony, avec ses habitants et commerçants qui ont été acteurs de la transformation de leur propre cadre de vie. Ceci a constitué la première rénovation de centre historique en France en coproduction, en 1980. ●

sans la volonté municipale, et surtout celle de Paris sud aménagement. En revanche, l'actuelle crise de la construction et les difficultés de rentabilité du fait des hausses du coût des matériaux rendent encore plus difficile la réalisation de bâtiments durables de qualité à cause des surcoûts générés par les hausses successives dans tous les segments économiques, hausses qui compliquent le financement des innovations soutenables. Celles-ci, pourtant indispensables, sont souvent réalisées au détriment des qualités esthétiques. A ceci s'ajoute la disparition progressive de la maîtrise d'ouvrage, souvent porteuse de qualité et d'innovation, au profit des constructeurs qui deviennent les seuls interlocuteurs des architectes. Je ne pense pas que, sans volonté politique, des opérateurs privés puissent être porteurs de ce type de projets, indispensables à la qualité de nos villes.

Quel pourrait être le rôle des architectes pour trouver des nouvelles manières d'accueillir des activités productives dans les villes franciliennes et à leur périphérie ?

E. de P. — Les architectes peuvent et doivent le proposer dans leurs projets, mais nous avons peu de pouvoir. Je pense que nous devons convaincre nos clients de trouver des solutions par le biais de l'établissement de partenariats économiques ciblés, comme nous avons fait avec la ville de Clichy. Dans les projets immobiliers dans lesquels on souhaite planter des activités, l'essentiel est surtout d'arriver à faire venir une locomotive solide financière.



Les Assises du centre-ville vivant se sont tenues le 7 octobre 2024 en présence de Françoise Gatel, alors ministre du Commerce et Patrick Ollier, président de la métropole du Grand Paris.

Opportunités

Foncières de commerce : Favoriser le dynamisme commercial

Acteurs publics et privés se mobilisent pour donner une nouvelle impulsion aux commerces de centre-ville et d'entrée de ville, sous l'impulsion notamment de l'Etat qui a récemment lancé un appel à manifestations d'intérêt relatif au plan de transformation des zones commerciales.

Créée en octobre 2023 par la métropole du Grand Paris, la foncière « Centres-villes vivants » a pour vocation d'acquérir des fonciers commerciaux en pied d'immeuble sur tout le territoire métropolitain. L'objectif est d'ensuite les transformer mais aussi d'assurer, le cas échéant, des opérations d'aménagement commercial, que ce soit dans le neuf ou l'ancien, ou en portage direct comme par des prises de participation dans des sociétés. L'ambition de la Métropole consiste aussi à réintroduire de l'artisanat dans les coeurs de ville pour développer l'économie locale. Dotée d'un capital de 25 millions d'euros, la foncière métropolitaine vise 140 millions d'euros d'investissement sur 10 ans. La métropole du Grand Paris est le premier financeur de ce nouvel outil, avec une participation de 17 millions d'euros aux côtés de la Banque des territoires (6,5 millions d'euros), la chambre de commerce et d'industrie de région (400 000 euros), le Crédit agricole (335 000 euros), la chambre de métiers et de l'artisanat (300 000 euros) et la Semmaris

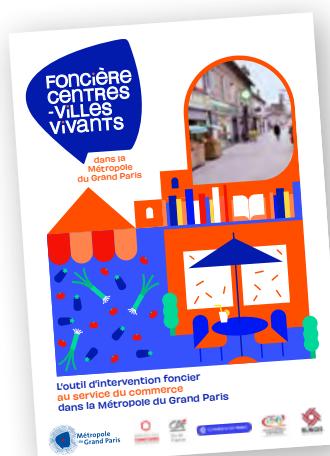
(200 000 euros). « Cet outil au service des collectivités interviendra en priorité dans les 71 communes métropolitaines qui en ont le plus besoin », font valoir les parties prenantes.

Mais à certaines conditions, comme l'indique Marine Onfray, la directrice générale de « Centres-villes vivants ». « Afin de bénéficier de l'accompagnement de la foncière, les collectivités devront avoir mis sur pied une stratégie d'urbanisme et de maîtrise foncière en faveur du commerce. Les dossiers d'investissement seront passés au crible et sélectionnés en fonction de leur intérêt stratégique, de leur équilibre financier et de l'impact du projet sur la commercialité du centre-ville. »

SOCIÉTÉ DE PORTAGE ET DE REMEMBREMENT FONCIER

Une autre foncière commerciale a été lancée en 2023 par Antoine Frey, avec la Banque des territoires et CDC habitat, pour permettre la mutation des entrées de ville commerciales. Les trois partenaires ont en effet conçu un véhicule inédit de

portage et de remembrement foncier « Repenser la ville », doté de 200 millions d'euros. L'idée est de répondre à un double problème : faire face à la pénurie de logements sans consommer davantage de foncier et à la « nécessaire » évolution de ces sites en prévision du ZAN, le zéro artificialisation nette des terres. « L'idée du projet





© JGP

Verbatim

“ Sans un centre attractif avec du beau, du commerce, une capacité à gérer le foncier, les villes sont en déliquescence. La foncière « Centres-villes vivants » va donner aux territoires la possibilité d'être les architectes de leur propre politique. Le commerce est un levier absolument déterminant ”

Karim Bouamrane, maire de Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis).

est d'anticiper le devenir des cellules unitaires et de voir comment elles peuvent muter pour répondre aux besoins du territoire », explique Antoine Frey. D'autant que ces vastes zones - sur lesquelles pour 1 m² de commerce, de 3 à 5 m² de foncier sont consommés - représenteraient un « vivier de fonciers opportun pour reconstruire la ville sur la ville ». Ainsi, ce dispositif consiste à accompagner leur transformation pour passer de zones monofonctionnelles à des quartiers mixtes avec des logements, des activités diverses et une nouvelle offre commerciale.

UN PREMIER PROJET À MONTIGNY-LÈS-CORMEILLES

Le premier projet qui fera figure de démonstrateur a été engagé en 2023 à Montigny-lès-Cormeilles (Val d'Oise), qui cherchait depuis des années à transformer la zone commerciale de la Patte d'oie, située le long de la RD14, en un véritable centre-ville. Ici comme dans les futurs projets, l'opération consistera d'abord à acquérir et à remettre le foncier grâce à l'appui financier de la Banque des territoires. Le développement des logements, commerces et autres activités en pied d'immeuble sera ensuite confié à des sociétés civiles de construction-vente. « Il ne s'agira pas simplement de mettre du logement sur les commerces. Il y aura aussi du service public, des locaux maîtrisés par la ville », a vanté Jean-Noël Carpentier, l'ancien maire de Montigny-lès-Cormeilles décédé fin novembre, lors de la présentation du deal avec « Repenser la ville ». ●

La rédaction

Plan de transformation des zones commerciales

10 sites expérimentaux en Ile-de-France

Lancé le 11 septembre 2023 par le gouvernement de l'époque, le plan de transformation des zones commerciales vise à « transformer le modèle » de ces zones « afin de les adapter aux enjeux de notre temps ».

Ces enjeux sont multiples puisqu'il s'agit, à la fois, d'adapter ces zones vieillissantes qui couvrent 500 millions de m² en France aux évolutions économiques et environnementales, et de trouver de nouvelles opportunités foncières pour produire du logement, tout en limitant l'étalement urbain. Pour expérimenter la transformation de ces entrées de ville, qui captent près des trois quarts (72 %) des dépenses en magasin des Français, en « lieux de vie à part entière », le gouvernement a organisé un appel à manifestations d'intérêt qui a reçu 112 candidatures, soit le triple de ce qui était escompté, témoignant de l'engouement pour la formule.

Dotée d'un budget initial de 24 millions d'euros, l'enveloppe a donc été portée à 26 millions d'euros. Les 74 lauréats sélectionnés disposeront d'aide pour financer diverses actions (ingénierie, conduite de projets, réalisation des travaux de requalification). Parmi ces dernières, 10 se situent en Ile-de-France. Figurent notamment la ZAC des Tuileries à Massy (Essonne) dont la transformation est soutenue à hauteur de 1,65 million d'euros, la zone commerciale de la Croix Blanche (650 000 euros) à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne), Cœur de ville (1,98 million) à Montigny-lès-Cormeilles (Val d'Oise) et Gallieni-Canal (564 000 euros) à Bondy (Seine-Saint-Denis). Les six autres projets franciliens sont :

la zone Val d'Yerres 2 à Bouissy-Saint-Antoine (Essonne) ; la zone commerciale des 40 Sous à Orgeval et RN10 à Coignières (Yvelines) ; la zone commerciale Val-de-Fontenay Alouettes à Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne) ; la ZAE des Primevères à Pierrelaye - secteur 3 (Val d'Oise) ; et l'opération d'intérêt métropolitain à Livry-Gargan (Seine-Saint-Denis). De multiples utilisations sont envisagées : diversification d'activités, création de logements, renaturation, nouvelles dessertes de transport... Cette diversité des usages illustre « le changement de philosophie opéré autour de ces zones commerciales », selon l'Etat, qui « ne sont désormais plus uniquement pensées à travers le prisme du commerce ». ●

F.P.

74 lauréats

dont 10 en Ile-de-France ont été sélectionnés début 2024 sur les 112 candidatures reçues dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêt, lancé par le gouvernement fin 2023, pour expérimenter la transformation des entrées de ville vieillissantes.



Lancé le 11 septembre 2023, le plan de transformation des zones commerciales vise à « transformer le modèle » de ces zones « afin de les adapter aux enjeux de notre temps ». Ici : la zone commerciale de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (Essonne).



Initiatives locales Les grandes villes aiment leur centre

La 9^e édition du baromètre des centres-villes et des commerces, dévoilée en avril dernier, montre que l'attachement des habitants à leur centre, en particulier les Parisiens, ne se dément pas et qu'il est proportionnel à la taille des communes.

Plus les villes sont grandes, plus leurs habitants sont attachés à leur centre. C'est un des enseignements de la 9^e édition du baromètre des centres-villes et des commerces, dévoilé au printemps 2024. Ce sondage, effectué en début d'année par le CSA auprès de 2 825 personnes représentatives de la population française, dont 747 bénéficiaires du programme national Action cœur de ville et 530 habitants de la métropole du Grand Paris, s'inscrit globalement dans la continuité des précédents.

Il indique que 64 % des personnes interrogées, contre 61 % l'an dernier, se déclarent attachées à leur centre-ville. Ce chiffre s'élève à 82 % dans le Grand Paris et culmine à 91 % à Paris. Les moins de 35 ans y sont plus attachés que leurs aînés (75 %), tout comme les CSP+ (77 %). Les communes bénéficiaires du programme Action cœur de ville (ACV) réalisent des meilleurs scores que celles qui en sont dépourvues. Ainsi, 70 % des habitants de villes en ACV se déclarent attachés à leur centre. La fréquentation des centres-villes est par ailleurs plutôt orientée à la hausse.

L'absence de besoin de s'y rendre, les difficultés d'accès, le prix du stationnement ou les difficultés de circulation constituent, par ordre décroissant, les raisons invoquées par ceux qui ne se rendent pas ou peu dans leur centre-ville.

L'IMPACT DU E-COMMERCE

Paradoxalement, les communes de moins de 50 000 habitants - les plus concernées par la désertification de leur centre - sont aussi celles où les habitants sont les moins en attente de rénovation ou d'amélioration de leur cœur de ville. Enfin, seules 33 % des personnes interrogées considèrent que des travaux ont été entrepris par leur commune pour adapter leur centre urbain au réchauffement climatique.

En présentant ces résultats, le maire (UDI) de Sceaux (Hauts-de-Seine) Philippe Laurent, pré-

sident de l'association Centre-ville en mouvement, commanditaire de ce sondage réalisé en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires et Cityz media, a rappelé qu'Action cœur de ville ne concernait pas les communes de la métropole du Grand Paris situées en petite couronne. Il a souligné le volontarisme de la Métropole dans ce domaine, la MGP venant de créer une foncière Centres-villes vivants dans le cadre du programme éponyme (*lire page 42*), pour financer l'acquisition par les maires des murs des locaux commerciaux. Le 2^e vice-président de la métropole du Grand Paris a dénoncé l'excessive cherté des loyers commerciaux dans le Grand Paris.

Cécile Helle, la maire d'Avignon, dont la ville a accueilli en mai les 18^e Assises nationales du centre-ville, s'est inquiétée de l'impact du e-commerce sur le tissu commercial des villes. ●

Jacques Paquier



La métropole du Grand Paris a créé en octobre 2023 la foncière « Centres-villes vivants » en partenariat avec la Banque des territoires, la chambre de commerce et d'industrie de région, le Crédit agricole, la chambre de métiers et de l'artisanat d'Ile-de-France et la Semmaris.

International

L'Ile-de-France inspire la création de l'Observatoire européen du centre-ville

Impulsé par l'association française Centre-ville en mouvement présidée par Philippe Laurent, maire de Sceaux (Hauts-de-Seine), l'Observatoire européen du centre-ville a été lancé en début d'année. L'objectif ? Fédérer élus, chercheurs et acteurs économiques de toute l'Europe en faveur de la redynamisation des centres-villes.



DR

Depuis 20 ans, l'association Centre-ville en mouvement œuvre à la revitalisation des centres-villes. « Elle réunit des élus et des parlementaires dans le but de dynamiser ces zones urbaines essentielles », a rappelé Philippe Laurent, son président, lors du lancement, à Strasbourg en février dernier, du pendant européen de l'initiative française. En effet, « en 2022, Centre-ville en mouvement a organisé les Assises européennes dans un hémicycle du Parlement européen, dans le cadre de la présidence française de l'Union européenne, attirant 19 délégations étrangères », a poursuivi le maire de Sceaux, évoquant « l'attachement très fort des Européens à leur centre-ville ». Un modèle spécifique à l'Europe avec « ses villes denses, multifonctionnelles et rassemblant beaucoup d'aménités sur un espace restreint », a décrété Philippe Laurent, invitant à « défendre et promouvoir ce modèle ».

A l'occasion des Assises, de nombreux maires de toute l'Europe ont présenté les actions qu'ils ont menées pour redynamiser leur centre-ville. S'est ensuivie par conséquent l'idée, soutenue par la députée européenne Fabienne Keller, de créer un Observatoire européen du centre-ville avec, pour objectif, de « partager toutes les bonnes pratiques pour l'avenir du centre-ville et de poursuivre les débats très enrichissants » qui ont émaillé les Assises de 2022.

LA CONSTRUCTION EUROPÉENNE : AUSSI L'AFFAIRE DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Si l'idée a séduit d'autres pays, c'est parce que « les préoccupations de la France quant à l'avenir des centres-villes sont partagées par tous les pays. Nous allons dans le même sens », a ajouté l'élu francilien, également coprésident du Conseil des communes et régions d'Europe. Cette démarche est aussi l'occasion, selon ce dernier, de « réaffirmer que la construction européenne n'est pas qu'une affaire d'Etats, mais aussi celle des collectivités locales. Il faut que les instances européennes le reconnaissent », a-t-il martelé.

La création de cet observatoire a pour but de fédérer élus, chercheurs et acteurs économiques de toute l'Europe, pour permettre la diffusion de connaissances, la formalisation de préconisations s'inspirant d'expérimentations innovantes, exemplaires, durables et pérennissables. Il comprend six thématiques avec, pour chacune d'elles, un pôle de responsables. Ainsi, la métropole du Grand Paris, très engagée dans la revitalisation des centres-villes



L'Observatoire européen du centre-ville a pour but de fédérer élus, chercheurs et acteurs économiques de toute l'Europe, pour permettre la diffusion de connaissances, la formalisation de préconisations s'inspirant d'expérimentations exemplaires.

sachant que, sur le territoire de la MGP, 71 d'entre eux sont dévitalisés (selon la Semaest), préside l'Observatoire de la gestion de centre-ville et ses outils. Ronan Maheo, chef de projet économie de proximité et fabrication en ville de la Métropole, en sera chargé avec Jean-Luc Calonger, président du conseil d'administration de Tocema worldwide, président de l'AMCV en Belgique. Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président du conseil régional d'Ile-de-France, copréside l'Observatoire de l'habitat et de la vie urbaine, avec Francisco Javier Ayala Ortega, maire de Fuenlabrada en Espagne, et Renaud Sore-Larregain, aménageur dans une société mixte pour la métropole Aix-Marseille-Provence. Les autres observatoires s'intéressent à la logistique et la livraison du dernier kilomètre ; la diversité commerciale, artisanale, marchés et circuits courts ; la culture et l'animation ; et enfin l'aménagement et les mobilités durables. Un premier rendu des travaux sera diffusé lors des 3^e Assises européennes du centre-ville qui auront lieu à Paris en novembre 2025. ●

F.P.



Verbatim

“Les préoccupations de la France quant à l'avenir des centres-villes sont partagées par tous les pays. Nous allons dans le même sens”

Philippe Laurent, maire de Sceaux (Hauts-de-Seine) et président de l'association française Centre-ville en mouvement.

Stockage

Les hubs de Lockall séduisent les maires

Sodeval, la toute jeune société parisienne spécialisée dans le stockage, a imaginé une offre adaptée aux centres-villes qui associe à des box des ateliers, des bureaux et des espaces communs. Une formule gagnant/gagnant qui permet de répondre aux besoins des artisans et de la population, et de donner une seconde vie à des friches urbaines.



© LOCKALL

En plein cœur du 8^e arrondissement de Paris, à l'angle de la rue du Faubourg Saint-Honoré et du boulevard Haussmann, un immense centre de stockage a été ouvert début 2022 dans un ancien centre répartiteur d'Orange. Dotée de seize places de stationnement accessibles par une large rampe, l'infrastructure « Lockall » développée par Sodeval s'enfonce à 25 mètres de profondeur. Trois importants ascenseurs de charge desservent les deux niveaux, offrant chacun 12 500 m² de surface. « Nous avons acheté ce premier site pour créer des box de stockage et de garde-meubles à destination des artisans (BTP, déménageurs, restaurateurs, experts comptables pour archives) et des particuliers », explique Antoine Muel, directeur du développement de Sodeval, une société créée en janvier 2020 par des professionnels du secteur pour offrir « un produit différenciant et de qualité ». L'idée était de répondre au manque d'offres et de places dans les centres-villes, ce qui s'avère un choix judicieux au regard du succès de la jeune entreprise. Un an et demi après son ouverture, la première tranche du site du boulevard Haussmann présentait un taux d'occupation de 80 %, nécessitant d'ouvrir dès le début 2024 la deuxième tranche.

Il faut dire qu'outre sa situation en cœur de ville, l'agencement du site est remarquable. Généreusement éclairés, les couloirs desservant les zones de stockage sont organisés par couleur pour éviter de se perdre dans ce labyrinthe. Les box climatisés sont rassemblés par taille en cellules de 200 m² de manière à les isoler en cas d'incendie. Tous les accès fonctionnent à partir d'une application sur téléphone mobile, y compris l'ouverture des box qui n'ont aucune serrure. 120 caméras assurent la sécurité ainsi qu'un dispositif d'alarme.

CINQ SITES OPÉRATIONNELS ET TROIS EN PROJET

« Nous adaptons notre offre à la demande du quartier », indique Antoine Muel. Dans le 8^e, Lockall propose de très grands box pour répondre à la demande des artisans, commerçants et autres entrepreneurs qui, de plus, bénéficient d'une grande souplesse. En effet, la taille de l'espace et la durée de la location (occasionnel, permanent) peuvent être modifiées en fonction de l'évolution des besoins de l'entreprise. Le loyer pour un box de 30 m² (80 m³) atteint en moyenne 1 399 euros le mois HT.

Fort de ce premier succès, Sodeval a lancé quatre autres projets en Ile-de-France, à Lognes (Seine-et-Marne), Suresnes (Hauts-de-Seine), Poissy (Yvelines) et Argenteuil (Val d'Oise). Un cinquième site sera livré fin 2024 à Vélizy (Yvelines) et trois autres projets sont en cours dont l'un à Cergy



© DR

Verbatim

“ Nous avons acheté un premier site dans le 8^e pour créer des box de stockage et de garde-meubles à destination des artisans (BTP, déménageurs, restaurateurs, experts comptables pour archives) et des particuliers ”

Antoine Muel, directeur du développement de Sodeval.

Aux surfaces de stockage, Sodeval ajoute des bureaux, des ateliers et des espaces communs mutualisés entre les différents utilisateurs parmi lesquels des artisans.

(Val d'Oise) et un autre dans le 13^e arrondissement de Paris dont les travaux doivent débuter à l'automne 2024.

La société a en effet racheté à la ville de Paris un parking de 21 000 m² en déshérence, pour le transformer en surface de stockage de 10 000 m². « Sur le reste, nous maintiendrons une activité de parking puisque nous devons conserver la rampe d'accès à l'intérieur, ce qui permettra de se garer quasiment devant son box », détaille Antoine Muel. « Tous les projets que nous portons sont menés en partenariat avec les villes », ajoute le directeur du développement. « Les élus locaux apprécient nos solutions car ils ont beaucoup de demandes d'artisans ou de créateurs d'entreprise. Nous nous positionnons entre l'incubateur et la pépinière. »

La société a en effet fait évoluer son offre en complétant les surfaces de stockage par des bureaux, des ateliers et des espaces communs mutualisés entre les différents utilisateurs. Le modèle économique tient grâce à cette mixité : le stockage finançant les autres activités. La formule est, de plus, adaptée à la réhabilitation de friches urbaines, et c'est le cas notamment à Cergy (Val d'Oise) où Sodeval porte un projet avec Ile-de-France investissements & territoires sur un ancien garage. La SEM régionale apprécie le fait que l'entreprise soit un investisseur immobilier tout en apportant des services aux artisans. ●

Fabienne Proux

LE JOURNAL DU GRAND PARIS

et de l'Ile-de-France

ENTREPRISES / TERRITOIRES / INNOVATIONS / DÉCARBONATION



**UNE ÉDITION
HEBDOMADAIRE
PAPIER ET
NUMÉRIQUE**

250 NEWSLETTERS PAR AN



**UNE APPLI
SMARTPHONE**



**DES ÉVÉNEMENTS
POUR FÉDÉRER L'ÉCOSYSTÈME**

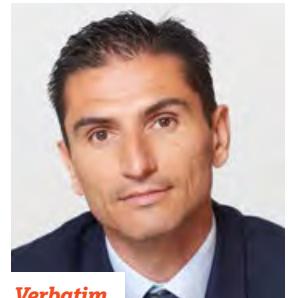


DES HORS-SÉRIES



Contact : abonnement@lejournaldugrandparis.fr

www.lejournaldugrandparis.fr

**Verbatim**

“A Bagnolet, nous avons proposé au maire de réaliser un immeuble dédié à l’activité artisanale pouvant accueillir entre 200 et 250 personnes”

Christophe Afonso,
président de Yuman immobilier.

Yuman a entrepris une politique de soutien aux « commerces de proximité » dans les centre-villes notamment à Romainville où il est basé.

Promotion immobilière

Yuman se diversifie avec une offre dédiée à l’artisanat

Le promoteur immobilier francilien adapte son offre aux attentes des maires, demandeurs de rez-de-chaussée actifs, mais aussi à celle des petits entrepreneurs avec des villages d’artisans.

Crise immobilière oblige, les professionnels doivent repenser leur modèle. Chez Yuman, la stratégie consiste à prévoir des immeubles avec des usages. « *Les opérations qui fonctionnent aujourd’hui prévoient des rez-de-chaussée « utiles », qui créent du logement tout en alliant les besoins des habitants* », souligne Christophe Afonso, président de Yuman immobilier. A Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) par exemple, il réalise une opération de 8 000 m² comprenant une résidence pour jeunes actifs (5 000 m²), une résidence pour seniors (2 000 m²) et des locaux commerciaux en pied d’immeuble (1 000 m²) dont un cabinet médical, une boulangerie et un espace de coworking. « *Créer un espace de coworking avec les services associés fonctionne particulièrement bien avec la généralisation du télétravail* », précise le dirigeant. « *Nous avons aussi développé une nouvelle offre dédiée à l’activité productive et artisanale.* »

L'idée est de réaliser des bâtiments de plusieurs milliers de mètres carrés découpés en petites cellules de 100 à 200 m² pour louer à des porteurs de projets. Il s'agit pour l'essentiel de créateurs

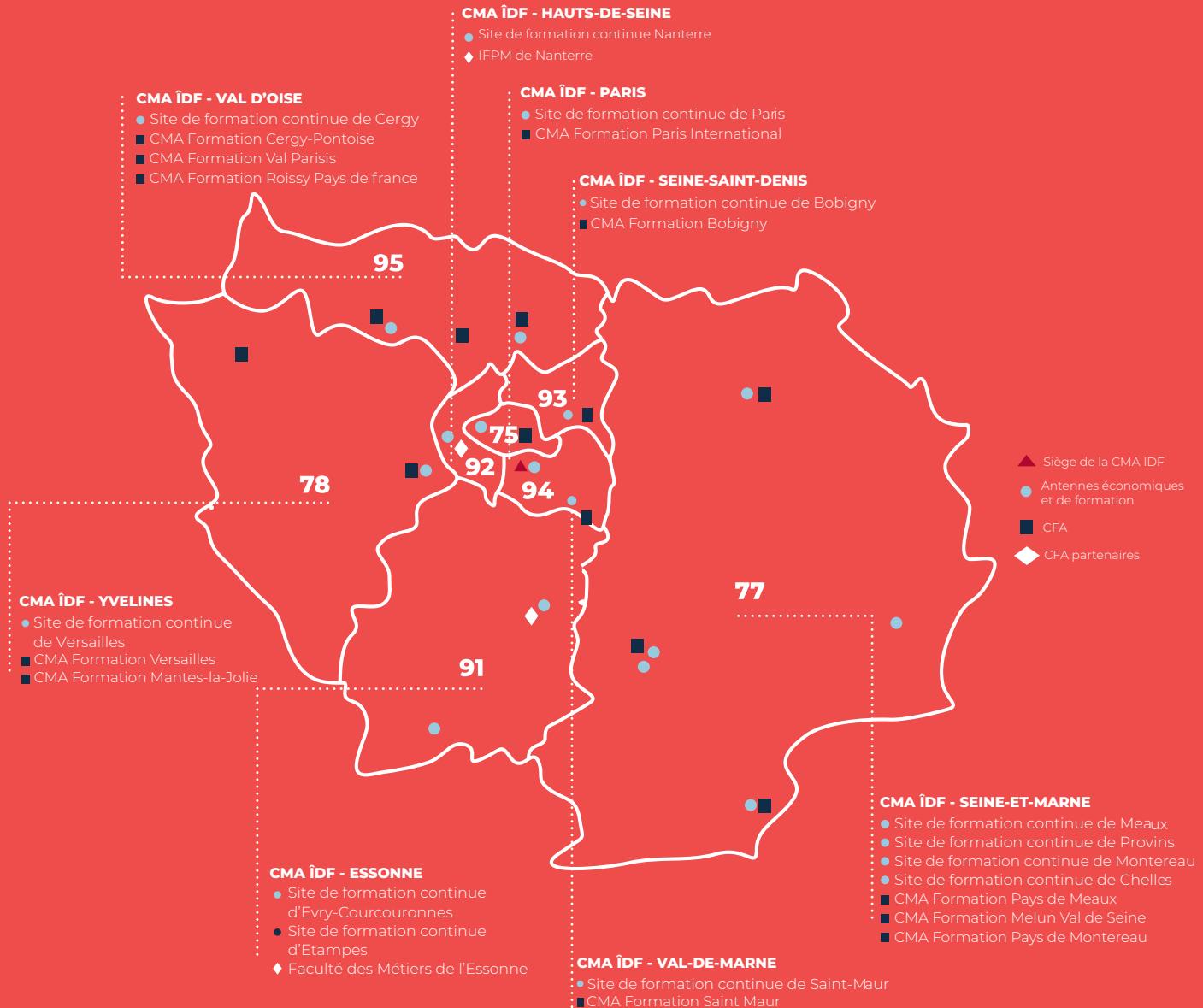
de TPE (Très petites entreprises) et de TPI (Très petites industries) qui ont besoin de peu de surface pour lancer leur entreprise. « *En résumé, convient Christophe Afonso, il s’agit de villages d’artisans équipés d’un incubateur. Une fois que l’activité fonctionne bien, on les incite à quitter ces locaux pour pouvoir accueillir de nouveaux entrepreneurs.* » Un site est opérationnel à Romainville

et un autre est en cours de réalisation à Bagnolet (Seine-Saint-Denis). « *Le maire a retenu notre projet, mené avec Sequano, car même si la friche qu’il souhaitait transformer était située en cœur de ville et pouvait accueillir de l’habitat, nous avons proposé de réaliser un immeuble dédié à l’activité artisanale pouvant accueillir entre 200 et 250 personnes* », fait valoir le dirigeant. D'une superficie de 4 000 m² avec une hauteur sous plafond de 5,5 mètres, il est dimensionné pour tout type d'activités : libérale, artisanale, etc. Yuman immobilier porte deux autres projets similaires en Seine-et-Marne et dans le Val-de-Marne. Ces projets permettant de ramener de l'activité en centre-ville séduisent les maires, qui identifient Yuman immobilier comme un promoteur immobilier en mesure de répondre aux besoins spécifiques des villes. « *Dès lors, ils pensent à nous pour mener des opérations résidentielles* », se félicite Christophe Afonso. ●

F.P.



Yuman immobilier étoffe son offre en diversifiant les usages dans ses immeubles qui présentent des logements, du locatif géré, des commerces, du coworking...



Pour plus d'informations :
CMA ÎLE-DE-FRANCE
 72-74 Rue de Reuilly, 75012 Paris



Service accessible du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30

Contact : collectivites@cma-idf.fr

WWW.CMA-IDF.FR



La CMA, révélateur du potentiel de votre économie de proximité

Soyez l'Artisan d'une économie locale et durable sur votre territoire

4 ARTISANS SUR 5 TRAVAILLENT DANS LE TERRITOIRE OU ILS HABITENT

L'Artisanat est un acteur majeur de l'économie mais le potentiel et le gisement d'emplois que représentent ce secteur est souvent méconnu par les pouvoirs publics et les citoyens.

Leur donner une opportunité pour accéder à un local professionnel, d'exposer dans une boutique locale ou de valoriser leurs initiatives par des labels sont des moyens que les territoires peuvent mettre en œuvre pour donner à l'Artisanat et aux personnes qui exercent l'opportunité de s'épanouir sur votre territoire.



CRÉATION
D'EMPLOI



CRÉATION
DE RICHESSES



LIEN
SOCIAL

