

dossier

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

REINVENTER LA MIXITÉ URBAINE



Alors qu'émergent de nouvelles pratiques et organisations des espaces de travail, impliquant plus de flexibilité, de connectivité et de "collaboratif", quelle place peut encore revendiquer l'immobilier d'entreprise en ville? Mixité avec l'habitat ou contrainte périphérique? Concentration urbaine ou vecteur d'équilibre des territoires?

Dossier réalisé par Raphaël Sandraz et Sébastien Jacquart

L'immobilier d'entreprise est à la conjonction d'enjeux économiques, humains, sociaux, sociétaux et environnementaux. L'évolution des usages et des organisations, mais celle aussi des réglementations, imposent de repenser la place des entreprises dans la cité. Pas simple lorsqu'il s'agit de revisiter des implantations historiques dont l'organisation et l'équipement s'éloignent des aspirations des personnels. « *La transformation des espaces de travail des entreprises répond à la fois à leur transformation digitale, mais également à la mutation des méthodes de travail par l'expérimentation de nouveaux usages* », confirme Jean-François Schoonheere, directeur développement et ressources humaines chez Bouygues Immobilier.

Progressivement, les anciennes remises deviennent des "khubes", des "ruches", des "fabriks"; les open spaces se réinventent et les cloisons tombent pour privilégier la cohabitation entre espaces calmes, salons business ou salles dotées de grandes tables en perspective de séances de brainstorming (*lire Eco du 7 décembre 2018*).

LE LOGEMENT RAFLE TOUT

Cette évolution des modes de travail exige une évolution des murs; un mouvement qui n'est toujours très simple en milieu contraint comme le sont les centres urbains. À cela s'ajoute une réponse nécessaire à l'accueil d'activités nouvelles alors que l'espace n'est pas extensible à souhait. Alors que choisir : construction ou réhabilitation ?



Au regard des nouvelles habitudes de travail, la construction d'immeubles d'entreprise a le vent en poupe. La France a enregistré, au premier semestre 2018, une hausse de 49% par rapport à l'exercice précédent, selon BNP Paribas Real Estate. Pour autant, la stratégie mise davantage sur des immensités périphériques que sur des immeubles de centre-ville. La raison ? Les récents encouragements de la loi du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) ont perceptiblement optimisé le bonus de constructibilité à hauteur de 30% pour les opérations

de transformation de bureaux en logements.

Effet corollaire, les investisseurs trouvent plus rentable de convertir une offre immobilière d'entreprise en offre d'habitation. « *La transformation de bureaux en logements coûte environ 25% plus cher qu'une construction neuve. Aussi, dans le contexte économique actuel, si le maintien de l'usage en bureaux d'immeubles obsolètes reste favorable, ce bonus de constructibilité rend les opérations de transformation de bureaux en logements bien plus intéressantes* », note Joachim Azan, président de Novaxia. En douze ans,



HAUT-BUGEY AGGLOMÉRATION RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

« *Un effort considérable a été réalisé pour reprendre toutes les friches sur Oyonnax, sans consommer un hectare de terres agricoles* », souligne Michel Perraud, maire de la ville et vice-président à l'économie de Haut-Bugey Agglomération (HBA). *Une cité administrative, une résidence étudiante et une maison de retraite pour les personnes porteuses de handicap, ainsi que des parkings ont pris place sur l'ancien site de l'hôpital d'Oyonnax. C'est une belle illustration de reconstruction de la ville sur la ville !* »

Et l'élu de citer encore les anciens locaux de la Sernam, près de la gare, à la place desquels sera érigée une maison de retraite, ceux de Falquet, rachetés par Dynacité pour construire des logements et des commerces en pied d'immeuble, ceux de Goiffon, en cours de désamiantage avant construction de 52 logements, sans oublier la future Maison de la plastronique, en lieu et place des bâtiments de Gilac, en entrée sud de la ville. La Bellignite, à Bellignat, est une opération de requalification de friche d'autant plus intéressante que les terrains ont été repris par une entreprise. Enfin, l'aérodrome, rattrapé par l'urbanisation, cédera prochainement la place à une zone industrielle de plusieurs hectares.

sa société d'investissement spécialisée dans la transformation urbaine a reconverti 375 000 mètres carrés de bureaux en milieu urbain; au point que son entreprise a même créé une Foncière de la transformation urbaine destinée à anticiper l'obsolescence de l'immobilier d'entreprise. « Nous achetons des actifs encore occupés mais qui ne vont plus convenir au marché parce qu'ils ne répondent pas aux nouvelles exigences, que ce soit en matière de nouvelles technologies ou d'usages », précise Joachim Azan.

À CAUSE DES DROITS AU BAIL, LES DIRIGEANTS DOIVENT MOBILISER DES VOLUMES DE FONDS IMPORTANTS SANS AVOIR SEULEMENT COMMENCÉ À PAYER LEURS LOYERS

Rémi Donnadiou

La rareté du foncier en milieu urbain n'arrange pas la situation. « Les secteurs disponibles à la construction sont d'emblée priorisés pour l'habitation, attendu que les promoteurs d'immobilier d'entreprise n'ont pas les moyens de challenger les promoteurs d'habitations en milieux urbains, compte tenu de prix pratiqués pour la vente du foncier », constate Jean-François Berthier, directeur associé d'Axite CBRE sur l'agglomération d'Annecy. Pour Rémi Donnadiou, la reconquête des centres urbains par l'immobilier d'entreprise rencontre aussi pour frein les valeurs des droits au bail, particulièrement onéreux dans les centres-villes denses. « Les dirigeants qui installent leurs activités doivent mobiliser des volumes de fonds importants sans avoir seulement commencé à payer leurs loyers », analyse le chargé de mission Développement économique à l'agence économique Chablais Léman Développement. À cette pré-occupation pour l'obtention d'un local d'activité s'ajoute, en amont, la rareté des offres. Deux phénomènes qui renchérissent la charge locative et



EPF01 AGIR CONTRE LE MITAGE DU FONCIER

Dans l'Ain, chaque année, 400 hectares agricoles sont perdus au profit de l'urbanisation. « Il reste des progrès à faire en la matière, reconnaît Pierre Morrier, directeur de l'Établissement public foncier de l'Ain (EPF01). En effet, développer des zones d'activités sur du foncier agricole reste le modèle commun. »

Pour tenter d'infléchir la tendance, l'EPF incite les collectivités à travailler avec la Safer, dès l'élaboration des projets de ZAE, notamment, pour proposer des échanges de terres aux propriétaires et aux exploitants. Cette méthode a été conduite pour la zone Cadran, au Sud de

Bourg-en-Bresse (photo), à La Boisse, ou encore à Mionnay. « Sur ce dernier aménagement, les solutions proposées aux propriétaires et aux fermiers ont permis de ne conduire aucune expropriation », relève Pierre Morrier.

Mais la réflexion ne s'arrête pas là. « Nous planchons sur l'aménagement des zones elles-mêmes, sur leur densification, avec des espaces verts communs plutôt qu'à la parcelle comme l'imposent beaucoup de plans locaux d'urbanisme, ou sur la verticalité des constructions, y compris dans la logistique. » Enfin, l'EPF de l'Ain travaille sur le renouvellement des zones et le traitement des friches, en permettant aux collectivités de garder la maîtrise des terrains. Une première piste réside dans le bail à construire. L'entreprise désireuse de s'implanter paye un loyer pour 30 ou 50 ans, en une seule fois ou à l'année, pour moins cher qu'un achat de foncier, ce qui lui permet de se concentrer sur l'investissement productif. Elle reste propriétaire des bâtiments, mais en cas de défaillance, le bail cesse et l'ensemble revient à la collectivité. « Le principe ne déplaît pas aux entrepreneurs, mais les banques peinent à suivre, de même que les experts-comptables. Nous allons devoir travailler avec eux pour lever les freins, notamment minimiser le risque pour les banques. » Une deuxième piste serait la création d'une structure foncière qui serait chargée de l'acquisition des terrains, avant de donner à bail le bien.

ralentissent le déploiement d'activités économiques nouvelles en milieu urbain.

RÉHABILITATION COMPLIQUÉE

À défaut de construction, reste l'option de la réhabilitation de l'immobilier professionnel, un levier que les dirigeants activent là aussi avec prudence dès lors qu'il s'agit de satisfaire aux obligations réglementaires en termes de mise en accessibilité, de connectivités numériques ou de confort d'usage. « Le coût économique d'un immeuble de bureaux n'est pas extensible. Il plafonne sur des seuils de 2 500 à 3 000 euros par mètre carré là où les dynamiques immobilières de l'habitat sont plus élevées, d'où la difficulté à rénover l'immobilier d'entreprise ancien sans qu'il ne verse dans le logement », reconnaît Jean-François Berthier.

Ce marché de la réhabilitation de l'immobilier professionnel historique en ville s'ankylose également à cause des problématiques d'accès et de stationnement. Les ratios apparaissent souvent insuffisants aux diri- ●●●

DÉMÉNAGER, OUI MAIS...

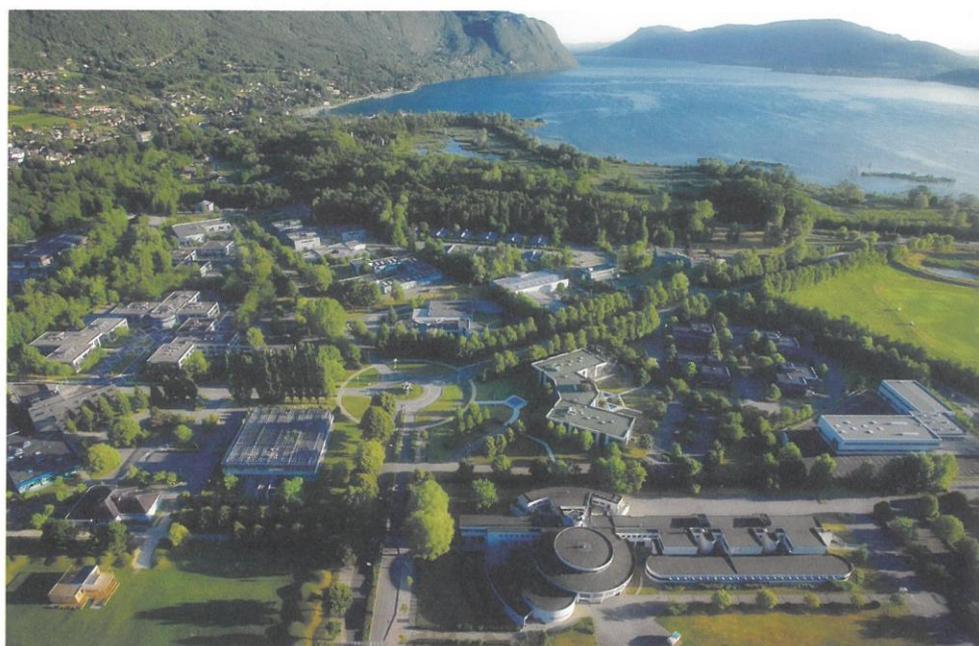
Si l'une des réponses au besoin de surfaces des industries tient en une réorganisation spatiale, une fois acquis des mètres carrés supplémentaires, souvent vers le haut faute de pouvoir accroître l'emprise au sol, une autre solution consiste à déménager. À condition de surmonter les conditions juridiques de pareille décision. Si le salarié ne peut en effet refuser un changement de lieu de travail lorsque ce changement s'effectue dans le même secteur géographique que celui prévu au contrat, la notion de secteur géographique n'est, paradoxalement, pas déterminée par la loi. Elle s'apparente généralement au bassin d'emploi. Du coup, la démarche se complexifie avec le code du travail qui impose la consultation des entités représentatives du personnel, surtout « dans un contexte de tensions fortes sur les recrutements. L'allongement des temps de déplacement, synonymes de perte en confort ou en proximité avec le logement, constitue de réels freins au déménagement », confirme Jean-François Berthier (photo), directeur associé d'Axite CBRE Annecy.



●●● geants pour assurer l'accueil de leurs collaborateurs et clients dans les conditions garantissant une exploitation optimale en B to B. Pas simple donc, surtout si l'offre en transports en commun est en peine ou que la circulation s'obstrue au point que le recours à l'automobile comme outil de démarchage et de déplacement commercial devient pénalisant. Tous conjugués, ces indicateurs tendent à réserver l'attractivité des centres urbains anciens aux professions sédentarisées : libérales, commerçantes, services, en plus des administrations.

UN BESOIN D'INITIATIVES PUBLIQUES

Pour lever ces freins et conserver sinon ramener une dynamique foncière en milieu urbain, Rémi Donnadiou préconise donc des « stimulations urbanistiques et des aides financières susceptibles de soutenir les aménagements d'intérieur, de vitrines ou de façades ». L'accompagnement des entreprises par la puissance publique afin d'enchanter l'offre et la valeur ajoutée est d'ailleurs autorisé dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT), notamment au travers du



document d'aménagement artisanale et commerciale (DAAC).

Dans cette stratégie, la déconstruction/reconstruction de bâtis anciens ouvre des opportunités. « Il s'agit de reconstruire des quartiers incluant des logements à l'étage et des locaux d'entreprise en rez-de-chaussée, doté de toutes les normes », illustre Rémi Donnadiou. Une analyse que partage Philippe Garzon. Le directeur de l'agence Auvergne-

Rhône-Alpes Entreprises Savoie pointe les opportunités qu'offrent la conduite de programmes mixtes associant habitats et immobiliers à vocation économique. « C'est une réponse opportune à la limitation des déplacements, en veillant à ce que ces pôles soient avantageusement implantés à proximité des gares ferroviaires et routières, en complément des modes de déplacement doux et plus traditionnels. »

AMBÉRIEU-EN-BUGEY LA NAISSANCE D'UN PÔLE ÉCONOMIQUE PRÈS DE LA GARE

« Nous avons une liaison pendulaire Ambérieu-en-Bugey/Lyon en 25 minutes, avec un train toutes les demi-heures. Nous avons en plus autour de la gare, un potentiel foncier intéressant, avec 3,5 à 4 hectares composés à 80 % de friches industrielles, des terrains disponibles pour bien moins cher qu'aux



environs de la Part Dieu. Pourquoi ne pas profiter de cette opportunité ? » Fort de ce constat, résumé par Daniel Fabre, maire de la cité ambarroise et vice-président de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA), le territoire s'est mis en tête de développer à proximité de la gare d'Ambérieu, tout un écosystème favorable aux entreprises. L'Ecarn 3R, antenne locale de l'école d'ingénieur lyonnaise, et le fablab Lab01 ont posé les prémices d'un futur Quartier des savoirs. « Nous sommes en contact avec d'autres organismes de formation pour tenter de le renforcer, indique Daniel Fabre. Notre objectif est de réunir une offre complète de services à destination des entreprises. » Plus le temps passe et plus la CCPA est confortée dans son projet. L'ouverture de Transpolis, à 5 kilomètres de là, n'a fait que renforcer l'attractivité du quartier. Cet espace d'expérimentation à ciel ouvert des nouvelles mobilités pourrait proposer à certains de ses partenaires de s'installer près de la gare. Le spécialiste en ligne de l'extérieur de l'habitat Oogarden, est en train d'y construire son futur siège social. « Son dirigeant compte sur la proximité de la gare pour attirer des talents en développement web, marketing, R & D, etc. Des profils que l'on a du mal à recruter sur place, auxquels on peut proposer une autre qualité de vie », note Daniel Fabre. Et le groupe La Poste semble y croire également, puisqu'il a décidé d'ouvrir sur place, une agence de La Banque Postale.

En attendant, l'intercommunalité s'attelle à acquérir différents terrains – en plus des friches précitées – pour répondre aux problématiques de stationnement par la création de parkings. Elle planche également le cahier des charges de la future ZAC à laquelle elle espère donner naissance en fin d'année.