

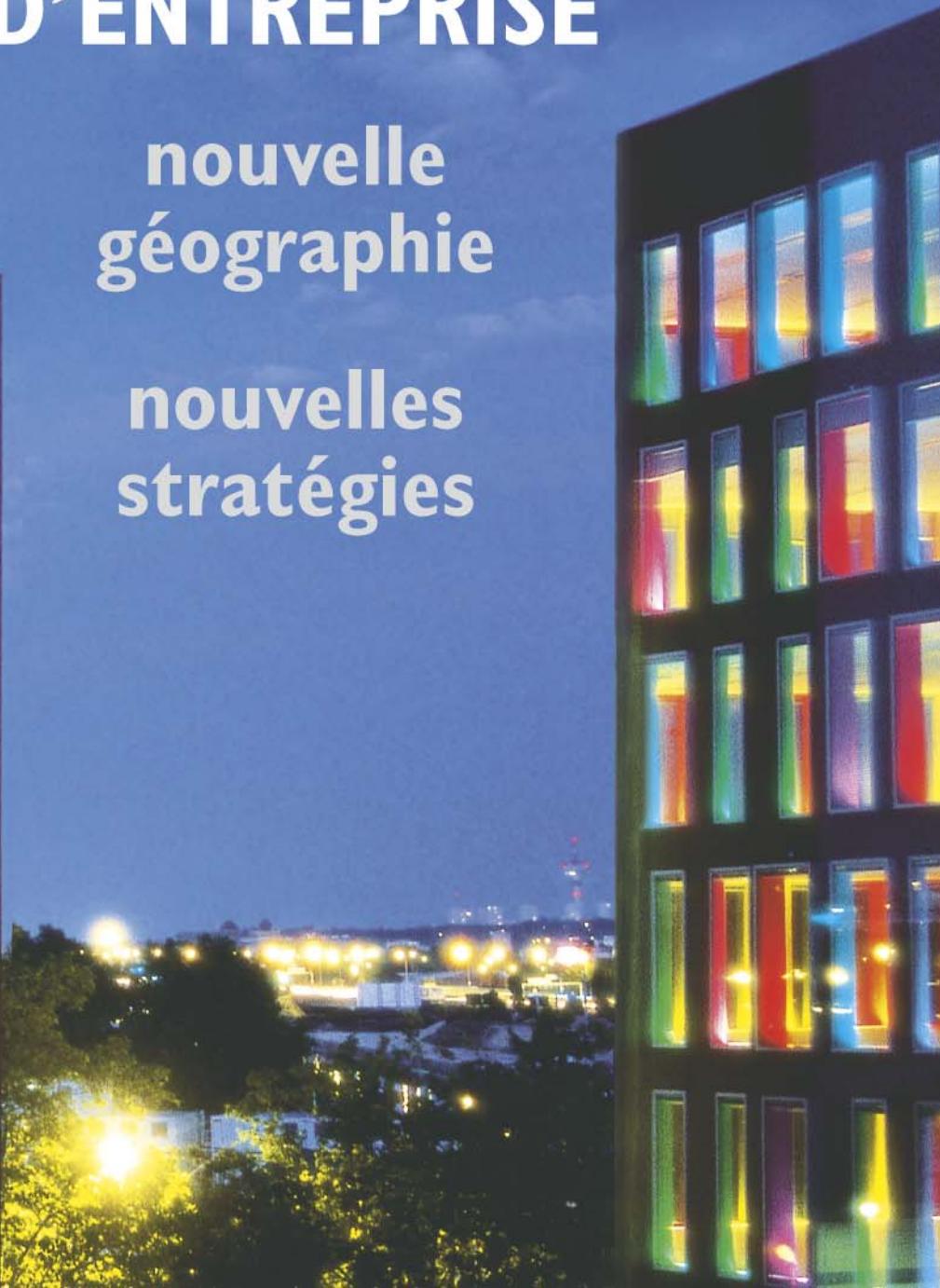
LES CAHIERS

DE L'INSTITUT D'AMENAGEMENT
ET D'URBANISME
DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

nouvelle
géographie

nouvelles
stratégies



In this issue

Editorial:

- 4 Business property: understanding so as to act more appropriately
9 Business property: riding the prevailing forces of the market

10



Geography in motion

- 12 Economic activities in Île-de-France: towards less sprawl?
17 Financial activities: redeployments are generating a need for more space
23 What is the focus of current office construction in Île-de-France?
28 Offices and metropolitan planning in Western Europe
35 The historic business districts are making a comeback
41 The business and industry parks of Île-de-France: a powerful network
55 The logistics market: Île-de-France, European leader
68 Changes and future for hypermarkets, supermarkets and superstores in Île-de-France

76



Player strategy

- 78 Town planning, planning and development, property... and financialisation
85 Office jobs, current state of play and prospects up to 2015
91 Property management by the major French groups
97 The market for investment in retail property and in shopping centres
102 Property demand from craftspeople and tradespeople

108



New stakes: what levers for action?

- 110 Approval, licence fees...: successive reforms in the regional planning and development department
118 The *London Plan* focuses on office space
126 Sustainable development, conversion and brownfield development, support for small business: the focuses for action from the Île-de-France Region on business property
131 What responses can the public players offer to mitigate the property problems experienced by craftspeople and tradespeople?
137 The Caisse des Dépôts bank: playing the role of pioneer investor
141 Business property: a market with a future for sustainable construction or "eco-building"
146 Local business tax shows signs of becoming asphyxiated
152 Developing business parks or "economic activity zones" (ZAEs): the emergence of inter-commune structures is being confirmed
161 SIGARIF: the regional economy broken down locally is only a "click" away from the RGIS to dedicated GISs...



Business property: understanding so as to act more appropriately

Aware of the importance of the strategic role of businesses as partners in urban planning, the Region is bringing their representatives into the thinking process for drawing up the regional economic development plan.

It is essential for the economic players, and in particular the players in the business property market, to be considered as dynamic vectors of urban supply.

These players contribute to narrowing disparities between the various territories of the Region, which is a central part of the Île-de-France Regional Master Plan, by facilitating creation of wealth, of jobs, and of territorial identity.

For the metropolises of Western Europe, the challenge today is to reclassify industrial property sites, to reclaim brownfield and wasteland sites, and to design new districts and neighbourhoods that comply with the requirements of urban density, of mixed-use, and of sustainable development.

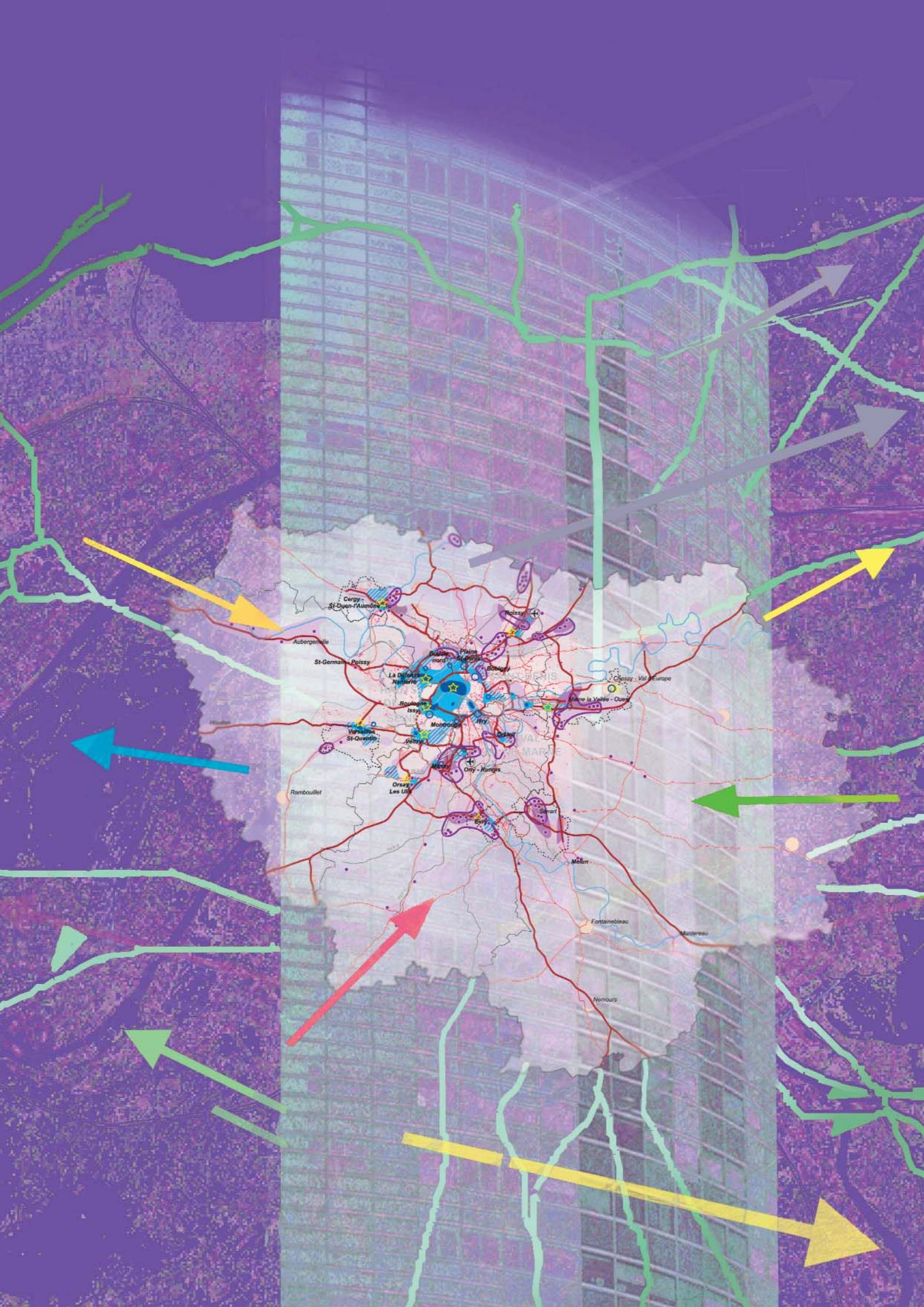
The Region intends to meet the three requirements of improving the quality of life and the mobility of its residents, of being watchful to ensure that land resources are used sparingly and sustainably, and of developing the architectural, environmental, and landscape quality of business property.

Resources management requires approaches that are negotiated between the public and the private, and between the regulatory and the voluntary. It is also necessary to enable craftspeople and tradespeople, who are players in social cohesion, to remain in the dense areas, where property prices have risen sharply.

That is why, hearing the needs of Île-de-France residents, I would like to sustain lastingly the partnership with the economic players that is already under way through support for centres of competitiveness which are job creators and factors of attractiveness.

Working with the players from the economic sector, IAURIF gives a diagnostic on the changes and trends, and assists the Region in defining its policies. Alongside the drawing up of the Regional Master Plan (SDRIF) and of the Regional Economic Development Plan (SRDE), this issue of Les Cahiers brings together the elements of analysis and of reflection that are necessary for “understanding so as to act more appropriately.”

Jean-Paul HUCHON
President of the Regional Council of Île-de-France
President of IAURIF



Business property: riding the prevailing forces of the market

Anne-Marie Roméra

The appearance of new strategies related to the economic recompositions, to the financialisation of the property market, and to the emergence of new institutional players have changed how firms relate to their property and to their host territory. These changes are not without spatial and urban consequences. At a time when regional planning and development is under debate, this Cahier (Notebook) sets out to help the reader to understand the spatial incidence of these strategies in order to anticipate the risks of territorial disparity becoming too great.

Technological changes and globalisation, forcing firms to put in place new forms of organisation, have increased the numbers of relocations and have accelerated the process of renewal of the business property supply. These trends are generally underscored by drives to reduce costs and to refocus on core trades. In this context, in order to increase their reactivity, and in order to acquire greater flexibility, many firms are outsourcing their property, preferring the flexibility of renting, or certain branches of their activity (such as logistics, for example). Added to this, are increased requirements in terms of accessibility, functionality, and comfort of premises, which explains the tendency of firms to prefer new or renovated premises. To a greater extent than the upturn in employment, it is these factors intermingled that have contributed to the emergence of new tertiary centres or logistics sites that have participated in reshaping the geography of the property market.

Investors have responded extensively to this demand by acting massively in funding for property, transforming its modes of production and of location. The financial reasoning of investors is contributing to renewing the supply in the most recognised geographic sectors and to polarising new development (offices at the gates of Paris, logistics sites in the main industrial and business parks, shopping "villages" on the periphery). For this type of property, investors have become influential players in planning. This does not yet apply for products such as industrial or craft premises which are less profitable and whose production is more difficult to organise.

As regards institutional players, twenty years of decentralisation and of new practices acquired through inter-municipal action have taught local authorities to position themselves as players in economic development, property being a key element in the attractiveness of their territories. A paradox of globalisation is that recent years have marked a new lease of life for the local

dimensions. Increasingly, competition encompasses not only price but also quality of the products and services, and assets of the local environment (facilities, labour, transport infrastructures, and active presence of local contacts, etc.).

However, although business property production results from the association of private interest and of local strategies (by municipalities (communes), by inter-municipal authorities, and by associations of municipalities), it is at the regional level that many of the stakes and challenges are to be found:

- competitiveness of the metropolis;
- taking increased account of environmental quality criteria;
- understanding urban regeneration and its contrasts (abandonment/restructuring); and
- maintaining a diversified economic fabric.

Globalisation is leading to a change of scale that is forcing the major economic conurbations to compete for hosting metropolitan services and facilities or "functions". The regions must now extract added value from the assets constituted by economic centres or "poles" that are specialised or that have a high concentration of such functions: business districts, trade crossroads, research sites or tourist centres. Organizing complementarity between such poles so that they operate as a system is becoming essential.

However, metropolisation is not without consequences on regional cohesion. It takes place at the price of certain territories becoming marginalised and of certain human resources being left on the touchline. It is up to the metropolitan authorities to put in place regulatory actions and to redress imbalances by using leverage through facilities (transport infrastructures, culture facilities, etc.) and also by extracting added value from territorial enhancement actions already in progress (like the first inter-municipal "business/housing" agreement signed by the Plaine Commune inter-municipal authority), or by initiating with their partners pioneer strategies on territories for enhancement (witness the actions of the Caisse des Dépôts et Consignations bank).

Taking up the challenges related to the energy new deal is another field in which the players in regional planning and development can play an influential part. Laying down certain rules for ensuring that new site planning is consistent with limiting urban expansion and with travel reduction objectives, promoting the search for energy efficiency, and incorporating high environmental quality or "eco-building" criteria into property programmes are policies that are designed and

developed essentially through incentive measures. The experience of other metropolises shows that, backed up by an active and dynamic market, the requirement of such criteria can be combined with the interest of the firms, who are concerned to be recognised as being socially responsible and to reinforce competitiveness based on sustainability.

In line with this ambition for sustainable development, and in a context of less buoyant growth than in the nineteen sixties, urban regeneration is increasingly appearing as a major component of planning. This is a time for optimising what already exists rather than for creating economic poles from scratch. More than in the past, areas already assigned to business or industrial use should be capable of being transformed to accommodate redeployments of business and industrial activities over the territory. Becoming fully aware of this phenomenon is essential in order to devise territorial re-balancing. The regeneration is spontaneously focussed on the most enhanced sectors, witness the developments described for the office sector. Only conversion action coupled with strategies targeting the location of activities with a bright future (eco-industries, creative industries, new forms of commerce, etc.) will be able to turn this trend around.

The heart of the conurbation is suffering less from such desertion. However, since it is highly enhanced, the level reached by the land and property costs complicates the life of businesses, in particular crafts or trades business, or very small businesses. Extension is difficult or even impossible, and moving out to the fringes of the conurbation is becoming the only possible solution. And yet it is these activities that make the city, and the urban atmosphere, in particular when they provide residential services: they are the cornerstone of a diversified economy and of social cohesion. The attention given to their property needs is therefore of collective interest. The question then arises of public action and of involvement of local authorities in property products such as craft "cities" or business "hotels".

It can be seen that arousing the interest of promoters and of investors for meeting specific needs, enhancing sites hitherto considered to be of lesser interest, being demanding as regards environmental quality, and obtaining something in return when the dynamics so permit... define the outlines of a strategy. However, first, it is necessary to analyse the prevailing forces of the market so as to make good use of them and so as to keep up with international competition.



Geography in motion

Until recently, economic activity locations were moving in two ways: namely towards an extension of the tertiary core of the conurbation, and towards peri-urbanisation in the form of shopping centres and zones and business and industry parks. This deployment of economic activities is continuing but at a slower rate than in recent years.

The trend is currently moving from a phase of expansion to a phase of renewal and adaptation of the existing fabric, from quantitative reasoning to qualitative reasoning. This switch from supply to demand goes beyond the property and real estate context. Increasingly, it is the quality of the urban environment and the control over the great balances in terms of social cohesion, travel/commuting, and respect for the environment that make areas attractive.

Marrying economic, social, and environmental demands constitutes the challenge that the major metropolises of West Europe are endeavouring to take up in their planning projects.



DREIF/Gobry

Les activités économiques en Île-de-France : vers moins d'étalement ?

Renaud Diziaïn
IAURIF

La propension des activités économiques à se diffuser sur l'espace régional marque le pas depuis le début des années 2000. La consommation de terrains se fait plus modérée et en ordre moins dispersé. Le desserrement de l'emploi perd en intensité et le marché immobilier tend à réinvestir la zone agglomérée. À travers ces évolutions, une polarisation accentuée des activités économiques se dessine dans une logique de consolidation ou d'extension des polarités existantes.

Economic activities in Île-de-France: towards less sprawl?

The trend for economic activities to spread out over the area of the Region has levelled off since the early 2000s. Land consumption is more moderate and less disorderly. Dispersion and suburbanisation of jobs is slowing up and the property market is tending to move back into the built up area. Through these trends, marked polarisation of economic activities is emerging with the focus being on consolidating or extending existing centres or "poles".



I. Quintin/Aufif

Activités financières : les redéploiements génèrent un besoin de place

Renaud Dizain
avec la participation de
Ivan Quintin et Charlotte Corrius
IAURIF

Depuis 2000, les banques et assurances réorganisent leurs implantations à Paris et dans sa périphérie proche. Résultant de stratégies de localisation très sélectives en fonction des activités exercées, ces mouvements continuent à générer une forte demande de bureaux. Une opportunité pour doter la place financière d'une vitrine plus visible à l'international et donner corps au développement d'un pôle financier à l'est.

*Financial activities:
redeployments are generating
a need for more space*

Since 2000, banks and insurance companies have been re-organizing their locations in Paris and its inner ring. Resulting from location strategies that are highly selective depending on the activities carried on, these trends are continuing to generate high demand for offices. It is an opportunity to give the Paris finance sector a more internationally visible showcase and to flesh out the development of a finance centre on the East Side.



Les bureaux et l'aménagement métropolitain en Europe de l'Ouest

Ludovic Halbert

Chercheur en géographie économique au LATTS (CNRS, ENPC, UMLV)

Offices and metropolitan planning in Western Europe

The intermingled effects of urban form and of planning policies have contributed to modelling the geography of the office markets differently in the major European metropolises.

For a decade now, the various markets have been experiencing transformations that are similar in terms both of their spatial form and of the reasoning lying behind the actions of the players.

Interventionist planning policies have given way to economic development and urban regeneration strategies that have used office property as a lever.

The challenge today is for the metropolises of Western Europe to design new peri-central districts that meet the requirements of urban density and of mixed use.

Les effets entremêlés de la forme urbaine et des politiques d'aménagement ont contribué à modeler différemment la géographie des marchés de bureaux au sein des grandes métropoles européennes. Depuis une décennie, ces marchés connaissent des mutations similaires tant dans leur forme spatiale que dans les logiques d'acteurs. Aux politiques interventionnistes de planification ont succédé des stratégies de développement économique et de régénération urbaine dont l'immobilier de bureau a servi de levier. L'enjeu est aujourd'hui, pour les métropoles d'Europe de l'Ouest, de concevoir de nouveaux quartiers péri-centraux répondant aux exigences de la densité urbaine et de la mixité fonctionnelle.



Le retour en grâce des quartiers d'affaires historiques

Barbara Chabbal

Atelier parisien d'urbanisme

Partout en Europe, les quartiers d'affaires historiques jouent de leurs charmes pour rivaliser avec l'audace architecturale des nouvelles excroissances. Aux avantages de la centralité et d'une desserte optimale s'ajoutent les attributs culturels et patrimoniaux qui rendent ces quartiers d'affaires difficiles à dupliquer.

The historic business districts are making a comeback

Everywhere in Europe, the historic business districts are showing off their charms so as to vie with the architectural audacity of new growth in areas outside them. In addition to being very central and to having optimum public transport access, these traditional business districts have cultural and heritage assets that make them difficult to copy.



Paris Nord 2

Les zones d'activités économiques en Île-de-France : un puissant réseau

Jean-François Saigault
IAURIF

Le parc francilien de zones d'activités économiques dépasse aujourd'hui largement le millier. Pourtant la demande des entreprises reste vive et n'est pas toujours satisfaite : difficulté de mobiliser du foncier avec la fin des villes nouvelles et stock de surfaces commercialisables en baisse, gourmandise de la logistique qui absorbe les grandes entreprises, restructurations et renouvellement des sites existants n'ayant pas atteint un rythme assez soutenu... sont les principales raisons de ce décalage.

The business and industry parks of Île-de-France: a powerful network

The Île-de-France supply of business and industry parks and estates today boasts well over one thousand sites today. And yet the demand from firms remains brisk and is not always satisfied: difficult to find the land with the new town projects ending and decreasing stocks of marketable space, high land consumption of logistics which takes up large areas of ground or "footprints", and a rate of restructuring and of regeneration of existing sites that is not yet high enough... such are the main reasons for this shortfall.



San Sébastien

Marché de la logistique : l'Île-de-France leader en Europe

Jean-François Saigault
IAURIF

Les mouvements de délocalisation de la production et d'externalisation de certaines tâches par les entreprises, dans un contexte de mondialisation et de rationalisation, font des activités de distribution une fonction incontournable de l'économie. L'Île-de-France est devenue une plaque tournante pour la logistique grâce à sa position de grand carrefour en Europe de l'Ouest et par l'importance du bassin de consommation qu'elle représente. L'accueil de ces activités suppose cependant de répondre, mieux que par le passé, à un ensemble de contraintes spatiales et environnementales.

*The logistics market:
Île-de-France, European leader*

The trends for firms to relocate production and to outsource certain tasks, in a context of globalisation and rationalisation, are making distribution activities an absolutely essential part of the economy. Île-de-France has become a logistics hub through its position at a major crossroads of Western Europe, and through the large size of the consumption catchment area that it represents. However, hosting logistics activities assumes that a range of spatial and environment constraints be complied with more satisfactorily than in the past.



L'évolution et le devenir du parc de grandes surfaces commerciales en Île-de-France

*Changes and future
for hypermarkets,
supermarkets and superstores
in Île-de-France*

*The French shopping infrastructure
has undergone profound change
and has been modernised since
the early sixties. Today, the large-
scale retail trade dominates
the shopping landscape: in the food
shopping sector, hypermarkets and
supermarkets account for two-thirds
of sales, and in the non-food sector,
the market shares of food
hypermarkets and specialist
superstores account for nearly 50%
of sales. But in a context
of changing purchasing habits
and low growth in consumption,
the development potential
of the large-scale retail trade seems
to be ebbing, with only specialist
large-scale outlets continuing
to progress. What is the current
state of supply of large-scale retail
outlets in Île-de-France? Who owns
it? How has it changed over
the last fifteen years, and what
changes does the future hold for it?*

Carole Delaporte
IAURIF

L'appareil commercial français s'est profondément transformé et modernisé depuis le début des années 1960. La grande distribution domine, aujourd'hui, le paysage commercial : dans l'alimentaire, supermarchés et hypermarchés réalisent les deux tiers des ventes, dans le non-alimentaire les parts de marché des grandes surfaces alimentaires et spécialisées atteignent presque 50 %. Mais dans un contexte de modification des comportements d'achat et de faible progression de la consommation, le potentiel de développement de la grande distribution semble s'essouffler, seul le commerce spécialisé continue sa progression. Comment se présente le parc actuel de grandes surfaces en Île-de-France ? Par qui est-il détenu ? Comment a-t-il évolué au cours des quinze dernières années et quelles évolutions se dessinent pour l'avenir ?



Player strategy

The property production mechanisms, which have long been governed by the game of supply and demand from businesses, are undergoing major upheaval with the acceleration in the financialisation of the property market. The corollary to this is the growing influence of the financial reasoning of investors on modes of production, choices of location, and natures of projects.

Through their growing influence, investors participate in enhancing the local area, stimulate production of innovative concepts, and bring in factors of dynamism; all of which are opportunities for the planners.



R. Diziani/Liaif

Urbanisme, aménagement, immobilier... et financiarisation

Guy Marty

Directeur général

Institut de l'épargne immobilière et foncière

*Town planning, planning
and development, property...
and financialisation*

*Be it for market dynamics,
changes in trades, or urban
development projects, investors are
now omnipresent, and with them,
financial reasoning. How has
a situation come about that is so
radically different from the situation
that used to prevail?*

*The obvious answer that "it is
logical for the rules of the market
and of profitability also to apply
to property" is both weak
and dangerous. Weak because
it is more of a comment
than an explanation:
if that reasoning is so obvious,
why was it not revealed earlier?
And why now? The obvious answer
is also dangerous because
it reduces to the level of flat banality
a phenomenon of such novelty
and of such power that it deserves
more questioning on its subject
and an attempt to understand
the driving forces behind it.*

Qu'il s'agisse des dynamiques de marchés, des évolutions au sein des métiers ou des projets urbanistiques, les investisseurs sont désormais omniprésents, et avec eux les raisonnements financiers. Comment a-t-on pu en arriver à une situation si radicalement différente de celle qui prévalait auparavant ? L'argument de l'évidence, «il est logique que les règles du marché et de la rentabilité s'appliquent aussi à l'immobilier», est à la fois faible et dangereux. Faible, car il relève plus du commentaire que de l'explication : si cette logique est si évidente, pourquoi ne s'est-elle pas révélée plus tôt ? Et pourquoi maintenant ? L'argument d'évidence est dangereux aussi, car il réduit au rang d'une plate banalité un phénomène d'une telle nouveauté, d'une telle puissance, qu'il mérite au contraire que l'on s'interroge à son sujet, que l'on tente d'en comprendre les ressorts.



J.Bertrand et A.Gauthier/laurif

Les emplois de bureau : état des lieux et prospective à l'horizon 2015

Corinne Mignot
Franck Fénéon

Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise

L'essor du parc de bureaux francilien touche-t-il aux limites de la tertiarisation avancée de l'économie francilienne ? Quelle est sa marge de progression dans les dix ans à venir et avec quelles implications sur les volumes de bureaux à construire ? Dans l'hypothèse la plus probable retenue par l'ORIE, le parc de bureaux va s'accroître de 5 millions de m² d'ici 2015. Désormais, c'est tout autant le renouvellement que l'expansion du parc qui devront répondre aux besoins des entreprises en bureaux neufs ou remis à neuf, estimés à plus de 10 millions de m².

Office jobs: current state of play and prospects up to 2015

Is the boom in the supply of office space in Île-de-France reaching the limits of the advanced tertiarisation of the Île-de-France economy? How much room does it have for progressing over the coming ten years, with what implications on the volumes of office space to be built? On the most probable assumption chosen by ORIE (Regional Observatory of Business Property in the Île-de-France Region), the supply of office space will increase by 5 million square metres by 2015. Henceforth, it is as much renovation and replacement as expansion of the supply that should meet the new or renovated office space requirements of firms, estimated to be over 10 million square metres.



C. Loutier/laif

Le management immobilier des grands groupes français

Ingrid Nappi-Choulet

Professeur

École supérieure des sciences économiques et commerciales

La fonction de gestionnaire immobilier dans l'entreprise se développe depuis quelques années sous l'impulsion de la croissance des marchés immobiliers d'entreprise et de la financialisation récente du secteur immobilier. La professionnalisation de la gestion immobilière, accompagnée d'une spécialisation des métiers et de l'apparition de nouvelles techniques de management, constitue un enjeu considérable par leur impact potentiel sur les performances de l'entreprise.

Property management by the major French groups

The position of property manager has been developing in firms in recent years under the impulse of the growth of business property markets and of the recent financialisation of the property sector. Professionalisation of property management, accompanied by specialisation of the trades and by the appearance of new management techniques constitutes a major issue or stake due to potential impact on the performance of the firm.



O. Martin/Gambier/Bercy village

Le marché de l'investissement dans le commerce et les centres commerciaux

Carole Delaporte

IAURIF

d'après un entretien avec Christopher Wicker

Président directeur général

The Retail Consulting Group

En troisième place derrière le bureau et le résidentiel, le marché de l'investissement dans le commerce est principalement constitué de très grands centres commerciaux alors que la part des commerces de centre-ville tend à se réduire. Malgré un contexte économique peu favorable marqué par la stagnation du pouvoir d'achat et des prévisions de croissance à la baisse, l'immobilier de commerce attire de plus en plus les investisseurs. Contraints par une réglementation limitant les ouvertures de commerces, les investisseurs font le choix de conserver un patrimoine qui se valorise, et de se tourner vers de nouveaux produits immobiliers tels que les parcs d'activités commerciales.

The market for investment in retail property and in shopping centres

Lying in third place behind the office and residential markets, the market for investment in retail property is mainly constituted by very large shopping centres while the share of high-street shops is tending to decline. In spite of an unfavourable economic context marked by stagnation in purchasing power and by downwardly revised growth forecasts, retail property is attracting increasing numbers of investors. Influenced by the regulations that limit retail outlet openings, investors are choosing to hang on to an estate whose value is rising, and to go for new property products such as retail parks.



La demande immobilière des artisans

Laurent Luce

Chambre régionale de métiers et de l'artisanat d'Île-de-France

Carole Delaporte

IAURIF

Property demand from craftspeople and tradespeople

Bakers, masons, printers, taxi-drivers, cobblers, florists, jewellers... all trades that bear witness to the diversity of the crafts and trades sector. With over 130 firms and nearly half a million salaried employees in 2004, the economic weight of the crafts and trades sector remains considerable in Île-de-France. But the stability of the number of firms should not mask the very major sector-by-sector upheavals: the catering trades and certain commercial services such as those proposed by cobblers, photographers, or drycleaners/dyers are thinning out, while others such as beauty care services, and cleaning services are enjoying growth. The diversity of these trades generates a varied property demand ranging from the shop to the office, and including the laboratory. But since craftspeople/tradespeople are having to serve increasingly urban customer bases, the main problem facing them is the skyrocketing property prices both for purchasing and for renting.

Boulangers, maçons, imprimeurs, chauffeurs de taxis, cordonniers, fleuristes, joailliers, autant de métiers qui témoignent de la diversité de l'artisanat. Avec plus de 130 000 entreprises et près d'un demi-million d'actifs salariés en 2004, le poids économique de l'artisanat demeure conséquent en Île-de-France. Mais la stabilité du nombre d'entreprises ne doit pas masquer des bouleversements sectoriels très importants : les métiers de bouche et certains services marchands comme le cordonnier, le photographe ou le teinturier se raréfient, alors que d'autres comme les salons d'esthétique, les sociétés de nettoyage sont en croissance. La diversité de ces métiers génère une demande immobilière variée allant de la boutique au bureau en passant par le laboratoire. Mais l'artisan devant se rapprocher d'une clientèle de plus en plus urbaine, son principal problème est la flambée des prix de l'immobilier tant à l'achat qu'à la location.



New stakes: what levers for action?

A component in regional planning, business property is a vector of local re-dynamization. The profound changes being experienced by the property markets are bringing the public player to re-profile its action. It is a question of taking advantage of lever effects, of making up for the shortcomings of the market, of encouraging quality and respect for the environment, and of imposing the rule of mixed-use in urban development. A score henceforth to be played by several players in an institutional context in which new players are making their voices heard.



E. Garault/auif

Agrément, redevance... : des réformes successives au service de l'aménagement régional

Renaud Diziaïn

avec la participation de

Laure Flandre

IAURIF

*Approval, licence fees....:
successive reforms
in the regional planning
and development department*

*At a time of decentralisation
and of financialisation of property
output, new tertiary districts
are being set up at the combined
initiative of the local authorities
and of private interest. In spite of
high competition between
communes (municipalities),
the office property market in space
terms has been developing
in a relatively balanced manner
since 1995, in particular between
the west and the east of the central
zone. To what extent have
the regulatory and tax-based
planning schemes (approval,
licence fee, annual tax on premises,
etc.) specific to the Île-de-France
been instrumental in controlling
this development?*

À l'heure de la décentralisation et de la financiarisation de la production immobilière, de nouveaux quartiers tertiaires naissent grâce à l'initiative conjuguée des collectivités locales et des intérêts privés. Malgré une forte concurrence entre communes, le développement spatial du marché des bureaux s'opère de manière relativement équilibrée depuis 1995, notamment entre l'ouest et l'est de la zone centrale. Dans quelle mesure le dispositif d'aménagement réglementaire et fiscal (agrément, redevance, taxe annuelle sur les locaux...) propre à l'Île-de-France a-t-il été l'instrument de la maîtrise de ce développement ?



L. Gallois/IAURIF

Le *London Plan* joue la carte du bureau

Renaud Dizain

avec la participation de

Laurent Perrin et Coralie Solbes

IAURIF

The London Plan focuses on office space

The new master plan for Greater London is making office property the cornerstone of a planning strategy based on a return to urban compactness. Densification and mixed-function development are the watchwords of the London Plan for boosting the construction of offices and of housing, for keeping urban sprawl in check, and for limiting commuting and travel. In anticipation of increased and more sophisticated tertiarisation, the London Plan intends to re-dimension its business districts in line with the high economic ambitions of London.

The major regeneration programmes in the east and north of the conurbation and the old tertiary centres of the inner suburbs could suffer from the pre-eminence given to the hypercentre.

Le nouveau schéma directeur du Grand Londres fait de l'immobilier de bureau la pierre d'angle d'une stratégie d'aménagement fondée sur le retour à la compacité urbaine. Densification et mixité fonctionnelle sont les mots d'ordre du *London Plan* pour relancer la construction de bureaux et de logements, contenir l'étalement urbain et limiter les déplacements. Anticipant une tertiarisation accrue et plus sophistiquée, le *London Plan* entend redimensionner ses quartiers d'affaires à la hauteur des ambitions économiques londoniennes. Les grands programmes de régénération de l'est et du nord de l'agglomération, comme les anciens pôles tertiaires de la proche couronne urbaine, pourraient pâtir de la prééminence accordée à l'hypercentre.



Sustainable development, conversion and brownfield development, support for small business: the focuses for action from the Île-de-France Region on business property

The Region is resolutely committed to fostering economic development through actions aimed at extracting added value from the assets of Île-de-France: support for sectors of excellence (centres of competitiveness), promotion tools (ARD⁽¹⁾), and drafting of the regional economic development plan (SRDE). The context of major changes also calls for support for small businesses/very small businesses in their development. This is where the grants and assistance for conversion and for diversification of the property supply come into their own. Those grants and assistance schemes are aimed by way of priority at territories on the margins of the dynamics of the market. This action is henceforth also associated with criteria satisfying the ambitions of the eco-region and of sustainable development.

⁽¹⁾ Agence régionale de développement (Regional Development Agency).

Développement durable, requalification, appui aux PME : les axes d'intervention de la Région Île-de-France en matière d'immobilier d'entreprise

Laetitia Pageot et Isabelle Fabre
Conseil régional d'Île-de-France

La Région s'implique résolument en faveur du développement économique par des actions visant à valoriser les atouts de l'Île-de-France : soutien aux filières d'excellence (pôles de compétitivité), outils de promotion (ARD⁽¹⁾), élaboration du schéma régional de développement économique (SRDE). Le contexte de fortes mutations appelle aussi un accompagnement des PME/TPE dans leur développement. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les aides à la requalification et à la diversification de l'offre immobilière qui visent prioritairement les territoires en marge des dynamiques du marché. Cette action s'assortit désormais de critères répondant aux ambitions de l'éco-région et du développement durable.

(1) Agence régionale de développement.



F. Dugény/Iaurif

Quelles réponses des acteurs publics à la problématique immobilière des artisans?

Carole Delaporte

IAURIF

avec les contributions

de la Chambre régionale de métiers et de l'artisanat,
des chambres départementales

L'offre immobilière pour les artisans doit répondre à des besoins diversifiés selon l'activité exercée. La demande sur le segment des locaux d'activité est plus difficile à satisfaire que sur celui des locaux commerciaux. Délaissés par la promotion privée, les locaux d'activités proposés sont souvent anciens et inadaptés en taille. Les acteurs privés, pour des raisons de rentabilité, hésitent à concevoir, construire et gérer des locaux de dimension modeste. Les acteurs publics, en collaboration ou pas avec le privé, sont les mieux placés pour intégrer la dimension de la taxe professionnelle des entreprises (TPE) à leur politique d'aménagement, de développement territorial et d'offre immobilière. Face à ces situations, leur réponse est différenciée.

What responses can the public players offer to mitigate the property problems experienced by craftspeople and tradespeople?

The property supply for craftspeople and tradespeople must meet diversified needs depending on the craft or trade. Demand on the industrial premises segment is more difficult to satisfy than demand for retail or commercial premises. Forsaken by private promoters, the industrial premises proposed are often old and inappropriate in size. For reasons of profitability, private players hesitate to design, build, and manage small premises. Public players, whether or not they act in collaboration with the private sector, are best placed for incorporating the dimension of local business tax into their planning, spatial development, and property supply policies. They can offer different responses to the various different situations.



P. Léfèvre

La Caisse des dépôts : un rôle d'investisseur pionnier

Dara Lecomte
Caisse des dépôts et consignations

Institution financière publique, la Caisse des dépôts et consignations accompagne les collectivités territoriales dans leurs projets de développement. Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, ses interventions ont pour but d'enclencher une dynamique de revalorisation sur des sites où d'autres investisseurs ne se risquent pas, ou du moins pas encore... Un engagement emblématique des marges de manœuvre de l'action publique face au jeu du marché.

*The Caisse des dépôts bank:
playing the role of pioneer
investor*

A public financial institution, the Caisse des dépôts et consignations assists the local authorities in their development projects. For urban regeneration operations, its actions are aimed at engaging a drive to enhance sites on which other investors do not dare to venture, or at least not yet... An emblematic commitment of room for manoeuvre through public action in the face of market forces.



J. Minet

Immobilier d'entreprise : un marché d'avenir pour la construction durable (HQE)

Pascale Leroi
IAURIF

Depuis le début des années 2000, les opérations immobilières de haute qualité environnementale (HQE) fleurissent en France. Les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, et plus récemment les opérateurs privés, intègrent des critères de construction durable dans leurs projets. Un développement qui répond à la mobilisation d'acteurs locaux et d'organismes publics, et qui devrait s'amplifier avec l'arrivée de nouvelles directives et la hausse des coûts de l'énergie et des matériaux. Conséquence positive : la diffusion récente de la construction durable aux bâtiments tertiaires et d'activités, pour une démarche encore essentiellement appliquée aux logements et aux équipements publics.

Business property: a market with a future for sustainable construction or "eco-building" ("HQE" in French)

Since the early 2000s, high-environmental-quality ("HQE") property developments have been blossoming in France. Local authorities, social housing landlords, and, more recently, private operators are incorporating sustainable construction criteria into their projects. This development is a result of the mobilization of local players and of public bodies, and it should be amplified even further with the arrival of new directives and the rising costs of energy and of materials. A positive consequence is the recent dissemination of sustainable construction to tertiary and industrial buildings for an approach that is still essentially applied to housing and to public facilities.



EBP/Lautif

La taxe professionnelle donne des signes d'asphyxie

Jean-Pierre Chauvel
IAURIF

Local business tax shows signs of becoming asphyxiated

Local business tax is the main tax resource for local authorities.

It accounts for most of the disparities in tax wealth observed between local authorities.

After recurrent criticism of the burden of local business tax for businesses in France, numerous relief schemes have led, since the origins of the tax, to an increasing share of the burden of the tax revenue expected by the local authorities being transferred to central government.

As from 2007, it will be the local authorities themselves who, in place of the firms or of the central government, will bear a fraction of the incidence of the increases in the rate of taxation voted by them. This should reduce a little further, and a lot further for some, the local authorities' room for manoeuvre as regards taxation.

La taxe professionnelle est la principale ressource fiscale des collectivités territoriales. Elle explique la majeure partie des disparités de richesse fiscale constatées entre celles-ci. À la suite de critiques récurrentes sur le poids de la taxe professionnelle pour les entreprises du territoire national, de nombreux allégements ont conduit, depuis l'origine, à transférer à l'État une part croissante de la charge fiscale attendue par les collectivités territoriales. À compter de 2007, ce sont les collectivités elles-mêmes, en lieu et place des entreprises ou de l'État, qui supporteront une partie de l'incidence des augmentations de taux d'imposition votés par elles. Ce qui devrait avoir comme répercussion de réduire encore un peu, et beaucoup pour certaines, la marge de manœuvre fiscale des collectivités territoriales.



Val de Seine

L'aménagement des zones d'activités économiques : l'émergence des intercommunalités se confirme

Developing business parks or "economic activity zones" (ZAEs): the emergence of inter-commune structures is being confirmed

In 2006, 103 groups of local authorities having their own taxation account for 5.1 million Île-de-France residents. However, the inter-commune landscape of the Region is far from stabilized. Since the year 2000, the number of groups of local authorities has doubled, going from 47 to 103, with an acceleration in 2003 and 2004 but a downturn in 2005. New structures continue to be set up even though inter-commune growth, which has almost reached maturity at national level (90% of the communes), has been stagnating for the last three years. This "peaceful revolution" is not without consequences for managing business parks (ZAEs) which are increasingly changing hands from commune level to inter-commune level...

(1) i.e. 58% of the population (excluding Paris itself) and 68% of the communes.

Agnès Parnaix
IAURIF

En 2006, 103 groupements à fiscalité propre regroupent 5,1 millions de Franciliens⁽¹⁾. Pour autant, le paysage intercommunal francilien est loin d'être stabilisé. Depuis l'an 2000, le nombre de groupements a doublé, passant de 47 à 103, avec une accélération en 2003 et 2004 mais un fléchissement en 2005. La création de nouvelles structures se poursuit alors que la progression intercommunale, en passe d'être achevée au niveau national (90 % des communes), marque le pas depuis trois ans. Cette «révolution tranquille» n'est pas sans conséquence sur la gestion des zones d'activités économiques (ZAE) qui, de plus en plus, passent de l'escarcelle communale à celle des groupements...

(1) Soit 58 % de la population (hors Paris) et 68 % des communes.



SIGARIF : l'économie régionale territorialisée à portée de clics

Du SIGR aux SIG dédiés...

Frédéric Prevost
IAURIF

À l'IAURIF, les approches territoriales et spatiales occupent une place prépondérante dans la plupart des études menées chaque année. Le système d'information géographique régional (SIGR), constitué il y a 20 ans, s'enrichit régulièrement de nouvelles couches d'informations géographiques et de nouvelles données. Depuis cinq ans environ, les SIG dédiés⁽¹⁾, produits «lights» dérivés du SIGR associant cartes et données, ont permis de regrouper autour de thèmes fédérateurs les partenaires naturels et institutionnels de l'IAURIF, autorisant partage et mutualisation de données. La souscription à un abonnement annuel et la signature d'une convention par abonné suffisent à une mise à disposition d'un «SIG dédié». L'IAURIF a retenu pour ces outils une solution logicielle fonctionnant sur des PC autonomes ou en réseau.

SIGARIF: the regional economy broken down locally is only a "click" away from the RGIS to dedicated GISs...

At IAURIF, the territorial and spatial approaches enjoy a predominant position in most of the surveys conducted every year. The regional geographic information system (RGIS or "SIGR" in French) that was set up 20 years ago is regularly enriched with new layers of geographic information and with new data. For about five years now, the dedicated GISs, "light" products derived from the RGIS associating maps and data, have been making it possible to bring together natural and institutional partners of IAURIF around federative themes, enabling data to be shared and pooled. An annual subscription and signing of an agreement by each subscriber suffice to make available a "dedicated GIS". For these tools IAURIF has chosen a software solution operating on stand-alone or networked PCs.

(1) Déjà opérationnels : SIGARIF, Visiaurif, Visiaurif Habitat (housing), Visiaurif Tourisme (tourism), Visiaurif Politique de la Ville (urban regeneration policy); Partenariats et développements en cours (non diffusés à ce jour) : Visiaurif Formation, Visiaurif Sport, Visiaurif Risques (environmental risks), Visiaurif Aménagement (planning)...

DERNIERS VOLUMES PARUS en vente à l'I.A.U.R.I.F.

15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15 - Tél. : 01.53.85.79.37. <http://www.iaurif.org>
abonnement par correspondance : chèque à l'ordre de l'I.A.U.R.I.F.



N° 142

Août 2005

France : 36 €
Étranger : 38 €

LES RISQUES MAJEURS EN ÎLE-DE-FRANCE

ÉDITORIAL :

Les risques majeurs en Île-de-France : aménager pour prévenir
Jean-Paul Huchon, président du Conseil régional d'Île-de-France

La prise en compte des risques majeurs en Île-de-France :
une composante indissociable de l'aménagement du territoire

LA RÉGLEMENTATION AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT

Les plans de prévention des risques naturels : des résultats encourageants, des simplifications nécessaires pour plus d'efficacité

Les PPR et l'action réglementaire en Île-de-France

Le PPRI de l'Oise dans le Val-d'Oise : une situation évolutive depuis 10 ans

La mise en œuvre d'un PPRI : l'exemple du Val-de-Marne

Les PPR mouvements de terrain : les interventions de l'IGC

PPR mouvements de terrain : pour une approche multirisque
en Seine-Saint-Denis

DES RÉFLEXIONS POUR L'ACTION

Plan de secours contre le risque inondation en Île-de-France :
anticiper pour réduire l'impact des crues

Prévention des risques majeurs dans l'agglomération mulhousienne :
quelles perceptions et quels points de vue des actions ?

Marseille : de l'identification à la gestion des risques et des nuisances

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES : DIVERSITÉ DES ÉCHELLES D'Actions

L'entente Oise-Aisne : la lutte contre les inondations sur le bassin versant
de l'Oise

Un nouvel aménagement pour lutter contre les crues dans le bassin de la Seine

L'aménagement face au ruissellement pluvial :
l'exemple de la Seine-Saint-Denis

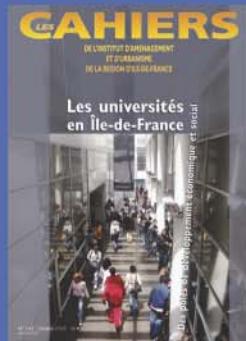
La prévention des risques liés aux carrières souterraines :
conséquences pour l'aménagement en Île-de-France

Les zones inondables dans le SCOT de Strasbourg :
valoriser le potentiel pour gérer les risques

Une charte pour la gestion des risques industriels en Haute-Normandie

Feyzin, une ville référence dans la maîtrise du risque technologique

Le transport de matières dangereuses dans l'agglomération lyonnaise :
les actions du SPIRAL



N° 143

Octobre 2005

France : 36 €
Étranger : 38 €

LES UNIVERSITÉS EN ÎLE-DE-FRANCE DES PÔLES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

ÉDITORIAL :

L'université au cœur du développement des territoires
Jean-Paul Huchon, président du Conseil régional d'Île-de-France

Les équipements universitaires en Île-de-France :
services de proximité et pôles de développement économique et social

LES GRANDS ENJEUX

Panorama de l'enseignement supérieur en Île-de-France

Pour une accréditation des diplômes professionnels

L'internationalisation des études supérieures

Quels sont les facteurs favorisant les séjours d'études à l'étranger des jeunes Français ?

Les réformes en cours

L'université, entre formation, recherche et entreprises

LES UNIVERSITÉS FRANCILIENNES

Les universités d'Île-de-France : une exception ?

Les étudiants et leurs universités en Île-de-France : un champ social contrasté

La mobilité des étudiants entre les universités franciliennes

L'action régionale en faveur des universités

Cergy-Pontoise et Marne-la-Vallée :
deux options d'aménagement universitaire

L'aménagement des campus universitaires de proche couronne :
Paris X-Nanterre et Paris XIII-Villetaneuse

La mise en œuvre du plan Universités du troisième millénaire à Paris

LA VIE ÉTUDIANTE

Les étudiants d'université : origine sociale et modes de vie

Les conditions de vie des étudiants en Europe

La mobilité liée aux études des Franciliens inscrits dans l'enseignement supérieur en 1999

Les bibliothèques universitaires en Île-de-France

Le sport à l'université : des conditions peu favorables à la pratique

Le logement étudiant en Île-de-France : développer une offre diversifiée

Les aides sociales aux étudiants

Les aides financières directes destinées aux étudiants : un paysage complexe

Les Franciliens bénéficiant d'une bourse sur critères sociaux : moins nombreux qu'ailleurs, mais davantage aidés



N° 144

Mars 2006

France : 36 €
Étranger : 38 €

LIBAN : RETOUR SUR EXPÉRIENCE

ÉDITORIAL :

Liban : retour sur expérience
Jean-Paul Huchon, président du Conseil régional d'Île-de-France

De la reconstruction au développement

Al Fadl Chalak, président du Conseil du développement et de la reconstruction du Liban

Moment charnière, retour sur expérience

LA SAGA DE LA RECONSTRUCTION

Quinze années de reconstruction

Beyrouth reprend place au niveau international

La saga croquée

La réconciliation par la reconstruction

Repères : le Liban, un territoire, une histoire, des hommes

40 ANS DE PRÉSENCE AU LIBAN : LES APPORTS DE LIAURIF

Des plans et des projets pour la région de Beyrouth

Le SDATL (2002-2004)

Littoral, montagne, sites : les apports de lIAURIF

Un programme post-conflit pour le Sud-Liban

Cartographie et SIG, des contributions décisives de lIAURIF

Chronologie des travaux et équipes IAURIF au Liban

DIX THÈMES DE RÉFLEXION

La règle et son respect

Incertitudes et planification

La place du public et du privé

Investisseurs, chers investisseurs

Le concept de rareté comme outil d'analyse et de projet

Planification indicative, la force des idées

l'Ingénierie indépendante comme médiateur

l'indispensable vulgarisation des concepts

Recherche et expertise : regards croisés

Planification à long terme et actions d'urgence : quelles articulations ?