

Equipe

magazine

Direction Régionale
de l'Équipement d'Ile-de-France

SOMMAIRE

2-3 PROJETS

Les déplacements
des Franciliens étudiés
en termes de séquences.

4-5 DOSSIER

Immobilier d'entreprise :
mieux connaître la part
et l'impact du
renouvellement.

6 INITIATIVES



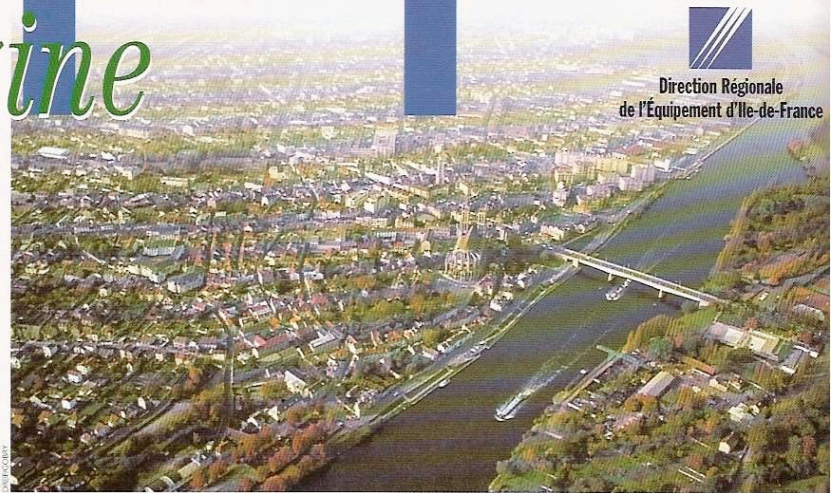
Une approche
globale pour
l'aménagement
des sites
de carrières.

7 VIE D'ÉQUIPE

Urbamet, une base de
données qui répertorie
200 000 références
sur l'aménagement.

8 PARTENAIRES

Interview de Pascal
Lelarge, directeur
de l'EPAMSA.



CONTRAT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le Mantois fait le pari du développement durable

Le Contrat de développement urbain (CDU) de Mantes-en-Yvelines a été signé le 21 janvier dernier, en présence de MM. Louis Besson, secrétaire d'État au Logement, Joël Thoraval, préfet de la région Ile-de-France, et Gilles Ricono, préfet, directeur régional de l'Équipement. Un contrat par lequel les trois communes du Mantois et l'État s'engagent ensemble pour garantir un développement durable de ce territoire en difficulté.

En grande couronne, le territoire du Mantois Seine Aval fait face à une triple crise. Crise économique et sociale tout d'abord, avec un taux de chômage passé de 9 % de la population active en 1975 à 27 % en 1991, et une pauvreté qui se concentre dans des grands ensembles

aujourd'hui surdimensionnés ; mais aussi crise urbaine, le Mantois n'ayant pu maîtriser l'occupation des espaces, avec pour conséquence la mise en place d'un tissu urbain peu dense et faiblement attractif. Trop loin de Paris pour bénéficier des mutations positives, mais suffisamment proche pour

Suite p. 2 ➤

N° 62
MARS 1998



Le quartier du Val Fourré fait partie des projets de revalorisation urbaine du CDU de Mantes-en-Yvelines.

► **Suite de la p. 1** accueillir les populations pour lesquelles l'espace est trop cher dans la capitale, le territoire se trouvait dans un état de grande vulnérabilité sans bénéficier de ressources publiques locales suffisantes pour faire face.

Vision commune

« Dans ce contexte, et compte tenu des objectifs énoncés dans le SDRIF, qui prévoit, outre la recomposition de l'agglomération centrale, le renforcement des pôles urbains existants en grande couronne, une action volontariste et coordonnée des différents acteurs était essentielle, explique Jean-Pierre Daubin, de la division de l'urbanisme et du schéma directeur (DUSD) de la DREIF. La signature du CDU représente l'aboutissement de la démarche de concertation initiée il y a plusieurs années entre les collectivités locales et l'État, et jette les bases d'un projet cohérent à moyen et long terme du point de vue économique, social et urbain. »

Illustration de la politique partenariale que l'État souhaite développer avec les collectivités locales (Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Buchelay), le contrat a comme objectif la restauration de la qualité urbaine, afin de tirer parti des atouts et de rendre attractif ce territoire intercommunal. Cette ambition sera poursuivie de manière cohérente jusqu'en 2015, grâce à une articulation des objectifs à court, moyen et long terme, et se déclinera autour de quatre grands thèmes.

La politique en matière de logement aura pour but, notamment, d'assurer une mixité sociale en réhabilitant et en construisant des logements pour les classes moyennes ; le développement économique, qui profitera de l'attractivité de la zone franche, sera quant à lui basé sur une approche réaliste du marché de l'immobilier d'entreprise ; la sauvegarde des espaces agricoles et naturels est également prise en compte. Enfin, l'exécution financière prévoit une planification des équipements sans entraîner d'aggravation de la pression fiscale.

« Après concertation avec l'ensemble des partenaires, une vision commune cohérente a été dessinée, rendant possible un véritable partage des responsabilités, insiste Jean-Pierre Daubin. En identifiant les leviers de développement sur l'ensemble du territoire, elle constitue aujourd'hui le meilleur gage de succès de ce projet à long terme. » ■

*DREIF : direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France.
SDRIF : schéma directeur régional d'Ile-de-France.*

Renouvellement du parc francilien de bureaux

La face cachée de l'immobilier d'entrepre

La taille du parc francilien de bureaux est aujourd'hui stabilisée. Mais stabilisation ne signifie pas absence d'évolution, et de nombreuses opérations de restructuration et de rénovation sont menées sans que l'on ait, jusque-là, pris la mesure exacte du phénomène. Une récente étude de l'ORIE (Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise d'Ile-de-France), menée avec la collaboration d'une trentaine d'investisseurs institutionnels, des commercialisateurs et des utilisateurs, permet de mieux apprécier cette tendance.

1 Les opérations de renouvellement du parc s'effectuent sous la contrainte du marché.

2 L'ampleur de ce phénomène, jusqu'à présent largement sous-estimé, a été clairement mise en évidence grâce à l'étude de l'ORIE.

3 Une telle évolution n'est pas sans conséquence sur la polarisation de l'agglomération parisienne, et la puissance publique se doit de la prendre en compte.

Au premier janvier 1997, le parc francilien de bureaux s'établissait à 41 millions de m². Majoritairement privé (à plus de 86 %), ce parc se concentrait pour les trois quarts dans la capitale et en petite couronne, Paris représentant à elle seule 36 % des surfaces, et le département des Hauts-de-Seine 24 %. Ce parc classe l'agglomération parisienne (Paris et petite couronne) parmi les plus grandes métropoles mondiales. Seul le Grand Londres, avec un parc d'environ 30 millions de m², lui est comparable en Europe. La crise du début des années 1990 a affecté durablement le secteur de l'immobilier professionnel : les constructions nouvelles ont fortement ralenti, les investisseurs choisissant soit de se tourner vers d'autres marchés jugés plus porteurs, comme celui de Londres, soit de reporter ou d'abandonner leurs projets.

1 Des investissements sous la contrainte du marché

Avec le renversement de tendance constaté depuis deux ans et demi* et le retour à un besoin net de bureaux, les acteurs sont cependant de plus en plus nombreux à privilégier une logique patrimoniale, qui se traduit par des actions de renouvellement de leur parc. « La rentabilité des opérations de rénovation ou de restructuration n'est plus cal-



Comme dans cet immeuble de la rue de Villiers, à Levallois-Perret, les investisseurs n'hésitent pas à restructurer les espaces pour créer des plateaux conformes aux exigences des entreprises.

culée comme auparavant, souligne Michèle-Angélique Nicol, qui a conduit l'étude pour le compte de l'ORIE et de la DREIF. Les investisseurs n'espèrent plus maximiser leurs gains en réalisant des travaux. Avec la forte érosion des loyers, leur objectif est avant tout d'éviter les pertes liées à l'obsolescence de leur patrimoine. » Rénovations et restructurations apparaissent bien, aujourd'hui, comme les moyens de répondre aux attentes d'une clientèle exigeante, et d'éviter les coûts liés à la détention d'un immeuble "hors marché".

Dans ce cadre, l'un des premiers intérêts de l'étude conduite par l'ORIE est d'avoir établi une classification des divers types de travaux. « On distingue quatre modes d'intervention, reprend Michèle-Angélique Nicol. Deux d'entre eux sont relativement légers : les remises en état, qui

consistent en un rafraîchissement des revêtements pour un coût inférieur à 1 000 F/m², et les rénovations qui prévoient, en plus, l'amélioration des installations et le décloisonnement des plateaux pour un coût inférieur à 4 500 F/m². Mais les investisseurs engagent aussi parfois des investissements plus lourds : les



rise

restructurations, dans lesquelles l'immeuble est totalement réorganisé pour un coût allant de 6 000 F à 10 000 F/m², voire des opérations encore plus radicales de démolition-reconstruction, pour un prix de revient supérieur à 10 000 F/m². »

2 Un phénomène sous-estimé

Perçue par l'ensemble des acteurs du marché de l'immobilier professionnel, la réorientation des investissements vers le renouvellement des bureaux est une tendance de fond. Les sociétés foncières et les compagnies d'assurances, possédant des immeubles



Côté face et côté cour d'un même immeuble situé avenue Matignon, dans le VIII^e arrondissement de Paris. Seules les façades haussmanniennes ont été préservées dans cette opération de démolition-reconstruction : l'immeuble est doté des prestations techniques les plus modernes.

CLASSIFICATION DES TYPES DE TRAVAUX EN RENOUVELLEMENT DE BUREAU

Type de renouvellement	concerne	consiste en	coût
Remise en état	possible sur lot isolé	rafraîchissement des revêtements, sans modification des éléments fondamentaux du plateau	< 1 000 F/m ²
Rénovation	possible sur lot isolé	réfection des revêtements, amélioration éventuelle des équipements, voire décloisonnement des plateaux	1 000 à 4 500 F/m ²
Restructuration	l'immeuble dans sa totalité	immeuble entièrement réorganisé : création de planchers techniques, faux plafonds, remplacement ou création des circuits de chauffage, rationalisation des plateaux	> 4 500 F/m ² , en moyenne : 6 000 à 7 000 F/m ² , et jusqu'à 10 000 F/m ²
Démolition-reconstruction	immeuble entier : nécessite un permis de démolir et de construire	dans le cas d'un immeuble ancien, seule la façade est conservée	> 10 000 F/m ²

en pleine propriété dans des quartiers d'affaires et disposant de la capacité financière nécessaire, en sont les principaux acteurs. Mais le phénomène restait jusqu'à présent mal connu ; 20% seulement des opérations faisant l'objet d'autorisations administratives, il était extrêmement difficile d'évaluer l'ampleur exacte du renouvellement. À la lumière des résultats de l'étude menée par l'ORIE, le chiffre de 200 000 m² par an, avancé jusqu'alors pour l'Ile-de-France, semble largement sous-estimé. « L'enquête réalisée auprès de 30 investisseurs, propriétaires d'environ 15% des surfaces de bureaux au niveau régional, montre que leurs seuls investissements représentent un chiffre supérieur à celui avancé pour l'ensemble de la région, explique Michèle-Angélique Nicol. On peut donc raisonnablement doubler ce chiffre, et le rythme annuel du renouvellement de bureaux en Ile-de-France est vraisemblablement supérieur à 400 000 m². » Une telle activité

n'est évidemment pas sans incidence sur la géographie économique régionale, et l'État est de plus en plus attentif au phénomène.

3 Des effets importants sur la polarisation parisienne

En bonne logique, les investisseurs réalisent leurs opérations dans les quartiers d'affaires traditionnels, où ils savent pouvoir louer plus facilement leurs biens. « Une des conséquences du renouvellement du parc est donc le renforcement des centres parisiens traditionnels et ceux de l'ouest immédiat – notamment La Défense – où les utilisateurs ont concentré leurs sièges sociaux, souligne Michèle-Angélique Nicol. Ce mouvement vient de fait concurrencer la création de nouveaux pôles tertiaires à l'est de la capitale. » L'obsolescence des bureaux parisiens a, dans le passé, favorisé un desserrement global de l'emploi dans le cadre de "l'armature polycentrique" du schéma directeur, au

profit notamment des villes nouvelles. Il semble en revanche, aujourd'hui, jouer un rôle sensiblement différent. En se concentrant sur les sites tertiaires existants, le mouvement de renouvellement de bureaux va bien dans le sens de l'objectif de renforcement de l'agglomération centrale mais, dans le même temps, il contribue à renforcer le déséquilibre est-ouest.

Une meilleure prise en compte de ces opérations de renouvellement est donc souhaitable, compte tenu du rôle sans cesse croissant qu'elles jouent dans l'évolution du parc. Il est aujourd'hui difficile de déterminer si une telle évolution s'inscrit dans un cadre purement conjoncturel ou à plus long terme. Mais, dans les deux cas, l'enjeu est de taille pour l'État et l'atteinte des objectifs énoncés dans le SDRIF. ■

DREIF : direction régionale de l'équipement d'Ile-de-France ; SDRIF : schéma directeur régional d'Ile-de-France.

** Lire à ce sujet le dossier consacré à l'étude du GRECAM dans le numéro 56 de septembre 1997 d'Équipe magazine.*

EN BREF

Réunion
sur la sécurité routière
en Ile-de-France

Objectif: diviser
par deux l'insécurité routière
d'ici à cinq ans.

Une rencontre sur les futurs programmes d'action de la Sécurité routière en Ile-de-France a réuni plus de trois cents personnes, le 9 février dernier, au CNIT de La Défense: responsables des préfectures, DRE, DDE, forces de l'ordre, Éducation nationale, médecins de SAMU, magistrats, représentants du milieu associatif et élus d'Ile-de-France. Alain Bodon, délégué interministériel à la Sécurité routière, a commenté les mesures arrêtées par le Comité interministériel de la Sécurité routière (CISR) du 26 novembre 1997, notamment celles qui font l'objet d'un projet de loi présenté récemment au Parlement: lutte contre la vitesse excessive, détection de toxiques illicites en cas d'accident mortel, assainissement du secteur des auto-écoles... Pour atteindre l'objectif national fixé par le CISR de diminuer par deux l'insécurité routière d'ici à cinq ans – soit moins de 400 tués –, des programmes locaux de sécurité routière, bâtis sur la base d'un partenariat renforcé, sont, par ailleurs, encouragés. Le débat a également porté sur la sécurité des usagers en zone urbaine et sur les conditions de sa mise en œuvre par la réalisation d'aménagements et d'infrastructures plus sécurisantes. Notons que, en Ile-de-France, sur douze mois consécutifs (de novembre 1996 à octobre 1997), les chiffres des accidents de la route ont légèrement baissé par rapport à la même période un an auparavant; on dénombre, en effet, 26 203 accidents, soit -1,8 %, et 693 tués, soit -6,7 %.

6 ÉQUIPE MAGAZINE N° 62 MARS 1998

Exploitation de matériaux

Poursuivre la mise
en valeur des vallées

Pour son approvisionnement en sables et graviers, l'Ile-de-France dépend de façon croissante des régions voisines. Un schéma interrégional des matériaux de construction vise à proposer des actions innovantes pour l'aménagement des carrières.

« Les travaux préparatoires du schéma interrégional et les schémas départementaux des carrières témoignent d'une résistance forte à la poursuite de l'exploitation dans les vallées, explique Emilio Tempia, de la division de l'urbanisme et du schéma directeur. Pourtant, si elle s'insère dans une politique pensée au niveau du gisement dans son ensemble, et non plus de la simple unité de production, l'exploitation des sites peut tout à fait favoriser la création ou la restauration de paysages et de milieux naturels au moins aussi variés que ceux qui existaient auparavant. Les expériences franciliennes le prouvent, mais rien de tel n'a pour l'instant été entrepris dans le Bassin parisien, à l'exception de la base de Léry, aménagée dans le cadre de la ville nouvelle du Vaudreuil. Afin d'évaluer l'ampleur des aménagements à prévoir, et les différents types d'actions envisageables, la DREIF a fait étudier deux secteurs de la

vallée de l'Yonne entre l'Ile-de-France et Auxerre, en liaison avec la DDE de l'Yonne.

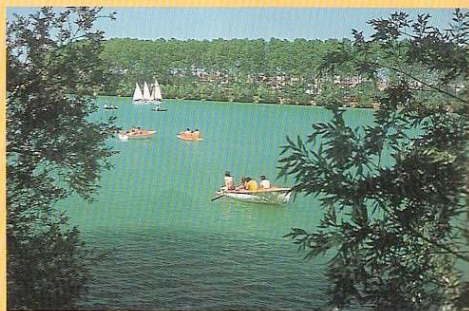
Changer de logique

« Sur ce territoire, le schéma départemental des carrières prend en compte les contraintes absolues de protection des captages d'eau potable et de sauvegarde des zones de fort intérêt écologique, ainsi que celles de respect des paysages et des milieux naturels, reprend Emilio Tempia. L'étude a confirmé la nécessité de plans d'aménagement de vallées, pour réintroduire une cohérence dans la gestion de sites dont la recon-

version n'a pas toujours été bien conçue. »

En réponse aux demandes de pêcheurs à la ligne, l'aménagement de petits plans d'eau, jusqu'à présent privilégié, se traduit souvent par une destruction des sites. Or, la mise en commun des moyens permettrait la création de plans d'eau de plusieurs centaines d'hectares, dont les rives seraient aménagées de façon "naturelle", et riches d'une végétation adaptée aux zones humides. « Pour concilier intérêts économiques et valorisation du patrimoine naturel, une approche globale de la mise en valeur de l'aménagement des vallées, prise en compte dans la politique d'aménagement et de développement du territoire et intégrée aux schémas de carrières, paraît nécessaire », conclut Emilio Tempia. ■

La base de loisirs de Cergy. Conçues à l'échelle du gisement, les reconversions planifiées de sites d'exploitation de matériaux améliorent le paysage en y créant de vastes plans d'eau, qui constituent ainsi de grands espaces de loisirs.



Mantes-en-Yvelines

Un projet urbain ambitieux



Pascal Lelarge est directeur de l'Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) qui conduit le programme de restructuration urbaine de Mantes-en-Yvelines (voir article en p. 1).

Quel est le rôle de l'EPAMSA ?

■ Créé en 1996 par la volonté commune de l'État et des collectivités locales et territoriales partenaires du Grand Projet Urbain "Mantes-en-Yvelines", l'EPAMSA a la charge de conduire un projet de développement global qui vise simultanément la recomposition urbaine de l'agglomération de Mantes et son déploiement économique et social. L'établissement public partage avec le sous-préfet de Mantes-la-Jolie la responsabilité de la coordination opérationnelle du projet, et réalise les principales opérations. L'EPAMSA intervient en matière opérationnelle dans une logique de subsidiarité, qui fait qu'il assure les risques financiers que les autres partenaires du projet ne sont pas en mesure de prendre. Dans toutes ses missions, nous bénéficions du savoir-faire technique et des moyens logistiques de l'EPA de la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (EPASQY).

Quelles relations avez-vous avec les services de l'État ?

■ Des contacts réguliers avec la préfecture des Yvelines et les services de la DDE nous permettent de préparer ensemble les grandes opérations du projet. Notre équipe travaille également en relation étroite avec la DIV (délégation interministérielle à la Ville), qui suit l'évolution du Grand Projet Urbain (GPU), et la DREIF, qui a accompagné la formalisation de l'actuel contrat de plan État-Région et du contrat de développement urbain (CDU). Plus en amont, avant la création de l'EPAMSA, l'action de la mission "Nord-Ouest Yvelines" de la DREIF a été déterminante pour la définition

des grands axes du projet. Un de nos collaborateurs est d'ailleurs issu de cette mission.

La signature du CDU va-t-elle modifier vos relations avec ces partenaires ?

■ Avec l'entrée dans la phase opérationnelle du GPU, nous comptons beaucoup sur les équipes de la DREIF pour assurer le relais de nos principales préoccupations auprès des autres partenaires, et nous aider à concilier les différentes cultures administratives et techniques. Nous préparons, par ailleurs, le prochain contrat de plan, et devons commencer à évaluer l'impact des premières actions du GPU. Là encore, nous comptons sur la contribution de la DREIF pour garantir, sur le long terme, la dynamique contractuelle qui, seule, est à même de garantir la réussite du projet. ■

DDE: direction départementale de l'Équipement.

DREIF: direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France.

EPA: établissement public d'aménagement.



Direction Régionale de l'Équipement d'Ile-de-France

Équipe magazine est éditée par la Direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France
21-23, rue Miollis, 75015 Paris
Tél. : 01 40 61 80 80 - Fax : 01 40 61 85 85.

Comité éditorial: Corinne Amoux (DDE 92), Régine Becamel (LREP), Nadia Capitan (DDE 95), Jean-Claude Clesse (CLHS), Sylvie Devaux (DDE 91), Yves Farhi (cabinet), Germaine Ginestar (DIT), (DDE 78), Gisèle Guillaume Bredon (DPAG), Pierre Guillon (DDE 77), Colette Helle (DETOA), Phuong Mai Huynh (DHV), Yvon Kergoat (DDE 93), France Maréchal (ASCEE), Virginie Matéo (SIEP), Claudine Micout (LROP), Blandine Sené (DDE 94), Emilio Tempia (DUSD), Michel Thomachot (DERU).

Directeur de la publication: Gilles Ricono.

Directeur de la rédaction: Diane Malapert.

Coordination de la rédaction: Florence Marlot-Secret.

Diffusion: Gérard Ikhef.

Conception, rédaction et réalisation: **EXGENCE** 41, rue Greneta, 75002 Paris.
Tél. : 01 53 00 10 00.

Responsables d'édition: Anabel Dutrop et Brigitte Doyle.

Secrétariat de rédaction: Catherine Auberger.

Maquette: Stéphane Bertinotti.

Impression: Guillaume.

N° ISSN: 1164-6187.

Reproduction autorisée sous réserve de l'accord préalable de la DREIF, avec mention de la source.

BIBLIOGRAPHIE

GÉOGRAPHIE ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION PARISIENNE

Des universitaires du laboratoire Strates ont réalisé pour le groupe observatoire régional et études (GORE) de la division de l'urbanisme et du schéma directeur (DUSD) à la DREIF, une étude portant sur la géographie économique de la région parisienne entre



1982 et 1994. Cette analyse des évolutions intervenues dans la zone d'influence économique de la capitale fournit des pistes de réflexion pour l'avenir. 138 pages, en vente à la DREIF : 260 F.

CATALOGUE DES PUBLICATIONS DE LA DREIF

La direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France a répertorié les études et travaux récemment publiés par ses services, couvrant un vaste champ d'activités: urbanisme et aménagement du territoire, transports, habitat, eau et réseaux urbains, prestations techniques pour les ouvrages d'art, génie urbain, géotechnique, information et sécurité routières... Consultable au service de documentation de la DREIF: 01 40 61 82 33.

