

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

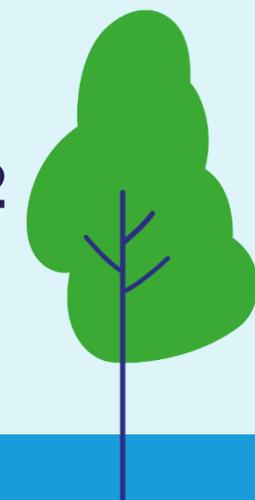
Atelier thématique – Parcours résidentiel des entreprises – 30 mai 2022

PLUi



GRAND PARIS
SEINE
OUEST

BOULOGNE-BILLANCOURT
CHAVILLE
ISSY-LES-MOULINEAUX
MARNES-LA-COQUETTE
MEUDON
SÈVRES
VANVES
VILLE-D'AVRAY



Déroulé de la matinée

- **9h : Accueil des participants**
- **9h15 : Introduction GPSO**
- **9h25 – 9h45 : Synthèse des grands éléments de diagnostic sur la thématique économique en plénière**
- **9h45 – 10h : 1^{ers} temps d'échanges**
- **10h05 – 11h : Ateliers immersifs en groupe**
- **11h05 – 11h45 : Restitution des ateliers en plénière**
- **11h45 – 11h55 : 2^{ème} temps échanges**
- **11h55 – 12h : clôture GPSO**

Introduction



Grand Paris Seine Ouest c'est ...

Huit villes rassemblées au sud ouest de Paris depuis le 1^{er} janvier 2010



pour un territoire créatif, numérique et durable

Quelques chiffres clefs



Plus de 320 000
habitants



Plus de 23 000
entreprises et
commerces

191 000 emplois

29 espaces de
coworking



39% d'espaces verts

Qu'est ce qu'un PLUi ?

- Un document de planification, à la fois **stratégique et réglementaire**, qui viendra se substituer aux 8 PLU communaux.
- Un **projet structurant pour notre territoire** qui devra conjuguer attractivité économique, cohésion sociale et réussite de la transition écologique pour améliorer **la qualité du cadre de vie**.
- Un projet qui fixe les orientations sur **l'évolution du territoire pour les dix à quinze prochaines années** au regard des différents enjeux (habitat, environnement, déplacement, économie ...), tout en fixant les règles de construction, de développement, de protection des espaces verts ou encore de préservation du patrimoine architectural et naturel .
- Un projet qui vise à porter **des ambitions pour l'avenir** :
 - Intégrer les enseignements de la crise sanitaire
 - Intégrer les nouveaux projets d'aménagement



Le PLUi, une obligation à anticiper



Faire d'une contrainte une opportunité

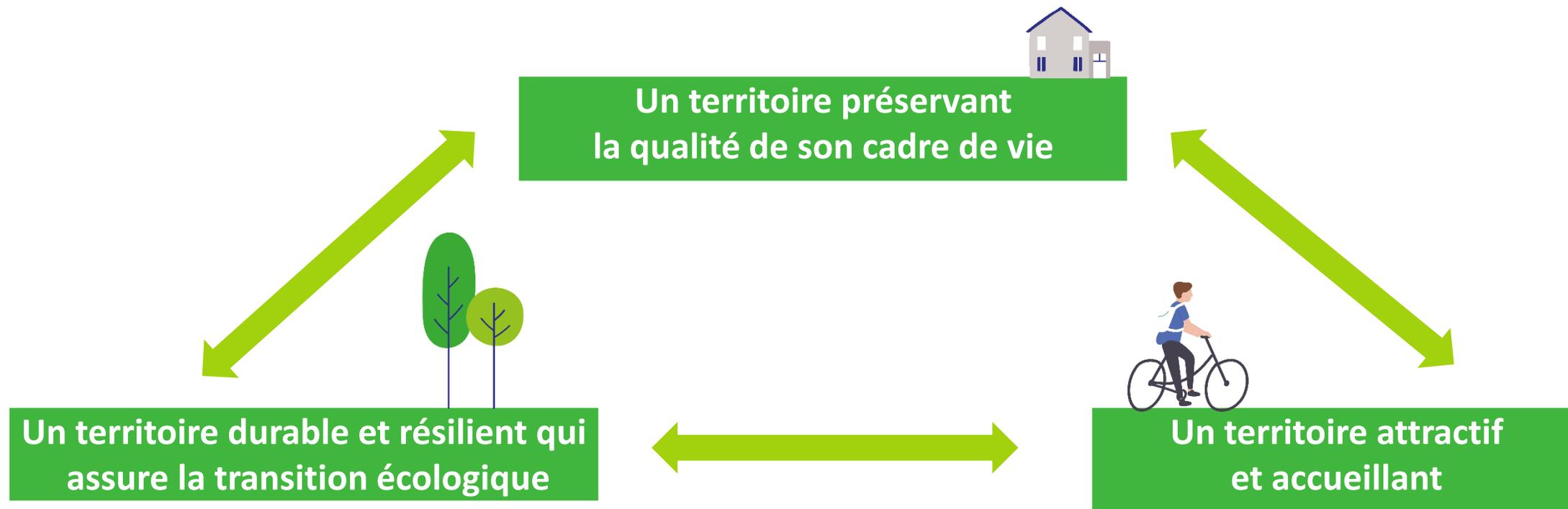
1. Se donner le temps de **co-construire** le PLUi avec les huit communes membres
2. Elaborer un outil efficace pour faire émerger **une vision globale** pour le territoire
3. S'appuyer sur les **complémentarités des 8 communes**
4. Défendre à la fois **l'intérêt communautaire et les spécificités locales**
5. Se positionner en tant qu'**intercommunalité unie** pour porter ce projet politique

auprès des instances nationales, régionales et métropolitaines

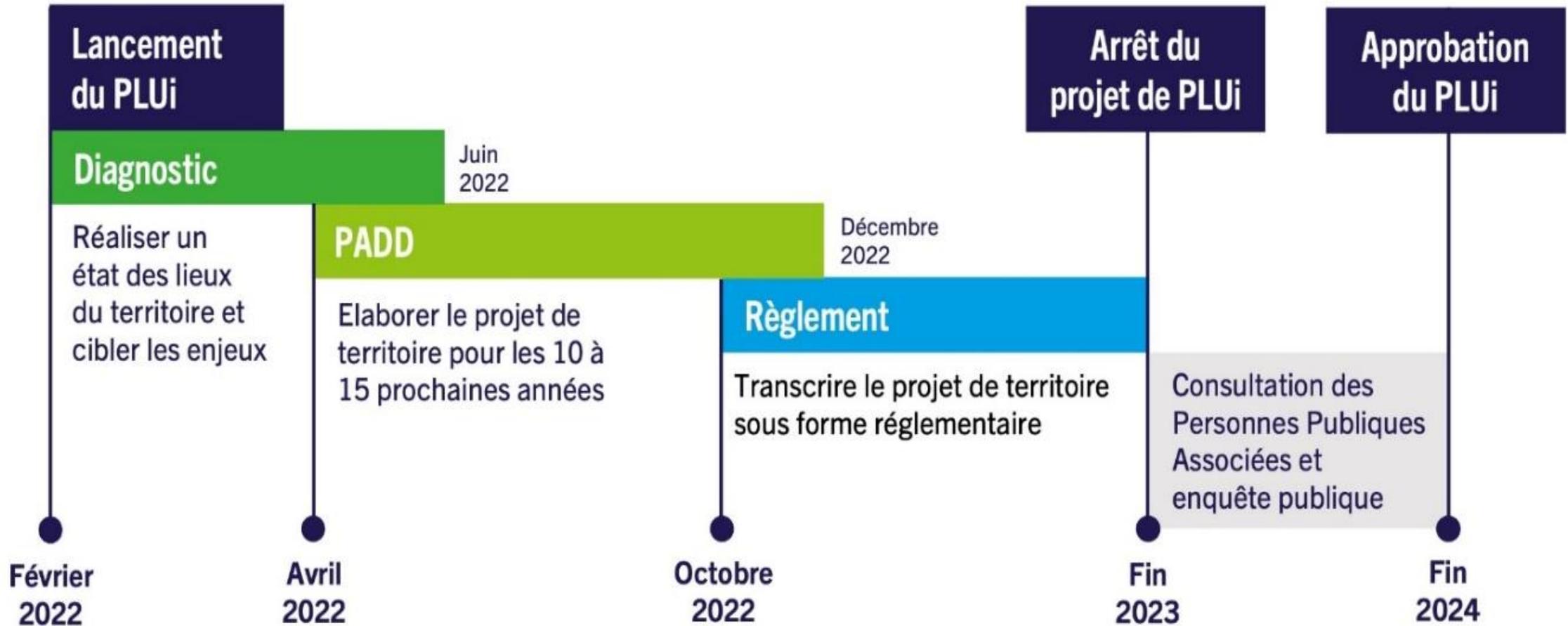


3 grands objectifs

EN PHASE AVEC LES ATTENTES DES CITOYENS



Le calendrier



Les ateliers et petits déjeuners thématiques



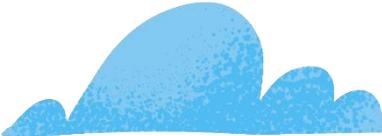
- Enrichir le diagnostic territorial
- Nourrir la réflexion sur le projet de territoire (Plan d'Aménagement et de Développement Durables)



- Professionnels (chefs d'entreprises, bailleurs, SPL, ...)
- Associations (environnementales, culturelles, ...)

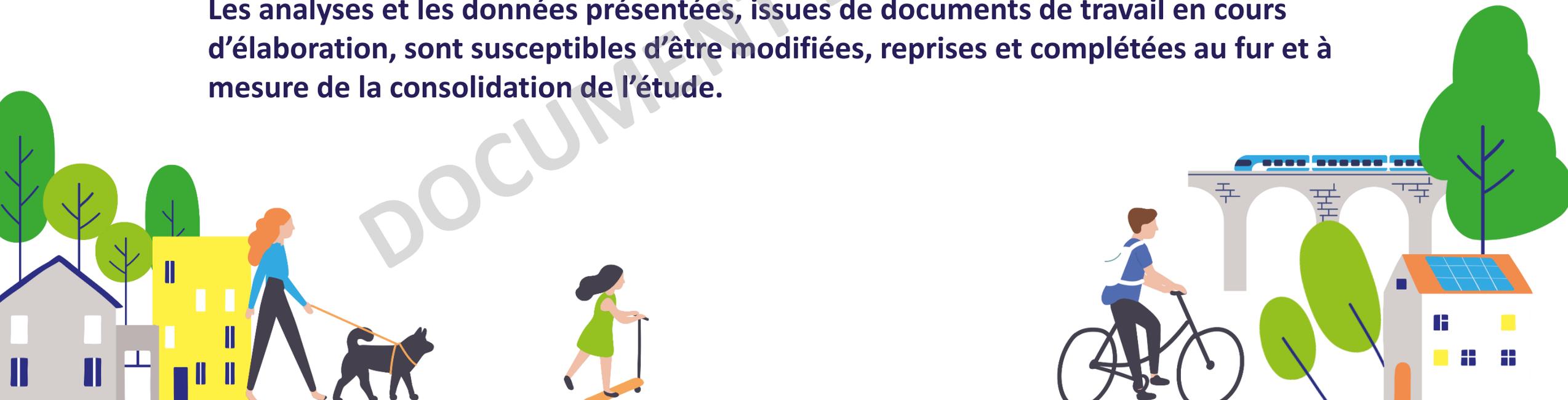


- Parcours résidentiel des entreprises – 30 mai
- Se loger sur le territoire – 3 juin
- Territoire des transitions – 7 juin
- Mobilités d'aujourd'hui et de demain – 9 juin
- Nature en ville et patrimoine – 14 juin

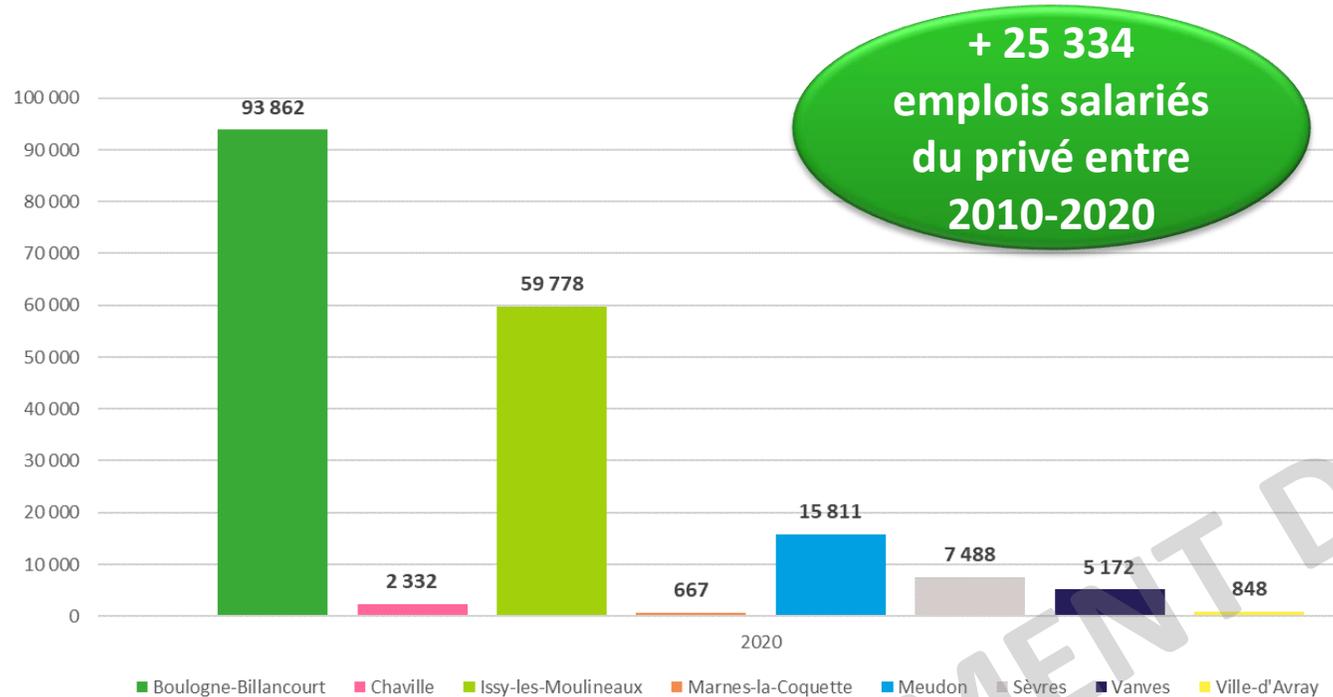


Diagnostic

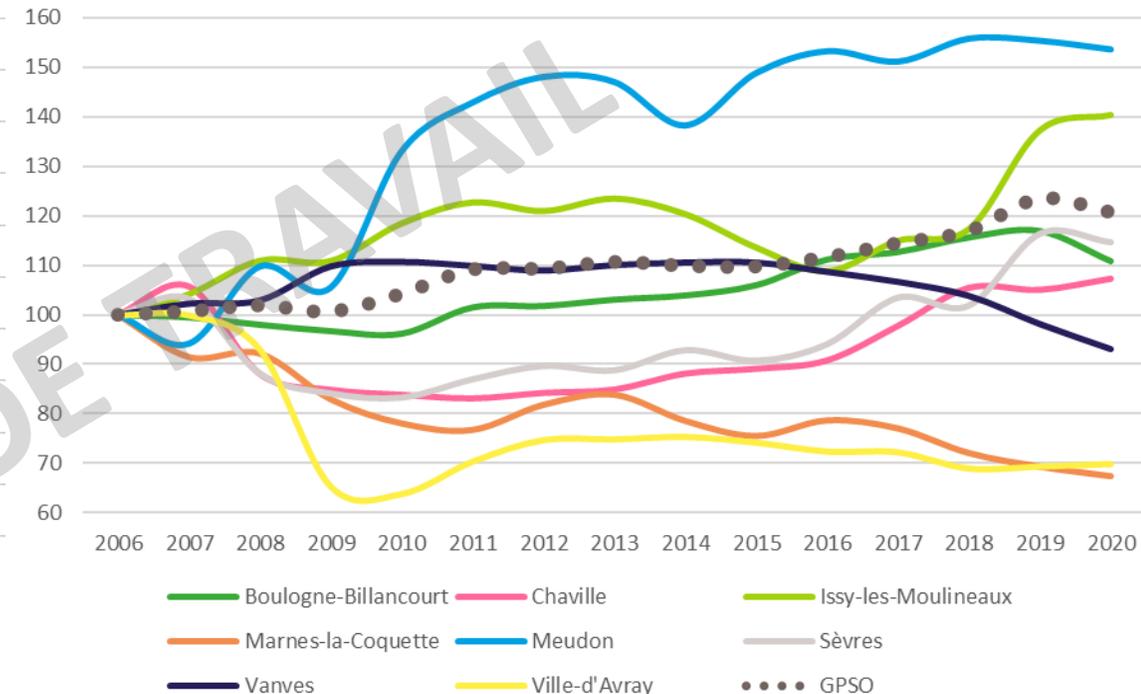
Les analyses et les données présentées, issues de documents de travail en cours d'élaboration, sont susceptibles d'être modifiées, reprises et complétées au fur et à mesure de la consolidation de l'étude.



Emplois : l'émergence d'un bipole économique?



EMPLOI SALARIE EN 2020
Source: ACOSS; traitement Algoé



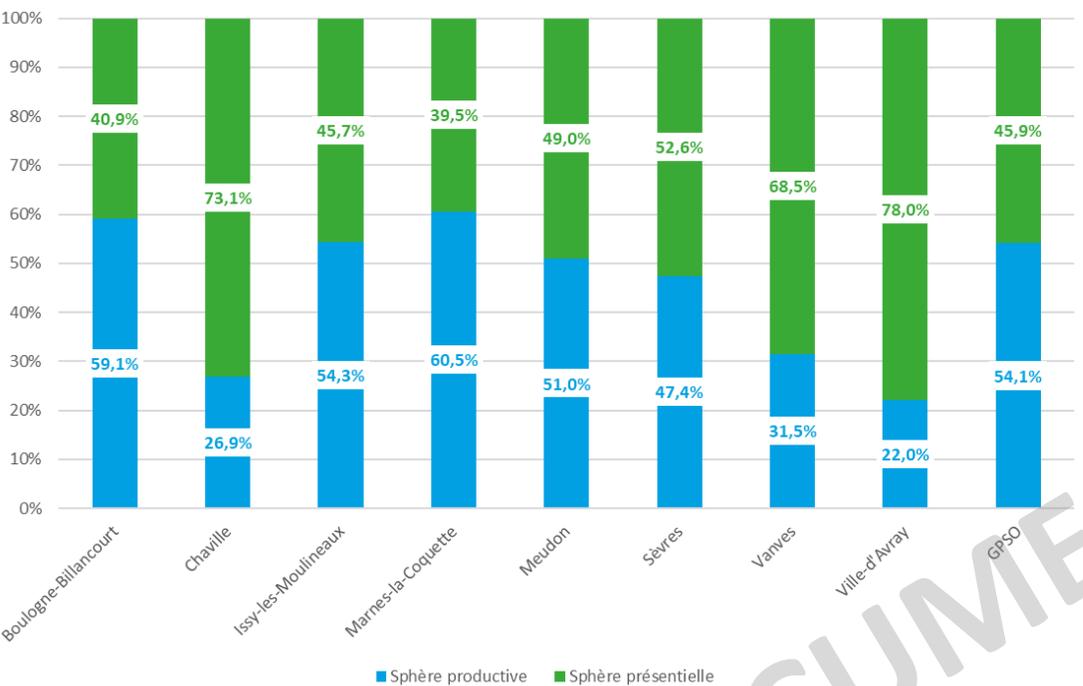
• Constats

- Plus de 82% des emplois salariés du privé localisés sur Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux
- Un tissu économique favorable au développement économique, grâce à son **positionnement sur des marchés de niche** (numérique, conseil, santé...)
- Le niveau de croissance de l'emploi montre **des disparités** qui touchent aussi bien des communes qui ont le statut de moteur économique que les communes plus résidentielles

Des espaces intra-GPSO qui se distinguent...et une économie productive qui se renforce?

PART DE L'EMPLOI PRODUCTIF ET PRESENTIEL DANS LES COMMUNES DE GPSO EN 2018

Source: INSEE, RP; traitement Algoé



+ 8 468 emplois productifs entre 2013 et 2018

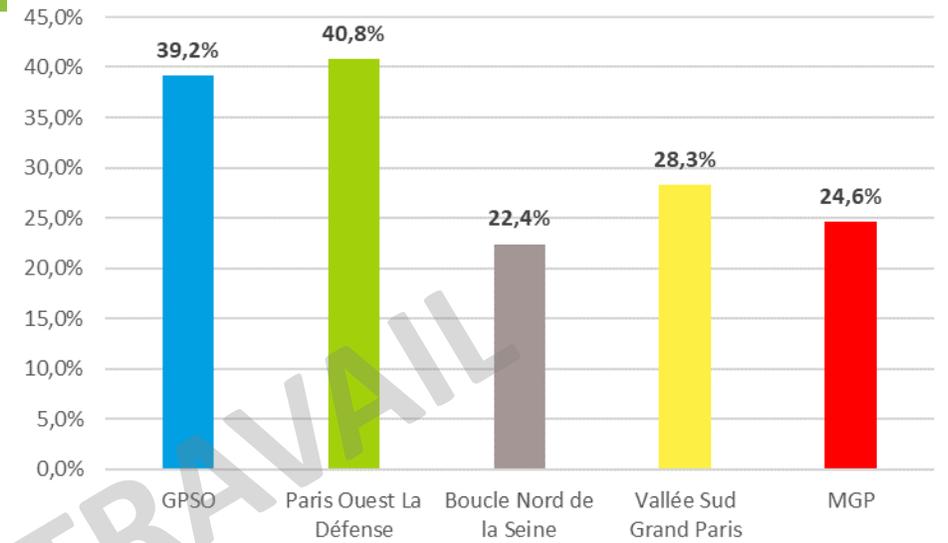
- 4 469 emplois présents entre 2013 et 2018

- **Constats**
 - L'implantation de grands comptes et de sièges sociaux a changé la physionomie économique du territoire de GPSO...vers une économie tertiaire fortement créatrice de valeur ajoutée

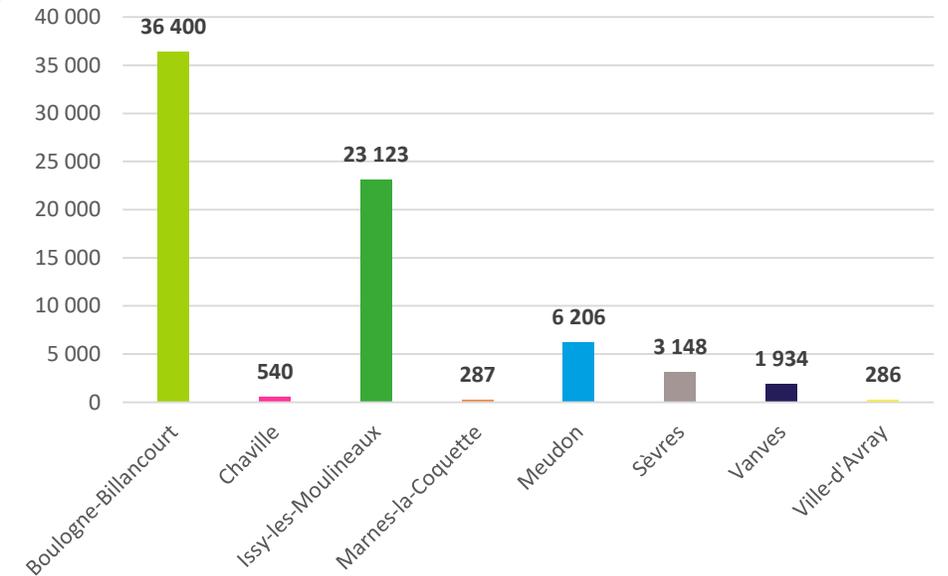
Une compétitivité induite par les seuls emplois stratégiques?

- **Constats**

- 39% des emplois à l'échelle du territoire de GPSO sont occupés par des cadres des fonctions métropolitaines (+1,5%/an entre 2013 et 2018);
- 83% des emplois stratégiques (cadres des fonctions métropolitaines) sont situés sur Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux
- Les emplois d'encadrement métropolitain croissent entre 2013 et 2018 de +1,5%/an, soit à un rythme supérieur à ceux des emplois globaux +0,4%/an.



PART DES EMPLOIS D'ENCADREMENT METROPOLITAIN DANS L'EMPLOI TOTAL A L'ECHELLE DES TERRITOIRES DE COMPARAISON
Source: INSEE, RP; traitement Algoé



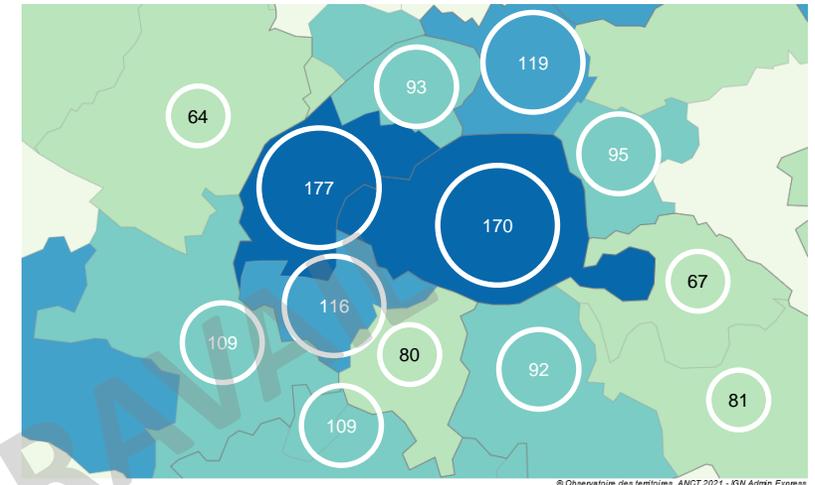
EMPLOIS D'ENCADREMENT METROPOLITAIN EN 2018 DANS LES COMMUNES DE GPSO

Source: INSEE, RP; traitement Algoé

Un pôle d'emploi dans le croissant Ouest parisien?

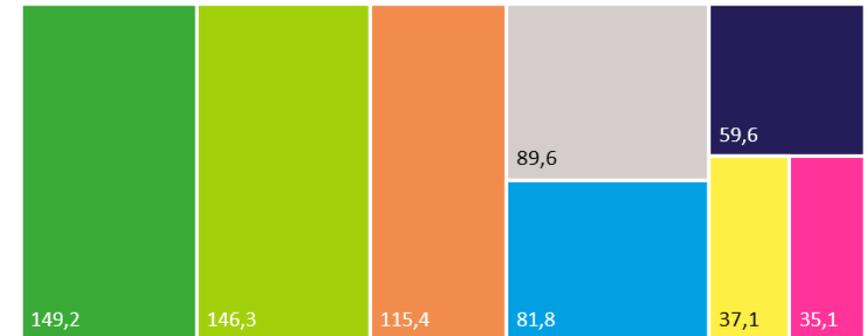
• Constats

- 116 emplois offerts sur le territoire de GPSO pour 100 actifs occupés y résidant → Travailler et habiter sur le territoire
- Un fort taux de concentration de l'emploi sur Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt .
- Une diminution du taux de concentration de l'emploi à l'échelle de GPSO entre 2013 et 2018 (-1 point)



TAUX DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI ENTRE TERRITOIRES DE COMPARAISON EN 2018

Source : INSEE, RP; traitement Algoé



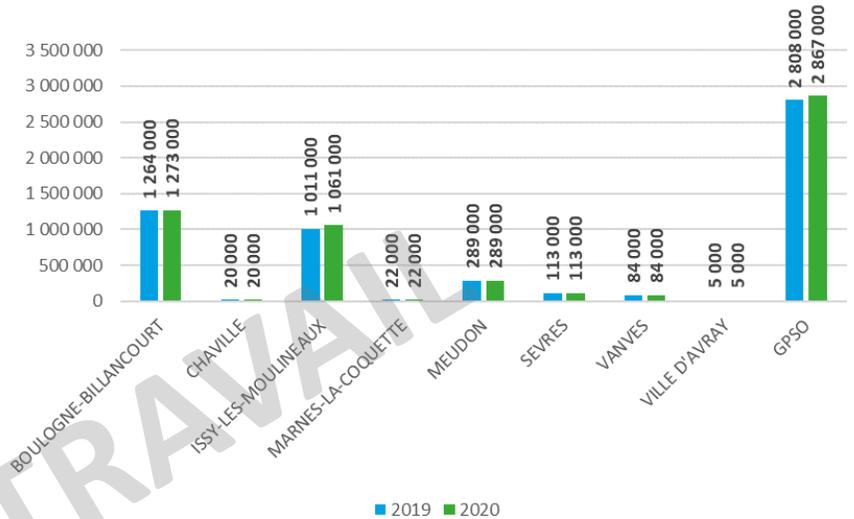
TAUX DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI DANS LES COMMUNES DE GPSO EN 2018

Source: INSEE, RP; traitement Algoé

Une offre d'accueil économique à conforter ?

• Constats

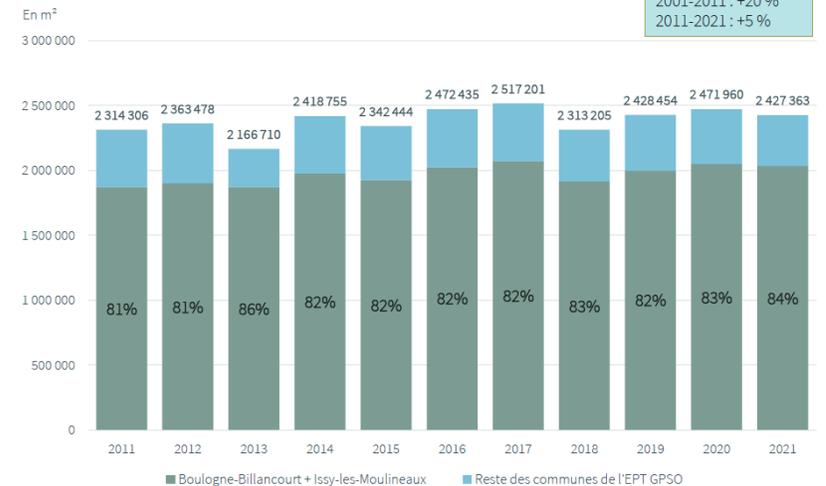
- 2 867 000 m² de bureaux, +2,1% d'augmentation en 2020 par rapport à 2019 ; un **taux de vacance bas** (5,9%) sur le territoire → **Un marché mature et établi**
- Un parc **établi et stable** au cours des 10 dernières années
- Un **programmation en deçà de la moyenne des EPT** de la Métropole du Grand Paris
- Une **polarisation marquée** : l'essentiel des immeubles de bureaux se concentre dans les deux principaux marchés tertiaires de l'EPT (Boulogne Billancourt et Issy les Moulinaux, 84% du parc en 2021, soit 2 000 000 m²)



LE PARC DE BUREAU EN M² DANS LES COMMUNES DE GPSO

Source: Grand Paris Seine Ouest; traitement Algoé

Evolution du parc de bureaux de l'EPT Grand Paris Seine Ouest



Evolution du parc :
2001-2011 : +20 %
2011-2021 : +5 %

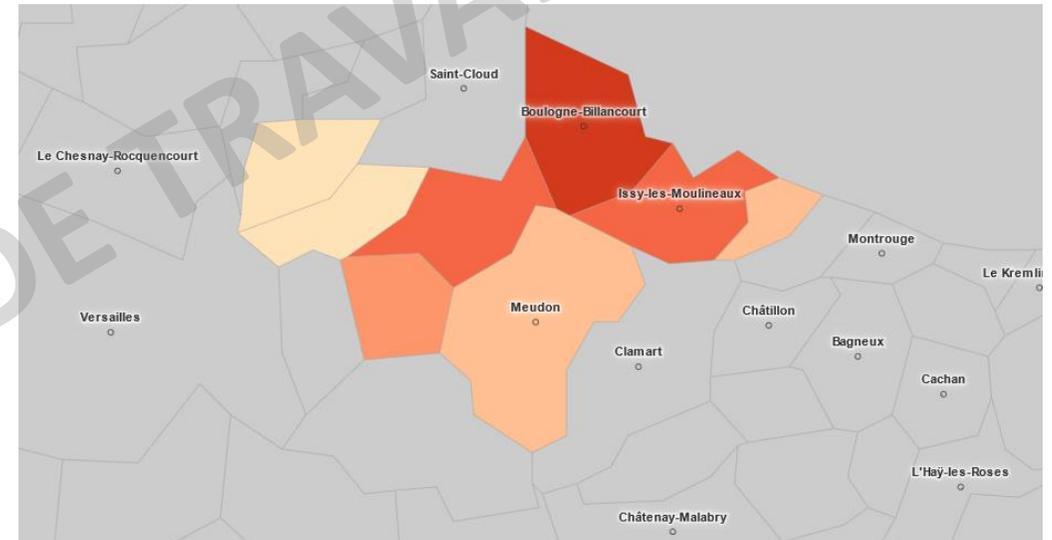
■ Boulogne-Billancourt + Issy-les-Moulinaux ■ Reste des communes de l'EPT GPSO

Source : ORIE/Traitement JLL

Des activités commerciales à un niveau suffisant pour les populations?

- **Constats**

- Une densité de l'offre commerciale nettement plus forte sur Boulogne-Billancourt qu'ailleurs
- Une **dotation** dans la moyenne **basse en équipement** commercial : avec 1 350 équipements commerciaux, GPSO se situe au même niveau que l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la CA Versailles Grand Parc.
- 7 équipements commerciaux sur 10 implantés sur les seules communes de Boulogne-Billancourt et d'Issy-les-Moulineaux



DENSITE D'EQUIPEMENTS COMMERCIAUX POUR 10 000 HABITANTS AU SEIN DES COMMUNES DE GPSO EN 2020

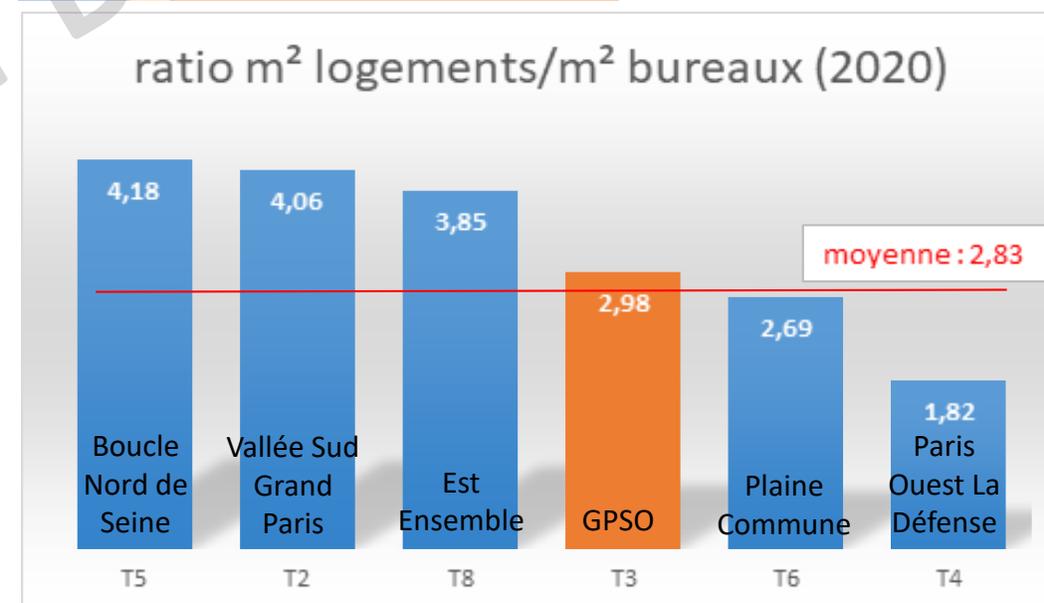
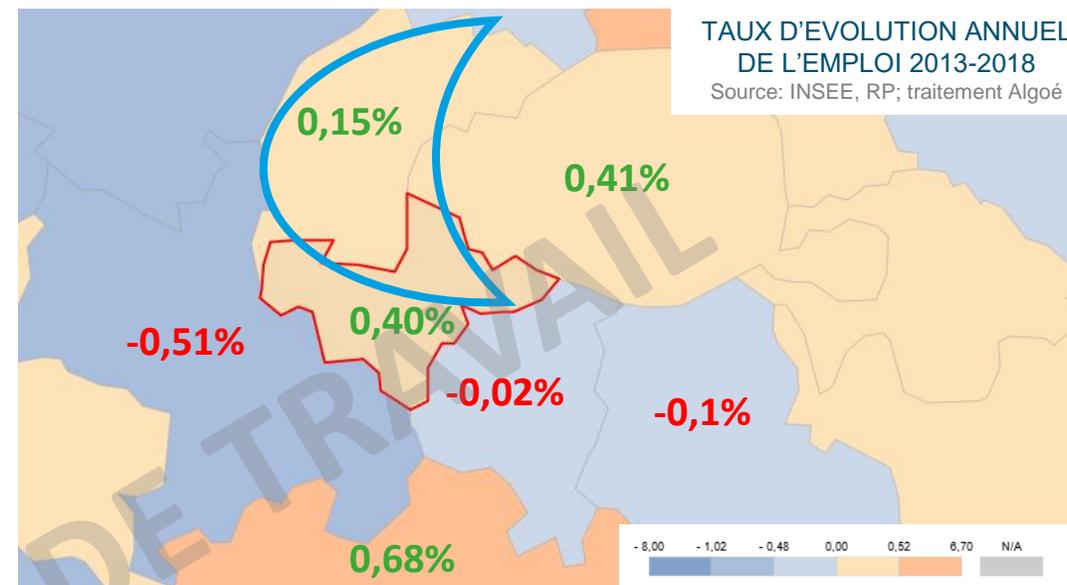
Source: BPE/INSEE; traitement Algoé

Quelles perspectives pour l'attractivité économique du territoire ?

Avec quel équilibre bureaux/logements?

- **Constats**

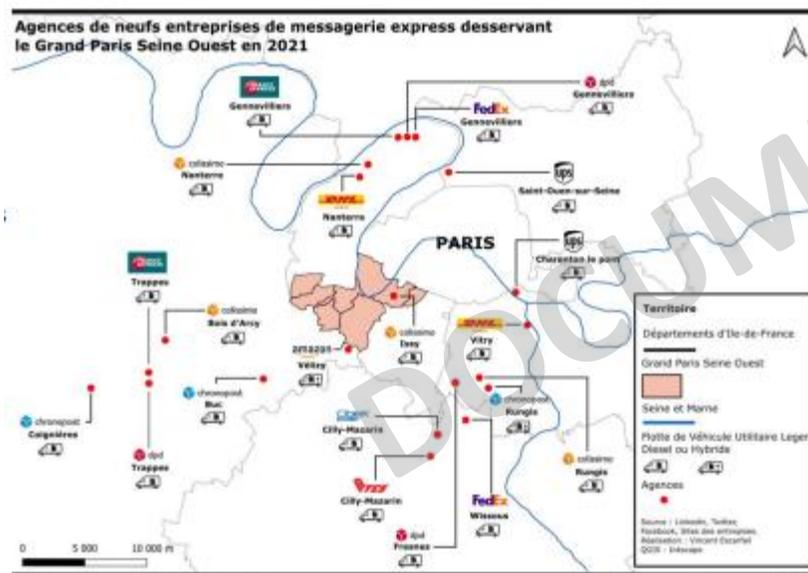
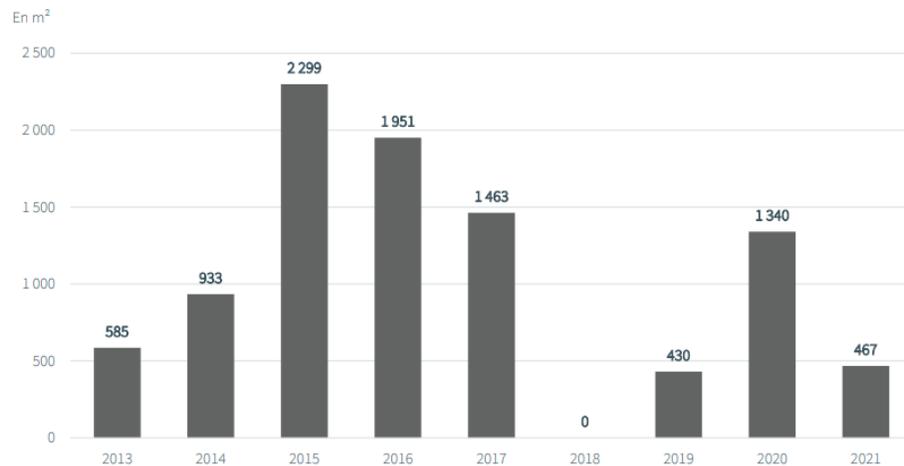
- GPSO, un territoire inclus dans le « croissant bleu » de l'Ouest Parisien grâce à un parc de bureaux de premier plan situé à BB et ILM et dans une moindre mesure à Meudon
- Un parc assez stable depuis 10 ans avec 2,4 millions de m², offrant un cadre de vie qualitatif recherché par les employés avec une offre de services et d'aménités à proximité (desserte performante par transports en commun (métro), commerces, espaces verts...)



Comment répondre aux besoins nouveaux des entreprises ?

OFFRE IMMEDIATE EN LOCAUX D'ACTIVITES EN M2

Source: ORIE, JLL



Le Grand Paris Seine Ouest, Un territoire servi par la logistique: diagnostic territorial de la logistique urbaine 2021, V. Escarfat

3

• Constats

- Des entreprises à la recherche d'espaces flexibles qui s'acheminent vers des schémas immobiliers plus complexes et hybrides, intégrant bureaux traditionnels, télétravail et tiers-lieux.
- Des entreprises à la recherche d'espaces intérieurs qualitatifs où la qualité du cadre de vie pour les employés prime.
- Des demandes d'implantation émises pour des activités artisanales et des start ups malgré une offre d'immobiliers d'entreprises peu étoffée
- Un maillage en matière de logistique urbaine à organiser afin de répondre au développement du e-commerce, tout en le maîtrisant

Les ENJEUX issus des ateliers internes ECONOMIE & COMMERCE

Le territoire du ¼ d'heure

- Le maintien et le développement des activités artisanales par une offre adaptée en locaux d'activités
- Des linéaires commerciaux à préserver pour maintenir et renforcer la commercialité et la multifonctionnalité des centralités
- Des espaces publics, de bureaux et des centralités commerciales à connecter par un réseau de mobilités actives et de transports en commun

Le territoire de l'économie régénérative et créative/innovante

- La transition économique en écho des besoins émergents et alternatifs des populations (économie circulaire, ESS, ...) et de la prise en compte des enjeux énergétiques (production d'énergie décarbonée)
- Une diversification des activités économiques en créant les conditions propices au parcours résidentiel des entreprises par une offre en petite et moyenne surface
- Une offre économique qualitative, issue de la requalification de l'existant, en lien avec les aménités du territoire (transport en commun, commerce, accès à la nature, services aux salariés, ...)

L'équilibre du territoire

- Des espaces de bureaux au droit des infrastructures lourdes de transport en commun (lignes existantes, lignes du GPE, ...)
- Des espaces de petits formats industriels ou d'immobiliers d'entreprises (pépinières, incubateurs, ...) sur des communes où il y a moins d'emploi
- 1m² de bureau pour 3m² de logements un équilibre économie-résidentiel à maintenir pour rester dynamique

Le travail en atelier



Des groupes de travail



Ateliers immersifs
55 mn
Désignation d'un
rapporteur par groupe



Restitution en
plénière
+
Echanges



Un jeu d'immersion pour quelle perception du territoire et quelle stratégie de développement économique?



- **Qu'est-ce que nous allons faire dans ces groupes de travail**
 - En vous mettant successivement à la place d'un artisan, d'un dirigeant d'une start-up et d'une grande firme multinationale et d'un commerçant, vous allez interroger:
 - Les atouts du territoire pour ces entrepreneurs
 - Les manques ou les difficultés qu'ils auront éventuellement à s'implanter sur le territoire
 - La stratégie économique que la collectivité pourrait proposer d'ici 10 à 15 ans pour permettre leur implantation et les fidéliser sur le territoire de GPSO.

Un jeu d'immersion pour définir la politique d'offre économique du territoire ?

Un artisan

En 2025 un jeune artisan de l'économie circulaire cherche à collecter, recycler et réparer du matériel informatique/numérique provenant des entreprises de GPSO. Il souhaite s'implanter sur le territoire de GPSO. **Est-ce que le territoire se prête à l'artisanat et plus particulièrement à ces activités de l'économie circulaire? De quel accompagnement et de quelle offre immobilière a-t-il besoin?**

La start-up qui devient une licorne

En 2033, une jeune start-up très dynamique dans le domaine de la santé numérique lève 10 millions d'€ et cherche à changer de locaux. Elle prospecte sur le territoire de GPSO pour assurer son développement. **Est-ce que l'écosystème « réseaux » est foisonnant? Que constate-t-elle en matière d'offre immobilière?**

La multinationale

En 2030, une grande firme multinationale étrangère prospecte en Ile-de-France. Elle hésite entre La Défense, Saint-Denis et le territoire de GPSO (BB, ILM, Meudon-la-Forêt). **Quels sont les avantages compétitifs que le territoire de GPSO pourrait mettre en avant? Trouvera-t-elle les 30 000m² dont elle a besoin sur le territoire?**

Le commerçant

En 2027, un commerçant dans le prêt à porter souhaite s'implanter dans une artère commerçante de GPSO, mais il a du mal à concrétiser son projet. **Pourquoi? Quelles actions la collectivité pourrait entreprendre pour pallier à cela?**



GRAND PARIS
SEINE
OUEST

9, route de Vaugirard
CS 90008
92197 Meudon Cedex



Plan local d'urbanisme intercommunal