CESR
CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL
REGION-ILE-DE-FRANCE

AVIS N° 2000-08

du 16 mai 2000

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN ILE-DE-FRANCE TOME II : LES LOCAUX ET LES ZONES D'ACTIVITÉS

Présenté au nom de la **COMMISSION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Par M. Noël ZELLER

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT

JEAN-CLAUDE BOUCHERAT

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

VU :

- le code général des collectivités territoriales et notamment son article L4241-1 ;

- les rapports et avis du CESR d'Ile-de-France :

  - n° 93-01 du 19 janvier 1993 relatif au projet de Schéma directeur de la Région d'Ile-de-France,
  - n° 97-04 du 29 avril 1997 relatif à "l'immobilier d'entreprise et l'aménagement du territoire en Ile-de-France, tome 1 : les bureaux",
  - n° 97-08 du 13 novembre 1997 relatif au "développement en Ile-de-France du transport combiné de marchandises, élément essentiel du transport intermodal",
  - n° 98-04 du 7 mai 1998 relatif aux "observations et remarques sur le 1er projet de Schéma de développement de l'espace communautaire",
  - n° 98-07 du 2 juillet 1998 sur "les mécanismes de péréquation financiers et fiscaux",
  - n° 99-02 du 3 février 1999 sur "l'artisanat en Ile-de-France",
  - n° 99-03 du 11 février 1999 et 99-12 du 22 novembre 1999 relatifs au " projet de Plan régional 2000-2006",
  - n° 99-09 du 21 septembre 1999 relatif au "Plan de déplacements urbains (PDU) de la région d'Ile-de-France",
  - n° 99-10 du 12 octobre 1999 relatif au "devenir des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine",
  - n° 99-13 du 9 décembre 1999 sur la "relance de l'action foncière en Ile-de-France" ;

- le Schéma directeur de la région d'Ile-de-France du 28 Avril 1994 ;

- le projet de Plan de déplacements urbains (PDU) en phase de consultation auprès des collectivités territoriales d'Ile-de-France, dans le cadre des dispositions de la loi de 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;

- la loi n° 99-533 du 29 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) ;

- la loi 99-574 du 12 juillet 1999 relative à la simplification et au renforcement de la coopération intercommunale concernant, en particulier, la compétence de développement économique des communautés urbaines, des communautés d'agglomération et des communautés de communes ainsi que la mise en oeuvre de la taxe professionnelle à taux unique au sein de ces trois types d'établissements publics de coopération intercommunale ;

- le projet de loi "solidarité et renouvellement urbains" présenté au Conseil des ministres du 2 février 2000 ;

- le rapport relatif à "l'immobilier d'entreprise et l'aménagement du territoire en Ile-de-France, tome II : les locaux et les zones d'activités", présenté par Noël ZELLER au nom de la Commission de l'aménagement du territoire.

CONSIDERANT :

I - à propos de l'état des lieux, de l'offre et de la demande :

1) les difficultés d'appréhender le thème multiforme des "locaux d'activités"

- qui, sous ce vocable général, recouvre des réalités diverses (locaux industriels et artisanaux**,** réunis sous la même rubrique statistique ; locaux de stockage),
- qui est aujourd'hui marqué par une atténuation de la distinction traditionnelle entre locaux tertiaires et locaux d'industrie, du fait de l'émergence de nouveaux types d'activités industrielles et des services correspondants (haute technologie, nouvelles technologies de l'information et de la communication,…),
- qui fait référence à de multiples notions et appellations (locaux PME/PMI, incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels d'activités**,** zones industrielles, zones d'activités économiques, parcs d'activités, parcs technologiques, technopôles, ...),

ce caractère complexe ne permettant pas de connaître actuellement le parc avec précision au-delà d'une estimation de l'ordre de 40 millions de m² de plancher pour l'ensemble de l'Ile-de-France ;

2) les évolutions contrastées, dans le temps (entre 1975 et 1999) et dans l'espace, des mises en chantier des différents types de locaux d'activités, industrie/artisanat d'une part, stockage de l'autre :

a) *DES LOCAUX D'INDUSTRIE ET D'ARTISANAT MARQUES PAR* :

- l'existence de cycles : forte montée de 1985 (386.000 m²) à 1989 (1.090.000 m²), baisse rapide de 1990 (971.000 m²) à 1998 (174.000 m², niveau inférieur aux bas niveaux de 1981-1983),

- la faiblesse des mises en chantier à Paris (671.000 m²) durant l'ensemble de la période, malgré le pic 1987 - 1992 d'environ 50.000 m²/an, à comparer avec 685.000 m² de démolitions autorisées de 1989 à 1997 (à noter que les démolitions ne font l'objet d'un suivi statistique que pour Paris),

- la relative atonie de la petite couronne (3.494.000 m², soit 30,6 % du total francilien), en particulier depuis 1992, et la faiblesse spécifique du Val-de-Marne (889.000 m²),

- le dynamisme de la grande couronne qui, avec 7.249 000 m² mis en chantier représente 63,5 % du total francilien (11.414.000 m²), les villes nouvelles y contribuant pour 16,8 %(1.913.000 m²) ;

b) *DES LOCAUX DE STOCKAGE CARACTERISES PAR* :

- l'existence de cycles bien perceptibles : pic de 1988 à 1990 autour de 1.100.000 m²/an, baisse sensible depuis 1993 autour de 350.000 m²/an,

- une quasi-absence de constructions à Paris (236.000 m² mis en chantier sur 25 ans pour 421.000 m² autorisés à la démolition et une construction quasi nulle depuis 1990),

- la relative faiblesse des mises en chantier en petite couronne (5.599.000 m², soit 35 % du total), en particulier depuis 1993,

- le poids de la grande couronne (10.161.000 m²) soit 63,5 % du total francilien, les villes nouvelles y participant pour 3.252.000 m², soit 20,2 % du total régional ;

c) **l**a faible part (10 %) au sein du parc construit de 1975 à 1999**,** de locaux d'activités "neufs" construits depuis 1995 (2,77 millions de m², dont 1,88 millions de m² de locaux de stockage) et la part importante (37 %) de locaux, dits anciens, construits entre 1975 et 1984 (10 millions de m² dont 6,5 millions de m² d'entrepôts), auxquels s'ajoute un parc datant d'avant 1975 actuellement estimé autour de 13 millions de m² ;

d) **l**'émergence globale de nombreux projets de parcs logistiques de taille importante (supérieure à 100.000 m² de plancher), dont les professionnels prévoient le développement jusque vers 2002 ;

e) **l**'existence d'une “offre disponible à un an” estimée par les commercialisateurs autour de :

- 1,2 millions de m² pour les locaux de stockage, constituée pour une large part de locaux vieillissants voire obsolètes qui devraient, du fait des besoins en entrepôts modernes, accroître le stock à vacance durable,
- et de 1,8 millions de m^2 pour les locaux industriels et artisanaux, devant connaître la même évolution ;

f) **l**a croissance, très récente, de la demande en locaux de stockage**,** liée au développement de la logistique et à l'adaptation aux nouvelles normes de qualité, stimulée par l'attractivité de certains sites (villes nouvelles, Roissy), et la persistance d'un faible niveau de demande pour les locaux industriels et artisanaux ;

II - à propos de l’environnement économique (industrie et logistique) :

3) la désindustrialisation régulière et importante de la région d'Ile-de-France depuis 40 ans, y compris au cours de la dernière décennie (à relier toutefois au phénomène d'externalisation et de développement des services aux entreprises), et le desserrement

d'entreprises à partir de la zone centrale vers la périphérie de l'Ile-de-France, l'une comme l'autre étant facteurs de l'apparition d'importantes friches industrielles (652 ha) ;

4) les pertes d'emplois secondaires liées à cette désindustrialisation et le rôle essentiel de l'industrie, sous toutes ses formes, comme moteur pour le développement d'autres activités et comme fournisseur d'emplois diversifiés en matière de niveaux de qualification, qu'il convient de redynamiser ;

5) les évolutions récentes et rapides**,** dans un contexte d'internationalisation et d'accroissement des échanges, des activités de stockage vers des activités de type logistique :

- gestion des flux de produits avant, pendant et après la production,
- optimisation des flux matériels lors de la production,
- intégration des activités de transport, de gestion des stocks, de facturation, d'emballage, de reconditionnement, de groupage et de dégroupage des marchandises, de douane, au sein de plates-formes logistiques,

ce changement de nature devenant un enjeu stratégique pour les entreprises et l'objet d'investissements considérables (en compétences et en technologies), entraînant de nouveaux besoins en matière d'entrepôts et de locaux d'accueil des activités (surfaces supérieures à 10.000 m², voire jusqu'à 100 000 m² de planchers sur 1 niveau plus les espaces environnants, localisation requérant efficacité des transports et possibilités de livraison rapide) ;

III - à propos de l'environnement administratif et fiscal :

6) l'existence de dispositions réglementaires et fiscales spécifiques à l'Ile-de-France concernant l'immobilier d'entreprise, à savoir :

- l'agrément, autorisation administrative déjà ancienne, qui concerne différemment :
  - les locaux industriels (exemption totale pour la construction en compte propre et l'utilisation, seuil de 1000 m^2 pour la construction en blanc),
  - et les entrepôts (seuil de 3000 m²/an/site pour la construction et l'utilisation),

  les villes nouvelles, 22 cantons périphériques de l'Ile-de-France et les 9 zones franches urbaines étant exemptés de cette procédure,

- la taxe sur les entrepôts créée en janvier 1999, de 6F/m²/an pour les entrepôts supérieurs à 5000 m² (à l'exception des entrepôts des coopératives agricoles et de ceux situés dans les 9 zones franches urbaines ou dans les 62 zones de rénovation urbaine), dont le produit alimentait le Fonds d'aménagement de la région d'Ile-de-France (FARIF), désormais intégré au budget général de l'Etat ;

7) le faible développement en Ile-de-France, jusqu'à une date récente, de l'intercommunalité de projet tournée vers l'aménagement et le développement économique, conduisant à une dispersion et à une multiplication des opérations, se cumulant avec la grande disparité des taux communaux de taxe professionnelle qui engendre une forte compétition entre communes ;

mais également les perspectives offertes par la loi "Chevènement" concernant les compétences, importantes, d'aménagement et de développement économique au niveau de territoires pertinents ("agglomérations" de 50 000 h et plus) et la mise en place d'une taxe professionnelle à taux unique sur ces territoires ;

IV - à propos de l'environnement spatial et foncier :

8) l'impact foncier représenté par les emprises industrielles, les emprises logistiques, les friches industrielles, les zones d'activités économiques, bien supérieur à la consommation de terrain engendrée par les opérations de bureaux qui se situent davantage en milieu urbain dense ;

9) la présence d'un stock de terrains en zones d'activités économiques (ZAE) équipées et disponibles représentant, en 1998, 2.250 ha localisés à 90 % en grande couronne (dont 29 % en villes nouvelles), face à une demande de l'ordre de 150 à 200 ha/an correspondant à 13 ans d'écoulement de ce stock, auquel s'ajouteraient des potentialités estimées en 1992 à 600 projets couvrant 12.000 ha, facteur de consommation importante d'espaces agricoles et naturels ;

10) la nécessité de mettre en perspective cette offre disponible, ou potentielle, en ZAE avec les possibilités offertes par les 10 départements du Bassin parisien limitrophes de l'Ile-de-France estimées, en 1997, à 933 ZAE disponibles couvrant 9.300 ha et à 17.540 ha de projets recensés ;

11) l'importance, simultanément, au sein des 730 zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de commercialisation sur le territoire de 308 communes :

- de programmes de locaux d'activités en cours représentant 11.275.000 m² commencés, réalisés à 39 % et situés pour 60% environ en ZAE,
- de capacités résiduelles potentielles pour 17.500.000 m² représentant, au rythme actuel, 25 ans d'autorisations de construire et appartenant, pour 14.700.000 m² (84 %), à la catégorie des 466 ZAC dites "ralenties" ou "plantées" ;

12) les effets potentiels de cette vacance sur les coûts de portage assumés, in fine, par la collectivité et les raisons de cette situation (notamment : localisations inadaptées, périmètres trop vastes, programmes trop ambitieux ou mal conçus, erreurs de marketing, effets pervers de la concurrence…) ;

13) la mise en oeuvre officielle, attendue dans le cadre du projet de loi "solidarité et renouvellement urbains", de concepts de plus en plus nettement affirmés concernant :

- les politiques d'aménagement urbain (reconstruction de la ville sur la ville, mixité des fonctions de la ville et recherche d'urbanité, limitation de l'extension périurbaine, économie de consommation d'espaces naturels ou agricoles),

- la recherche d'une meilleure articulation entre développement économique, habitat, circulation, transports et équipements de tous ordres ;

14) la prise en compte des orientations, des préconisations et des mesures édictées dans le projet de Plan de déplacements urbains en vue d'assurer une plus grande cohérence entre les projets industriels ou logistiques générateurs de trafic et les dessertes multimodales nécessaires ;

15) le souci légitime (et croissant) des franciliens de disposer d'un environnement de qualité, en particulier en matière de nuisances sonores et de pollutions, qu'il importe de plus en plus de parvenir à concilier avec les besoins économiques et d'emplois d'une région métropolitaine internationale comme l'Ile-de-France, au nom de son attractivité et de sa compétitivité ;

V – à propos de l'environnement territorial (le SDRIF) :

16) les niveaux envisagés de 1990 à 2015 par le SDRIF, document de planification territoriale (et donc de cadrage des documents d'urbanisme locaux), pour la réalisation de locaux d'activités, correspondant aux emplois à accueillir (emplois nouveaux ou déplacés), à savoir:

- pour Paris et la proche couronne, une estimation de 14 250 000 m² de plancher de locaux d'activité durant les 25 ans du SDRIF, afin notamment de favoriser le maintien de certaines activités de production et de l'artisanat (soit une moyenne annuelle de 570.000 m²),

- pour la grande couronne, une estimation de zones d'activités économiques nouvelles de 9.000 ha de ZAE (360 ha/an en moyenne), correspondant à l'implantation de 19.250.000 m² de locaux d'activités entre 1990 et 2015 (770.000 m²/an en moyenne),

- pour l'ensemble de l'Ile-de-France, une estimation globale des locaux d'activités (industrielles, artisanales et de stockage, sans distinction du poids respectif de ces 3 composantes) nécessaires, d'ici 2015, de 33,5 millions de m² pour la totalité de la période (1.340.000 m²/an), estimation fondée :

  - sur la moyenne annuelle de la période 1981-1990 (période de forte construction),
  - selon une priorité donnée, par référence aux objectifs de rééquilibrage internes, à la Seine-St-Denis (200.000 m²/an - 5 millions m²), au Val-de-Marne (180.000 m²/an - 4,5 millions de m²), à l'Essonne (180.000 m²/an - 4,5 millions m²), à la Seine et Marne (180.000 m²/an - 4,5 millions m²), au Val d'Oise (170.000 m²/an - 4,25 millions m²), aux villes nouvelles (de façon non

chiffrée), les Hauts-de-Seine et les Yvelines atteignant un niveau de 140.000 m²/an (3,5 millions m²) chacun ;

17) le décalage constaté entre les niveaux de réalisation envisagés par le SDRIF et les autorisations de construire enregistrées entre 1990 et 1999, étant précisé qu'il existe une "perte en ligne" d'environ 10 % entre les autorisations et les mises en chantier et que les estimations pour 1999 devront être confirmées du fait de la modification récente de l'outil statistique (Siclone/Sitadel) ;

Ce décalage, toutes catégories de locaux confondues, représente 3,2 millions de m² sur la période et se manifeste plus particulièrement en petite couronne (255.000 m²/an au lieu de 520.000 m²/an envisagés, soit 48 %) par rapport à Paris (30.000 m²/an au lieu de 50.000 m²/an, soit 60 %) et à la grande couronne (729.000 m²/an au lieu de 770.000 m²/an soit 94 %) ;

VI - à propos de quelques avis du CESR :

18) les prises de position constantes du CESR en faveur d'un aménagement du territoire régional fait de solidarités et d'équilibres

- entre les territoires et leurs spécificités,
- entre le développement économique et l'environnement,
- entre les différents modes de déplacement (voyageurs et marchandises),

nécessitant une volonté politique forte et la mobilisation de tous les outils institutionnels (intercommunalité), administratifs (agrément rénové) et fiscaux (réduction des disparités de taxe professionnelle) pour une meilleure répartition des charges et des richesses.

* *
*

ÉMET L'AVIS SUIVANT :

ARTICLE 1 : concernant l'outil statistique.

Le CESR considère comme particulièrement opportun que, dans la situation actuelle, des études précises et détaillées examinent la situation des locaux d'activités, des zones d'activités et des friches industrielles (cf : DOCUP objectif 2, répertoire des zones d'activités économiques de l'IAURIF, rapports de l'IAURIF en cours de publication sur les friches industrielles et en cours d'achèvement sur le parc de locaux d'activités).

Il regrette, en revanche, que les superficies de locaux d'activité supprimées par les démolitions ne soient connues que depuis 1989 et à Paris uniquement. Il préconise que soit effectué le traitement statistique annuel des permis de démolir pour tous les départements de la région, par communes et par catégories d'immobilier, de telles informations revêtant une importance accrue à l'heure où l'on parle de " reconquête de la ville sur la ville " avec une production foncière alimentée pour partie par les démolitions.

Il insiste sur la nécessité de disposer d'un véritable tableau de bord établi en collaboration entre la DRE, l'IAURIF, l'ORF, les aménageurs… et mis à jour en permanence, permettant d'évaluer les conséquences (en termes d'équilibres territoriaux, de concurrence, de marché, de risques financiers pour les collectivités…) de chacune des opérations nouvelles projetées et la cohérence de l'ensemble avec les objectifs du Schéma directeur.

Il conviendra de vérifier que ces aspects sont correctement traités dans les études d'impact des projets soumis à cette obligation.

ARTICLE 2 : concernant le degré de réalisation des niveaux de construction de locaux d'activités envisagés par le SDRIF.

Le CESR observe le décalage entre les rythmes de construction annuels retenus par le SDRIF et les niveaux d'autorisations réels de locaux d'activités, marqué par une faiblesse chronique des autorisations concernant les locaux industriels compensée partiellement, depuis peu, par une remontée de celles des locaux de stockage.

Le total des constructions de locaux d'activité pourrait évoluer suivant 3 scénarios possibles :

- une hypothèse très optimiste, la moins probable, rejoignant le niveau envisagé par le SDRIF (1.340.000m²/an) dès 2002 du fait d'une éventuelle progression très forte de la logistique,
- une hypothèse moyenne (1.200.000 m²/an), qui suppose un maintien de la croissance économique et la poursuite de l'orientation actuelle de la logistique,
- une hypothèse basse, proche des niveaux récents (760.000 m²/an), inférieure aux perspectives indicatives du SDRIF.

Compte tenu de l'importance de ces hypothèses pour les documents d'urbanisme locaux, le CESR estime indispensable de commencer dès maintenant la préparation du rendez-vous fixé en 2003 tant pour le SDRIF que pour le CPER.

Il s'agira notamment de revalider, à la lumière des évolutions actuelles, non pas les objectifs mais les programmes indicatifs du Schéma directeur, en distinguant les niveaux à envisager pour les locaux industriels et pour les locaux de stockage que l'on ne peut plus assimiler dans une même catégorie, comme c'est le cas dans le SDRIF.

Le CESR recommande, à nouveau, que ce point d'étape sur les locaux d'activité s'inscrive dans un bilan complet de la mise en oeuvre du SDRIF (démographie, emplois, logements, ouverture d'espaces à l'urbanisation, consommation d'espaces naturels) en liaison avec le bilan à mi-parcours du Contrat de plan Etat-Région prévu à la même date.

ARTICLE 3 : concernant les perspectives de constructions neuves.

Le CESR estime que la création d'emplois de toute nature ne dépend pas seulement de la croissance d'un parc de locaux d'entreprise mais aussi de bien d'autres facteurs :

- accueil et services aux entreprises,
- mise en réseau par filières sous forme de " systèmes productifs locaux " ou "districts industriels",
- politiques volontaristes de formation, de recherche et de transferts de technologie,
- attractivité des territoires,
- réseaux de transports et de communication,
- mise en synergie des acteurs concernés.

Il rappelle son souci que soient menées activement ces politiques pour favoriser la revitalisation du tissu industriel en Ile-de-France, en particulier en proche couronne, en tenant compte de ses spécificités urbaines (coût du foncier, maillage du système de transport, compatibilité avec un habitat dense).

Il souligne avec force que, dans un contexte très sélectif de reprise du marché de l'immobilier d'entreprise qui touche bien davantage les locaux logistiques que les locaux industriels et artisanaux, une grande sagesse et une grande prudence s'imposent en matière de volume et de localisation de constructions neuves capables de répondre aux besoins.

Il recommande dans ces conditions, et dans le respect des objectifs du SDRIF :

- d'optimiser l'existant et d'utiliser les ZAE aménagées et disponibles les plus adaptées à la demande des entreprises et aux objectifs de l'aménagement du territoire avant d'en créer de nouvelles, la prolifération des sites d'accueil et la concurrence entre eux n'étant pas forcément facteurs d'une meilleure efficacité économique ;

- de favoriser la création d'incubateurs et de pépinières d'entreprises à proximité des établissements d'enseignement supérieur et de recherche;

- d'étudier au cas par cas, en tenant compte des impacts évoqués à l'article 1 ci-dessus, les restructurations et les créations d'équipements collectifs nécessaires à la requalification des ZAE difficiles à commercialiser, la reprogrammation des ZAC en difficulté, le devenir des friches industrielles et leur dépollution éventuelle.

A cet égard, le CESR se félicite de la nouvelle démarche de la Région consistant à proposer des " conventions territoriales d'aménagement " pour introduire une démarche cohérente " d'ingénierie - diagnostic " en amont des projets locaux.

ARTICLE 4 : concernant les locaux pour l'artisanat, les TPE et les PME-PMI.

Le CESR rappelle ses demandes antérieures à la Région pour orienter prioritairement la politique de financement d'ateliers locatifs destinés aux artisans vers des implantations de centre ville et obtenir des collectivités locales menant une opération de réhabilitation urbaine un engagement de conserver un certain nombre de locaux en pied d'immeuble et de les louer à des prix modérés.

Il insiste pour que la Région et les communes adoptent les dispositions réglementaires, financières et opérationnelles propres à favoriser le maintien, l'installation et le développement, à Paris, en proche couronne et dans les autres zones agglomérées d'Ile-de-France, des artisans, des TPE et des PME-PMI qui participent à la mixité fonctionnelle et à l'animation du tissu urbain et dont l'éventualité du déménagement pourrait entraîner la cessation d'activité.

ARTICLE 5 : concernant les politiques régionales en faveur des locaux et des parcs d'activité économiques.

Le CESR souligne l'intérêt des politiques mises en place par le Conseil régional en faveur de la réalisation de locaux d'activité destinés à l'accueil de jeunes ou de petites entreprises (pépinières technologiques et incubateurs, hôtels d'entreprises, ateliers locatifs…).

Il confirme par ailleurs l'intérêt des orientations retenues récemment par le Conseil régional pour exiger le câblage des locaux d'entreprise bénéficiant de financements régionaux, afin de permettre leur raccordement aux nouveaux réseaux de télécommunication. Plus largement, il rappelle l'importance qu'il faut accorder au raccordement progressif des parcs d'activités et des locaux d'entreprises aux réseaux de télécommunication à haut débit, raccordement qui constitue désormais un critère d'implantation pour un nombre de plus en plus important d'entreprises.

Le CESR salue également l'engagement, par le Conseil régional, d'une politique de soutien aux opérations de requalification des parcs d'activités existants, à l'initiative des collectivités locales ou des opérateurs publics chargés de leur gestion. Il rappelle, en effet, que l'aspect et la qualité de ces parcs (signalétique, environnement paysager, sécurité, propreté, services communs…) sont des éléments qui contribuent fortement à leur attractivité.

La création de la future Agence Régionale de Développement (ARD) devrait permettre la prise en compte de ces propositions dans une concertation étroite avec l'ensemble des acteurs concernés (consulaires, économiques, territoriaux).

ARTICLE 6 : concernant l'action foncière.

Le CESR insiste sur l'importance qu'il convient d'accorder à la répartition équilibrée, dans la zone agglomérée et en périphérie, de locaux d'entreprises susceptibles de permettre le maintien ou la création d'activités industrielles ou de services.

Il réitère donc sa demande, exprimée dans son avis du 9 décembre 1999, de mise en place d'une action foncière ambitieuse et volontariste destinée à produire les terrains nécessaires à la réalisation d'une véritable mixité urbaine sociale et fonctionnelle et donc à permettre l'installation (ou la réinstallation) des activités, y compris de production, dans le tissu urbain, dans le cadre d'une " reconquête de la ville sur la ville ".

ARTICLE 7 : concernant les locaux de stockage.

Le CESR estime que le développement actuel de la logistique est pour la région une opportunité indiscutable qui doit s'inscrire dans le cadre du développement durable.

L'évolution actuelle de la logistique (résultant notamment de l'externalisation par les entreprises de la fonction distribution), qui se traduit par l'implantation de nombreux entrepôts de très grande taille, doit s'inscrire dans une réflexion globale à l'échelle régionale, voire interrégionale, intégrant l'intermodalité des plates-formes et la dimension européenne.

Il réitère sa demande de 1997 que soit élaboré, en concertation avec les collectivités territoriales, un Schéma régional des plates-formes logistiques (parcs d'activités organisés pour répondre aux besoins divers et nombreux des entreprises de logistique) en liaison avec un Schéma régional des terminaux de transports combinés (actuels, à développer ou à créer).

Il rappelle, en particulier, son attachement à ce que, pour Paris et la petite couronne, soient maintenues, ou rapprochées le plus possible des points de livraison ou des lieux de production, un certain nombre de plates-formes de groupage et de dégroupage de marchandises, gérées en liaison étroite avec les professionnels.

Dans cette optique, il demande que la Région

- veille à la préservation des emprises (publiques ou privées), ferroviaires, fluviales ou routières existantes autour ou à l'intérieur de l'agglomération,
- favorise la rénovation de certaines d'entre elles, trop vétustes, ou suscite la création de nouvelles plates-formes, notamment entre le périphérique et la francilienne.
- accentue son soutien au renforcement de capacité des terminaux de transports combinés existants et à l'implantation de nouveaux terminaux au Nord-Est et au Sud-Ouest de la région, ainsi que la réalisation des infrastructures nécessaires à la desserte des sites logistiques.

ARTICLE 8 : concernant l'agrément.

Le CESR confirme son avis d'avril 1997 en faveur de l'agrément constructeur, qui, sous réserve d'être adapté à l'évolution de la situation économique régionale, nationale et internationale, constitue un outil majeur d'application du Schéma directeur et doit être conservé comme faisant partie d'un ensemble de dispositions :

- qui incitent à la fois les entreprises et les administrations de l'Etat, dans une concertation réciproque, à prendre en compte les objectifs généraux d'aménagement du territoire et du SDRIF et les stratégies économiques,
- qui favorisent l'attractivité des territoires à privilégier dans le cadre des nécessaires rééquilibrages internes à la région.

Dans cette optique, il estime que les dispositions du décret 2000-368 du 26 avril 2000 (suppression de l'agrément utilisateur, relèvement du seuil d'application de l'agrément constructeur à 5000 m2 pour les locaux industriels et les entrepôts, transfert du pouvoir de décision au Préfet de la région d'Ile-de-France) vont dans le sens qu'il préconise et tendent à faire de l'agrément, pour l'essentiel, un outil de l'aménagement du territoire francilien qui devra dès lors être appliqué :

- dans un sens de meilleurs équilibres locaux entre habitat et emploi par un recours accru aux conventions d'application Etat/collectivités locales,
- avec la volonté de raccourcir les délais et de clarifier, alléger et simplifier la procédure.

Il suggère que, pour marquer cette rénovation d'une procédure très discutée et souvent mal connue, soient opérés un changement d'appellation et une large information sur les objectifs recherchés.

ARTICLE 9 : concernant la taxe sur les entrepôts.

Le CESR constate que le chiffre des mises en chantier de locaux de stockage est, en 1999, très inférieur à celui des autorisations accordées et que ce phénomène n'était encore jamais apparu à ce niveau. Il considère cet écart (qui résulte, peut-être, pour partie de la modification de l'outil statistique) comme un indicateur à suivre de très près pour prévoir l'évolution de la logistique en Ile de France et prendre à temps les mesures nécessaires.

Il demande donc qu'une évaluation précise des effets de cette taxe soit entreprise dès aujourd'hui afin de disposer, dans un délai d'un à deux ans, des éléments permettant de proposer les modifications nécessaires pour pallier d'éventuels effets de seuil et de frontière défavorables à l'Ile-de-France et en faire, à l'instar de la taxe sur les bureaux (modulation par zones géographiques, par types de locaux, éventuellement par tranches de superficie), un outil de l'aménagement du territoire francilien et de mise en œuvre du SDRIF.

ARTICLE 10 : concernant l'intercommunalité.

Le CESR, qui voit dans la loi sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale un écho à ses recommandations déjà anciennes d'intercommunalité forte, constate avec satisfaction le démarrage en Ile-de-France de communautés d'agglomération et de communautés de communes, avec leurs effets positifs en matière de développement économique intercommunal et de taxe professionnelle unique.

Il souhaite que ces progrès soient encouragés, malgré les difficultés d'application en Ile de France de la loi du 12 juillet 1999 pour définir, au sein de la zone centrale, des périmètres cohérents et pertinents, compte tenu de l'importance de cette zone agglomérée.

Il observe que l'Ile-de-France fonctionne comme un système métropolitain qui correspond approximativement aux limites administratives de la région et, en conséquence, il exprime le souci que la nécessaire réforme concernant les interventions économiques des collectivités territoriales

- soit bien cohérente avec les dispositions de la loi du 12 juillet 1999,
- et confirme les Régions dans leur rôle d'impulsion, de coordination et d'appui, bref de "chef de file" des autres collectivités territoriales, dans le cadre de leurs compétences générales d'aménagement de leur territoire et de promotion de leur développement économique.