

Programmation d'immobilier d'entreprise : un outil au service de la stratégie métropolitaine

Christine ENCINAS

Sur la dernière décennie, l'économie toulousaine a connu une croissance soutenue de l'emploi comme du nombre de créations d'entreprises, et ce grâce à une base productive solide, au développement d'activités tertiaires, à l'émergence de secteurs innovants et à une croissance de l'économie de proximité. Pourtant, des tensions existent sur le marché de l'immobilier d'entreprise, faute d'une offre immobilière suffisante et adaptée aux attentes des entreprises. Les éléments les plus marquants sont un déficit d'offre de bureaux neufs dans le centre-ville ou de locaux d'activités dédiés à la production et à l'artisanat.

L'objectif de l'outil d'aide à la programmation d'immobilier d'entreprise, développé par l'agence d'urbanisme à l'échelle de l'aire urbaine de Toulouse, est justement de mieux anticiper les besoins futurs des entreprises. Cette ambition pose la question du phasage et de la coordination des programmes

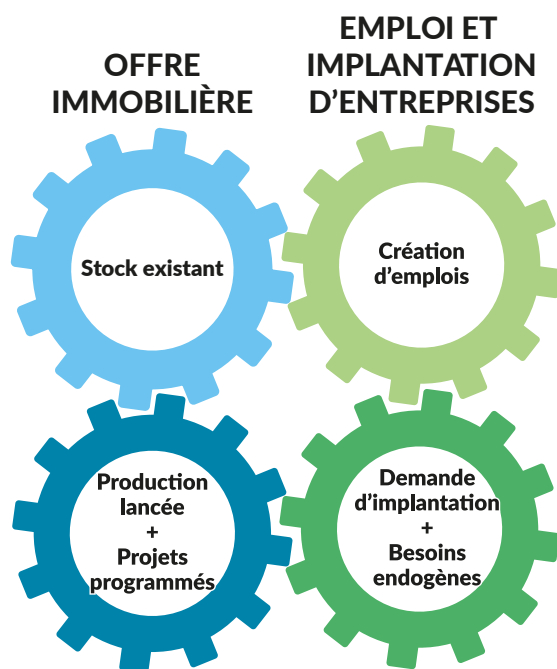
au bon rythme, à la bonne échelle, tout en assurant une mise sur le marché d'une offre à la hauteur des besoins de toutes les activités économiques. Cet outil à visée opérationnelle est bâti sur une analyse croisée de l'offre et de la demande en matière d'immobilier d'entreprise.

La première étape repose sur une modélisation de la demande. Pour approcher les besoins des entreprises à court et moyen terme (trois à quatre années à venir), les scénarios sont construits à partir de la reconduction des dynamiques d'emploi observées au cours des cinq dernières années. Ces projections d'emplois sont ensuite converties en surface immobilière en appliquant des ratios de m² occupés par salarié, ratios différenciés selon l'activité économique et la nature des locaux. Chacune des simulations est réalisée selon deux hypothèses : une basse et une haute, développées à partir de variations d'occupation de locaux observées localement.

La modélisation permet ainsi de segmenter la demande par typologie d'immeubles (bureaux, locaux d'activité, entrepôts logistiques) ainsi que par filière économique, en tenant compte des spécificités territoriales (besoins pour l'aéronautique, le spatial, la santé et les sciences du vivant, les activités émergentes comme les mobilités du futur, l'énergie, le numérique...).

La deuxième phase consiste en l'analyse de l'offre actuelle et future. Les estimations sont réalisées, d'une part, à partir du recensement des stocks immédiatement disponibles et, d'autre part, à partir d'enquêtes conduites auprès des services de la Métropole, d'Oppidéa, d'Europolia et de promoteurs-constructeurs pour l'identification de l'offre future.

L'ensemble de ce dispositif technique est adossé à une instance de dialogue avec les acteurs de toute la chaîne immobilière, mais aussi des petites comme des grandes entreprises. Cette étape est



indispensable pour ajuster les résultats tant d'un point de vue quantitatif, qualitatif que géographique, en tenant compte de la stratégie des professionnels. L'enjeu est de véritablement partager les objectifs de programmation pour, à la fois, mieux répondre aux attentes des entreprises et clarifier la destination économique des différents sites d'accueil de l'activité économique.

Au cours de l'année 2019, cet outil a permis de conduire des analyses territoriales à différentes échelles. Dans le contexte actuel lié à la Covid-19, il pourrait être mobilisé pour projeter les évolutions futures au regard des nouvelles exigences sanitaires, organisationnelles et surtout économiques, mais aussi en intégrant l'évolution des besoins compte tenu des nouvelles formes de travail, notamment liées au télétravail.



Pour accéder aux articles
en ligne et aux contenus
additionnels :
www.revue-belveder.org

