SYNTHÈSE

DENSIFICATION, ÉVOLUTION DES USAGES ET DES VALEURS FONCIÈRES EN SITE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ÎLE-DE-FRANCE





INTRODUCTION

OBJET DE LA COMMANDE

Notre commande vise à comprendre les relations existantes entre une stratégie d'aménagement, la densification et l'évolution de l'usage du foncier économique, ainsi que de sa valeur. Nous proposons une méthodologie structurée par une définition de la densification et de ses déclinaisons, l'ajout du cadre réglementaire pour l'appliquer sur nos zones d'études. Nous étudierons l'évolution du prix à l'échelle départementale et ainsi les projets à grande échelle.

ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

CHAIRE AMÉNAGER le GRAND PARIS

TERRAIN

Notre terrain d'étude regroupe 3 zones d'activités économiques situé dans deux communes, celle du Blanc-Mesnil et Aulnay-sous-Bois. Elles ont été implantées autour de deux axes majeurs de l'île-de-France, l'autoroute A3 et N2. Elles regroupent des entrepôts logistiques, des locaux d'activités, mais aussi des usines, commerces. Elles semblent ainsi s'inscrire dans un corridor logistique et industriel au nord de la Seine-Saint-Denis.

MÉTHODOLOGIE

Notre travail qualitatif se base sur des entretiens menés auprès de différents types d'acteurs. Dans un second temps, nous nous appuierons sur des entretiens dans la zone d'étude.

Ces derniers ont été administrés directement auprès des entreprises présentes sur les zones lors de nos sorties de terrains. Ils visent à comprendre leur ressenti, leurs attentes ainsi que leur vision du développement des zones d'activités. Nous nous basons également sur des bases de données produites par les acteurs de l'aménagement, notamment les bases DVF+, BDNB, SIRENE.

ENJEUX DE L'ÉTUDE

L'enjeu de notre étude consiste à évaluer la mutabilité des zones d'activité économique du Coudray et des Mardelles/La Garenne dans leur morphologie et dans les usages qui en sont faits. Elle permet de nourrir une analyse sur l'impact réciproque qu'alimentent ces transformations sur les valeurs foncières.

1. LA DENSITÉ : DE LA DÉFINITION À L'ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

DÉFINIR LA DENSIFICATION

La densité peut se résumer comme étant la « qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé »

On distingue 4 types de densification :

- La **densité par emprise au sol** désigne la proportion de terrain effectivement occupée par les constructions par rapport à la surface totale de la parcelle.
- La **densité en surface de plancher** désigne l'intensité d'occupation du sol en tenant compte de l'ensemble des surfaces bâties verticalement, c'est-à-dire la surface de plancher totale d'un bâtiment par rapport à la surface de la parcelle.
- Le **nombre d'établissements** se définit comme la pluralité des fonctions sur un même espace.
- La **densité d'emplois** permet d'identifier les espaces concentrant le plus d'emplois. Lorsque le calcul est rapporté au type d'activité présente, la densité d'emplois permet de mesurer l'intensité d'un secteur d'activité en particulier.

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le cadre réglementaire de ces zones d'activité, à travers le SDRIF-E, le SCoT et le PLUi, poursuit deux objectifs majeurs : protéger le foncier économique contre la spéculation immobilière et répondre aux objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Le **SDRIF-E** adopte une approche différenciée : Au Blanc-Mesnil, la logique est défensive, il s'agit de préserver et d'insérer le tissu existant de PME/PMI. À l'inverse, à Aulnay-sous-Bois il est privilégié une modernisation, via le projet Val Francilia, axée sur l'innovation et une intense densification.

Le **SCoT** encourage une mixité fonctionnelle et une mutualisation des services. L'orientation majeure est la sobriété foncière, qui se traduit par une densification de surface de plancher, une incitation à monter en hauteur et une diversification d'activités et de services.

Le **PLUi** impose des restrictions d'usage et de constructibilité : pour Aulnay-sous-Bois, il limite le commerce et les services accueillant du public pour privilégier l'industrie, tout en plafonnant la surface des entrepôts, tandis qu'au Blanc-Mesnil, les surfaces de vente commerciales sont également très limitées.

Si les hauteurs de construction restent limitées par les servitudes liées aux aéroports voisins, des dérogations jusqu'à 30 mètres sont autorisées à Aulnay-sous-Bois pour favoriser la logistique verticale. Sur le plan environnemental, les projets doivent impérativement intégrer 15 % de pleine terre et respecter un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), forçant la végétalisation des toitures et des sols.

2. LA DENSIFICATION MORPHOLOGIQUE

DENSIFICATION PAR L'EMPRISE AU SOL

Emprise au sol du bâti par parcelles en 2025



Nous observons une **faible évolution** de la densification par l'emprise au sol entre 2021 et 2025, la **majorité des parcelles** ont un pourcentage d'emprise au sol compris entre **60% et 100%**. Nous pouvons joindre cette analyse avec la réglementation du PLU-i.

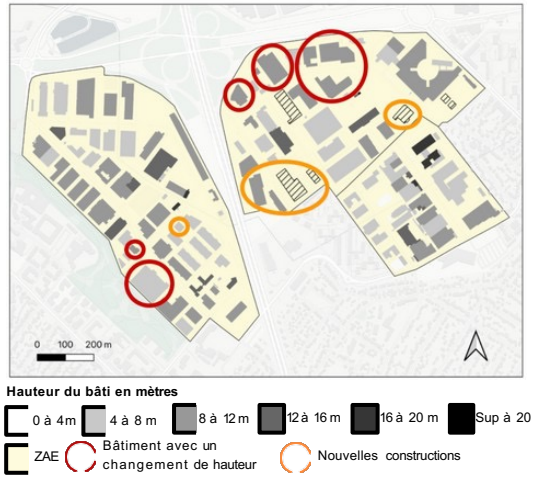
Blanc-Mesnil :
Limite du CES = **60%** (secteur limitant le commerce à une destination secondaire) ou **75%** (reste des secteurs d'activités).

Aulnay-sous-Bois :
Limite du CES = **60%** (cas général) ou **75%** (constructions à destination des entrepôts)

La majorité des bâtiments ne peuvent plus être densifiés par une extension au sol.

DENSIFICATION PAR LA SURFACE DE PLANCHER

Hauteur des bâtiments en 2025



L'évolution de la **densification par la surface de plancher** entre 2021 et 2025 est **assez faible.** Nous observons une prédominance de bâtiments qui ont une hauteur comprise entre **4** et **16 m**. **10 évolutions** sont constatées, trois d'entre-elles sont des **nouvelles constructions.**

Blanc-Mesnil :
Hauteur maximale autorisée pour toutes les constructions : 30 m au point le plus haut

Aulnay-sous-Bois :
Hauteur maximale pour les bâtiments : 16 m au point le plus haut. Cas particulier pour les entrepôts (H*max* autorisée est de 30 m au point le plus haut)

La densification par la surface de plancher peut être réalisée au sein de ces zones d'activités économiques.

LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Cette nouvelle génération de bâti qualitatif se caractérise par une **mixité entre activités de bureaux et de gestion de stock**. L'esthétisme choisi pour revaloriser les bâtiments appuie la revalorisation des zones d'activités économiques. On observe cette évolution dans le choix des matériaux.


Photo personnelle Crédit : B.Loiget - Bâtiment vacant


Parc d'activité économique Proudreed

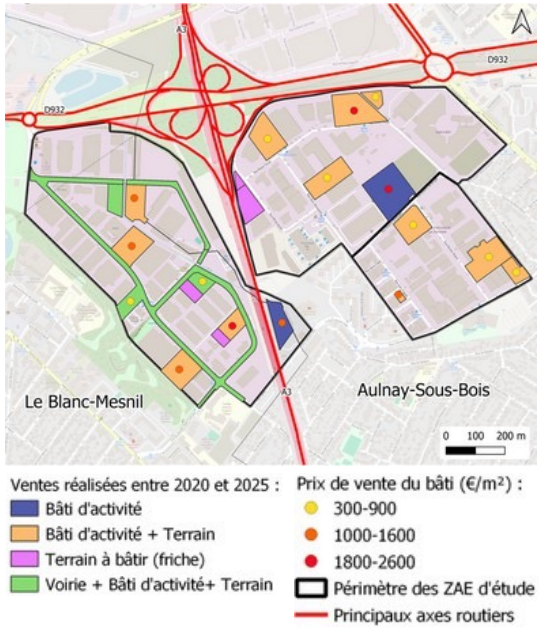
3. UNE ATTRACTIVITÉ ENCOURAGEANT LA DENSIFICATION

Le foncier et le bâti d'activité sont très prisés dans ces zones d'activités économiques. En effet, celles-ci présentent de **grandes emprises à vocation productive**, produit sous tension en Île-de-France. Ce type de bien représentent ainsi la majorité des ventes dans la zone entre 2020 et 2025. Elles sont réalisées à prix moyen (1300-1800€/m²), ou à pris réduit (400-800€/m²) pour du bâti ancien à démolir.

On y constate trois types de ventes :

- Des investissements d'entreprises pour un **développement en compte propre**.
- Des investissements pour réaliser des immeubles et/ou **parcs d'activités économiques (PAE)**, à vocation locative.
- Des achats par le secteur public pour **maîtrise foncière** et conception de projets futurs.

Ventes de bâtiments et de foncier entre 2020 et 2025



Les ventes/achats restent minoritaires, l'offre à n'égalant pas la demande massive en terrain d'activité.

De la même manière, le secteur locatif est porteur dans la zone étudiée . La plupart des locaux d'activités mis à la location restent peu de temps sur le marché. Les **surfaces inférieures à 350 m²** sont les plus sollicitées et concernent les ⅔ des transactions réalisées par les agences immobilières sur les zones.

Les locaux de petite surface sont en très grande majorité localisés dans les **PAE** de nos 3 ZAE. Conçus comme des **produits immobiliers à taux de rendement élevé** (6,5%) par les investisseurs et promoteurs privés, les PAE proposent à la location un nombre variable de locaux d'activités à **surface modulable**. Adaptés aux activités des PME, investisseurs et pouvoirs publics favorisent leurs constructions. Un nouveau PAE est en cours d'implantation à Aulnay-sous-Bois et est déjà ouvert aux pré-commandes.

Bien que les ZAE soient proches de la première couronne, les prix à la location restent abordables en raison du **vieillissement** de la plupart du bâti dans nos zones d'activités. En moyenne, le loyer au m² s'élève à 124€.

Malgré la demande de foncier importante, on constate une vacance importante, qui s'explique par le ***turn-over*** des entreprises, dû à la **conjoncture économique** instable et à l'**obsolescence structurelle** du bâti les locaux vacants ne correspondant plus à la demande des entreprises. C'est ce que l'on nomme la **vacance organisée**. Les ZAE du Coudray et de la Garenne-les Mardelles sont également soumises à de la **vacance spéculative** en raison du rachat de parcelles par des fonds d'investissements. Ce qui fait peser sur ces zones un risque de « **déficience structurelle** ».

La vacance est un phénomène hétérogène qui recouvre des réalités multiples résultant à la fois de stratégie d'acteurs, de dynamiques économiques et de l'évolution des besoins des entreprises.

DENSIFICATION PAR AUGMENTATION DU NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS

Entre 2021 et 2025, les zones d'activités économiques ont connu une forte densification. La ZAE du Coudray a vu son nombre d'entreprises augmenter de 40 %, passant de 174 à **243**, tandis que les ZAE des Mardelles et de la Garenne ont connu un doublement, de 197 à **407** entreprises.

D'après l'enquête par questionnaire que nous avons menée auprès de 47 entreprises, **52 %** d'entre elles se sont installées sur le site il y a moins de cinq ans, ce qui témoigne d'un certain ***turn-over*** et d'une forte **attractivité**. Cette attractivité peut s'expliquer par deux grands projets d'aménagement : la future ligne 16 du GPE et le projet Val Francilia. On observe également l'émergence de bâtiments de nouvelle génération, ainsi que la multiplication des PAE, qui participent à la densification des activités économiques. Cependant, on note aussi la présence de **SCI** (sociétés civiles immobilières) et de structures de domiciliation, ce qui indique que toutes les entreprises ne correspondent pas à des implantations physiques effectives.

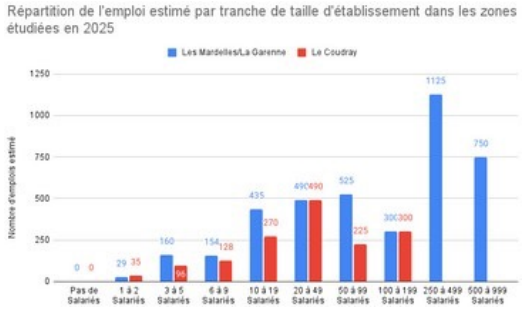
DENSIFIER PAR L'AUGMENTATION DU NOMBRE D' EMPLOIS

L'augmentation du nombre d'activités observées plus haut semble s'accompagner d'une **hausse conséquente du nombre d'emplois** (+ 38% à Aulnay, et + 58% au Blanc-Mesnil).

Afin d'évaluer le nombre d'emplois sur les ZAE, nous avons mobilisé les données SIRENE (Annuaire des entreprises) complétées par des données transmises par l'EPT. **Les résultats présentés ici restent cependant des estimations**, car nous n'avons pu réunir l'effectif que de **51% des entreprises en 2025**, et **35% en 2021** (après reconstitution du parc). Les données fournies par les entreprises sont par ailleurs des tranches d'effectif, dont nous avons adopté la moyenne. Ces chiffres fournissent ainsi des indications de tendance et non des valeurs absolues.

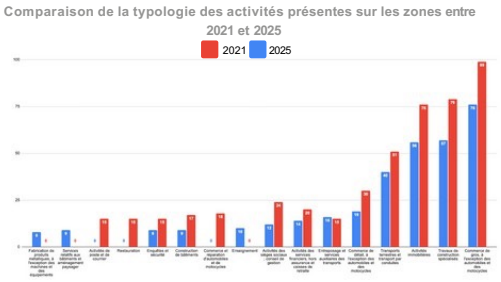
Indicateur	Zone	2021	2025	Evolution (%)
Effectifs totaux estimés	ASB	2 870	3 968	+ 38%
	BM	973	1 544	+ 58%
Nombre d'unités	ASB	100	164	+ 64%
	BM	65	138	+ 112%
Taux de couverture	Global	≈ 35%	≈ 51%	+ 16 pts

Les données sur l'emploi permettent ainsi de mettre en lumière deux tendances différentes entre les deux zones. À Aulnay-sous-Bois, la densification de l'emploi semble se faire par des grands comptes : en ce sens, **quatre entreprises** (Serpollet, Guerbet, Soproréal et 2FC+NET) **concentrent près de la moitié des emplois déclarés** dans la ZAE des Mardelles/La Garenne. Au Blanc-Mesnil, la répartition est plus diffuse : le nombre de PME (entre 10 et 49 salariés) déclarant leurs employés a presque doublé. Cette structure semble ainsi favoriser la mixité des activités (artisanat, services, petite logistique...).



Etude d'un cas particulier : 2FC+NET

Cette entreprise reflète la complexité d'aborder la densification par le nombre d'emplois. Elle déclare en effet une tranche d'effectifs entre 250 et 499 employés entre 2021, et entre 500 et 999 employés en 2025. Il s'agit cependant d'une entreprise de nettoyage de bâtiments, qui n'accueille pas dans ses locaux tous ses employés. Cas particulier des activités de support, 2FC+NET n'a **pas un impact important en terme de morphologie** ; en revanche, son **impact social est notable**, puisqu'elle emploie vraisemblablement des personnels issus du bassin d'emploi et contribue à la fiscalité locale où elle est établie (via la CVAE).



Entre 2021 et 2025, les ZAE du Coudray et des Mardelles/La Garenne connaissent peu d'évolutions et restent structurées autour d'activités traditionnellement présentes dans les ZAE : **le commerce de gros, la logistique et le BTP** représentent **43%** des entreprises implantées. Cette stabilité masque une **croissance en valeur absolue** du nombre d'établissements relevant de ces secteurs, ce qui traduit un renforcement quantitatif des entreprises spécialisées dans ces activités. Le graphique montre une **hétérogénéité** d'activités. Les ZAE se **diversifient** mais **ne se spécialisent pas** car les entreprises s'installent, dans les ZAE du Coudray et des Mardelles/La Garenne, par **effet d'opportunités**. Cependant, cette diversification ne remet pas en cause la domination des activités traditionnellement présentes dans les ZAE.

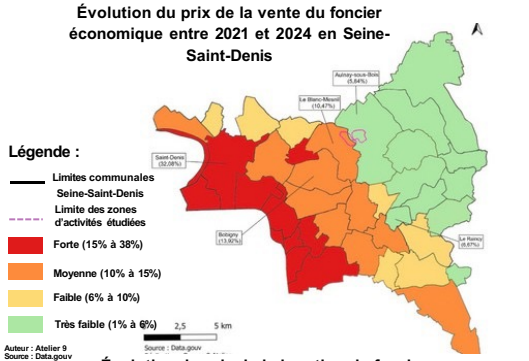
Enfin, les ZAE sont marquées par un processus de **tertiarisation** progressif. La part des entreprises relevant du secteur tertiaire passe de 72 % en 2021 à 76 % en 2025. Les nouvelles implantations confirment cette tendance, notamment dans le commerce et la logistique. Toutefois, ces évolutions suscitent des inquiétudes de la part de l'EPT, qui craint une transformation des ZAE en espaces de stockage à faible intensité d'emplois, éloignée de l'objectif de montée en gamme économique.

Il reste des **activités industrielle**s, ayant survécu aux différents cycles de vie des ZAE. Ces entreprises, bien que peu nombreuses, sont **dynamiques**, parfois d'envergure internationale, à l'exemple de Soproréal ou Guerbet, ainsi que des plus petites entreprises moins pourvoyeuses d'emploi mais dynamiques localement.

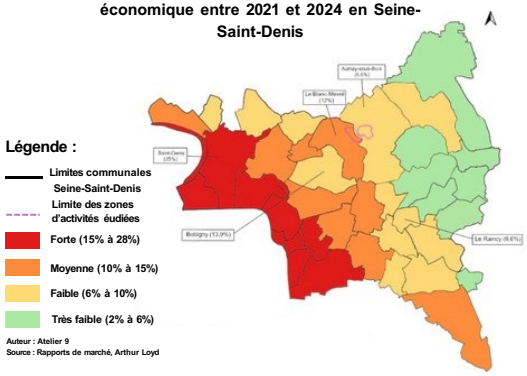
4. ÉVOLUTION DES PRIX DU FONCIER À GRANDE ÉCHELLE

ÉVOLUTION DES PRIX À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

Évolution du prix de la vente du foncier économique entre 2021 et 2024 en Seine-Saint-Denis



Évolution du prix de la location du foncier économique entre 2021 et 2024 en Seine-Saint-Denis

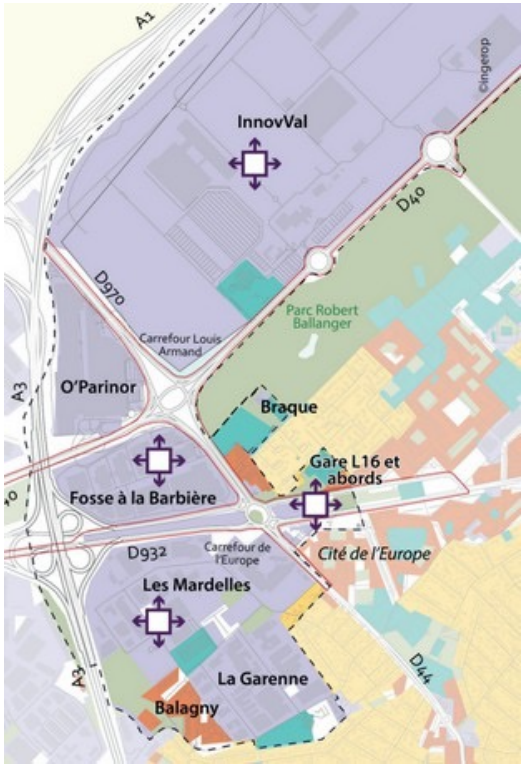


Le Blanc-Mesnil et Aulnay-sous-Bois forment un territoire de transition dans un contexte de raréfaction du foncier économique :

- **Territoires de report** pour les entreprises quittant les communes les plus chères, tout en restant proches de Paris.
- **Hausse modérée des prix à l'achat** (+5,8 % à Aulnay, +10,5 % au Blanc-Mesnil), inférieure aux communes limitrophes (+32 % à Saint-Denis).
- **Achat à proximité de Paris / location plus éloigné :** la pression foncière favorise l'achat dans les communes proches de Paris (valorisation), la location dans les communes plus éloignées (surfaces disponibles, limiter l'engagement financier et les risques liés à l'incertitude économique).

5. DES ZONES D'ACTIVITÉS TÉMOINS DE LA MUTATION DU NORD-EST PARISIEN

LE PROJET VAL FRANCILIA



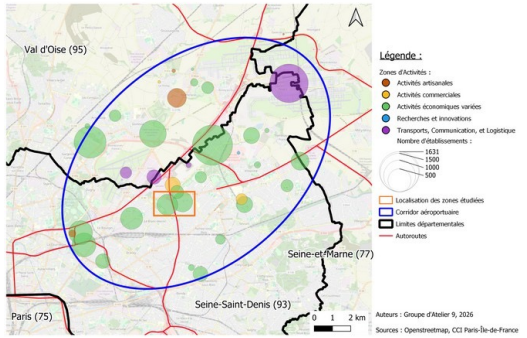
Emprise du projet Val Francilia

Val Francilia-InovVal constitue le cœur de la mutation future des ZAE étudiées. Ce projet d'aménagement de **335 hectares** vise à transformer l'emprise de l'ancienne usine PSA d'Aulnay-sous-Bois (fermé en 2012) et d'**accompagner la mutation** du **futur quartier de la gare « Aulnay – Val Francilia »** du Grand Paris Express. Il inclut la transformation de plusieurs zones d'activités économiques, afin d'encourager la mixité fonctionnelle.

Pour la maîtrise d'ouvrage urbaine, il existe un enjeu de **valorisation des activités existantes** et de **développement d'activités à forte valeur ajoutée**. Une partie des PME/PMI ont vocation à déménager au niveau de l'ancienne friche PSA. Cela permet le dégagement d'une emprise pour la construction de logements et d'équipement. Un premier travail de **requalification de l'espace public** vise à créer une meilleure qualité de vie. Des aménagements paysagers et une rénovation des routes accompagnent l'arrivée de futurs habitants. Pour les activités productives, la stratégie employée vise à conserver les entreprises à forte valeur ajoutée (Soporéal, Guerbet) et à **diversifier les entreprises**. Les **parcs d'activités** sont le véhicule principal de ce changement. Ils permettront d'accentuer la densification économique et à orienter les ZAE vers un nouveau cycle de vie plus « qualitatif ». La construction d'Aultech, campus consacré au numérique et à l'intelligence artificielle le démontre. Pour le tissu de PME/PMI, cette transformation peut entraîner des **conflits d'usages** au sein des zones étudiées et accentuer le **desserrement des entreprises**, soit contrôlée vers la friche PSA, soit ailleurs. Elles perdraient l'avantage comparatif d'une forte accessibilité et de valeurs foncières intéressantes par rapport au reste de la Seine-Saint-Denis.

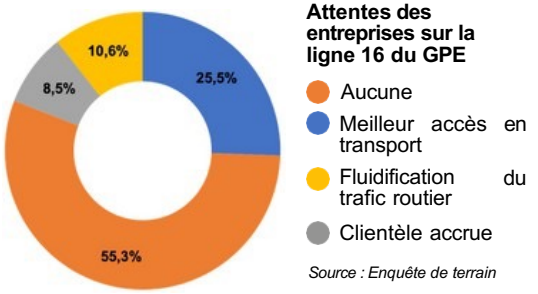
LE CORRIDOR AÉROPORTUAIRE

Les zones d'activités économiques du corridor aéroportuaire de la Seine-Saint-Denis



Le corridor aéroportuaire, porté par les plateformes de Roissy-CDG et du Bourget, constitue le cœur logistique et industriel de l'Île-de-France, concentrant une part majeure des entrepôts et des emplois de la métropole. Longtemps perçue comme une **spécialisation subie** où le territoire servait de zone de relégation pour des activités logistiques rejetées par la petite couronne, cette zone cherche aujourd'hui à redéfinir son identité. Face aux crises récentes et à l'effondrement du marché des bureaux, l'EPT PTE tente de **transformer ce « territoire servant »** en un **« territoire de service »** plus diversifié. Cette stratégie vise à favoriser les activités productives et la décarbonation industrielle, tout en répondant à la pénurie de foncier par des solutions innovantes comme la densification verticale (entrepôts à étages) et la mixité fonctionnelle des bâtiments, afin de concilier dynamisme économique et objectifs de transition écologique.

L'ACCESSIBILITÉ, ATOUT ESSENTIEL



Source : Enquête de terrain

L'attractivité de ce territoire repose quasi exclusivement sur une **dépendance historique au réseau routier**, les autoroutes A1, A3 et la D170 étant les facteurs déterminants de l'implantation des entreprises, particulièrement pour les professionnels de la logistique. À l'inverse, l'offre de transports en commun actuelle est jugée peu fiable et trop éloignée des pôles d'activité, ce qui ancre les habitudes de déplacement des salariés dans l'usage de la voiture individuelle. Ce constat révèle un paradoxe majeur vis-à-vis des projets de développement futurs : malgré l'arrivée stratégique de la **ligne 16 du Grand Paris Express,** les entreprises enquêtées manifestent un **désintérêt**, voire une ignorance, pour ce nouveau réseau. Pour le tissu économique actuel, la transition vers un modèle de « quartier de gare » reste une notion abstraite qui ne semble pas, à court terme, modifier les stratégies de localisation ou les modes de fonctionnement opérationnels. Cependant, JLL (société spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise et dans la gestion d'investissements immobiliers) commence à voir l'impact du Grand Paris Express sur les recherches de locaux.

CONCLUSION

Au terme de l'étude, il apparaît que les zones d'étude semblent se densifier, et ce de plusieurs manières. En effet, on y constate non seulement un bâti de plus en plus dense et haut, mais également une multiplication du nombre d'activités au sein des zones.
Néanmoins, cette densification semble se faire sur le temps long et on assiste davantage à un changement d'usages. Les prix du foncier et du bâti augmentent, tandis que les activités présentes se tertiarisent. Les types d'investissements, liés aux nouvelles activités s'implantant semblent ainsi également aller dans le sens d'une densification future des zones. Enfin, il apparaît que les zones du Coudray et de la Garenne-les Mardelles s'inscrivent dans un contexte plus large. Elles sont ainsi le témoin de nouveaux projets, mais également d'une mutation générale à l'échelle du nord-est parisien.

BIBLIOGRAPHIE

Direction départementale des territoires du Loiret (2019). *Les principes de densification*.

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France. (2005). *Note rapide sur l'occupation des sols*. N°338/juin 2005. [En ligne]

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France. (2018). *Zones et parcs d'activités économiques en Île-de-France. Volume 1 : situation, évolution du parc de ZAE et PAE*. [En ligne]

Paris Terres d'Envol. (2025). *Plan local d'urbanisme intercommunal*.

TRAVAIL RÉALISÉ PAR :
C. ALLAGUERISSAMY · E. BARRÉ · E. CHAMEROIS · M. GRASSER · C. LECAILLON · B. LOIGET · A. MAISONNETTE · V. MERLET · Z. OZER · A. SAADI · A. STAL · E. UNGURYANU

TRAVAIL ENCADRÉ PAR :
A. TRÉCOUR ET A. PÉTILLOT

ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

CHAIRE HABITER LE GRAND PARIS