



Géocarrefour

Vol. 78/4 | 2003
L'immobilier d'entreprise

Landy-France : un pôle d'activités dans la Plaine Saint-Denis. Nouvelles dynamiques de l'immobilier de bureaux en Ile de France au début des années 2000

Landy-France: a new business district in the metropolitan area of Paris

Jacques Malezieux



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/374>
DOI : 10.4000/geocarrefour.374
ISSN : 1960-601X

Éditeur

Association des amis de la Revue de géographie de Lyon

Édition imprimée

Date de publication : 1 octobre 2003
Pagination : 313-321
ISSN : 1627-4873

Référence électronique

Jacques Malezieux, « Landy-France : un pôle d'activités dans la Plaine Saint-Denis. Nouvelles dynamiques de l'immobilier de bureaux en Ile de France au début des années 2000 », *Géocarrefour* [En ligne], Vol. 78/4 | 2003, mis en ligne le 21 août 2007, consulté le 03 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/geocarrefour/374> ; DOI : 10.4000/geocarrefour.374

Jacques MALEZIEUX

Professeur émérite
Université de Paris 1
Panthéon-Sorbonne

Landy-France : Un pôle d'activités dans la Plaine Saint-Denis. Nouvelles dynamiques de l'immobilier de bureaux en Ile de France au début des années 2000.

RÉSUMÉ

Au début des années 2000, au nord de Paris, dans la Plaine Saint Denis, est aménagé un nouveau pôle d'affaires : Landy-France. La puissance de son affirmation résulte de l'intervention forte des deux principaux acteurs du système de production de l'immobilier de bureaux qui s'associent pour valoriser efficacement les potentialités d'un exceptionnel lieu communicant : une importante Communauté d'Agglomération et une dynamique filière de production d'immobilier d'entreprise. Par ses caractéristiques, Landy-France est expressif des nouvelles tendances qui marquent l'économie et la géographie des bureaux dans l'agglomération capitale. L'opération est exemplaire de la reconquête des anciens espaces industriels fortement dégradés qui continuaient d'altérer les parties nord et est de la première couronne de banlieue; elle est aussi représentative des difficultés rencontrées pour intégrer un pôle d'affaire dans un véritable quartier urbain.

MOTS CLÉS

Saint-Denis, Landy-France, aménagement urbain, marché immobilier, acteurs.

ABSTRACT

Since the year 2000, to the north of Paris in the Saint Denis plain, the new business centre of Landry-France has been developed. The force with which this centre has imposed itself is the result of the strong intervention of the two main actors concerned with office property development and their success in taking advantage of an attractive site: the local urban authority and the business property market industry. The specific characteristics of Landry-France make it

Au début des années 2000, dans la plupart des métropoles européennes, en particulier dans les deux plus importantes d'entre-elles par la superficie de leur parc de bureaux, Paris (42 millions de m²) et Londres (40,9 millions de m²) (IAURIF, 2002), le marché de l'immobilier d'affaires révèle à nouveau son caractère cyclique. Dans l'agglomération parisienne, l'année 2000 marque l'apogée d'une phase de croissance ayant succédé à la terrible crise du milieu des années 1990 : 2,4 millions de m² sont loués, le taux de vacance est au plus bas, les loyers sont au plus haut. En 2001 et 2002, la tendance s'inverse : la demande placée se restreint, respectivement 1,7 et 1,5 millions de m², l'offre s'accroît, tout comme le taux de vacance (5,8% fin 2002), les loyers diminuent de façon sensible. Aux effets de la contraction brutale de la nouvelle économie s'ajoutent ceux d'une conjoncture, internationale et nationale, défavorable. Les constructions engagées s'achèvent, d'autres sont ralenties ou retardées. Pourtant les investissements restent élevés.

C'est dans ce contexte contrasté qu'émerge de façon spectaculaire dans la Plaine Saint-Denis un nouveau pôle d'affaires : Landy-France (fig. 1). Une nouvelle entité urbaine s'impose, élément tout à la fois complémentaire et moteur d'un ensemble tertiaire complexe en voie d'affirmation, se substituant progressivement à ce qui fut longtemps la plus vaste zone industrielle de la banlieue nord de Paris et depuis plusieurs décennies le lieu d'extension d'une immense friche industrielle en difficile reconversion.

Au début des années 2000, dans la plupart des métropoles européennes, en particulier dans les deux plus importantes d'entre-elles par la superficie de leur parc de bureaux, Paris (42 millions de m²) et Londres (40,9 millions de m²), le marché de l'immobilier d'affaires révèle à nouveau son caractère cyclique. Dans l'agglomération parisienne, l'année 2000 marque l'apogée d'une phase de croissance ayant succédé à la terrible crise du milieu des années 1990 : 2,4 millions de m² sont loués, le taux de vacance est au plus bas, les loyers sont au plus haut. En 2001 et 2002, la tendance s'inverse : la demande placée se restreint, respectivement 1,7 et 1,5 millions de m², l'offre s'accroît, tout comme le taux de vacance (5,8% fin 2002), les loyers diminuent de façon sensible. Aux effets de la contraction brutale de la nouvelle économie s'ajoutent ceux d'une conjoncture, internationale et nationale, défavorable. Les constructions engagées s'achèvent, d'autres sont ralenties ou retardées. Pourtant les investissements restent élevés.

C'est dans ce contexte contrasté qu'émerge de façon spectaculaire dans la Plaine Saint-Denis un nouveau pôle d'affaires : Landy-France. Une nouvelle entité urbaine s'impose, élément tout à la fois complémentaire et moteur d'un ensemble

tertiaire complexe en voie d'affirmation, se substituant progressivement à ce qui fut longtemps la plus vaste zone industrielle de la banlieue nord de Paris et depuis plusieurs décennies le lieu d'extension d'une immense friche industrielle en difficile reconversion.

Cette importante opération est représentative et significative des nouvelles tendances caractérisant les dynamiques sectorielles et spatiales qui animent la géographie des bureaux dans l'agglomération capitale.

LANDY-FRANCE : UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE GRANDE AMPLÉUR.

En mars 2002 était posée la première pierre de l'opération Landy-France, début de la réalisation d'une opération d'aménagement de grande ampleur qui se traduit de façon immédiate par la mise en œuvre d'un chantier très actif marquant le paysage par une forte concentration de grues, surprenante à cette époque dans la première couronne de la banlieue parisienne.

La dénomination Landy-France (fig. 2) s'applique à une ZAC de plus de 27 ha qui au terme de l'engagement devrait offrir 177 000 m² de bureaux, 42 000 m² de locaux d'activités et de commerce, 400 à 450 logements, des équipements sportifs et un jardin public. L'ambition de la SEM - Plaine Commune Développement - qui en assume la responsabilité est de proposer une "zone tertiaire à vivre", c'est-à-dire, à la fois un pôle d'activités tertiaires et un véritable quartier de ville, conformément aux principes depuis longtemps adoptés de promouvoir sur la Plaine Saint-Denis un authentique projet urbain.

Les premières réalisations, par-delà les travaux d'infrastructures, devraient se traduire, tout au long de l'année 2003, par la livraison progressive de six immeubles tertiaires représentant l'essentiel des 177 000 m² de surface de bureaux prévus, soit approximativement la superficie de l'ensemble "Cœur de Défense", une des plus grandes constructions réalisées dans le célèbre quartier d'affaires de l'Ouest parisien (tabl. 1). Cette référence n'a de valeur que par le repère quantitatif qu'elle permet ; elle est systématiquement rejetée sur le plan qualitatif. D'un point de vue urbanistique et architectural, le pôle tertiaire est composé d'immeubles de 5, au maximum 7, étages s'ouvrant de plain-pied sur des rues bordées de larges trottoirs plantés d'arbres (photo 1). Massifs dans leur volumétrie, les immeubles se caractérisent par une décoration volontairement retenue, avec une dominante des produits verriers et une alternance de béton clair et de revêtements métalliques laqués. La recherche décorative porte essentiellement sur les jeux des transparences en relation avec des jardins intérieurs arborés. La très haute qualité est surtout affirmée sur le plan

technique : vastes superficie des plateaux, flexibilité maxi-male, gestion intégrée, sécurité optimale, presta-tions d'équipements et de services de haut niveau.

À cette opération immobilière fortement concentrée, réalisée en moins de deux ans, s'ajoutent les constructions engagées ou projetées qui tendent à constituer au nord de la Plaine Saint Denis un axe tertiaire associant au quartier Landy-France, dans une relative proximité, le quartier Pleyel-Ouest et celui du Stade de France : soit 400 000 m² de bureaux à réaliser entre 2000 et 2005, sur ce qui apparaît dans la période le premier site francilien de développement de l'offre d'immobilier d'entreprise.

L'OFFRE PUISSANTE D'UN SYSTÈME DE PRODUCTION RÉACTIVÉ

L'offre d'immobilier de bureaux que représentent ces opérations se caractérise avant tout par sa puissance : c'est-à-dire par son importance intrinsèque et sa focalisation dans l'espace et dans le temps. C'est là le signe de la réactivation d'un système de production dont le fonctionnement avait été perturbé au milieu des années 1990 par l'effondrement du marché et de la construction, suite à l'éclatement de la bulle spéculative. Une certaine reprise de la demande et l'écoulement progressif des stocks a fait oublier l'extrême prudence qui avait conduit à réduire drastiquement les engagements en les limitant pour l'essentiel à ceux pour lesquels les utilisateurs finaux étaient strictement établis. Dans l'espace métropolitain, dès que la conjoncture semble devoir s'améliorer, la production d'immobilier tertiaire s'accélère en reprenant ses caractéristiques fondamentales, à l'initiative

dynamique des principaux acteurs de la filière de production et en réponse aux souhaits exprimés par les pouvoirs publics concernés dans le cadre de leur politique d'aménagement et de développement, pour peu que la conjonction de leurs intérêts respectifs soit rendue effective.

Dans le cas présent, la construction des bureaux en blanc l'emporte très largement sur celle des bureaux utilisateurs et des bureaux affectés. L'opération Landy-France exprime, dans une courte période de reprise de la confiance, la propension du marché immobilier à se replacer spontanément dans la logique de domination de l'offre. Celle-ci est d'autant plus accentuée que les intervenants majeurs du système de production, privés et publics, se caractérisent tous deux, par leur exceptionnelle envergure.

La filière de production, conformément aux tendances lourdes qui continuent de la modeler, d'autonomisation, de financiarisation et d'internationalisation renforcées, est représentée ici, à tous les stades, par des groupes économiques, industriels et financiers aux premiers rangs de leur catégorie, résultats de restructurations incessantes où le capital étranger joue un rôle croissant. La promotion des différentes réalisations est assurée par les groupes Eiffage, Sari (Nexity), Bouygues Immobilier, Kaufmann et Broad. Leur intervention groupée, qui permet tout à la fois de partager le coût des aménagements annexes et surtout de partager les risques tout en les diminuant, est déterminante. Les investissements sont essentiellement ceux d'Awon Group, Axa, Difa (Deutsch Immobilien Fonds AG), Ing Lease et Elybail, Générali, Sophia, c'est à dire ceux de groupes financiers étrangers et français parmi les plus actifs dans le secteur et dans la région. Les

Tableau 1 : Les programmes d'immobilier tertiaire de Landy-France

Eurostade	: 37 000 m ²
Le Jade	: 39 000 m ²
Innovatis 1	: 39 000 m ²
Wilco	: 30 000 m ²
Innovatis 2	: 20 000 m ²
Cap Lendit	: 12 000 m ²

representative of new trends which are a feature of the economic geography of offices in the French capital. This operation is a prime example of the redevelopment of old, highly rundown industrial areas which continue to affect the northern and eastern parts of the capital's inner city; it is also representative of the difficulties encountered in integrating a business district into an urban area.

KEY WORDS
Saint-Denis, Landy-France, urban planning, business property market, actors.

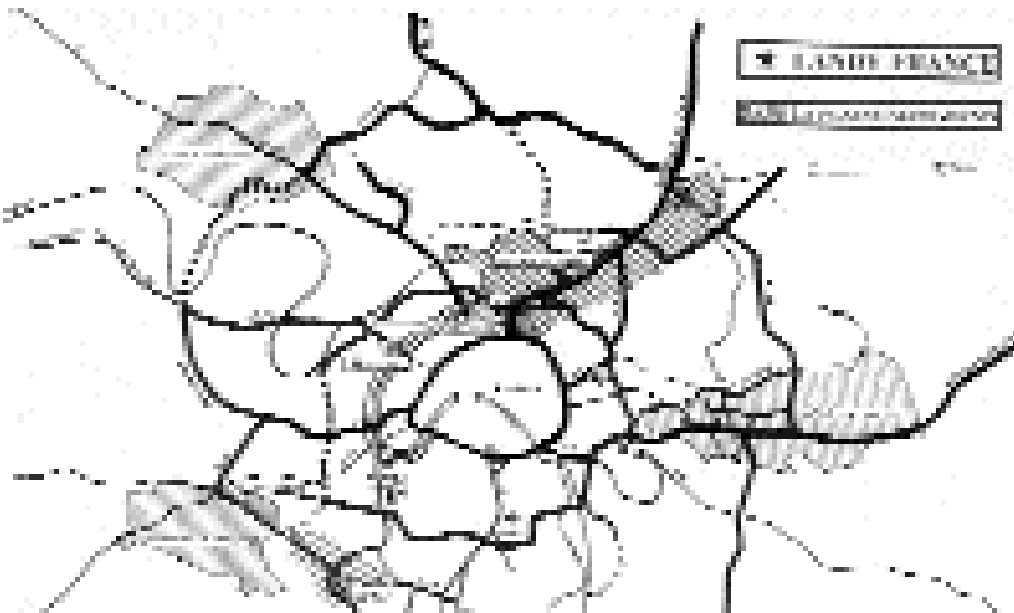


Figure 1 : Carte de localisation

constructeurs sont parmi les puissants et les architectes parmi les plus cotés de la place. La commercialisation et la gestion reviennent à Atis Real Auguste Thouard, CB Richard Ellis, Healey et Baker, Insignia Bourdais.

À la puissance des engagements privés correspond celle des pouvoirs publics. L'aménageur de la ZAC Landy-France est la SEM "Plaine Commune Développement", émanation de la Communauté d'Agglomération "Plaine Commune", établie en 2001, qui regroupe Saint-Denis, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Ville-taneuse et Pierrefitte. Fort d'une population de plus de 233 000 habitants, cet EPCI est l'un des plus importants de la région Ile de France. Il a succédé à la Communauté de Communes qui sous la même dénomination s'était constituée en 1999. L'objectif prioritaire est resté le même : assurer le développement économique par l'aménagement des secteurs communautaires dont ceux de La Plaine Saint-Denis qui s'imposaient déjà comme les plus dynamiques et les plus prometteurs. "Plaine Commune" constitue une entité administrative considérable et influente dont l'affirmation a été remarquable. Celle-ci trouve son origine en 1985 dans la création du Syndicat d'économie mixte "La Plaine Renaissance" qui scelle l'association des trois communes directement concernées par la requalification et la reconversion de la Plaine Saint-Denis, archétype des espaces dégradés par la désindustrialisation (Saint-Denis, Aubervilliers, Saint-Ouen, à laquelle s'adjoint le Conseil Général de Seine-Saint-Denis). La signature d'une Charte intercommunale de développement, la création de la Société d'Économie mixte "La Plaine Développement", l'élaboration et l'engagement dans une perspective de 25 ans d'un projet urbain de grande ampleur s'appliquant aux 750 hectares de la Plaine, provoquèrent un bouleversement des mentalités et des comportements et suscitérent les premières manifestations du renouveau. Les preuves d'une volonté politique affirmée de développement économique et d'un réel engagement dans un programme ambitieux mais réaliste d'aménagement global, furent parmi les facteurs les plus déterminants du choix du gouvernement d'implantation du grand équipement requis par la tenue de la Coupe du monde de football en 1998 (Bertho, 1995 ; Baucque, 1998). L'attitude exigeante mais cohérente des autorités locales et le sérieux de leur participation jouèrent un rôle décisif dans la réussite incontestable de l'opération délicate que représentaient la construction et l'insertion du Stade de France. Le succès du grand équipement et la dynamique urbaine suscitée par ses effets d'accompagnement ont promu de nouvelles personnalités, accru certains pouvoirs, incité à la multiplication des formes de coopération. La puissance locale s'est imposée.

La Communauté d'agglomération "Plaine Commune" n'a pas cessé de se renforcer de l'intérieur et de s'imposer dans ses rapports avec Paris, la Région Ile de France et l'État. Par l'extension de ses domaines de compétence, l'intégration des activités qui lui sont déléguées, la coordination des actions des organismes administratifs et des acteurs économiques, elle s'affirme incontournable dans tous les domaines relevant du développement économique, de l'aménagement et de l'environnement. Elle est devenue partie prenante de relations partenariales avec Paris pour l'aménagement voulu ou obligé d'espaces contigus ou proches ; de relations intensifiées avec les communes voisines impliquées dans diverses formes de coopération intercommunale comme le Grand Projet de Ville ; de relations complexifiées avec le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis favorable à l'approfondissement d'une intercommunalité de projet ; de relations multipliées avec la Région et l'État dans la mise en œuvre de nombreux programmes, par exemple ceux relatifs aux secteurs stratégiques du SDRIF, ceux concernés par le Contrat de Plan ou encore la Mission d'État de la Plaine de France qui se doit de concevoir et de mettre en œuvre l'aménagement des 23 communes séparant les deux pôles majeurs de développement : La Plaine Saint-Denis et Roissy. Chargée d'élaborer un projet global de développement pour les cinq villes de la communauté d'agglomération et de définir un schéma de cohérence territoriale réalisant l'intégration de la Plaine Saint-Denis dans le territoire communautaire et dans les territoires voisins, "Plaine Commune" a la responsabilité de mener à bien le vaste et complexe projet urbain de la Plaine Saint-Denis, de réaliser le projet de parc-canal entre Paris et la Seine, de requalifier les centres-villes, d'accélérer la réalisation des plans de transport en commun et d'intensifier les effets de recomposition urbaine qu'on peut en tirer, sans négliger les programmes d'urgence propres à chaque municipalité.

L'opération Landy-France n'est qu'une des nombreuses actions dans lesquelles est engagée "Plaine Commune", mais sans aucun doute la plus apparente et la plus chargée de signification et de symbole.

Landy-France est l'expression spectaculaire de l'efficacité du système de production de l'immobilier d'entreprise quand se réalise la mise en convergence des intérêts et des stratégies de ses deux composantes principales, privées et publiques, dans leurs formes les plus conséquentes et les plus dynamiques.

LA VALORISATION ACCÉLÉRÉE D'UN LIEU COMMUNICANT EXCEPTIONNEL

La convergence des intérêts stratégiques des différents acteurs s'explique avant tout par la

révélation progressive des grandes potentialités du site de Landy-France au sein de La Plaine Saint-Denis. Si la disponibilité de vastes terrains et les avantages de la situation d'ensemble, au contact direct de Paris et à égale distance des deux pôles les plus actifs de la métropole : le quartier d'affaires de La Défense et l'aéroport de Roissy, apparurent rapidement comme des facteurs favorables au redéveloppement de cet espace industriel en crise profonde, l'ampleur de la dégradation économique, sociale et environnementale freina longtemps les tentatives de requalification et limita leur ampleur et leur portée.

C'est l'affirmation graduée des exceptionnelles qualités du lieu en matière de communication qui justifie le renforcement de son attractivité (fig. 6). Deux évènements allaient intervenir de façon décisive dans ce processus : d'une part, l'aménagement à la pointe de la Plaine d'un échangeur au croisement des autoroutes A1 et A86 et, d'autre part, les mesures d'accompagnement qui furent prises lors de l'implantation du Stade de France en matière de circulation et de protection de l'environnement.

L'articulation avec le réseau routier et autoroutier a été perfectionnée : la mise en relation est directe et immédiate avec le centre de Paris et, par le périphérique et l'A86, avec les autres pôles de l'agglomération : La Défense, Cergy Pontoise, l'aéroport Charles de Gaulle et Marne la Vallée, pour ne citer que les plus proches et les plus rapidement accessibles. La desserte en transports en commun est particulièrement performante par la présence de deux gares du Réseau Express Régional : la gare La Plaine-Stade de France sur la ligne B et Stade de France Saint Denis sur la ligne D et par la proximité de deux stations de métro de la ligne 13 : Pleyel et Porte de Paris, sans omettre les lignes d'autobus de la RATP. A toutes les échelles spatiales même les plus larges, les mises en relations sont commodes en particulier par la Gare du Nord et le réseau nord-européen des TGV et par l'aéroport de Roissy pour toutes les destinations nationales et internationales. Dans cette perspective, Landy-France est par sa localisation propre l'un des points les mieux servis de toute l'aire métropolitaine.

Par sa proximité, elle est aussi le lieu qui peut tirer le plus grand profit de la requalification environnementale du site provoquée par l'implantation du Stade de France. L'objet architectural par lui-même et par toutes les mesures qui l'accompagnèrent comme la couverture paysagée de l'autoroute A1 (fig. 2), l'aménagement des esplanades, la création de mails plantés, l'amorce du parc-canal...etc, suscita la formation rapide d'un nouveau quartier offrant immobilier de bureau, immobilier commercial et même immobilier résidentiel d'un *standing*

progressivement plus élevé. D'une zone industrielle abandonnée, dégradée et qui semblait condamnée on est passé à un espace urbain en voie de revalorisation et de qualification de niveau métropolitain. Le Stade de France n'est pas seulement intervenu de façon directe et indirecte sur les composantes physiques du paysage et sur les composantes structurelles et fonctionnelles du milieu d'insertion, il a transformé en profondeur l'image du lieu, en ajoutant à la dimension esthétique une valeur symbolique. Le rayonnement de l'image, régulièrement intensifié par une succession d'évènements réussis du sport et du spectacle, a conforté l'appropriation citoyenne et le respect et accru l'attractivité. D'un lieu rejeté, ignoré voire nié même à l'échelle locale, on est passé à un lieu connu et reconnu aux échelles nationale et internationale.

Les aptitudes de Landy-France en matière de communication seront parachevées par l'installation en cours des infrastructures et des équipements de télécommunication les plus modernes. Le réseau Irisé a été mis en place, son exploitation et sa maintenance technique organisées pour établir la liaison entre les infrastructures transnationales et transcontinentales et la boucle locale. L'offre de services se veut être maximale dans toutes les formes d'accès à l'Internet haut débit et à tous les réseaux mobiles attendus.

Dans le passage actuel d'une économie de production à une économie de communication, Landy-France offre d'incontestables atouts pour capter certaines formes d'expression de cette irrésistible mutation.

L'EXPRESSION ET LA SIGNIFICATION DE NOUVELLES TENDANCES

L'opération Landy-France est représentative des tendances caractérisant l'évolution récente de l'immobilier d'entreprise en Ile de France, tant du

Tableau 2 : Offre de bureaux en Île de France

Source : Enquête ARD. Janvier 2003

Principaux pôles	Offre disponible et future * de bureaux (en m ²)	Offre potentielle de bureaux ** (en m ²)
Paris. Quartier Central des Affaires	600 000	Nd
Paris Rive Gauche	120 000	410 000
Plaine Saint Denis	360 000	570 000
Communes de l'Est parisien	170 000	250 000
Roissy.....	140 000	100 000
Orly-Rungis.....	40 000	350 000
Val de Seine.....	220 000	240 000
La Défense et ses environs	650 000	200 000
TOTAL : Ile de France	2 930 000	3 880 000

* Offre disponible et future d'ici 2004 : locaux neufs ou réhabilités, en cours de construction ou pour lesquels le permis de construire a été déposé et obtenu.

** Offre potentielle : locaux dont le permis de construire n'a pas encore été obtenu ou dont la construction n'est autorisée que par les documents d'urbanisme

point de vue technique et économique que du point de vue géographique.

Avant que le retournement conjoncturel, accentué par les événements du 11 septembre 2001 et par la guerre d'Irak, n'altère sa forte dynamique, le marché francilien de l'immobilier d'entreprise a été caractérisé, au début des années 2000, par une nette reprise de la construction, en particulier de celle des bureaux, principalement des bureaux en blanc. L'initiative en est revenue prioritairement aux investisseurs et en premier lieu aux investisseurs étrangers, parmi lesquels les investisseurs allemands occupent une position dominante, bien au devant des investisseurs américains et des autres européens. Cet engagement, dont Landy-France est exemplaire, reflète la vitalité d'un marché compétitif sur le plan international moins pour l'accueil d'entreprises utilisatrices d'origine étrangère que pour la rentabilité des capitaux investis dans l'immobilier. La dynamique est principalement nourrie par la flexibilité croissante des entreprises soumises à une continue restructuration interne et externe, qu'elles soient privées, semi-publiques ou publiques. La demande exprimée ou pressentie est sans cesse croissante de grandes surfaces de bureaux, modernes, techniquement très bien équipés, esthétiquement conformes aux modes actuelles de l'architecture et de la décoration, offrant une image positive, bénéficiant d'une bonne accessibilité... et surtout à un coût nettement inférieur à ceux proposés par les localisations privilégiées du Quartier Central des Affaires ou de La Défense et de ses immédiates proximités. Nombreuses sont les entreprises et les administrations qui cherchent à tirer profit de la vente de biens patrimoniaux situés dans Paris et à en profiter pour rationaliser les services qui pourront se contenter d'une adresse moins prestigieuse mais moins onéreuse tout en restant proche et facilement accessible.

La première couronne de banlieue offre la meilleure réponse à ces diverses exigences particulièrement dans ses lieux les mieux dotés, surtout en matière de communication. Alors que dans les périodes précédentes le Triangle d'Or, pour les opérations de réhabilitation, et La Défense et ses prolongements dans le Croissant d'Or, de Levallois Perret à Issy les Moulineaux pour les constructions nouvelles, captèrent l'essentiel des investissements, c'est actuellement les parties jusqu'alors négligées de la première couronne qui manifestent la poussée la plus spectaculaire, surtout au nord, de Clichy à Aubervilliers, principalement sur la commune de Saint-Denis et à l'est, principalement sur la commune de Montreuil (tabl. 2). Comme le note l'ORIE dans sa note de conjoncture N°10 de novembre 2002, "les surfaces de bureaux agréées en Seine-Saint-Denis et dans le Val de Marne progressent sans

discontinuer depuis quatre ans et atteignent en 2001 une proportion de 44% des agréments de bureaux, contre seulement 9% en 1998". Une composante nouvelle de la géographie des bureaux s'impose dans la région métropolitaine : dans la première couronne de banlieue le remplacement des usines par les bureaux se poursuit en concernant même les anciens espaces industriels les plus dégradés, en particulier dans le nord et à l'est de l'agglomération. Cette conquête progressive à partir de l'épicentre de la Défense, entre le périphérique et l'A86, nuance le schéma d'une transformation sectoriellement exclusive et strictement polarisée, à l'ouest et en des localisations privilégiées. Elle s'étend plus largement, non pas d'une façon continue certes, mais toutefois générale avec l'émergence plus rapide et plus marquée des lieux les plus qualifiés à partir desquels la diffusion s'opère. Une hiérarchie persistera fondée sur les fonctions et les standings immobiliers, mais partout l'emporteront et les activités de service et les bureaux.

Expressive et significative de cette recomposition spatiale à l'échelle de l'agglomération, Landy-France l'est aussi, à l'échelle locale, des problèmes d'insertion territoriale des nouveaux pôles d'affaires. S'il s'avère possible de substituer des bureaux à des usines, des centres tertiaires modernes à des zones industrielles dégradées, faire naître un quartier urbain cohérent et équilibré dans ses structures économiques et sociales se révèle particulièrement difficile dans un environnement contraint et complexe. Landy-France en témoigne. La volonté politique locale ne peut être mise en doute : le projet urbain qui encadre le renouvellement de la Plaine Saint Denis continue d'être le référent fondamental, l'insertion sociale est toujours considérée aussi prioritaire que le développement économique, la municipalité de Saint-Denis a signé une convention avec le préfet concernant la construction de logements pour atteindre des objectifs d'équilibre entre habitat et activités et pourtant l'intégration restera sans doute longtemps délicate. Un programme de 450 logements a été prévu dans la ZAC, à réaliser en trois tranches, des surfaces commerciales ont été réservées, un jardin public est également programmé et un grand équipement de formation et de loisir, l'Académie des Arts du Cirque, est en cours d'aménagement, mais le décalage temporel sera important entre la mise en fonctionnement du pôle tertiaire et la mise en œuvre d'un véritable quartier. Cette dernière sera d'autant plus difficile que la configuration interne du projet et les modalités de son intégration dans le milieu environnant ne sont pas des plus favorables : la disposition exclusive des immeubles de bureau le long d'un axe de circulation à grand gabarit avec interdiction totale de stationnement rejette vers l'extérieur les autres éléments de la composition urbaine qui souffriront par ailleurs des effets de

barrière créés par la présence des grandes infrastructures de circulation et la permanence de lambeaux d'espaces répulsifs. Si l'image du lieu s'est profondément modifiée en rapport avec l'implantation du pôle tertiaire, elle reste trouble dans la perspective de la création d'un espace de vie satisfaisant. L'amélioration de la qualité des espaces publics, la sécurisation des sites, l'implantation de services nouveaux ne sauront estomper que très lentement les appréciations négatives liées à la proximité d'espaces dégradés par la désindustrialisation qui accueillent dans des conditions peu favorables des populations marginalisées. Les campagnes menées pour convaincre les salariés des grandes entreprises récemment établies dans le proche quartier de Pleyel d'y implanter leur résidence n'ont guère été couronnées de succès. La collectivité locale aura à dépenser plus de temps et d'argent pour atteindre ses objectifs sociaux que ne l'aura fait la filière de production pour atteindre ses objectifs économiques.

Conclusion

Selon l'ARD, Agence régionale de développement, Paris et l'Ile de France possédait en 2002, avec 43,5 millions de m², le premier parc européen de bureaux. Entre 1997 et 2002, plus de 11,5 millions de m² avaient été placés sur le marché régional. De 2002 à 2004, 2,9 millions de m² seront rendus disponibles. Puissance, variété et dynamisme caractérisent le parc et son évolution récente. Parmi les sites les plus représentatifs des tendances actuelles qui affectent le marché de l'immobilier d'entreprise et sa géographie, s'individualise nettement celui de Landy-France, dans la Plaine Saint-Denis. L'émergence d'un nouveau pôle d'affaires rend crédible, au moins dans les lieux les plus performants en matière de communication, la reconquête des espaces d'ancienne industrialisation, délaissés et dégradés qui caractérisaient la première couronne de banlieue dans ses parties nord et est. La convergence des actions des collectivités territoriales et des agents de la filière de production d'immobilier d'entreprise peut aboutir à des réalisations spectaculaires. Toutefois si la réussite semble aisée dans la création des espaces de travail, elle reste très difficile dans la création des espaces de vie. L'ambition commune à de nombreuses métropoles européennes de réaliser des centres tertiaires performants situés sur des lieux communicants et intégrés à des quartiers urbains équilibrés connaîtra longtemps encore bien des difficultés à se concrétiser que ce soit à Paris ou dans d'autres capitales

BIBLIOGRAPHIE

ADDA S. et DUCREUX M., 1980, L'usine disparaît. L'industrialisation remise en question, *Les annales de la recherche urbaine*, n°5.

AMC, 1999, *La Plaine Saint-Denis. L'émergence d'une ville plurielle*, 32 p.

ARD. Agence Régionale de Développement, 2003, *Paris Ile de France : premier parc immobilier d'entreprise en Europe*, 4 p.

BACQUE M.H., 1998, Le Stade de France à Saint-Denis : grands équipements et développement urbain, *Les annales de la recherche urbaine*, n°79, p. 127-134.

BERTHO A., 1995, La Plaine Saint-Denis avant le Grand Stade. Entre projet et solidarité, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 68-69, p. 144-153.

CROUZET E., 1999, *Les bureaux dans l'espace métropolitain, miroirs d'une nouvelle organisation urbaine*, Thèse de Doctorat en Géographie-Aménagement. Université de Toulouse II, 895 p.

CROUZET E., 2001, Évolution récente de la géographie des bureaux en Ile de France, *Annales de géographie*, 2001, p. 151-174.

IAURIF, 2002, Performances économiques des régions européennes, *Les Cahiers de l'IAURIF*, n°135, 168 p.

MALÉZIEUX J., 1987, Communication et dynamisme des espaces d'activités en région métropolitaine. L'exemple du nord de l'agglomération parisienne, in *Emplois, entreprises et équipements en Ile de France*, Reclus - Mode d'emploi, p. 71-73.

MALÉZIEUX J., 1989, L'aménagement de nouveaux espaces d'activités dans l'agglomération parisienne. Principes et modalités, in *Ile de France : un nouveau territoire*, Paris, Reclus, La Documentation Française, p. 253-263.

MALÉZIEUX J., 1989, Politique et pratique du développement économique dans les communes anciennement industrialisées de la banlieue parisienne, *Hommes et terres du Nord*, n°4, p. 289-299.

MALÉZIEUX J., 1990, Dynamique des espaces d'activités dans l'agglomération parisienne, *L'Ile de France en mouvement*, Reclus, Mode d'emploi, n° 16, p.92-96.

MALÉZIEUX J., 1991, Anciens espaces de l'industrie et dynamique urbaine dans l'agglomération parisienne, *Les annales de la recherche urbaine*, n° 50, p 20-30.

MALÉZIEUX J., 1992, Immobilier d'entreprise et métropolisation, in *Territoires et Architectures d'entreprises*, p. 53-57, Paris, Plan Construction et Architecture, Vol. 1 : 1 138 p., Vol. 2 : 212 p.

Figure 2 : La ZAC Landy-France

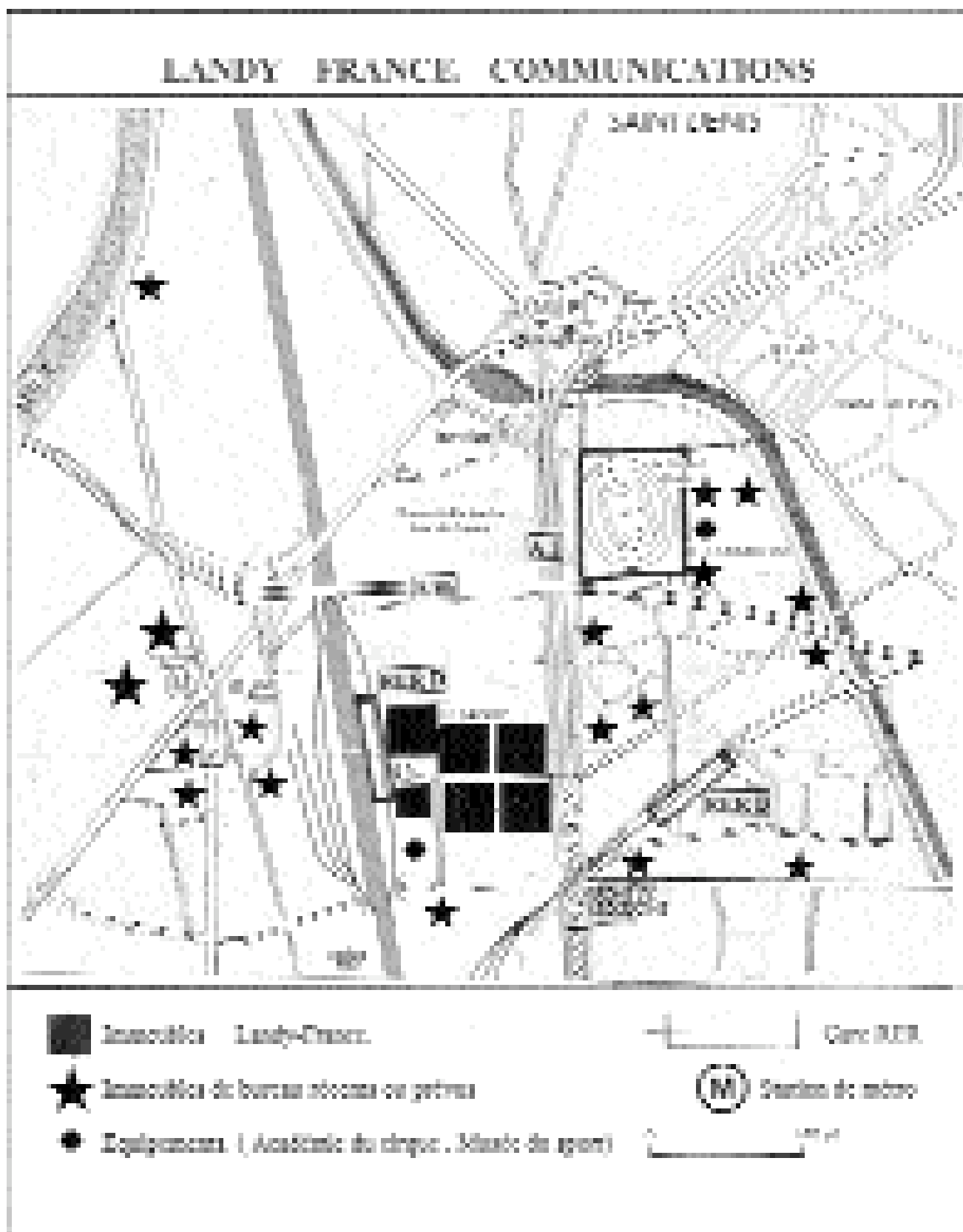


Photo 1 : Immeubles Innovatis 1 et 2 (cliché J.M., avril 2003)



Photo 2 : Articulation avec le quartier du Stade de France par delà la couverture de l'autoroute A1 (cliché J.M., avril 2003)



- MALÉZIEUX J., 1992, Des paysages industriels et urbains en évolution, in *La France dans le Monde*, CNFG - Nathan, Paris, p. 129-135.
- MALÉZIEUX J., 1992, Politiques et pratiques de réaffectation des friches industrielles en banlieue parisienne, in *L'Ile de France et la recherche urbaine*, p. 133-138, Paris, Plan Urbain.
- MALÉZIEUX J., 1993, Immobilier d'entreprise et dynamique spatiale, in SAVY M. et VELTZ P., *Les nouveaux espaces de l'entreprise*, Paris, Datar, Éditions de l'Aube, p. 123-133.
- MALÉZIEUX J., 1993, The urbanisation of capital. Recent evolution of business real estate in France, *Geojournal*, Dordrecht, Boston. London, p. 279-287.
- MALÉZIEUX J., 1995, Immobilier d'entreprise, espaces d'activités, dynamiques métropolitaines, in *Paris. L'avenir d'une ville capitale*, Paris, p. 81-88.
- MALÉZIEUX J., 1998, Nouvel immobilier d'entreprise et dynamique urbaine, in *Nouveaux espaces et systèmes urbains*, Sedes, Paris, p. 61-69.
- MALÉZIEUX J., 1999, Nouvel immobilier d'entreprise et division sociale de l'espace, in *Industrie et Aménagement*, L'Harmattan, Paris, p. 241-258.
- MALÉZIEUX J., 1999, Dynamique des nouveaux espaces d'activités en Ile de France. Renforcement de la polycentralité parisienne, in *Industrie et Aménagement*, L'Harmattan, Paris, p. 307-320.
- MALÉZIEUX J., 2001, Des usines en Ile-de-France. Regards géographiques, in *L'usine dans l'espace francilien*, Publications de la Sorbonne, Paris, p. 43-59
- MALÉZIEUX J., 2002, Globalisation. Métropolisation. Les pôles d'affaires internationaux, in *Ville et Pouvoir. Vol.2. Le pouvoir et la ville à l'époque moderne et contemporaine*, L'Harmattan, Paris, 262 p.
- MALÉZIEUX J., 2002, Le Stade de France et la Plaine Saint-Denis, in *A vos marques ! Sport, Art et Architecture*, Publications de la Sorbonne, Paris, p. 9-20.
- MALÉZIEUX J., 2002, Grands projets et requalification des espaces dégradés à fortes contraintes environnementales. L'expérience parisienne, in *Grands projets urbains et requalification*, Presses Universitaires du Québec, Publications de la Sorbonne, Montréal, p. 9-23.
- NAPPI I., 1996, Les bureaux : analyse d'une crise, *Etudes foncières*, 181 p.
- ORIE (Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise), *Conjoncture. La note de l'ORIE*, Bulletin semestriel
- SAINT-DENIS PROMOTION : www.saintdenispromotion.com

Adresse de l'auteur

66 avenue Charles de Gaulle,
95160 MONTMORENCY