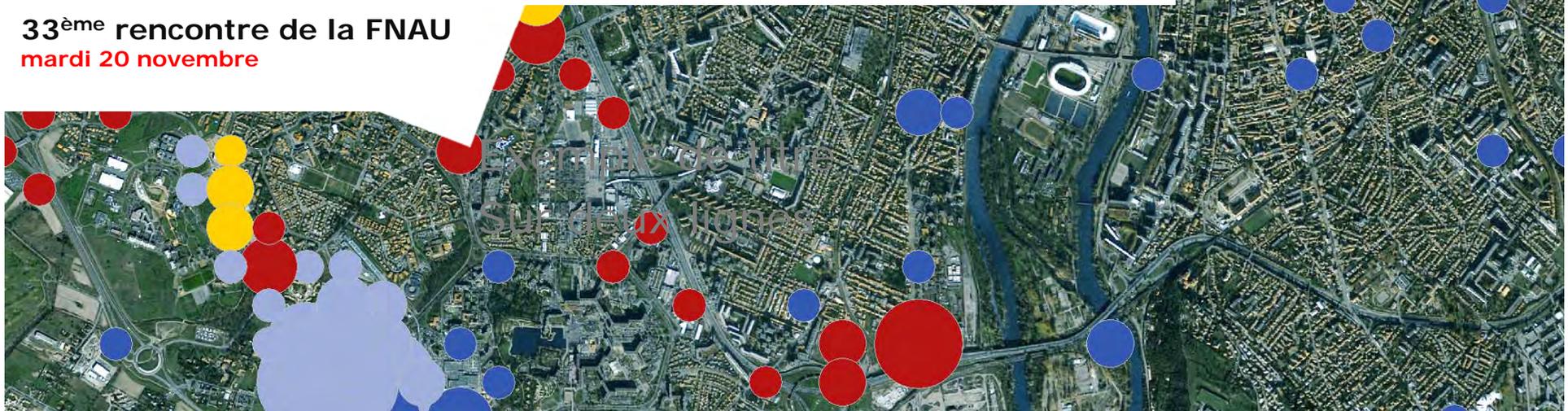


aua/T

Quel avenir pour le parc tertiaire de seconde main? Méthode et enjeux L'expérience toulousaine

33^{ème} rencontre de la FNAU
mardi 20 novembre



**Définition,
méthodologie**

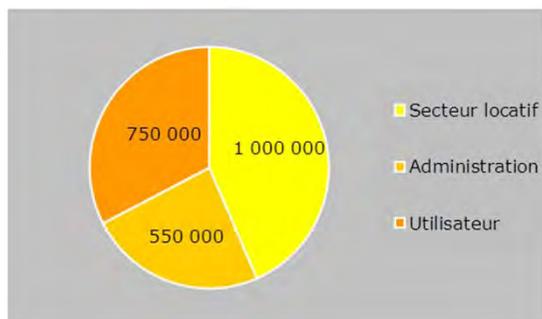
De quoi parle-t-on?

Zoom arrière : une observation du développement tertiaire

Constitution d'une base de données à partir d'enquêtes pour:

- o Identifier et quantifier le parc tertiaire
- o Comprendre sa structure
- o Analyser son organisation spatiale

Répartition du parc selon son occupation



1 292 bâtiments recensés dont 90 % sur le cœur d'agglomération



Source: AUAT

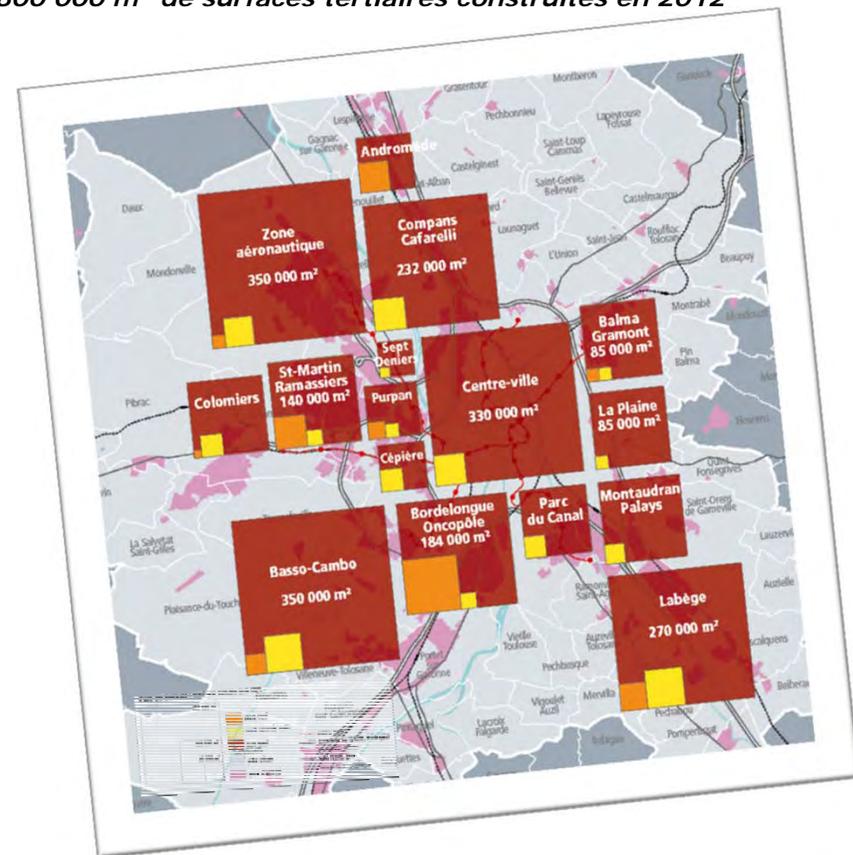
Une évolution vers une analyse qualitative dès 2007

3 800 000 m² de surfaces tertiaires construites en 2012

Comprendre les profondes mutations en cours et ses conséquences sur le territoire :

- Les décalages entre l'offre existante et les attentes des utilisateurs,
- Les impacts liés aux changements réglementaires,
- Une sur-production,
- La crise économique...

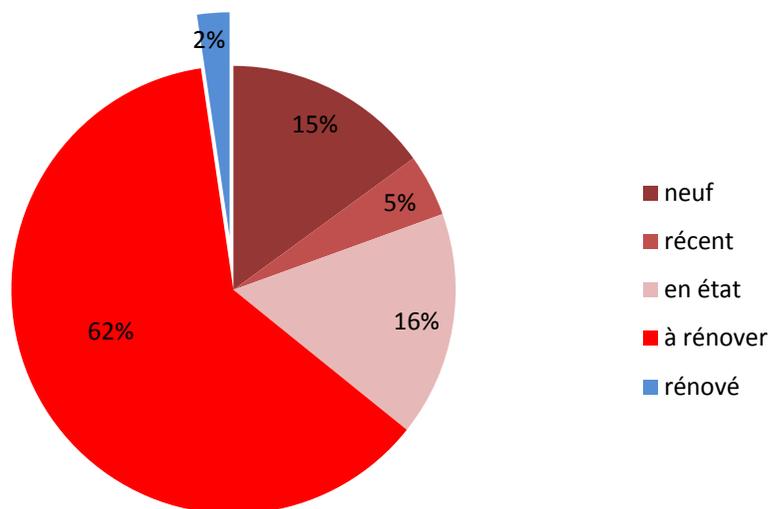
⇒ **2010** : prise de conscience au niveau local sur la question du devenir du parc ancien



Source AUAT

Une approche de « cotation » des immeubles*

2012 : estimation de l'état des bâtiments*



Source : enquêtes AUAT

* Résultat sur 76 % des immeubles

La catégorie « à rénover » recouvre des réalités différentes :

- des bâtiments sur lesquels travaux de remise aux normes techniques sont nécessaires,
- ou des travaux de restructurations lourdes,
- des immeubles obsolètes à démolir ou à restructurer avant une remise sur le marché

D'ici 2020, un objectif énergétique à atteindre RT 2012

*En l'absence de données statistiques, ce résultat provient d'enquêtes réalisées auprès de professionnels et des collectivités locales afin de qualifier l'état du bâti

Mise en place d'une observation stratégique

Déchiffrer les signaux faibles constitutifs de cette évolution à partir de l'analyse :

- des indicateurs de marché,
- de l'accessibilité,
- des projets urbains et les infrastructures
- de la qualité des services,
- des risques environnementaux...

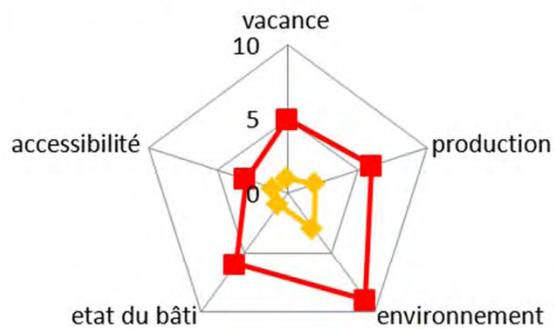
Et définir la notion d'obsolescence pour une veille active sur les friches potentielles :

Immeuble qui ne répond plus à la demande de par sa conception, sa localisation, son environnement (le taux d'occupation : un indicateur complémentaire)



Mesurer les risques d'obsolescence sur les pôles économiques

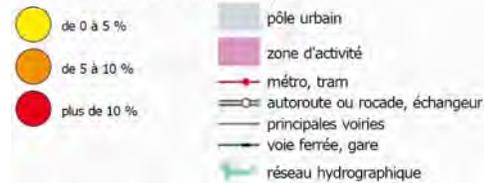
Un Croisement de 5 indicateurs



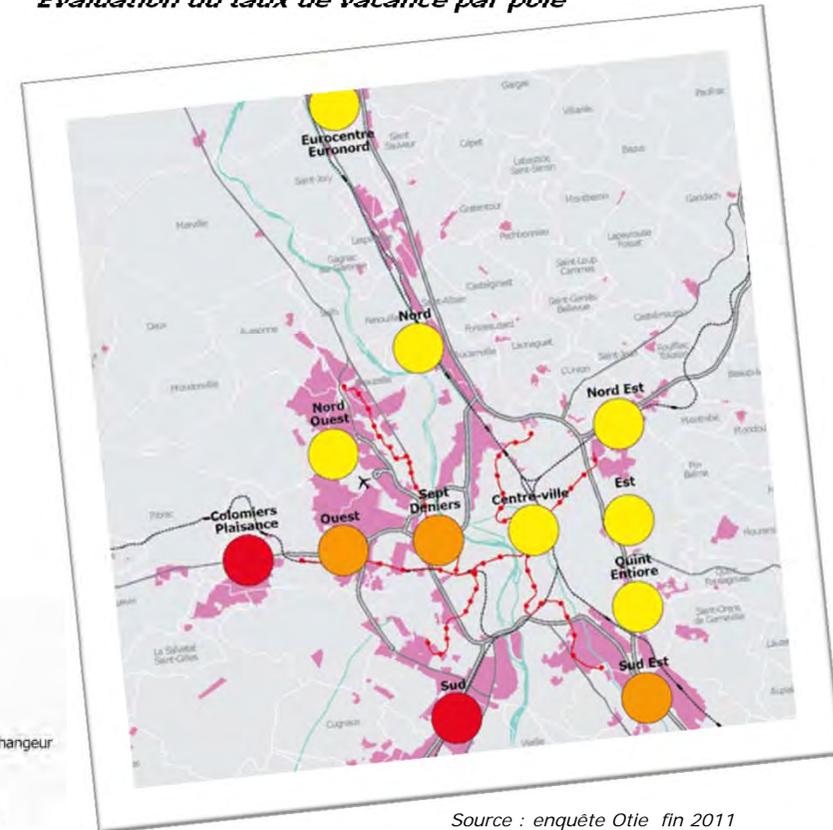
Des niveaux de surveillance identifiés selon 3 catégories

- 1- risque faible
- 2- risque moyen
- 3- risque élevé

Taux de vacance du parc fin 2011



Evaluation du taux de vacance par pôle



Source : enquête Otie fin 2011

Expertises Territoriales

deux territoires d'enjeu

- La Cépière Vauquelin
- Le centre-Ville

La Cépière-Vauquelin, une requalification pour éviter le développement de friches tertiaires

Un parc des années 80 aujourd'hui vieillissant, des immeubles techniquement obsolètes, avec des taux d'occupation en baisse et une l'image dévalorisée du pôle

Les + : visibilité, université du Mirail et France 3 sud

Les - : accessibilité, nuisances, environnement, niveaux de transactions et stocks

Une revitalisation envisagée dans un projet de revalorisation économique et urbaine « Mirail Garonne »

- des démolitions/reconstructions
- de nouvelles activités,
- des mutations potentielles



**Sur le centre-ville,
aujourd'hui la rénovation est la seule réponse à la forte demande**

Des opérations de rénovation déjà réalisées et d'autres en cours dans des immeubles mixtes

Les + : forte attractivité et visibilité, niveau de services et équipements, accessibilité

Les - : pas de quartier d'affaires

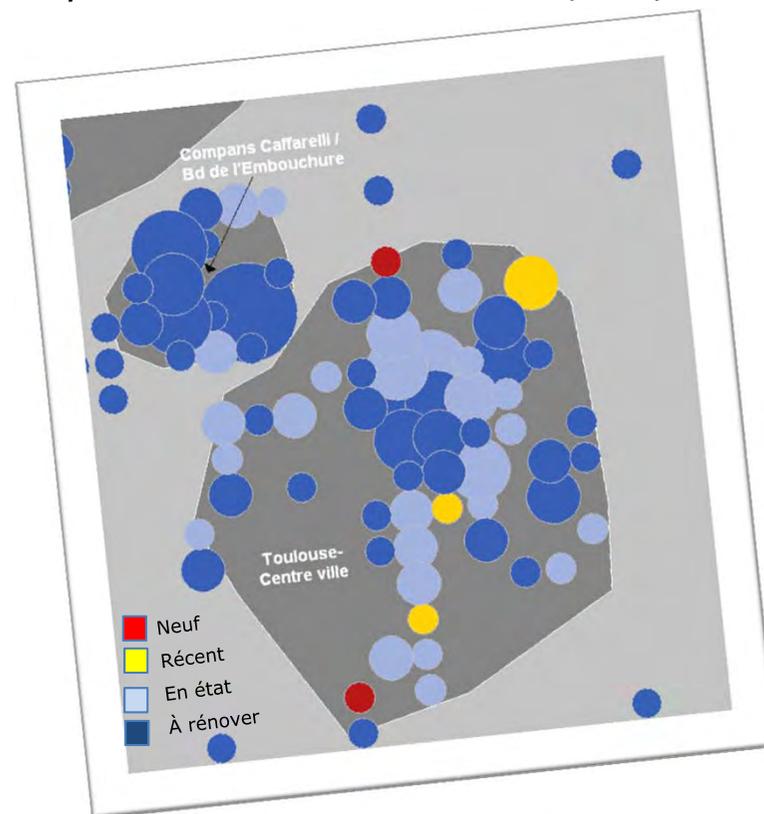
Des restructurations lourdes pour le parc public : guidés par des impératifs réglementaires (ERP, amiante, accessibilité des personnes handicapées)

⇒ Impact du développement de Toulouse Euro sud ouest



aua/T

Répartition des immeubles selon l'état (en m²)



**Actions en cours
et à venir**

**Observation stratégique
Animation et expertise
Mise en place d'un outil opérationnel**

Stabiliser une observation partenariale

- Suivi des risques d'obsolescence
- Les impacts des changements réglementaires liés au Plan Climat et au Grenelle de l'environnement...
- Mesurer les investissements privés
- Les effets de l'investissement public

Le Havre Pointe de Caux E a lancé une campagne de thermographie aérienne infrarouge



Animation du débat local

Autour des « Ateliers », des échanges d'expérience

Les débats déjà organisés:

- Grenelle 2 : opportunités ou contraintes pour le parc tertiaire
- La mixité dans les zones d'emploi

Les thèmes à venir :

- La reconversion d'usage
- Les enjeux des normes techniques, environnementales...
- Comment faire des bâtiments intelligents, flexibles, réversibles, économes?
- En quoi les collectivités peuvent elles intervenir? ...

Champ d'innovation et d'exploration technique et urbain



Un outil de programmation, véritable outil d'aide à la décision

Les grands projets : près de 1 600 000 m² de potentiel tertiaire supplémentaire

Double objectif pour cet outil opérationnel...

- Organiser et réguler la production et la restructuration de l'offre de seconde main sur l'ensemble du territoire
- Anticiper les besoins pour l'accueil des entreprises : services, accessibilité, environnement...

⇒ Réfléchir à la rénovation ou la restructuration de certains immeubles

⇒ Proposer des pistes d'actions de redynamisation pour certains pôles

... et des expertises territoriales particulières



Merci de votre attention

Contact : cencinas@auat-toulouse.org

agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire urbaine

Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4

Tél 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36

www.aa-toulouse.org