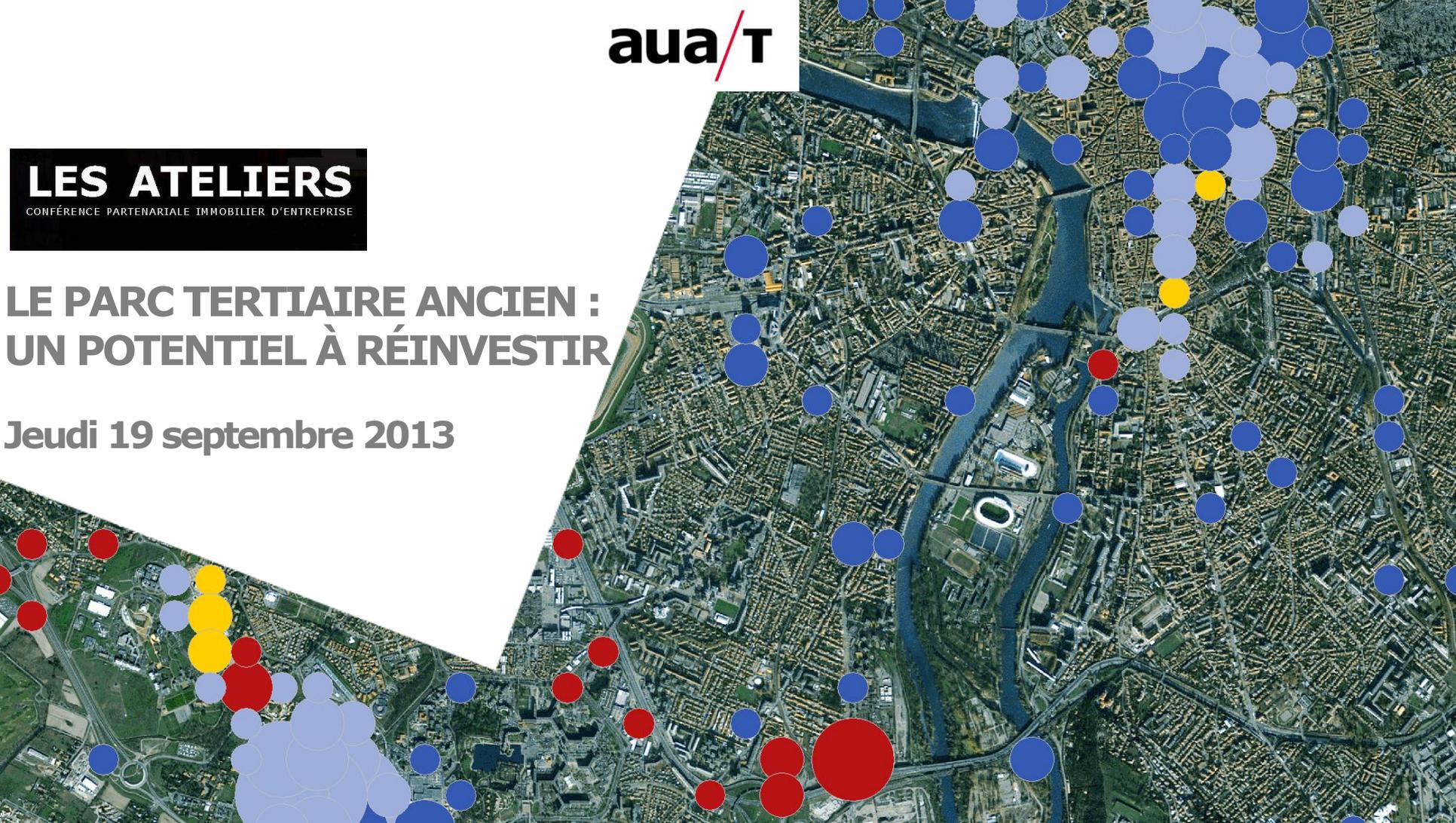


**LES ATELIERS**

CONFÉRENCE PARTENARIALE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**LE PARC TERTIAIRE ANCIEN :  
UN POTENTIEL À RÉINVESTIR**

**Jeudi 19 septembre 2013**



# **Le parc de bureau : un enjeu urbain**

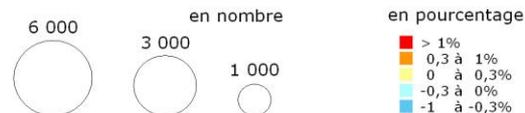
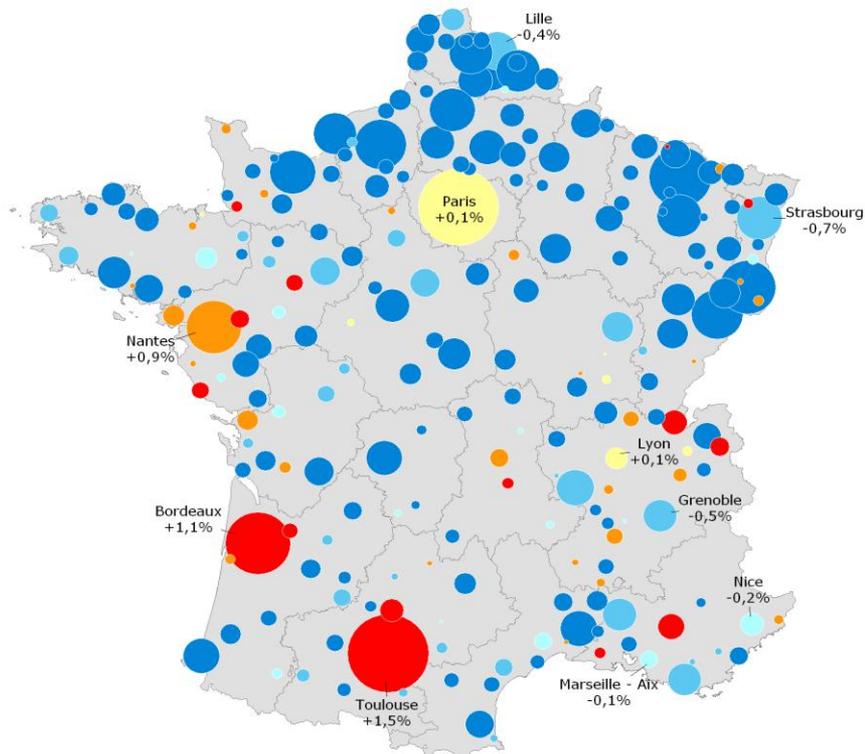
# Des défis à relever pour répondre au développement de l'aire urbaine de Toulouse

**+ 9 000 emplois chaque année :**  
Toulouse a connu la plus forte croissance de l'emploi depuis 1999 en France

**Une croissance qui bénéficie aux secteurs des services**

- services aux entreprises : + 6%
- services collectifs : + 4,5 %
- services aux particuliers : + 2,5%

Evolution de l'emploi salarié privé en 2012 par aire urbaine (source urssaf)



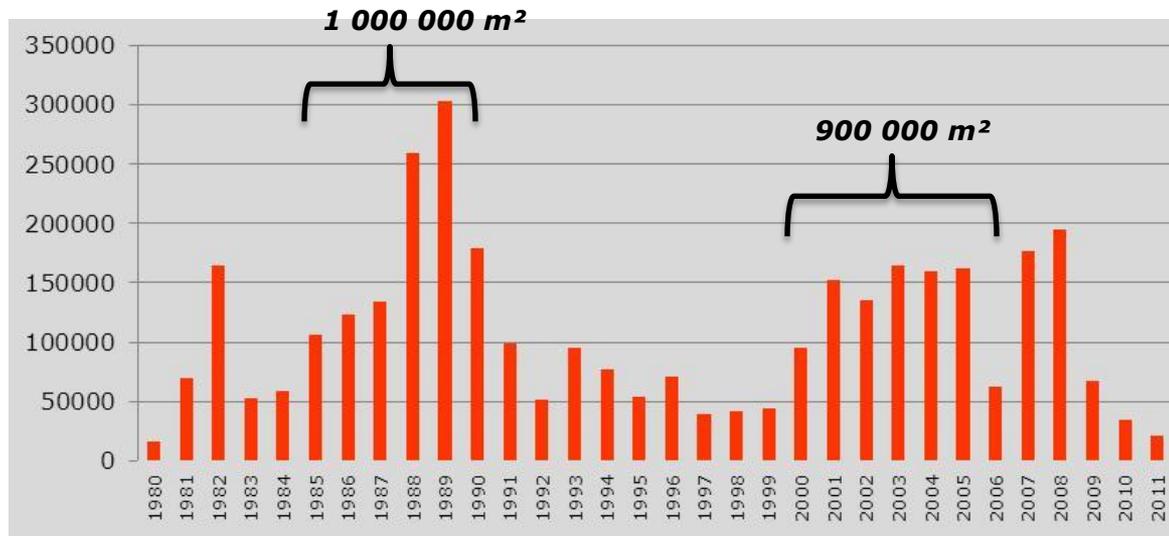
# Le parc tertiaire ancien : un élément du renouvellement urbain

## Des objectifs de gestion durable des territoires

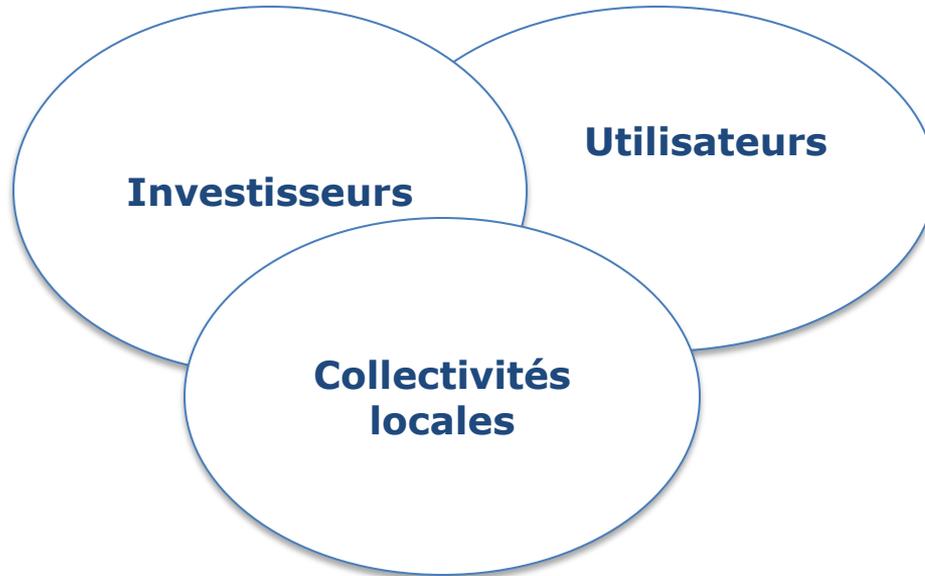
### L'étude du parc tertiaire ancien :

- une démarche nouvelle et innovante,
- anticiper sur le potentiel de renouvellement

Production de bureaux depuis 1980 sur l'aire urbaine de Toulouse (en m<sup>2</sup>)



## ***Des questionnements qui confrontent des logiques d'acteurs complémentaires et quelques fois divergentes***



***Mettre en perspective les impacts réglementaires :***

- Grenelle II
- Loi Duflot ...

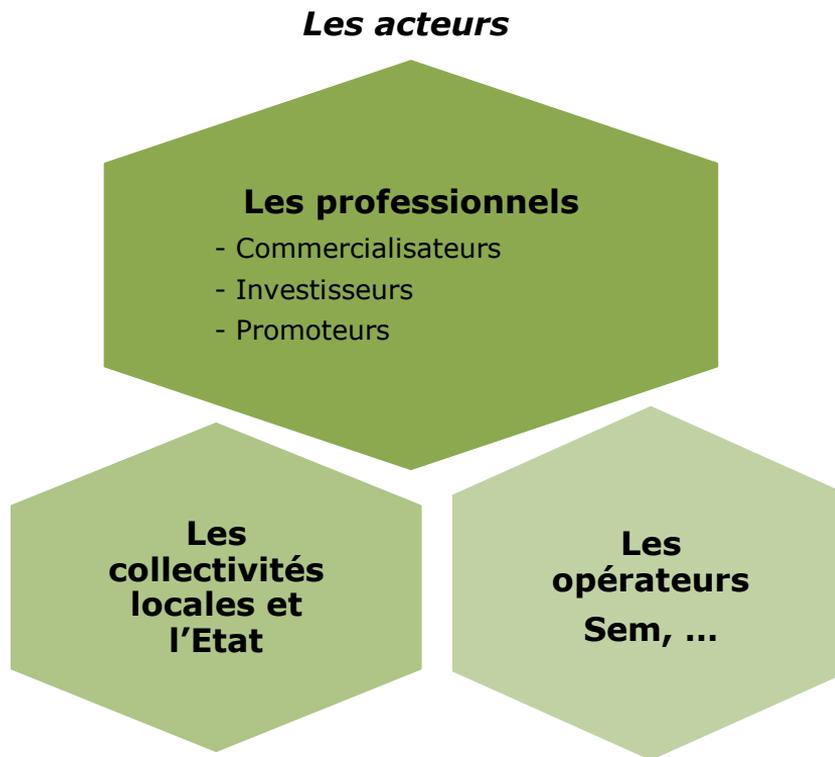
Et l'annexe environnementale

**Quel diagnostic sur  
notre territoire?**

## ***Des résultats, fruit d'un partenariat***

### **Des enquêtes pour :**

- Identifier l'état des immeubles
- Analyser les évolutions en cours
- Apprécier les nouveaux besoins



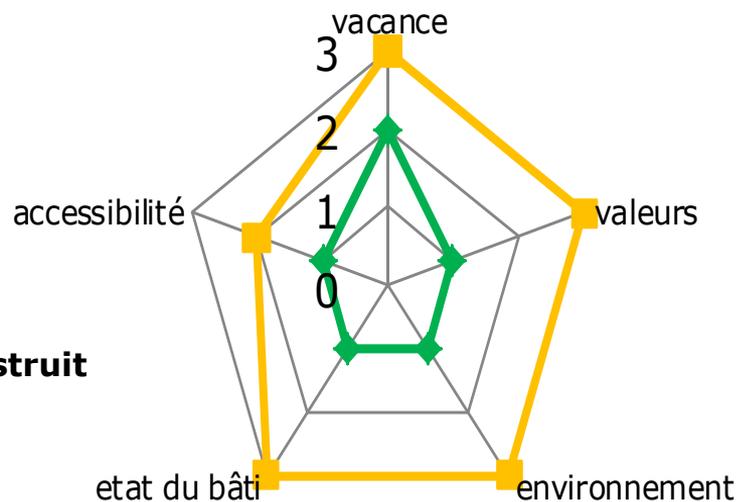
# Une analyse multicritère pour identifier des territoires d'enjeu

## Un croisement de 5 indicateurs

### Ce qui fait valeur :

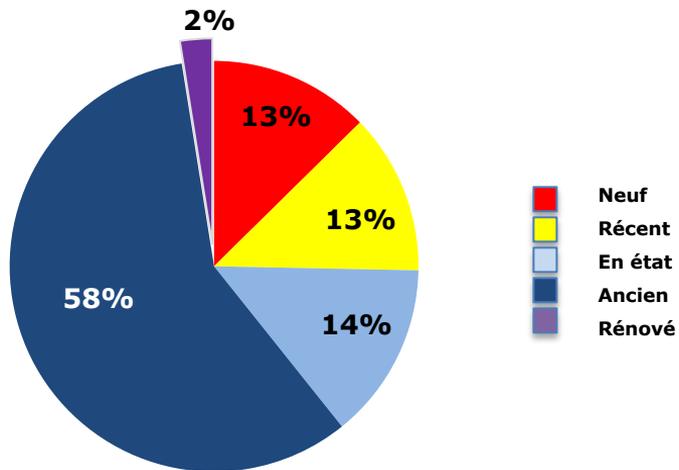
- L'environnement urbain
- Le marché

**A partir des critères de l'Orie,  
Et d'un référentiel national qui se construit**



# Résultats de l'expertise sur notre agglomération

## Répartition des immeubles selon l'état (en m<sup>2</sup>)

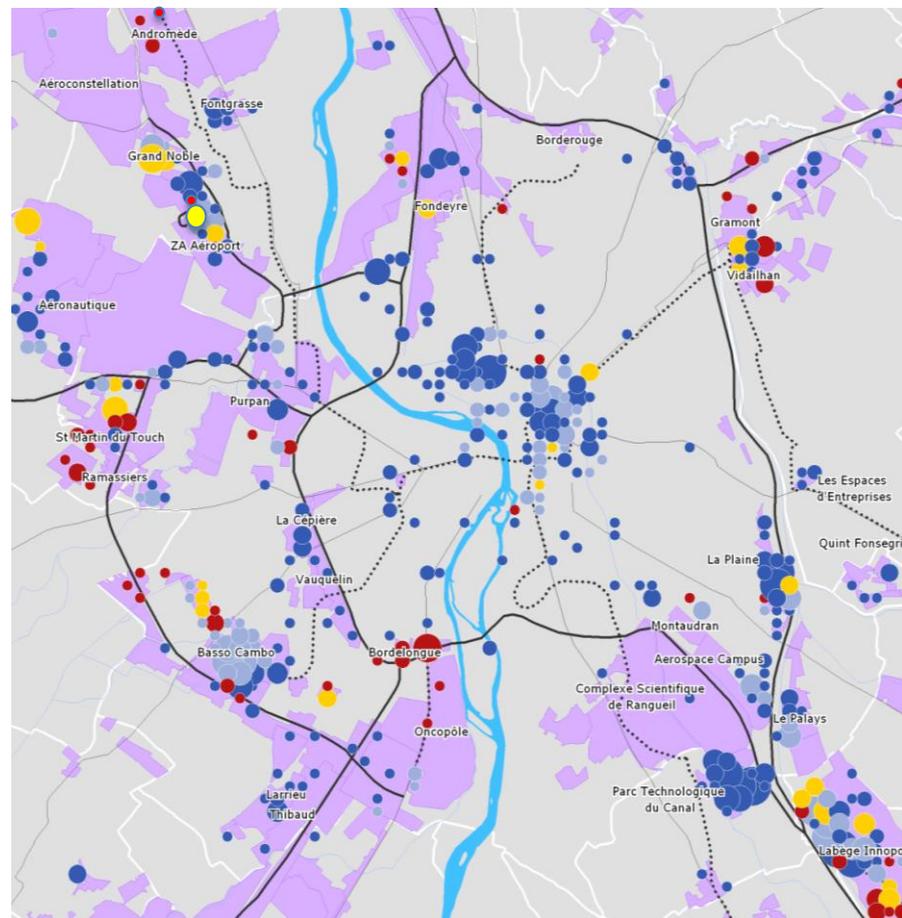


Source : enquêtes AUAT

\* Résultat sur 76 % des immeubles

\*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

## Répartition géographique du parc selon l'état des immeubles



### Quel potentiel de renouvellement ?

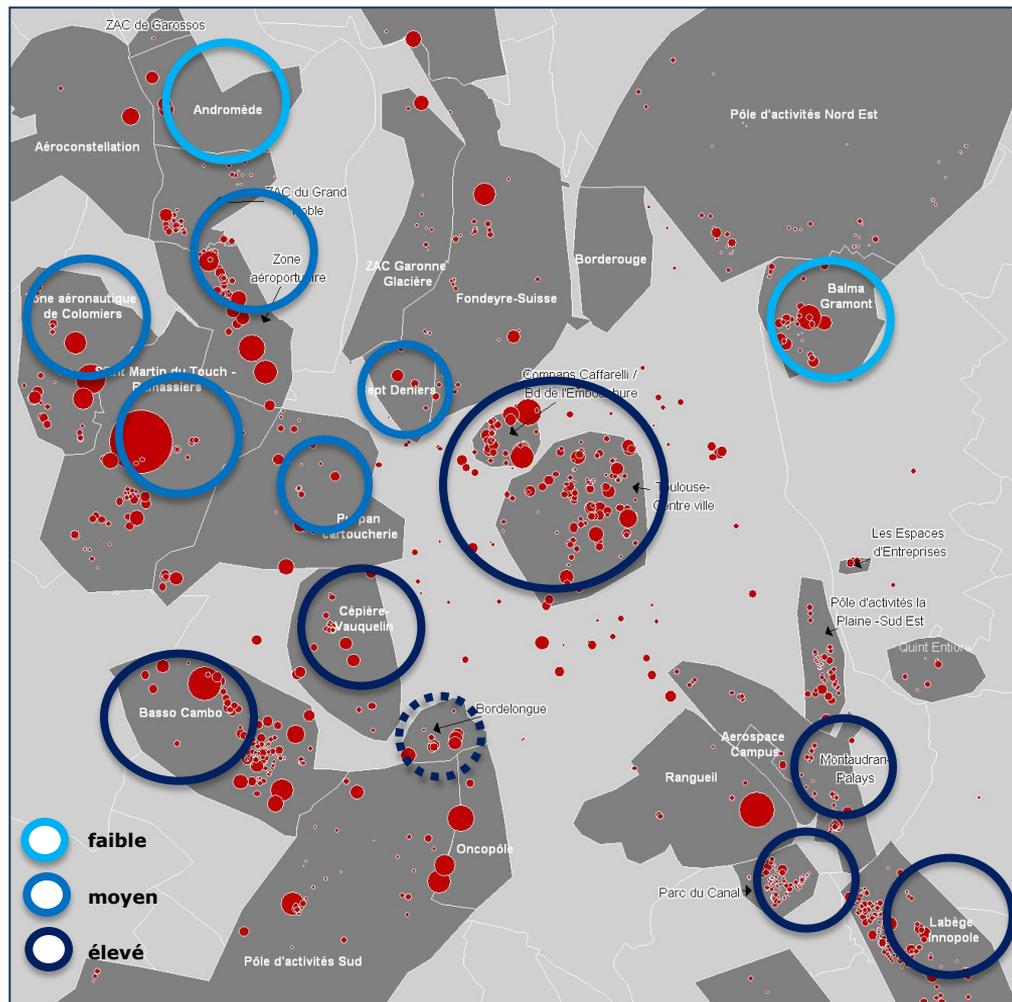
**Des scénarios de revalorisation** qui doivent prendre en compte :

- la conjoncture économique,
- les demandes et les nouveaux besoins,
- les évolutions réglementaires comme urbanistiques...

**Des besoins et des enjeux urbains diversifiés...** :

- renouvellement,
- changement d'usage...

**... dans le cadre d'investissements publics importants** (transports en commun, projets urbains...)



# **Des exemples de rénovation**

## Des initiatives publiques et privées...

⇒ des rénovations :

- ✓ parc public
- ✓ parc privé

⇒ des transformations :

- ✓ en logements
- ✓ en services

**Avant...**



**Après**



**CPAM Toulouse**



**Caisse d'Épargne**



**Immeuble Le Raisin**

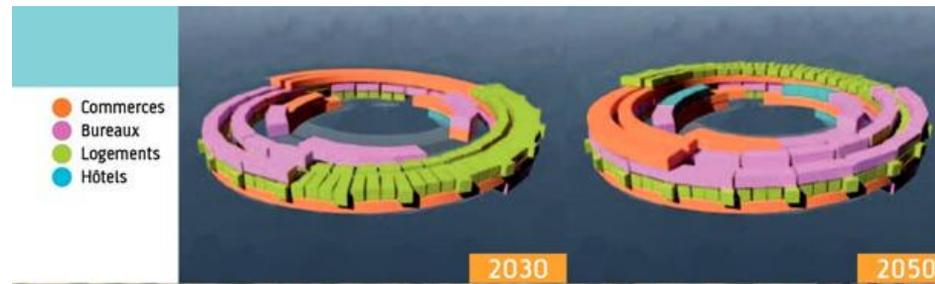


# Des apports d'expériences européennes et mondiales

**Aéroport de  
Mirabel, Québec**



**La Ruche, penser l'immeuble de demain**



## ***Continuer la réflexion...***

- ⇒ Estimer le potentiel de transformation des immeubles tertiaires sur l'aire urbaine de Toulouse :  
Où? Combien?  
Pour quelles activités?  
Prendre en compte la faisabilité financière et technique
- ⇒ Quels sont les outils réglementaires à mettre en place pour faciliter ces changements d'usage?
- ⇒ Prendre en compte les évolutions sociologiques et des modes d'organisation du travail  
Adapter les immeubles aux changements des espaces de travail
- ⇒ Quelle mixité ? Et à quelle échelle?
- ⇒ Impacts de la conjoncture économique sur le potentiel de revalorisation à court et moyen terme

**Merci de votre attention**

**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](http://www.aa-toulouse.org)