

Territoires et activités productives

La densité verticale au service de la sobriété foncière : le cas de l'entreprise Mannes

La série « économie territoriale et urbaine » propose d'analyser le rôle des acteurs socio-économiques, leur impact sur les territoires et la prise en compte des évolutions réglementaires.

Le groupe Mannes est un spécialiste indépendant de la pièce détachée et de la réparation pour véhicules hauts de gamme. Implanté dans quatre villes en France, l'entreprise a dû s'adapter aux mutations urbaines successives survenues sur la commune d'Ivry-sur-Seine, en région Île-de-France. Mannes s'est implanté sur cette commune en 1987, avant que l'entreprise ne soit expropriée dans le cadre d'une opération d'aménagement. En partenariat avec l'aménageur de la zone et la ville d'Ivry, Mannes a eu l'opportunité de se réimplanter à proximité. Ce bâtiment, construit en 2006 et investi par le groupe en 2007, est situé en plein centre-ville d'Ivry, au milieu des bureaux et des logements. Il prend la forme d'un hôtel industriel peu consommateur d'espace, entièrement réversible et voué à perdurer dans le temps.



Carte du territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dont la commune d'Ivry-sur-Seine fait partie.
(CC BY-SA 4.0)



Forum Mercedes Benz – Mercedes Damien

Les immeubles industriels, un levier de sobriété foncière

Les immeubles industriels sont des constructions verticales s'élevant sur plusieurs niveaux. Aussi appelés « hôtels industriels verticaux », ils ont émergé en Asie, à Hong-Kong plus précisément avec la construction d'immenses usines-tours pouvant atteindre 20 à 25 étages. Dans un contexte de sobriété foncière, la verticalisation apparaît donc comme une solution de choix pour intégrer une activité productive en milieu urbain. Les immeubles industriels sont une solution adéquate en tissu urbain dense des métropoles étant donné qu'ils permettent des installations là où les charges foncières sont élevées. Ils favorisent l'économie d'espace et la densification du nombre d'emplois. En effet, selon B. Mérenne-Schoumaker (1982), un immeuble industriel permet d'accueillir entre 600 et 1 000 emplois par hectare. En France, l'exemple le plus connu d'immeuble industriel est celui de Mozinor, une zone industrielle verticale située à Montreuil qui accueille des activités diverses dans laquelle les marchandises circulent verticalement par le biais de monte-charges ou de rampes d'accès pour les camions.



Le bâtiment industriel Mozinor (crédits : Nicolas Gillio)

Le garage Mannes, un bâtiment modulable original

Le garage Mannes détonne par son originalité : les immeubles industriels sont généralement destinés à accueillir des activités relevant de l'industrie légère et non d'activités comme la sienne, les garages étant classiquement implantés de plain-pied. Avant la construction de ce bâtiment vertical, qui leur fut quelque peu imposé par le projet urbain d'Ivry, le groupe Mannes disposait d'un garage somme toute « classique ». C'est en 2006, lorsqu'il a été confronté à une opération d'aménagement, que le groupe Mannes a fait preuve d'inventivité et d'originalité pour transférer ses locaux sur un autre emplacement. Contraint dans la surface de foncier qu'on leur accordait pour leur réimplantation, la volonté des frères Mannes, directeurs du groupe, fut alors de développer un immeuble industriel entièrement modulable et évolutif, en s'inspirant des bâtiments qu'ils ont découverts au cours de leurs voyages à l'étranger.



Le garage Mannes, situé au milieu des bureaux et des logements (capture d'écran Google Maps)

Les frères Mannes ont donc profité de cette contrainte foncière pour se développer autrement, en consommant moins d'espace. En effet, leur volonté fut de construire un bâtiment qui puisse, à leur départ, accueillir d'autres activités, aussi bien des activités productives que des

bureaux. La réversibilité des activités et la réversibilité du bâtiment vont de pair, d'autant plus que la réversibilité du bâtiment peut en faciliter la vente. Dans l'idée, huit entreprises différentes auraient pu cohabiter dans ce bâtiment. Un hôtel industriel s'avère plus coûteux qu'un bâtiment traditionnel. Cependant, il ne fait pas face à des contraintes de sous-sols pollués, en plus d'offrir de meilleures conditions de travail aux 25 employés du garage Mannes.

De l'extérieur, cet immeuble industriel ressemble davantage à un ensemble de bureaux qu'à un garage. Composé de deux ensembles immobiliers et d'une rampe centrale, cet immeuble se déploie sur 6 niveaux, au-dessus desquels un toit-terrasse culmine à 23 mètres de hauteur. Avec la rampe et la surface de stationnement, la surface de cet immeuble est égale à 12 000 m², chaque plateau ayant une surface de 800 m². La rampe est un élément clé d'un tel bâtiment car elle doit permettre le croisement des voitures et des camionnettes, mais aussi s'élever à une hauteur suffisamment élevée. La construction de ce bâtiment a également nécessité de l'anticipation de la part des frères Mannes, qui avaient fait le choix de surdimensionner certains espaces pour en modifier l'aménagement à leur guise.

La réversibilité ou la possibilité d'une seconde vie

Ainsi, les frères Mannes avaient fait construire cet immeuble industriel dans l'optique qu'il soit réversible, afin qu'il n'ait pas uniquement une vocation de garage automobile et qu'il soit réutilisable à leur départ. Ils souhaitent aussi que le bâtiment ne devienne pas une friche à leur départ. Le bâtiment a été acquis par un investisseur privé spécialisé dans l'acquisition et la gestion d'entrepôts et de

bâtiments logistiques. Les locaux sont en cours de commercialisation. Le seul bémol au caractère très urbain de cet immeuble industriel est le fait qu'il puisse être difficile d'accès, ce qui peut donc paraître contraignant pour la livraison ou la logistique. En effet, les activités productives comme le groupe Mannes ont moins besoin de visibilité que d'accessibilité, qui s'avère déterminante pour l'implantation et la livraison de telles entreprises. Outre cet aspect, le bâtiment propose des solutions innovantes pour la sobriété foncière, notamment en ce qui concerne la possibilité de stationner non seulement au sein du bâtiment mais aussi sur le toit-terrasse.

De leur côté, après leur nouveau déménagement, les frères Mannes ont poursuivi leur action de sobriété foncière en s'implantant au sein de la halle Witchitz, qui datait des années 1930 et qu'ils ont entièrement requalifiée. Cette halle est située au sein de la ZAC Ivry Confluence, dont l'aménageur est Sadev94.



Le nouveau garage Mannes, situé sur les anciennes halles Witchitz (capture d'écran Google Maps)

Leur immeuble industriel était devenu trop grand, ce bâtiment est désormais mieux adapté à leurs besoins. En effet, ce bâtiment, qui dispose de plateaux en étages et d'un monte-charge, s'avère plus petit : il ne fait que 6 000 m², soit deux fois moins que leur ancien hôtel industriel. Le

groupe Mannes n'en occupe que 1500 m². Les 4500 m² restants ont été commercialisés pour accueillir d'autres activités économiques et productives, à savoir notamment des TPE et des PME, moyennant un loyer moyen de 150€/m².

Du recyclage foncier à la MODUE

Dans ce projet de recyclage foncier, le groupe Mannes a bénéficié d'un accompagnement par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour l'acquisition du terrain, sans pour autant recevoir d'aides financières, ainsi que pour la commercialisation du bâtiment. Le groupe Mannes a également eu recours à un accompagnement de l'atelier d'architecture et d'urbanisme Syvil, qui fait partie du groupement sur la maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE) proposé par l'EPT. L'un des objectifs de la MODUE est de maintenir les entreprises industrielles et productives impactées par les opérations d'aménagement et de les accompagner dans leur éventuelle relocalisation sur le territoire (*cf fiche retour d'expérience MODUE*). Cette opération met en évidence une certaine synergie entre la collectivité et l'entreprise Mannes, bien ancrée territorialement, au travers de l'ouverture du bâtiment à l'accueil d'autres entreprises impactées par les opérations d'aménagement sur le territoire de Grand Orly Seine-Bièvre.

Pour en savoir plus :

- MERENNE-SCHOUMAKER, B. (1982) « Les immeubles industriels communs à étages : une solution d'intégration industrielle en milieu urbain ? », *L'usine dans la ville*, Université de Saint-Étienne, pp. 5-11.

- <https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/informations-transversales/temoignages/mannes-un-garage-vertical-a-ivry-sur-seine-4868>
- <https://deveco.grandorlyseinebievre.fr/nos-objectifs/concretiser-le-potentiel-de-developpement/maitrise-doeuvre-de-developpement-urbain-et-economique-modue>

Abréviations :

- **TPE** : très petite entreprise
- **PME** : petite ou moyenne entreprise
- **EPT** : établissement public territorial
- **MODUE** : maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique

Remerciements à : Céline Docet (cheffe de mission aménagement économique à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre), Muyinat Ogboye Vazieux (cheffe de mission immobilier productif et cheffe de projet Territoire d'industrie à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre) et Pierre Mannes (Directeur Général Adjoint du groupe Mannes)