

Atelier "Relever le défi de la sobriété foncière dans nos zones d'activités"

19/01/2022

Le poids du foncier économique régional,
Charlène MOREL et Xavier MOIROUX chargés d'études à l'AGAM



Organisateur :



Partenaires financiers :

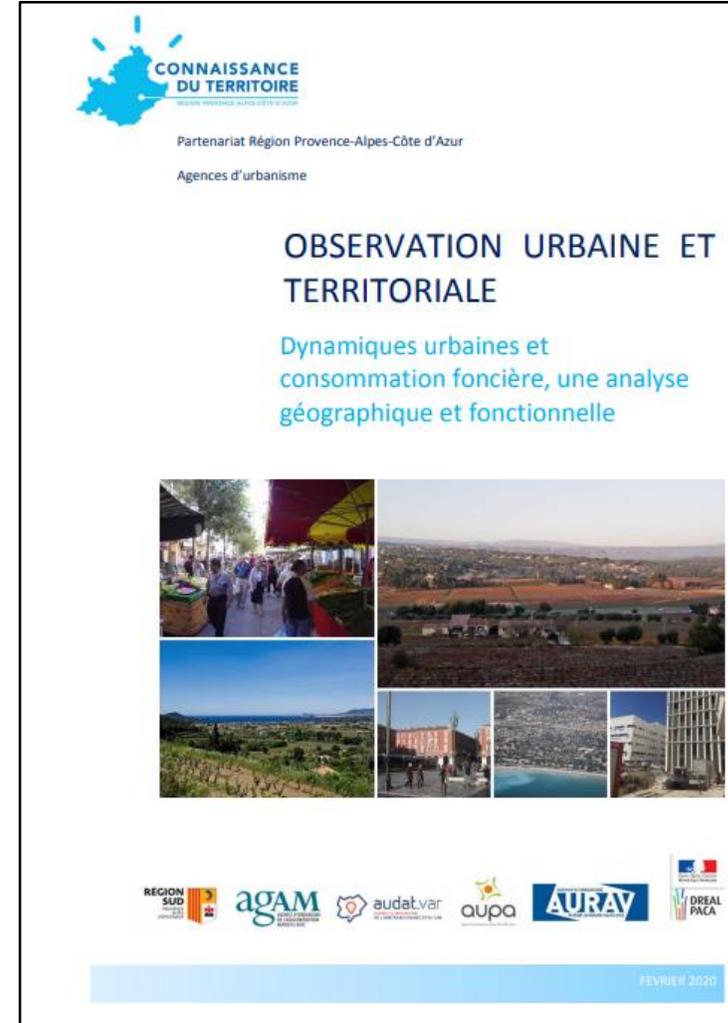


Partenaires techniques :



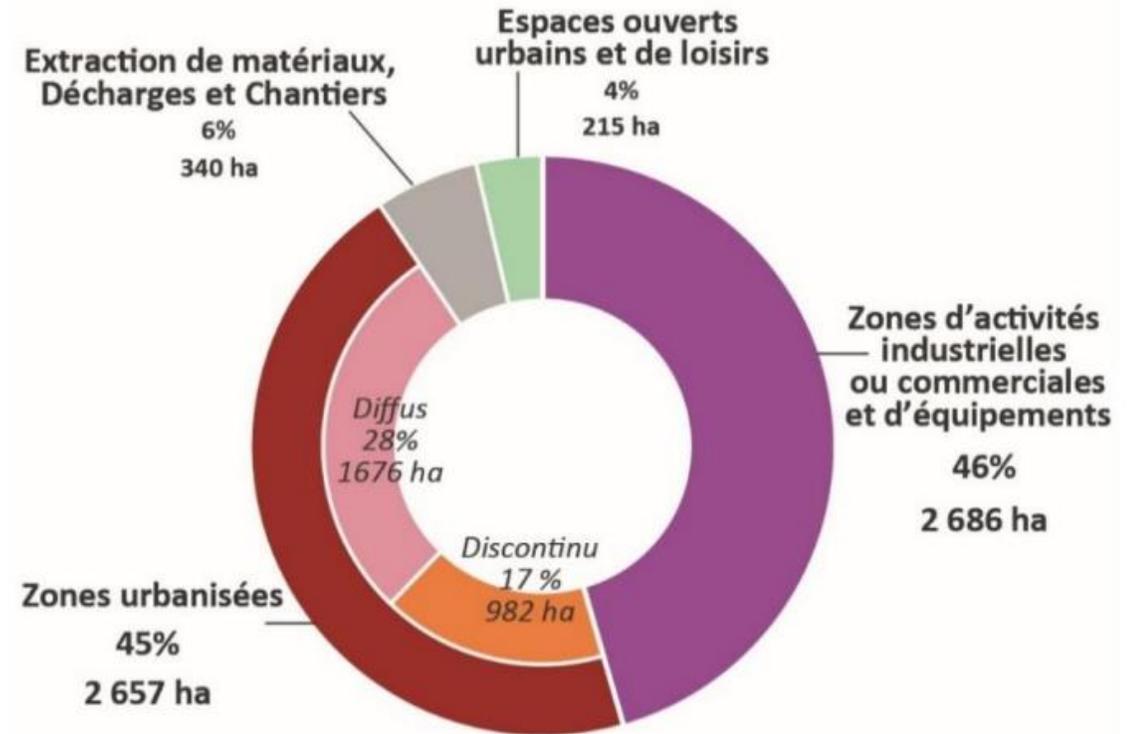
Les grands constats en région Provence-Alpes-Côte-D'azur

- Objectifs de limitation de la consommation foncière dans le SRADDET approuvé en 2019
- Approfondissement sur la consommation foncière en région Provence Alpes-Côtes d'Azur
 - Expliciter les dynamiques de la consommation foncière observées par SCOT et au niveau des centralités SRADDET : qu'est ce qui a été consommé ? par quoi ? sous quelle forme ? combien ?
 - Etablir des liens entre ces dynamiques de consommation foncière et le développement territoriale (populations, emplois, infrastructures, équipements...)



Les grands constats en région Provence-Alpes-Côte-D'azur

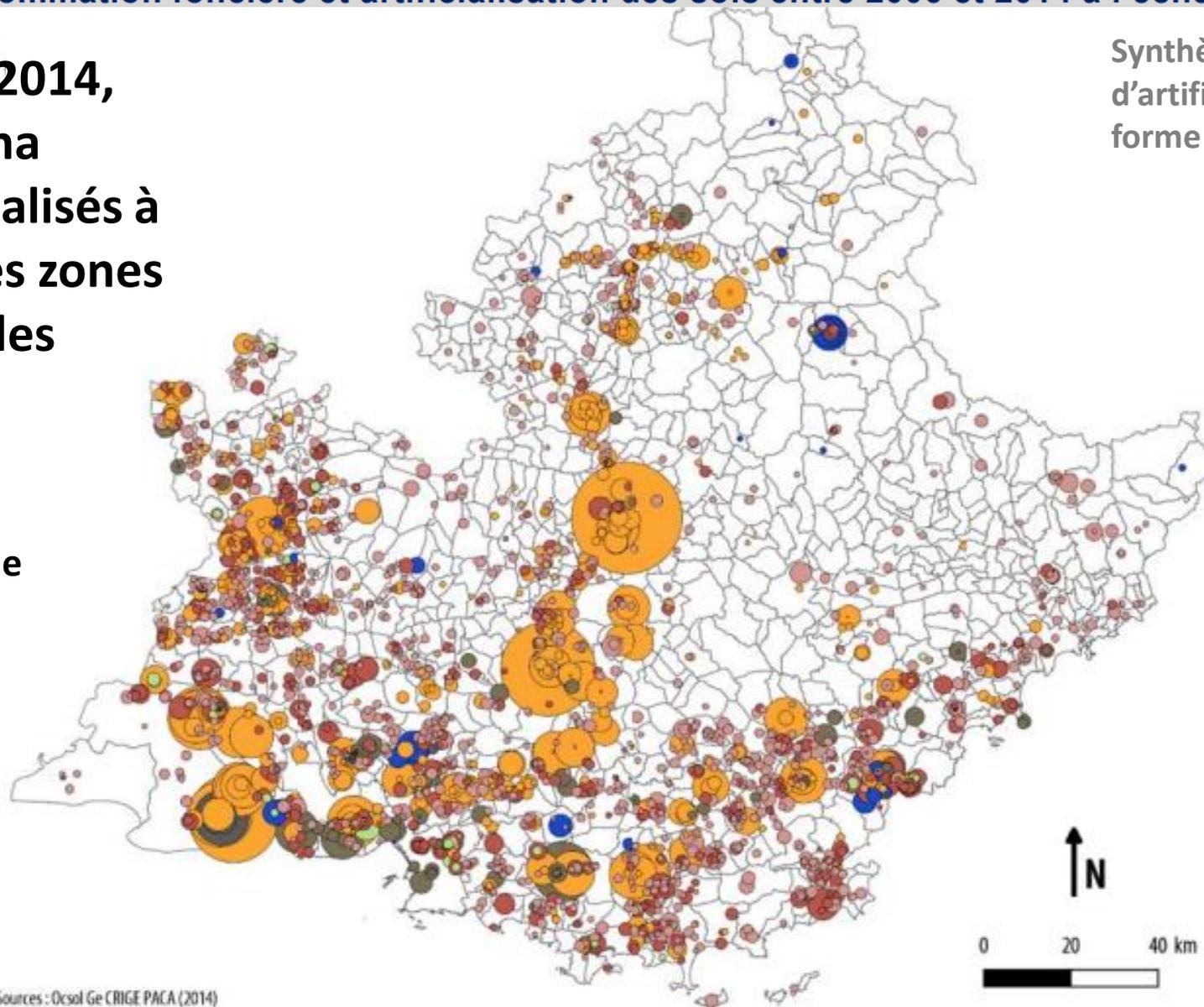
- 5900 ha d'ENAF consommés sur 2006-2014 au niveau régional
- Une consommation qui s'est davantage faite au détriment des espaces agricoles
- Des consommations plus fortes observées sur les SCOT des Bouches du Rhône et du Var
- L'artificialisation des ENAF s'est faite à destination :
 - Des zones d'activités (industrielles ou commerciales) et des équipements : 46%
 - De l'habitat (essentiellement sous forme diffuse) : 45%



Consommation foncière et artificialisation des sols entre 2006 et 2014 à l'échelle régionale

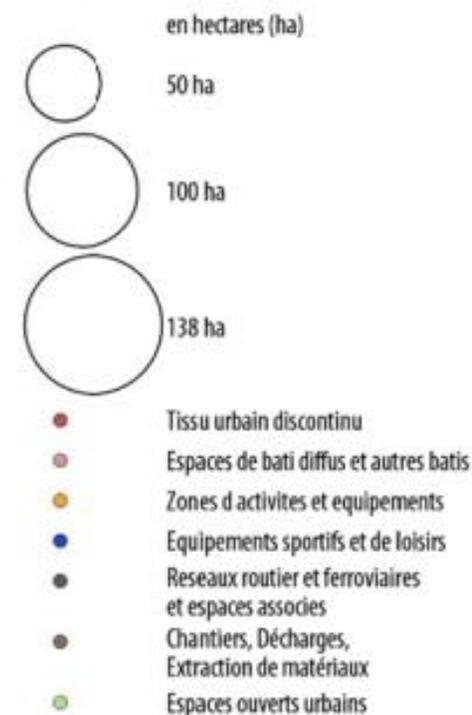
Entre 2006 et 2014,
environ 2700 ha
d'ENAF artificialisés à
destination des zones
d'activités et des
équipements

- Source CRIGE :
unité minimale de
collecte > 0,3 ha
- Zones d'activités
et équipements
(dont une part
significative de
photovoltaïque)



Synthèse des dynamiques
d'artificialisation en région par
forme urbaine produite

Changements d'occupation du sol entre 2006 et 2014, par type d'espace urbanisé



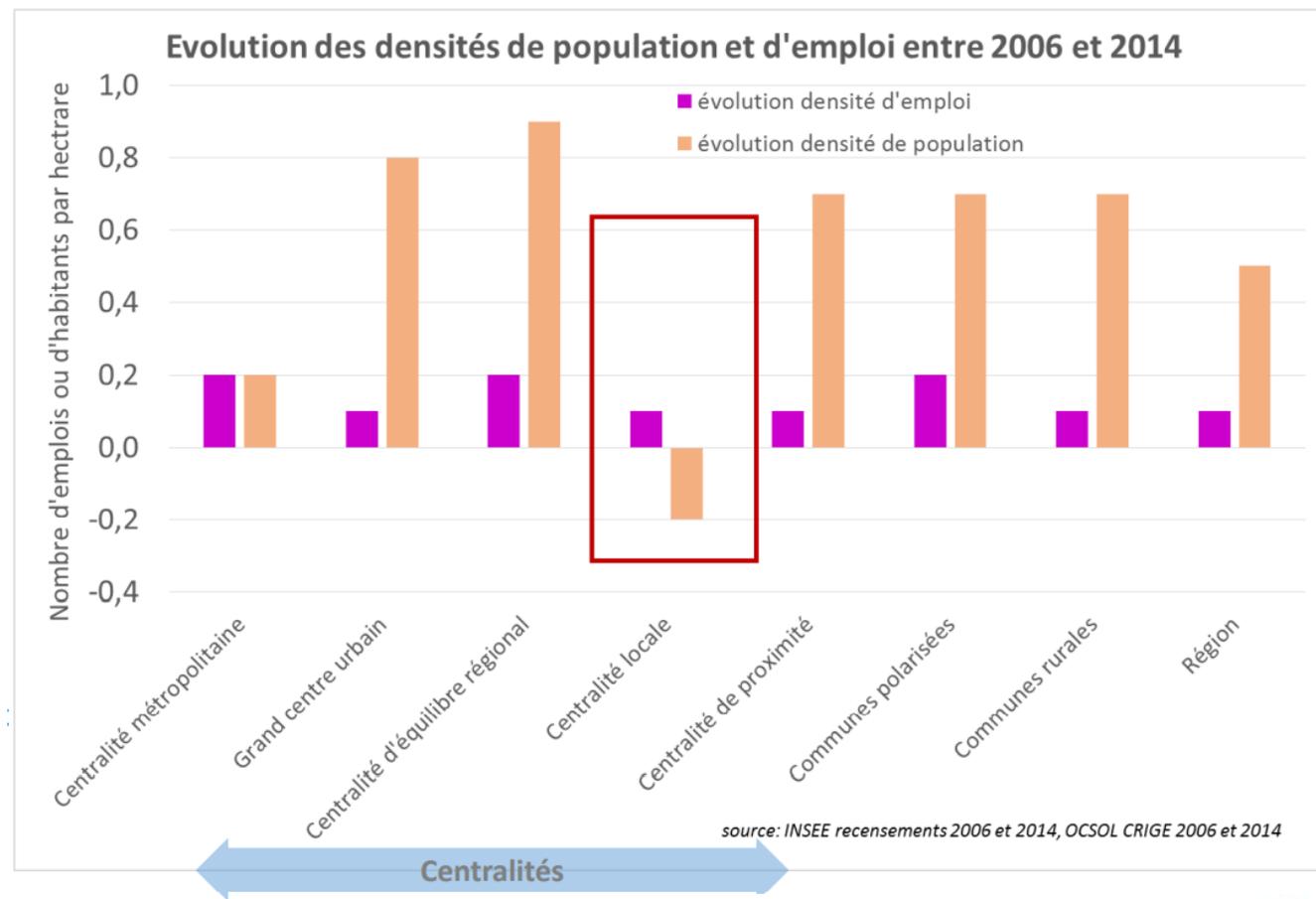
Limites administratives

Limites communales

Consommation foncière et artificialisation des sols entre 2006 et 2014 à l'échelle régionale

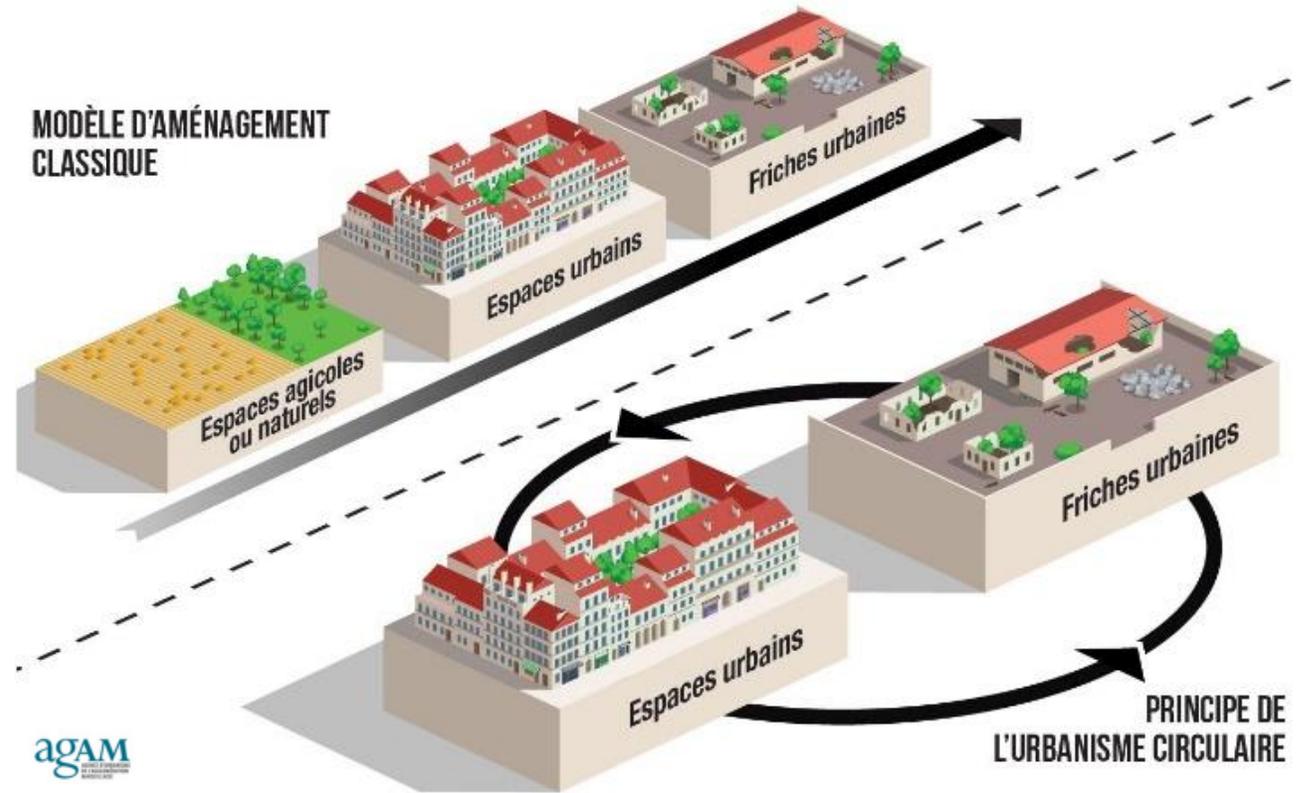
Artificialisation des sols à destination des zones d'activités, quelle efficacité ?

- Progression faible mais relativement homogène des densités d'emplois
- Un moindre éparpillement de la croissance de l'emploi (par rapport à la population)
- Un plus fort accroissement en volume de l'emploi dans la métropole Aix-Marseille-Provence;
- Des taux de progression élevés essentiellement le long de l'axe A7-A8.



Un impératif de sobriété foncière avec la Loi climat et résilience

- Le principe est celui de la non délivrance des autorisations d'exploitation commerciale (AEC) si elle entraîne une artificialisation.
- Le DOO du SCOT doit désormais comprendre un volet logistique dans le document d'aménagement artisanal et commercial initial (article 219).
- Les zones d'activités devront faire l'objet d'un inventaire actualisé tous les 6 ans afin de mobiliser l'ensemble des surfaces et locaux disponibles pour favoriser le recyclage urbain (article 220).



Comment conjuguer sobriété foncière et développement économique?

Différentes options possibles:

I-Privilégier les formes urbaines économiques denses et hybrides

II-Construire sur des espaces déjà artificialisés, les démarches à l'échelle des territoires:

Ex: le recensement des friches industrielles et commerciales dans la métropole AMP

III-Les démarches à l'échelle des zones d'activité: Comment requalifier, renouveler et densifier les zones d'activité existantes ? 2 démarches intéressantes

IV-Comment encourager la reconversion de foncier économique ?

1.1 Les formes urbaines économiques denses « classiques »: Hôtels d'entreprise, hôtel artisanal, hôtels logistiques, entrepôts à étage....

- Les hôtels d'entreprise ou hôtels d'activité se sont beaucoup développés en France depuis les années 80, ils peuvent s'implémenter dans tout type de tissu.
- les formes accueillant du tertiaire, voire de l'innovation (labos salle blanche, etc..) sont plus nombreux, mais certains d'entre eux sont également tournés vers l'activité productive:
- en zone urbaine
- en ville moyenne et petites villes
- zones d'activités



Gennevilliers, L'entrepôt à étages Paris A+ Logistique de la société Vallog a été construit entre août 2017 et décembre 2018 sur le port. Il accueille 150 sur 50 000 de ses 63 000 m².



PROJET VILLE DE PARIS :
TERRAIN DE SPORT + D'AGRICULTURE EN TOITURE

PROJET SOGARIS :
TERMINAL FERROVIAIRE URBAIN

COMMERCE PROFESSIONNEL
BUREAUX ET ÉCOLES DE COMMERCE



CharterDalix

Études

gish

cherche



L'Hôtel artisanal est doté de 13 ateliers destinés à accueillir des entreprises artisanales du secteur fabrication-production, immatriculées au Répertoire des métiers de Paris depuis au moins 3 ans.

Si vous êtes intéressés pour rejoindre* l'Hôtel artisanal de la CMA IDF - Paris, contactez Yves DRHAI:

yves.drhai@cma-paris.fr



La SERL développe un bâtiment de douze modules en location, pour 2,2 millions d'euros, à côté de la nouvelle pépinière de la Métropole, sur une friche industrielle de reconversion.

[Lire plus tard](#) [Actualité des Marchés Publics](#) [Partager](#) [Commenter](#)



Givors

Entouré d'un jardin de 1,000 m², cet hôtel d'entreprises représente un investissement de 2,23 millions d'euros hors taxe pour la SERL, à travers sa filiale SERL@immo. (Métropole de Lyon et ALPACA).



L'hôtel d'entreprises du parc d'activités du Domaine de Trois Fontaines, au Pouget

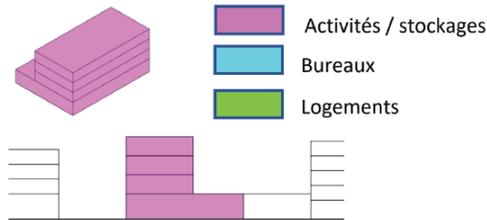
*Sous réserve d'ateliers disponibles et d'un avis favorable de la

1.2 Privilégier les formes urbaines économiques denses et hybrides

Une application du « ZAN » qui devrait encourager l'émergence d'offres immobilières d'activités en hybridation / densification en zone dense

Alors que l'application du « ZAN » va désormais révolutionner l'aménagement du territoire et l'urbanisme, des principes de développement immobilier plus denses existent :

Principe 1 – Expérimenter davantage des modèles d'ensembles immobiliers productifs « dense »

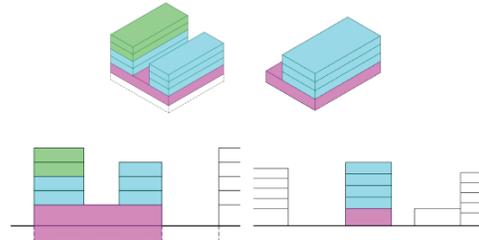


Principe 3 - Travailler la mixité horizontale et la densité à l'îlot / au quartier

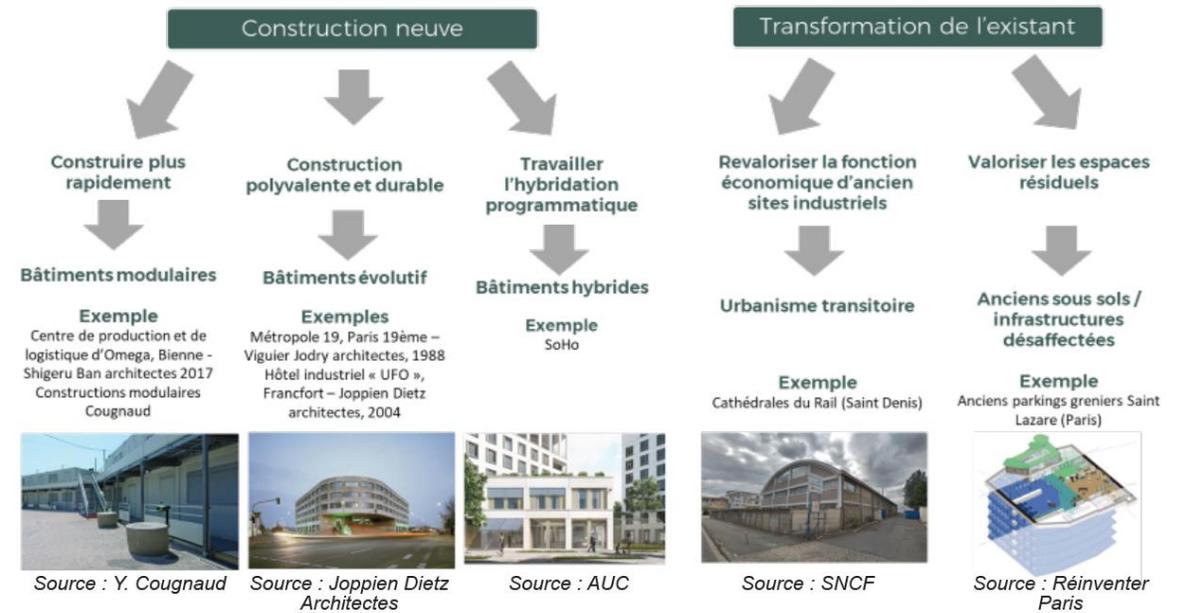


Source : Studio Kristo Nousiainen – étude AMO immobilier productif 2020

Principe 2 – Expérimenter et développer des opérations mixtes « verticales »



Un cadre réglementaire nouveau qui devrait conduire à lever les réticences d'un certain nombre d'acteurs (utilisateurs comme investisseurs) à réaliser / s'implanter au sein d'offres immobilières hybrides. Le temps de l'entreprise n'étant pas celui du développeur urbain et immobilier, l'enjeu est de développer des offres polyvalentes, évolutives ou modulaires (construction en 12-15 mois au lieu de 24 mois).



Des principes déjà expérimentés avec succès aussi bien en France comme à l'étranger; dans le cadre d'opérations immobilières neuves ou en transformation de l'existant.

2. Construire sur des espaces déjà artificialisés, les démarches d'échelle territoriale

Ex: le recensement des friches industrielles et commerciales dans la métropole AMP



REUNION N°2 DU 4 JUIN 2021

MISSION CONNAISSANCE DU FONCIER
SERVICE FONCIER
DIRECTION DU FONCIER ET DU PATRIMOINE
DGA DÉVELOPPEMENT URBAIN STRATÉGIE TERRITORIALE

Réunion d'avancement -
Inventaire Métropolitain des
Friches Urbaines

04/06/2021

Aix-Marseille Provence
agAM
aupa

1. Inventaire sur les friches industrielles Présentation de la méthodologie

ETAPE 1
Repérage / Fiabilisation



Zone d'étude
Temps 1 : Zones du DOFIE
Temps 2 : Hors zones du DOFIE

Données utilisées repérage
LOCOMVAC
ICPE
Data InfoGreffé

Données utilisées fiabilisation
Sitadel - DVF

ETAPE 2
Qualification



Création d'une fiche d'information

- Site sélectionné :
- Type de local

ETAPE 3
Vérification



Trois modalités

- Temps 1 : vérification manuelle
- Temps 2 : contribution des directions d'AMP (connaissance), des référents locaux (conseil de territoire)
- Temps 3 : Visite de site

Inscriptio
IMéFU



04/06/2021

agAM aupa

1. Inventaire sur les friches industrielles Présentation de la méthodologie / étape 1-Repérage

Zone d'étude
160 zones du DOFIE

Catégories sélectionnées
Industrie portuaire et chimique
Parc d'activités
Plateforme logistique
Pôle d'activités technologiques
Technopôle
Zone d'activités de proximité

Repérage au local (m2 de SDP)

- **LOCOMVAC**
Surface supérieure à 50 m²
Local vacant depuis plus 2 ans
- **ICPE catégorisées « Industrie »**

Catégories sélectionnés :

- Ateliers artisanaux
- Locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance
- Lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel
- Lieux et dépôt couverts
- Installations spécifiques de stockage
- Locaux exceptionnels
- Etablissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés
- Carrières et établissements assimilables
- Stations-services, stations de lavage et assimilables

Zones DOFIE avec présomption de friche

04/06/2021

agAM aupa

EVOLUTION DES ZONES COMMERCIALES DU SDUC : ANALYSES DES MUTATIONS COMMERCIALES ET URBAINES

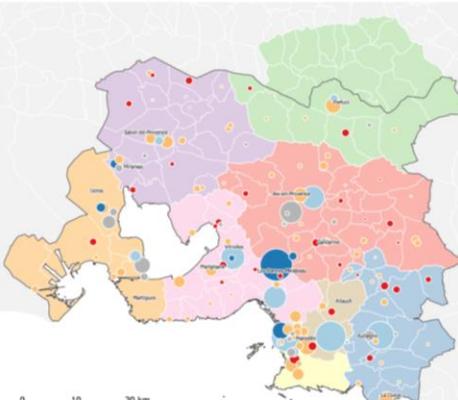
Fiche 17 / Réunion de restitution
28 septembre 2021

- Une organisation multipolaire qui colle à la réalité du territoire ;
- Des polarités majeures plutôt spécialisées sur le non alimentaire, et une multiplicité de polarités de proximité spécialisées sur l'alimentaire ;
- Les principaux centres-villes sont plutôt spécialisés sur le non alimentaire, de même que les grandes zones périphériques ;
- Une armature fonctionnelle, où l'achat du quotidien est plutôt dans la proximité, et l'achat plus rare concentré dans des pôles

Aix-Marseille Provence
agAM
aupa

Une organisation multipolaire de l'offre commerciale

Polarités commerciales de la Métropole Aix-Marseille Provence



Bassins de consommation

- Basin d'Aix
- Basin d'Adaugne
- Basin de Pertuis
- Basin de Salon
- Basin d'Istres Martigues
- Basin Marseille Centre-Sud
- Basin Marseille Est
- Marseille Nord Vitrolles Margiane

Polarités commerciales :

- Spécialisation**
 - Hyper spécialisée - Non alimentaire
 - Spécialisée - Non alimentaire
 - Equilibre
 - Spécialisée - Alimentaire
 - Hyper spécialisée - Alimentaire
- Polarités commerciales :**
- Chiffre d'affaire**
 - 600 millions €
 - 350 millions €
 - 100 millions €
 - 25 millions €
 - 1 million €

Source : Enpatis AG, 2020

La présence de locaux vacants dans les polarités commerciales

Polarité	A vérifier	
	Nombre	Surface
Aix-en-Provence La Pioline	1	431
Aubagne La Martelle	1	994
Boue-Bel-Air Zone Decathlon	1	3367
Châteauneuf-les-Martigues La Valampe	1	1113
Istres Le Tubé	2	1124
Istres Les Cognets	1	695
La Ciotat L'Ancre Marine	1	475
Marseille Auchan Saint-Loup	1	638
Marseille Carrefour Bonneveine	2	2092
Marseille Carrefour Le Merlan	4	5564
Marseille La Valentine	2	2087
Marseille Laclaux Sormiou	1	997
Miramas Les Molliers	2	2211
Pertuis Pôle d'activités	4	2469
Plan de Campagne	10	19443
Port-de-Bouc Zone Carrefour	1	2055
Saint-Mitre-les-Remparts Les Etangs	1	585
Salon-de-Provence Les Aires de la Dime	1	485
Venelles Pôle d'activités	2	1412
Vitrolles Le Liouret - Bastide Blanche	1	540
TOTAL	26	34197

• L'analyse des données LOCOMVAC (fichier des locaux d'activités pour lesquels la CFE n'est pas collectée), permet d'identifier 71 locaux potentiellement vacants de plus de 400m² dans les polarités commerciales majeures et intermédiaires :

- La vacance de 26 d'entre eux semble **avérée**, pour un total d'environ 34 000m² de surface bâtie.
- La vacance de 45 d'entre eux est à **vérifier**, pour un total d'environ 37 500m² de surface bâtie.
- Environ 70% de ces locaux font l'objet d'une vacance structurelle (depuis plus de 2 ans)
- A noter, la méthode d'analyse sous-estime la vacance conjoncturelle, qui doit être plus importante.

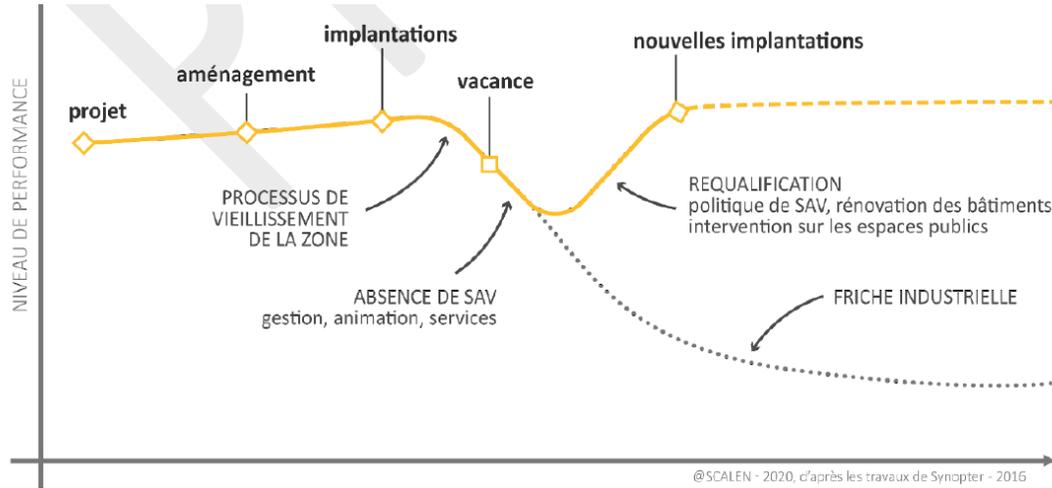
Répartition des superficies par nombre d'années de vacance potentielle



Locaux potentiellement vacants - Sources : LOCOMVAC 2020, Fichiers Fonciers 2020

3. Requalifier et densifier les zones d'activité existantes, 2 démarches intéressantes:

LE GRAND EST



Propositions et leviers	Outils juridiques et réglementaires	Outils opérationnels	Outils financiers et fiscaux	Outils managériaux	Outils ressources
Réaliser un diagnostic partagé de la zone d'activité					
Détecter les signaux faibles de la dégradation de la zone d'activités		*		*	
Faire un état des lieux pour affiner la connaissance du site		*		*	*
Réaliser une étude d'opportunité en amont		*	*	*	*
Définir une ambition (réaliste) pour le projet					
Cerner le périmètre d'action de la collectivité	*	*	*	*	
Evaluer les niveaux de performance et apprécier le potentiel		*	*	*	

d'optimisation foncière					
Adopter une démarche pragmatique		*		*	*
Fédérer un écosystème pour enclencher le processus de renouvellement					
Mobiliser les acteurs publics et privés sur un projet partagé		*	*	*	*
Elaborer un programme d'actions	*	*	*	*	*
Repérer les compétences et les opérateurs adéquats	*	*	*	*	*
Pérenniser la démarche de requalification par un dispositif de suivi et d'évaluation, d'amélioration continue				*	*

01 METZ MÉTROPOLE ZAE Actipôle

La densification de l'Actipôle, avec la valorisation des délaissés de l'entreprise PSA

1 # FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET DE REQUALIFICATION

LE TERRITOIRE
Actipôle est l'une des 27 zones d'activités de Metz Métropole. Créée à la fin des années 1960 autour de l'implantation d'une usine de la filiale PSA à Metz, elle représente une surface totale de 170 ha. Cette zone d'activités, qui regroupe 200 établissements, est principalement occupée par des entreprises de production, de montage et de commerce de gros. Elle est le second site d'activités de la métropole en termes d'emploi, la 1000 et le premier en termes d'emplois industriels. Situé à l'est de la ville de Metz, Actipôle bénéficie d'un aménagement global de l'Etat (SAM), filaire de transport PSA, et est implanté sur le site en 1968, sur 41 ha de foncier et 16 ha de BSE. Elle compte aujourd'hui 1 500 emplois et représente le principal site de production de bulles de véhicules du groupe.

Retours d'expériences des agences | Renouvellement des zones d'activités économiques 10

02 EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG Zone commerciale nord

Puissante mais vieillissante, la ZCN à la recherche d'un nouvel équilibre entre requalification et extension

1 # FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET DE REQUALIFICATION

LE TERRITOIRE
La Zone Commerciale Nord (ZCN) s'étend sur 4 communes du nord de l'Eurométropole de Strasbourg. À quinze minutes du centre-ville de Strasbourg en voiture, elle bénéficie d'un grand potentiel commercial, sa zone de chalandise de 400 000 à 700 000 habitants s'étendant bien au-delà de l'agglomération strasbourgeoise. La zone a été réalisée successivement, sans planification d'ensemble et ce dès les années 70. Avec 100 ha, 100 000 m² de surface de vente, 100 commerces, environ 3 000 emplois et un chiffre d'affaires annuel de plus de 400 millions d'euros, la ZCN est l'une des plus grandes zones commerciales françaises.

Retours d'expériences des agences | Renouvellement des zones d'activités économiques 16

03 MÉTROPOLÉ DU GRAND NANCY NANCY PORTE SUD

La prise en compte de l'urbanisme circulaire dans la requalification du parc d'activités Nancy Porte Sud

1 # FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET DE REQUALIFICATION

LE TERRITOIRE
La Métropole du Grand Nancy dispose d'une trentaine de sites d'activités. Situés auprès de plusieurs générations de parcs, ils ont vu parfois leur utilisation évoluer et voir leurs usages par l'urbanisme. Depuis 2016, le projet s'est couvert par une démarche de gestion collective public-privé, le dispositif ATV, porté par des associations de chefs d'entreprises. Ces sites d'activités ont pour la plupart été aménagés par la puissance publique avec l'aide de la Métropole du Grand Nancy grâce régulièrement à la requalification des espaces publics de ses sites d'activités, et accompagnent leur évolution en appuyant notamment sur sa stratégie de développement commercial. À l'heure des transitions économique, écologique et numérique (Industrie 4.0, économie humaine, gestion économique du foncier, objectif Zéro Artificialisation Nette), plusieurs facteurs vont que l'aménagement des capacités foncières pour l'activité économique, la perspective d'aménager les derniers disponibles sur les Plaines Fleurs D'Or, l'adoption d'une stratégie d'économie industrielle et territoriale en 2019, l'élaboration du PLUHD intégrant les principes de l'économie circulaire... ont conduit la Métropole à élaborer le renouvellement des sites d'activités les plus anciens dans une stratégie globale qualitative, intégrant une double perspective, celle de l'urbanisme et celle du développement économique.

Retours d'expériences des agences | Renouvellement des zones d'activités économiques 10

04 CA DE CHÂLONS EN CHAMPAGNE Parc industriel de Châlons / Saint-Martin

Coût et compétitivité : les limites de la mise en œuvre des politiques de requalification

1 # CONTEXTE

LE TERRITOIRE
Produire alimentairement et anciennement régional, cœur d'un réseau de bases militaires, la ville de Châlons-en-Champagne dispose historiquement d'une réputation de ville administrative. Il s'est vite que son économie est devenue portée par le secteur tertiaire que la région industrielle, le territoire châlonnais est devenue également terre d'accueil de nombreux sites industriels. Comme bien d'autres, il est ainsi apparus des friches industrielles, résultat du cycle de vie des entreprises. Ce sont ces friches qui ont été le plus de vingt ans par les collectivités châlonnaises, dont l'agence d'urbanisme a publié un atlas des friches des 1970. Toutefois, ces dernières années, plusieurs facteurs ont eu l'effet de l'évolution de la façon de penser l'urbanisme en lien avec les enjeux environnementaux, à l'appel de friches militaires, en passant par la requalification de friches industrielles en raison d'un contexte économique difficile, poussant à l'emploi encore davantage sur le sujet de la requalification des friches existantes.

LE CRSD / Centre de Requalification des Sites et Délaissés
Le Pays de Châlons-en-Champagne est de longue date un territoire d'importance stratégique majeure à l'échelle nationale d'un point de vue administratif. Il s'est vite que son économie est devenue portée par le secteur tertiaire que la région industrielle, le territoire châlonnais est devenue également terre d'accueil de nombreux sites militaires et gérés, par les plus importants de France. Constatant des évolutions de l'armée, les affects militaires de la ville-centre ont été réquisitionnés depuis quelques décennies. Parallèlement, la réforme de la carte militaire de 2013 a fortement impacté la structure militaire, supprimant plus de mille postes de son territoire. Afin d'accompagner le territoire dans cette transition foncière, le gouvernement lui apporte son soutien par le biais d'un CRSD (Centre de Requalification de Sites et Délaissés) et d'un CAR (Centre d'Accompagnement aux Restructurations), crédités à hauteur d'environ 70 millions d'euros. Parmi les grands axes envisagés de CRSD on trouve principalement la requalification du centre-ville de Châlons et le développement de l'économie locale.

Retours d'expériences des agences | Renouvellement des zones d'activités économiques 10

3. Requalifier et densifier les zones d'activité existantes, 2 démarches intéressantes:

LE RAPPORT CEREMA



Zones d'activité économique en périphérie : les leviers pour la requalification



Les bases de données et les méthodes d'observation

Les méthodes d'observation sont assez nombreuses et celles qui sont fréquemment employées comportent toutes des avantages et des limites. Les trois méthodes présentées ici offrent des possibilités d'observation intéressantes :

- Corine Land Cover (CLC)

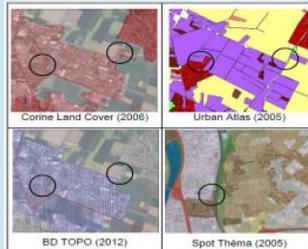
Il s'agit d'une base de données européenne d'occupation des sols. La partie française est mise à jour par le Service de l'observation et des statistiques du commissariat général au Développement durable du ministère de l'Écologie (MEDDE). Elle propose un découpage du territoire par polygone avec une nomenclature à 3 niveaux allant jusqu'à 44 postes. Elle a été créée avant tout pour suivre l'évolution des milieux naturels à grandes emprises (forêts, cultures...), mais elle permet également de suivre l'artificialisation des sols, avec des postes dédiés au tissu urbain mais aussi aux « zones d'activités » (poste 121 : zones industrielles et commerciales). D'après cette source, en 2010, 4 410 zones industrielles et commerciales sont présentes sur le territoire et représenteraient une consommation foncière de 349 812 ha dont 1 850 font plus de 50 ha.

- Spot Thema

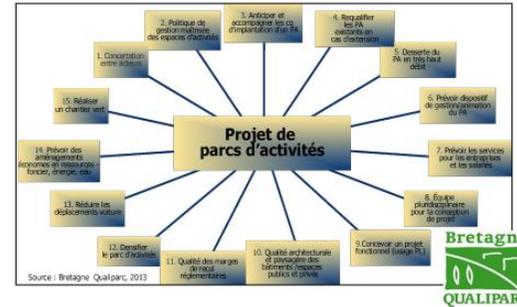
La banque de données Spot Thema est développée par une société privée qui possède plusieurs satellites. Un traitement des images satellites permet d'obtenir plusieurs bases de données, dont Spot Thema qui est très semblable à Corine Land Cover. Elle offre toutefois une précision nettement supérieure à Corine Land Cover. Elle possède également une nomenclature en 46 postes. La différence provient de la nature des postes orientés vers l'observation urbaine en 22 postes dédiés.

- Banque de données topographiques (BD Topo)

Cette banque de données est fournie par l'IGN. Elle permet d'analyser, de situer et de représenter tout type de données dans leur contexte géographique. Elle est composée de dix thèmes : limites administratives, orographie, réseau hydrographique, réseau ferré, réseau routier et réseau énergétique, transport par câble, toponymie, végétation, bâtiment, point et zones d'activités. En important ces informations sur un logiciel SIG, les zones d'activités peuvent facilement être délimitées. Cependant, la nomenclature est peu adaptée à une observation précise des ZAE dans la mesure où elle ne comprend pas l'immobilier tertiaire et les bâtiments logistiques. De plus, elle inclut des éléments tels que les mines, les carrières et les marais salants qui ne font pas partie des ZAE. Les problèmes précédemment évoqués ne permettent pas de réaliser un travail de recensement de qualité sur la base de cette unique banque de données, c'est pourquoi aucun territoire ne l'utilise dans ce but. Cependant, on notera que l'IGN est mandaté par l'Etat dans le but d'élaborer une nouvelle banque de données qui permettra certainement une évaluation très précise au niveau national.



Référentiel Bretagne QualiParc



Le dispositif de suivi et d'évaluation du SCoT des Vosges centrales

Dans le cas du SCoT des Vosges centrales et en lien avec des observations faites sur plusieurs SCoT, la surface disponible à court terme peut être complétée par une surface à moyen terme qui n'est ouverte qu'après modification du SCoT, ce dispositif freine l'urbanisation. La mise en place d'une observation de la consommation foncière (à partir de photos aériennes) permet d'établir divers constats :

- Lorsqu'un terrain est fléché en zone à urbaniser, le terrain agricole change de prix (inflation) et crée pour l'exploitant une opportunité de vente de son terrain.
- Les phénomènes de rétention foncière ou de réserves foncières surdimensionnées sont mis en évidence par comparaison avec la demande adressée par les entreprises pour des espaces d'activité nouveaux. Entre 2006 et 2013, ce sont 17 % des réserves immédiatement disponibles et 12 % des réserves de long terme seulement qui sont consommées.
- La création de ZAE est rarement synonyme de créations d'emplois. Entre 2006 et 2009, 60,95 ha ont été consommés pour les ZAE, mais dans le même temps, la perte d'emplois sur le territoire s'élevait à -3,7 %. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette tendance : d'une part l'essentiel de la création d'emplois a lieu dans le diffus et, d'autre part les ZAE demeurent des aménagements pertinents pour les activités industrielles lesquelles sont en net recul en France, mais aussi dans le département des Vosges sur cette même période.



À titre illustratif, la carte ci-dessus représente les surfaces consommées avec des hachures bleues et orange selon la période ainsi que les surfaces disponibles en bleu ou à court terme en rose sur la ZAE Inova 3000 dans le périmètre du SCoT. Dans le même temps, le potentiel foncier de friches industrielles recensées s'élevait à 203 ha pour des surfaces restantes pour l'accueil des entreprises estimées à 467 ha en 2013 et initialement « calibrées » à 529 ha en 2006.

L'identification du potentiel de densification d'une ZAE

À l'occasion d'une démarche conduite en Maine-et-Loire pour la DDT 49 par le CETE de l'Ouest⁴, le potentiel de densification identifié a été estimé en fonction des réserves foncières, des possibilités de transfert des entreprises hors des ZAE et en fonction de l'implantation du bâti sur la parcelle. Dans le cadre des ZAE étudiées, le taux d'occupation du bâti sur les parcelles apparaît relativement faible compte tenu des réglementations et de la législation en vigueur (la loi sur l'eau est souvent considérée comme contraignante pour l'imperméabilisation des sols lors de l'extension de la surface bâtie). La proportion des surfaces cessibles représente déjà 50 % de la surface cessible totale. Les règlements d'urbanisme freinent la densification (stationnement et implantation de bâtiments) et ne répondent pas toujours aux attentes des entrepreneurs. Si le développement de la densité du bâti sur la parcelle représente une opportunité, le potentiel théorique n'est pas systématiquement confirmé lors de la vérification sur le terrain en raison des emplacements en milieu de parcelle du bâtiment initial qui limiteront des projets de division parcellaire et de construction de nouveaux locaux.

Ci-dessous a été repris l'exemple de la ZAE d'Étriché (49) avec en bleu les parcelles privées et en rouge les parcelles publiques densifiables. Dans cet exemple, un potentiel de densification apparaît bien qu'il ne concerne pas la majorité des parcelles.



Source : CETE Ouest, intervention du 3 décembre 2013
Intérêts et limites de la mixité fonctionnelle sur les ZAE

Sur la zone des Gâtines (Vvelines), le manque de projets de requalification pour favoriser l'activité économique peut être compensé par des projets d'habitat. Le conseil général finance une partie des études et des travaux sur ce type d'opération et adopte une démarche éco-conditionnalité pour la réhabilitation. Les coûts de démolition sont presque aussi élevés que l'aménagement clés en main : la stratégie de mixité doit s'adapter à la situation locale. L'entreprise EADS est implantée à proximité immédiate de la ZA et rencontre des problèmes de recrutement alors que des bâtiments sur la zone sont vides représentant aussi une baisse de recettes pour les propriétaires. Dans le cadre d'un des scénarios de requalification de la ZA, la société foncière privée Proudreed (propriétaire de locaux sur la zone) a demandé à un cabinet d'ingénierie de réfléchir à la mutation de cette zone d'activité. Il en ressort un scénario (schéma ci-dessous) proposant de développer une mixité fonctionnelle avec des logements pour les salariés qui travaillent à proximité. Ce scénario suppose l'intervention de promoteurs qui ont la capacité à créer du logement social et du logement intermédiaire.



Source : Egis Atelier Villes & Paysages, 2013

Dans le cas de la ZA de la Bourdonnais (Ile-et-Vilaine), le fort « turn-over » des activités commerciales sur la « Route du Meuble » et le développement de la vacance commerciale ont conduit la CCVI⁵ à adopter une stratégie visant à répondre prioritairement aux activités industrielles et artisanales et à éviter la spéculation foncière en étant prioritaire en cas de revente des terrains. La maîtrise foncière permet de limiter la hausse de valeurs foncières et de favoriser l'accès pour les artisans et les industriels. La cohabitation habitat-activité est ici encadrée.

4. Comment encourager la reconversion de foncier économique ?

Aller au-delà des contraintes :

- Contraintes liées au bâti (amiante, dégradation, périls...) au sol (dépollution, forme, taille de parcelle, ...)
- Contraintes financières : coût de la reconversion / intervention
- Contraintes liées à la propriété : contentieux, rétention foncière, vente/acquisition, estimation du prix, maîtrise foncière
- Contraintes liées aux documents d'urbanisme : zonages, ER, servitudes...
- Contraintes liées au risques et aléas : PPRI, PPRT...
- Contraintes liées à l'insertion urbaine du projet économique (conflits d'usages, accessibilité...)



Des leviers à saisir :

- Fonds Friches
- EPF
- Adaptation du zonage
- Outils fonciers
- Montages opérationnels
- Démarche Parc +
- ...

5. Les enjeux concernant le foncier économique

Hybridation

Modernisation

Mutualisation

Offre foncière
adaptée

Mixité
fonctionnelle

Efficacité
foncière