

LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES À L'AUNE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

L'adaptabilité et l'acceptabilité des territoires aux enjeux du ZAN

Club Planification et territoires
25 avril 2023

1. L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CONTEXTE NATIONAL : LE STOCK

Selon l'enquête Selon l'étude de Teruti-Lucas (2014), l'occupation des sols entre fonctions se répartit de la manière suivante :

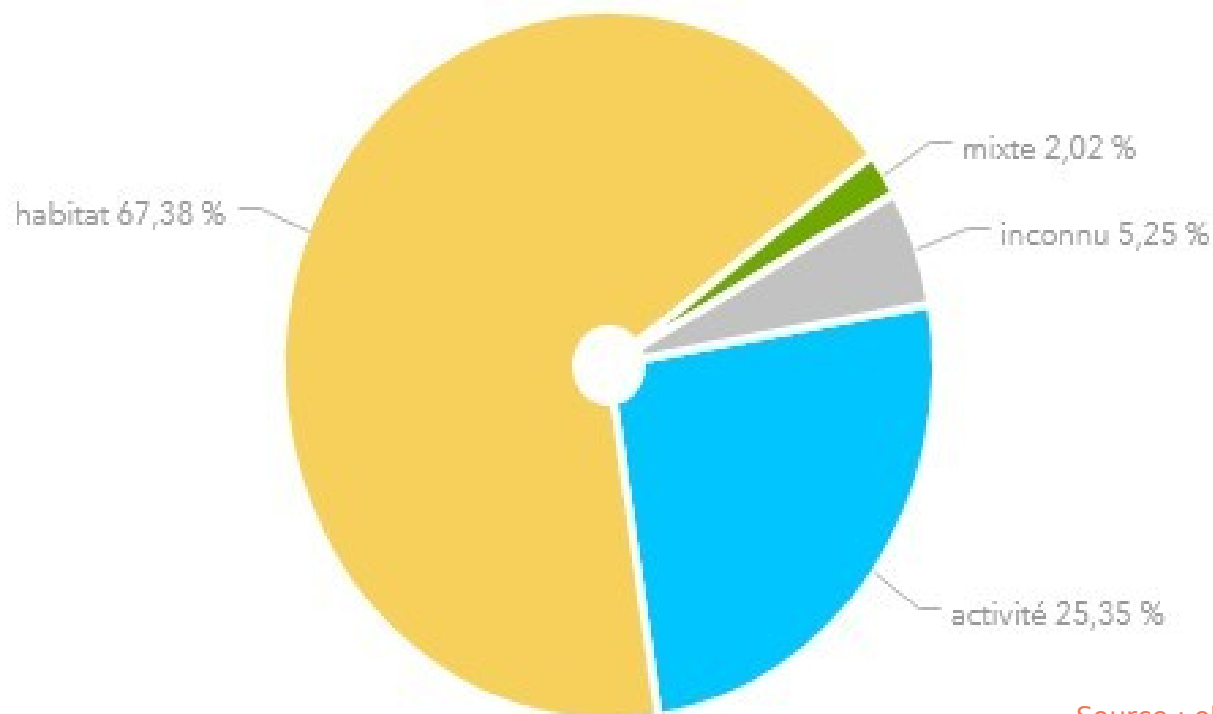
- l'habitat occupe 41,9% de l'occupation des sols,
- les infrastructures de transports représentent 27,8% de l'artificialisation des surfaces (dont 24% pour les réseaux routiers),
- Les services et loisirs occupent 16,2% (dont 14% pour les surfaces commerciales et économiques),
- le foncier économique 13,7% (8,3% pour les infrastructures agricoles, 1,2% pour les sylvicoles et 4,2% pour les infrastructures industrielles).

Il apparaît donc que la construction de logements neufs est le premier facteur d'artificialisation des sols, loin devant les constructions de nature économique même si on additionne les services et les activités productives.

CONTEXTE NATIONAL : LE FLUX

- Atteindre le "zéro artificialisation nette" en 2050
- Réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en 2030 (article 191 de la LOI Climat & Résilience).

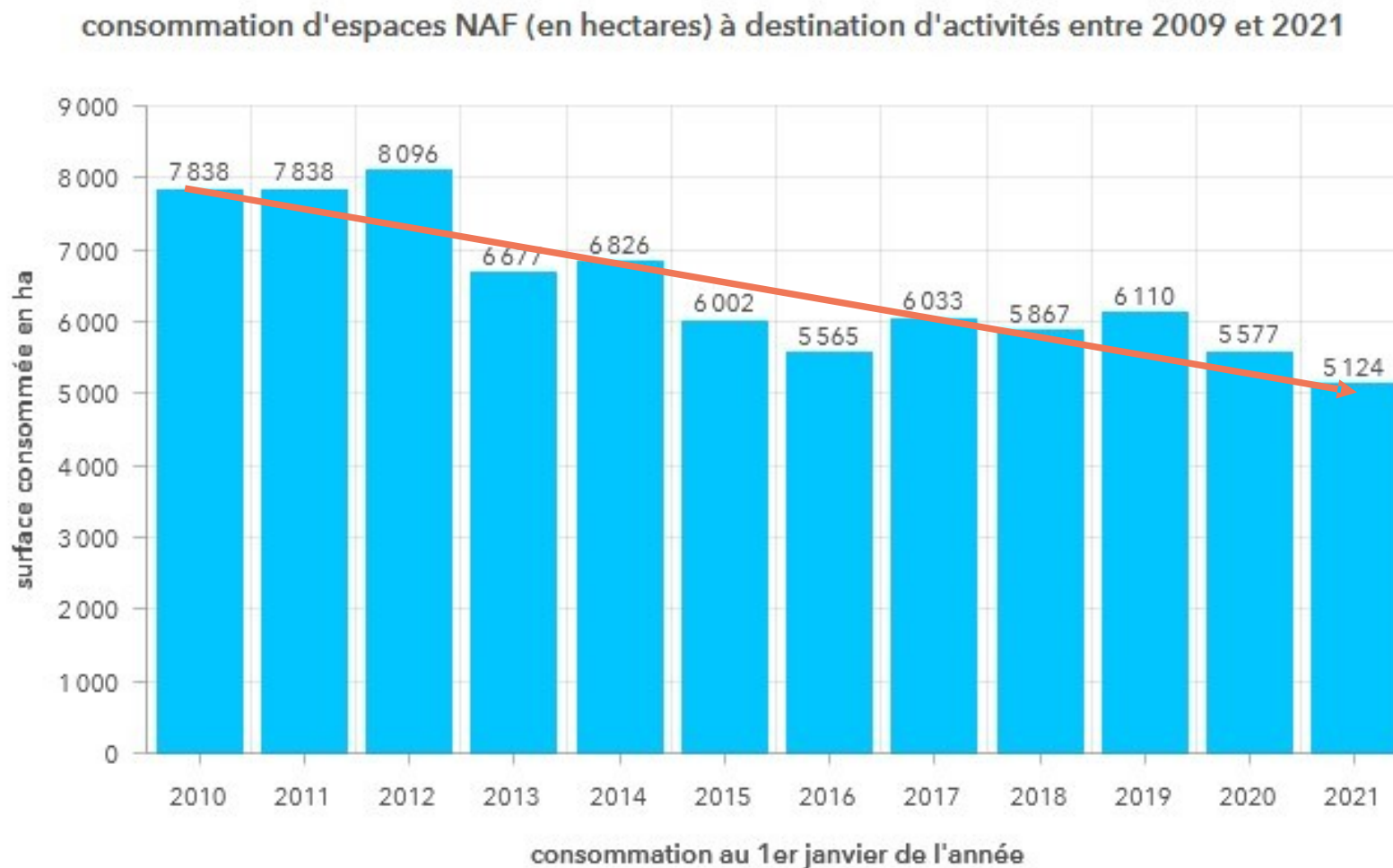
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Source : observatoire national de l'artificialisation des sols

CONTEXTE NATIONAL : LE FLUX

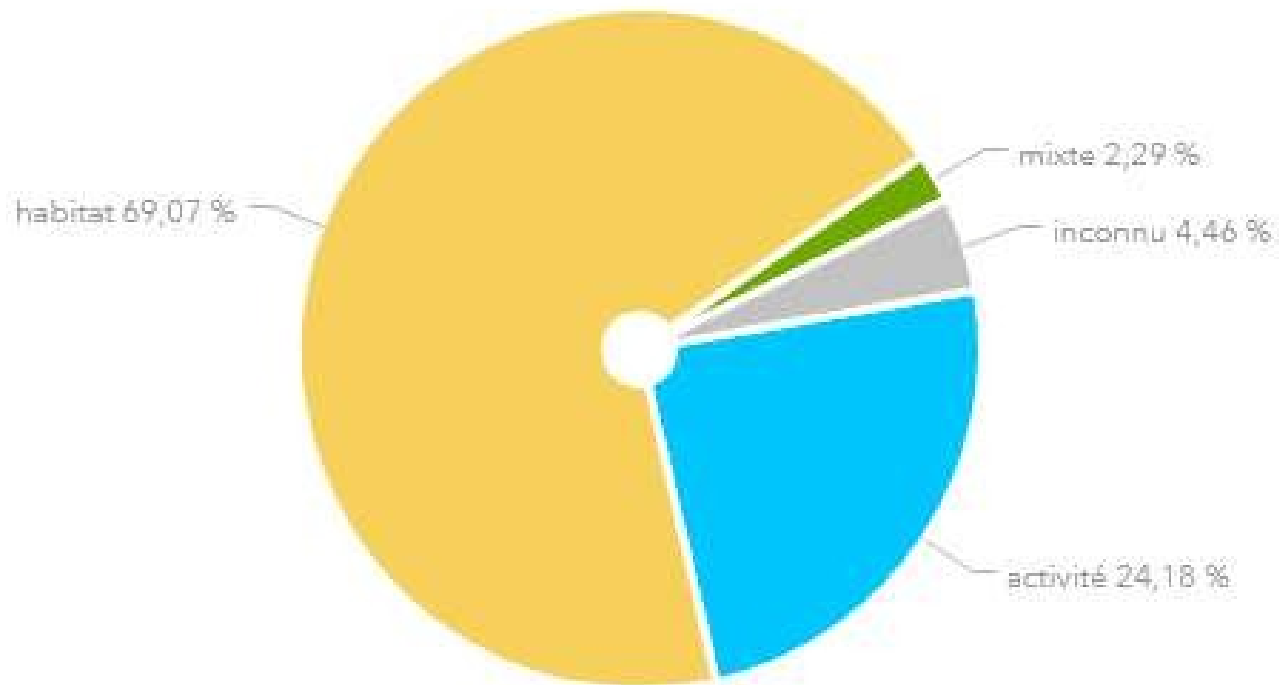
Une tendance à la baisse du flux de l'artificialisation (2714 ha, -35%) des espaces à destination d'activités entre 2009 (7838 ha) et 2021 (5124 ha)



EN AUVERGNE – RHÔNE ALPES

Une répartition régionale du flux est assez proche de la répartition nationale sur l'habitat et l'activité (vs Bretagne, Occitanie, PACA, Hauts de France, Ile-de-France)

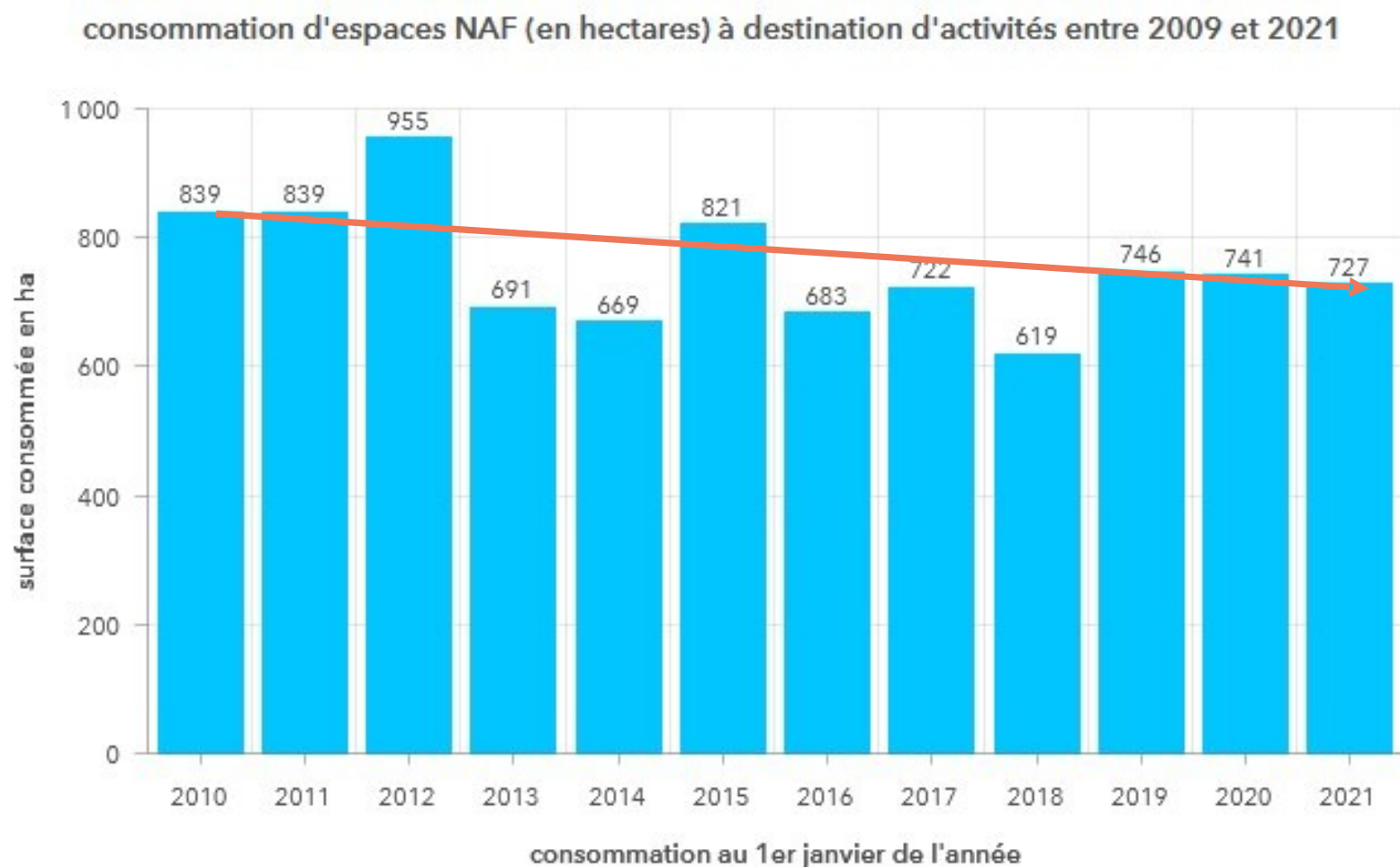
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Source : observatoire national de l'artificialisation des sols

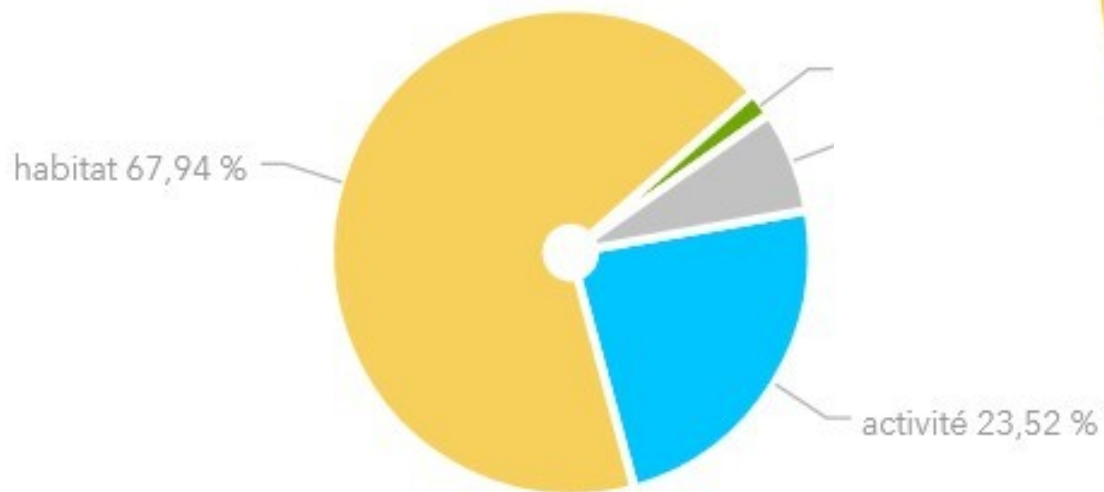
EN AUVERGNE - RHÔNE ALPES

Une baisse du flux de l'artificialisation (112-113%) des espaces à destination d'activités entre 2009 (839 ha) et 2021 (727 ha) pour un total de 9052 ha en cumul sur les 12 années écoulées.

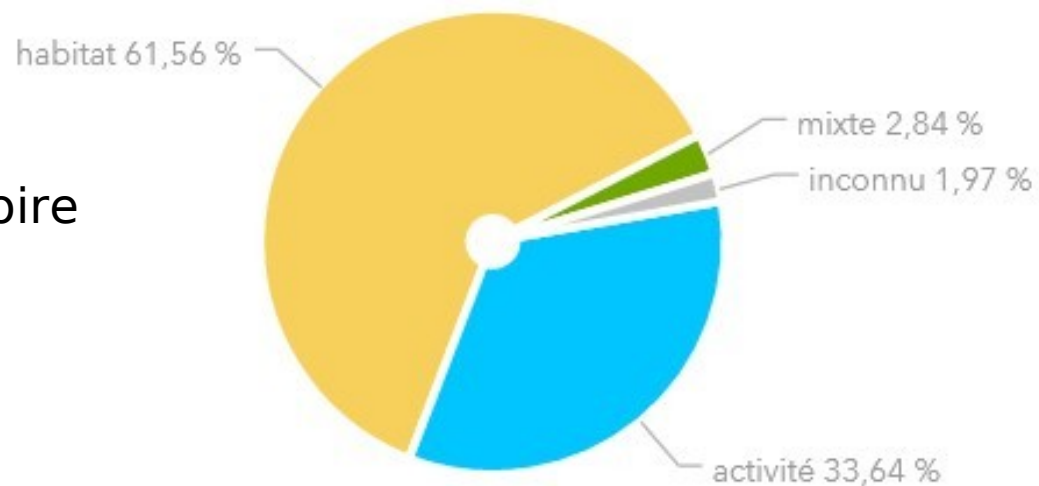


CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITÉS ENTRE 2009 ET 2021 LOIRE ET RHÔNE

Département de la Loire



Département du Rhône



INVENTAIRE DES ZAE

AMÉLIORER LA CONNAISSANCE

Inventaire des zones d'activité économique (article 220 - article 318-8-2 du code de l'urbanisme) rendu obligatoire avec :

- « 1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- « 2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;
- « 3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique



Avant arrêt de l'inventaire, est impératif de procéder à la consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de 30 jours

Définition des zones d'activité économique insérée dans le Code de l'urbanisme (L 318-8-1) depuis 2021 :

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-15-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales »



Zones relevant de la compétence « développement économique » des EPCI prioritairement mais opportunité pour recenser les zones privées, les zones de fait et les espaces d'activités encore communaux

2. Etat des lieux du foncier économique sur les territoires à l'heure du ZAN



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE - RÉSULTATS

Disponibilité du foncier économique : une saturation qui s'accélère entre 2018 et 2022

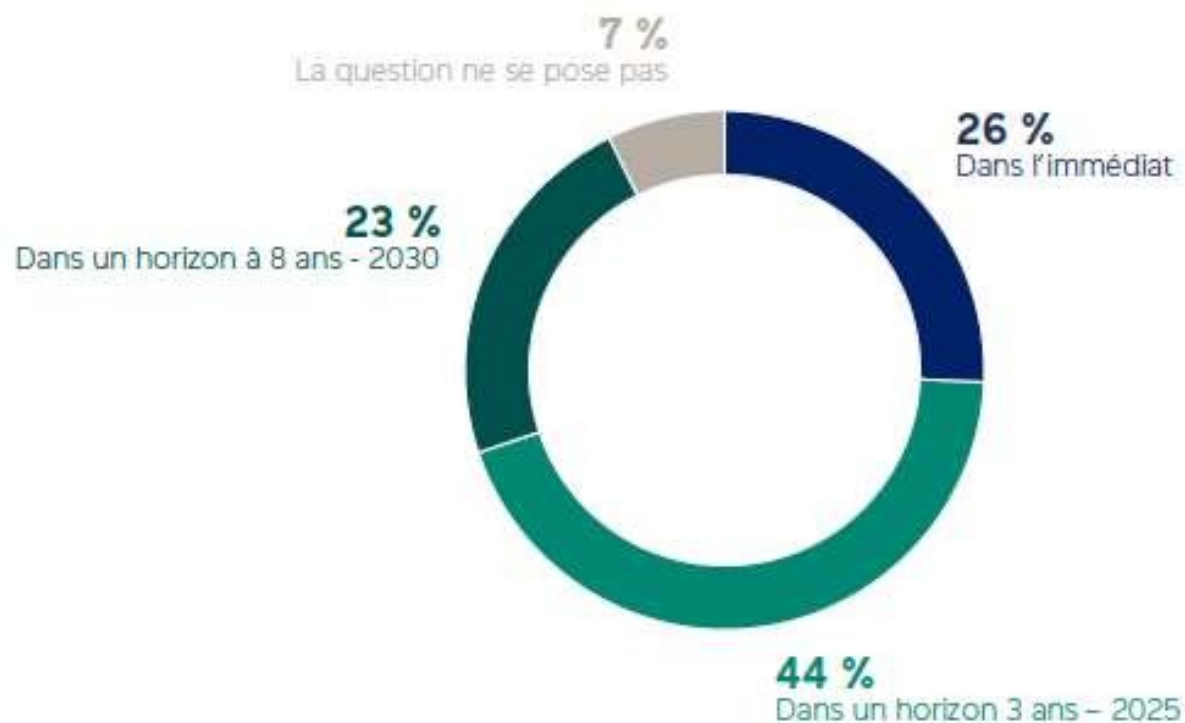
À L'ÉCHELLE DE VOTRE INTERCOMMUNALITÉ, DIRIEZ-VOUS QUE VOTRE PARC D'ACTIVITÉS EST :



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS

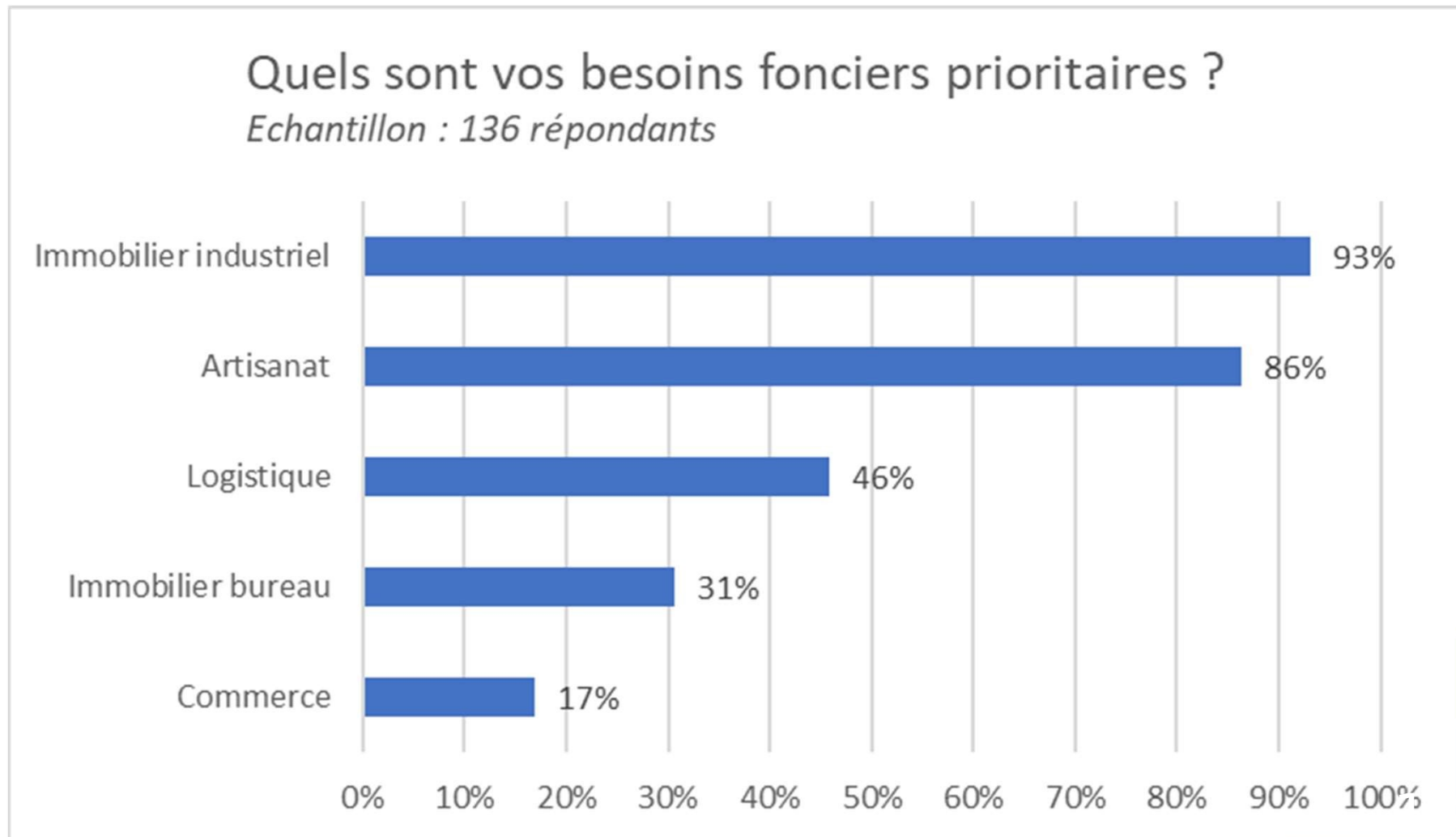
L'enquête de 2022 montre une situation proche de la saturation pour le foncier disponible à 3 ans

EN POURSUIVANT LES TENDANCES ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ACTUELLES,
VOTRE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARRIVERA À SATURATION :



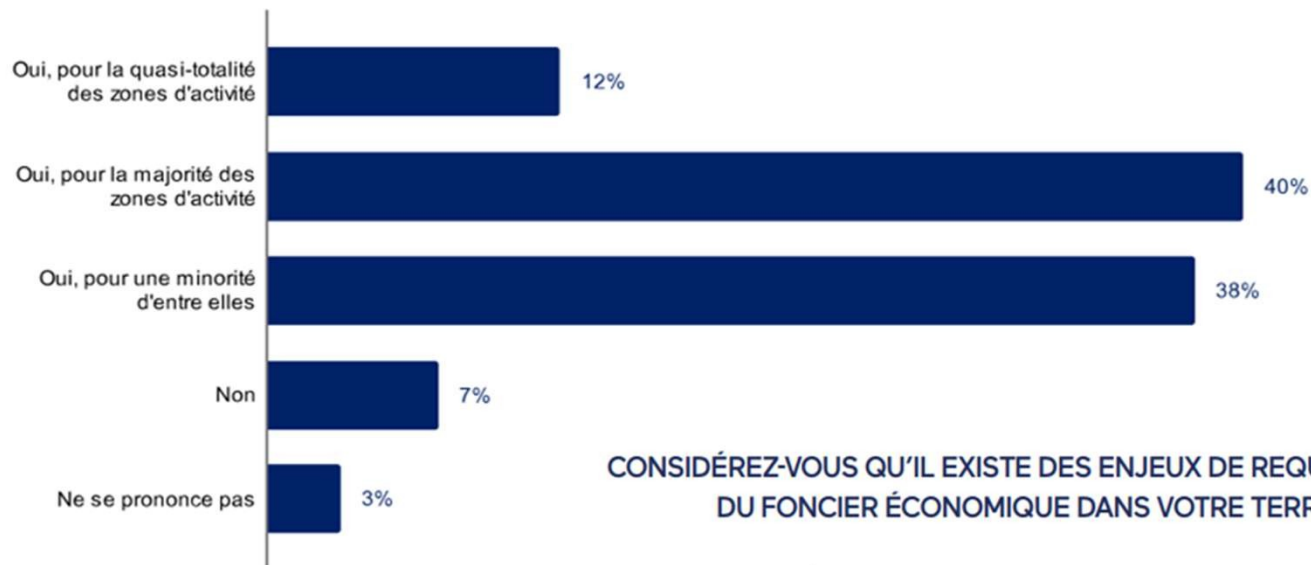
2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

Les besoins prioritaires : essentiellement : l'industrie (93 %) et l'artisanat (86 %)



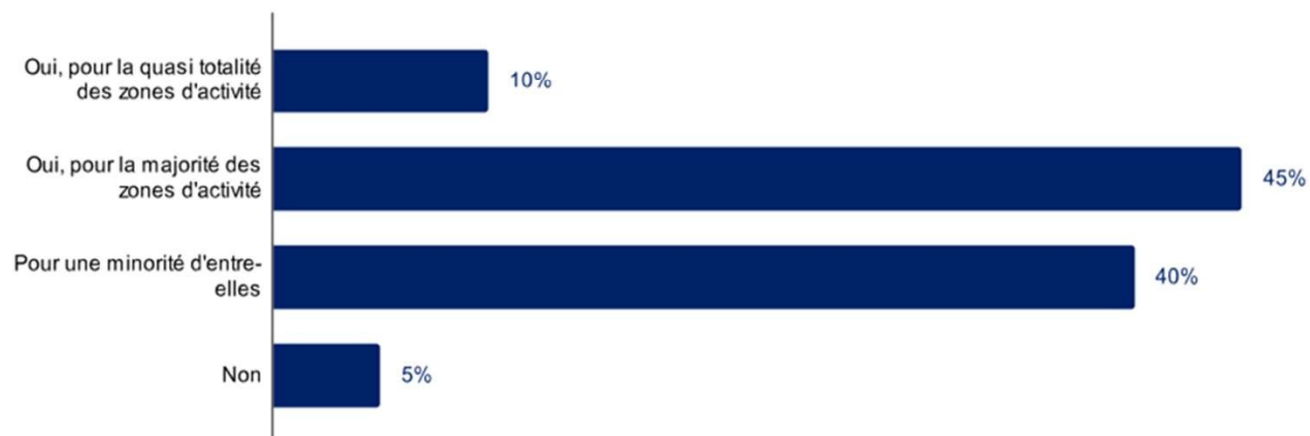
2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

CONSIDÉREZ-VOUS QU'IL EXISTE DES ENJEUX DE REQUALIFICATION OU DE REDYNAMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ DANS VOTRE TERRITOIRE ? (RESULTATS EN 2017)



Requalification des ZAE : un enjeu permanent et de long terme

CONSIDÉREZ-VOUS QU'IL EXISTE DES ENJEUX DE REQUALIFICATION OU DE REDYNAMISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE DANS VOTRE TERRITOIRE ? (RESULTATS EN 2022)



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE - RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

Types d'action

Réhabilitation des espaces publics (81% sondés)

Optimisation du foncier (63%)

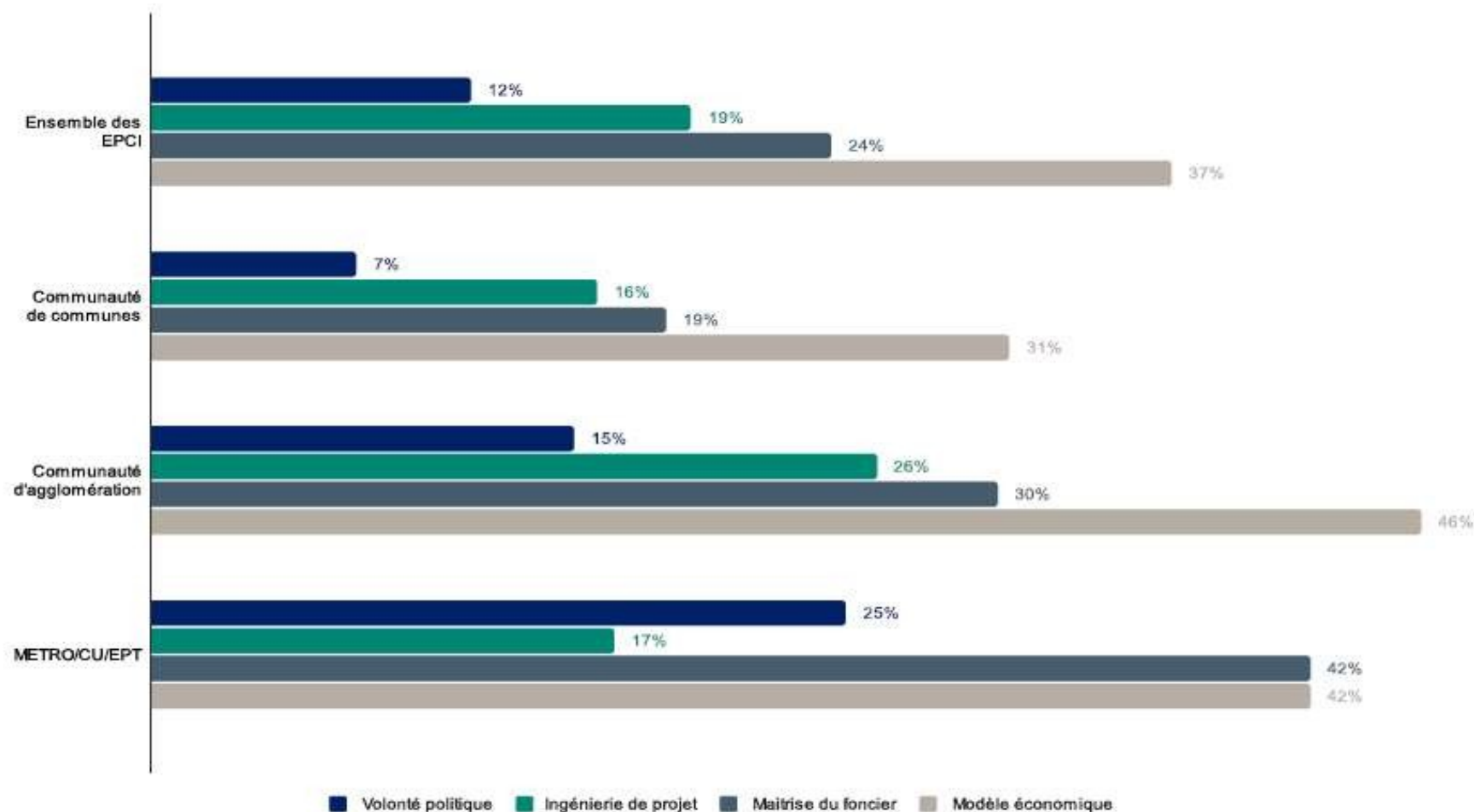
SI LA COLLECTIVITÉ EST ENGAGÉE DANS UNE OU PLUSIEURS OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE ZAE, QUELS TYPES D'ACTIIONS DE REQUALIFICATION AVEZ-VOUS ENVISAGÉ SUR LES ZAE CONCERNÉES ?



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE - RÉSULTATS

Des limites techniques et budgétaires aux projets de requalification

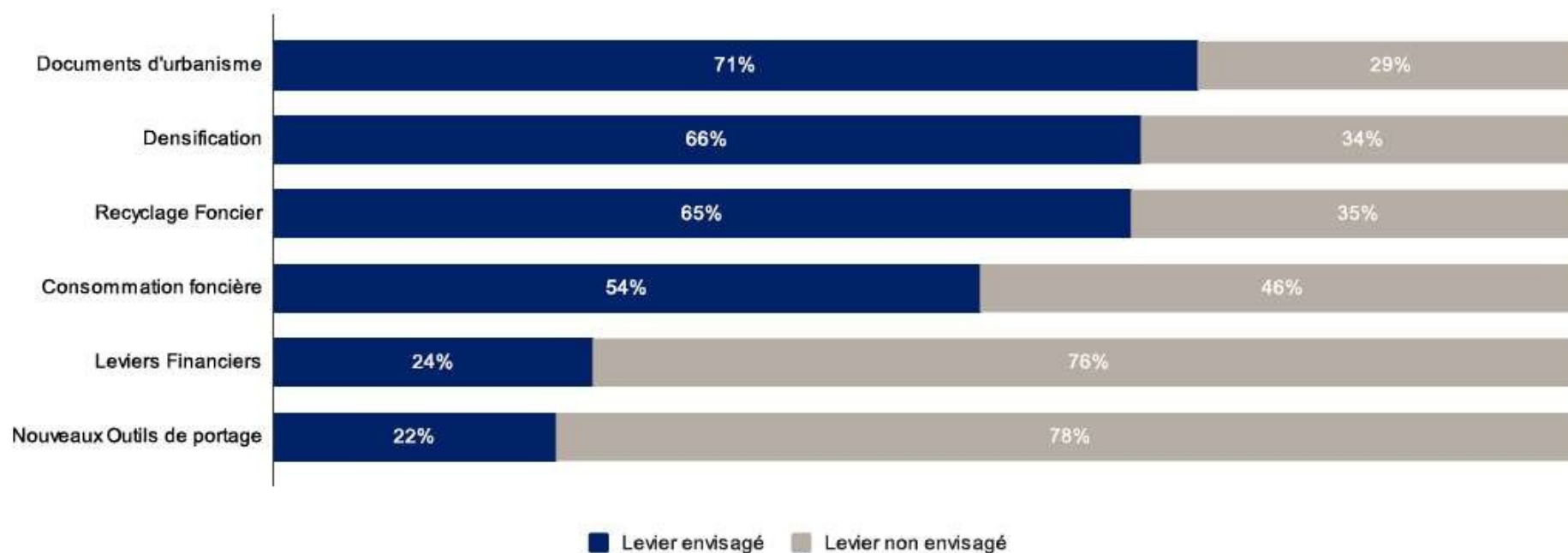
SI AUCUNE OPÉRATION DE REQUALIFICATION N'EST MENÉE, QUELS SONT LES PRINCIPAUX FREINS À CES OPÉRATIONS ?



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

Principaux leviers pour accroître la disponibilité du foncier économique :

TYPES DE LEVIERS ENVISAGÉS POUR ACCROITRE LA DISPONIBILITÉ FONCIÈRE





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



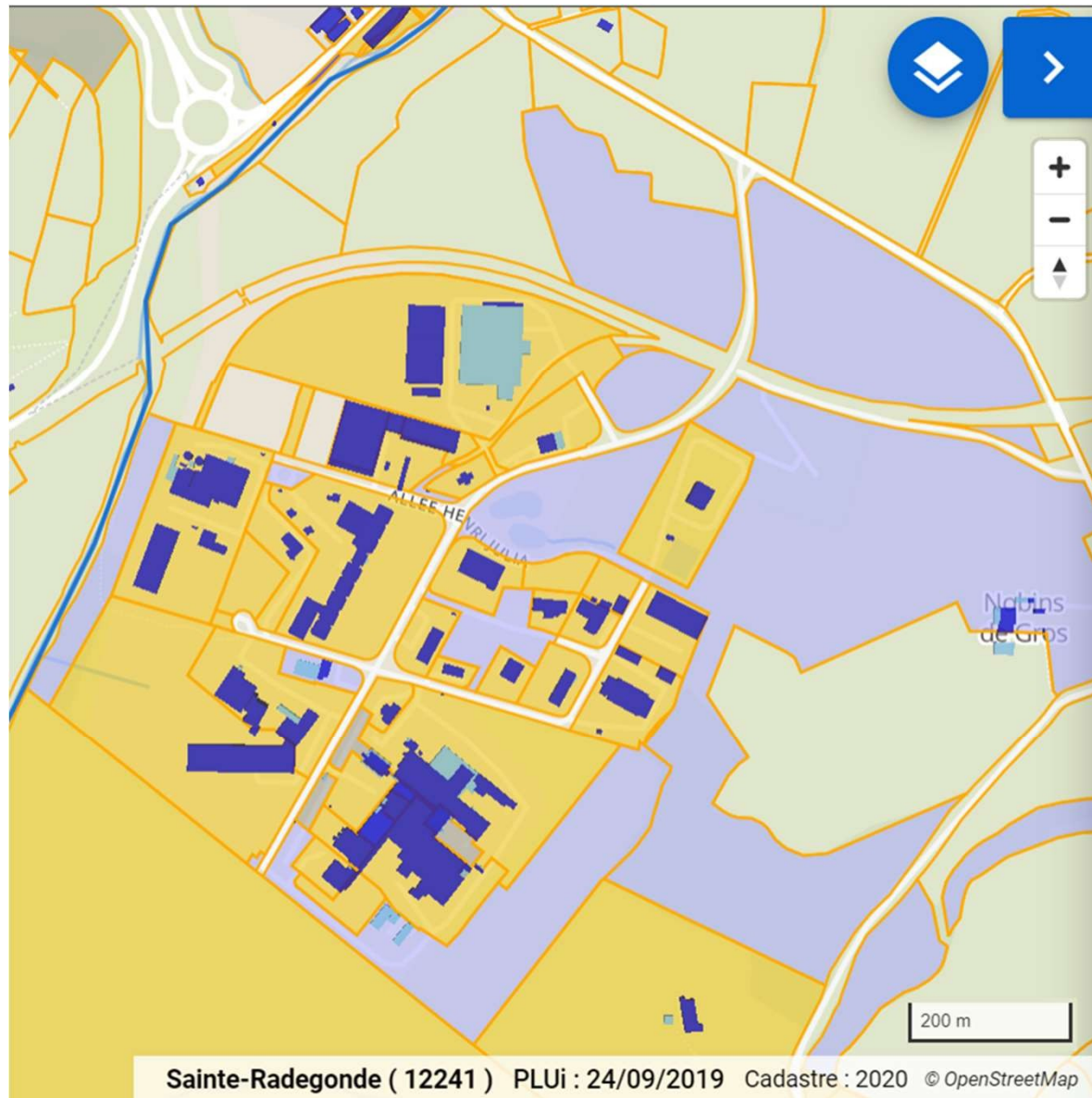
Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES
DE DEMAIN

3. COMMENT OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE ?

Les réponses et les solutions sur les
territoires

IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ



Unités foncières (UF)

- Etat
- Région
- Département
- Commune
- Etablissements publics ou organismes assimilés
- Organisme HLM
- Personne morale privée
- Copropriétaire
- Personne physique
- Autres

Bâti

- Dur
- Léger

OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le rôle des documents d'urbanisme :

- Libérer du foncier économique dans les documents d'urbanisme : interdire l'implantation de commerce en ZAE pour accueillir des activités industrielles/artisanales (Pays de Lorient)

Le contrôle de la mutabilité :

- Utiliser les sous-destinations pour éviter les activités non désirées en ZA qui peuvent s'implanter ailleurs
- Contrôler la mutabilité des terrains économiques par délégation du DPU sur les ZAE, insérer des clauses dans les actes de cession de terrains (fiche de lot, droit de revente à la collectivité, propter rem, etc.). Exemple : CCPDA et Scot Rives du Rhône



OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE ET ADOPTER UN MODELE HYBRIDE

Utiliser les outils de maitrise et de portage foncier :

- Le bail à construction pour optimiser l'usage du foncier économique et conjuguer développement économique, habitat et cadre de vie (Savoie Technolac, Genevois Haut-Savoyard)
- Les foncières publiques pour acquérir et valoriser des locaux d'activité (ex : Oryon, Vendée)
- Le BRSA pour revitaliser les centres-villes et centre-bourgs avec des locaux à loyers modérés



OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE ET ADOPTER UN MODELE HYBRIDE

La réutilisation des friches :

- Recycler les friches économiques : réutilisation partielle d'un site d'activité vacant (urbanisme transitoire permanent ou projet d'aménagement (ex : Agglomération de Reims, Microville 112).



DENSIFIER LE BATI ET INTENSIFIER LES USAGES

- Relever les coefficients d'emprise au sol des bâtiments dans les PLU
- Expérimenter la densification du bâti en ZAE : démarche Mix'Cité 3 en Haute Savoie
- Expérimenter la superposition des fonctions et usages : démarche AIRE à Bordeaux Métropole
- Modifier la place des espaces verts et la gestion des eaux pluviales (coef. de pleine terre et bassin de rétention)



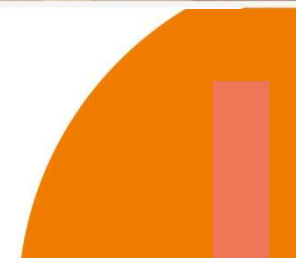
MUTUALISER L'ESPACE ET LES USAGES

Les espaces : salles de réunion, espace de coworking, ateliers

Exemple : Le Pôle intercommunal de services aux entreprises de la C.C du Pays d'Apt

Les services : visioconférence, showroom, impression 3D, reprographie, conciergerie d'entreprises, etc.

Le stationnement : parking mutualisé, aires de livraison, quai de déchargement.



LA PLACE DES ENTREPRISES DANS LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET LA TRANSITION ECOLOGIQUE

- Distinguer les grands comptes des PME / TPE dans la déclinaison de la sobriété foncière sur son territoire à partir de 4 catégories: la demande foncière et immobilière des activités productives, PUCA-Fabrique de l'Industrie)
 - Les grands groupes (grands comptes) et ETI ont souvent leur propre stratégie foncière et immobilière
 - Les PME-PMI ou TPE à l'étroit sur leur terrain ou dans leurs locaux
 - Les TPE et PME ancrées au territoire
 - Les TPE et PME bien intégrées au tissu urbain recherchant une zone de chalandise et un bassin d'emploi

LA PLACE DES ENTREPRISES DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE

- Les acteurs socio-économiques et la transition écologique :
 - intégrer les entreprises à une démarche collective (dispositif “Engagés pour la transition écologique” sur le Grand Poitiers)
 - Processus par étape : autoévaluation (maturité sur plusieurs domaines : eau, énergie, déchets, mobilités, alimentation, biodiversité, etc.), signature d’une charte, accompagnement-expérimentation, bilan, etc.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES
DE DEMAIN

Nicolas Gillio – Cerema Territoires et Ville

Nicolas.gillio@cerema.fr

Alexandre Bacher - Cerema Centre-Est

Alexandre.bacher@cerema.fr

Adresses :

Cerema territoires et Ville,
2 rue Antoine Charial
69003 Lyon

Direction territoriale Centre Est
25 Av. François Mitterrand,
69500 Bron

Contacts