



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



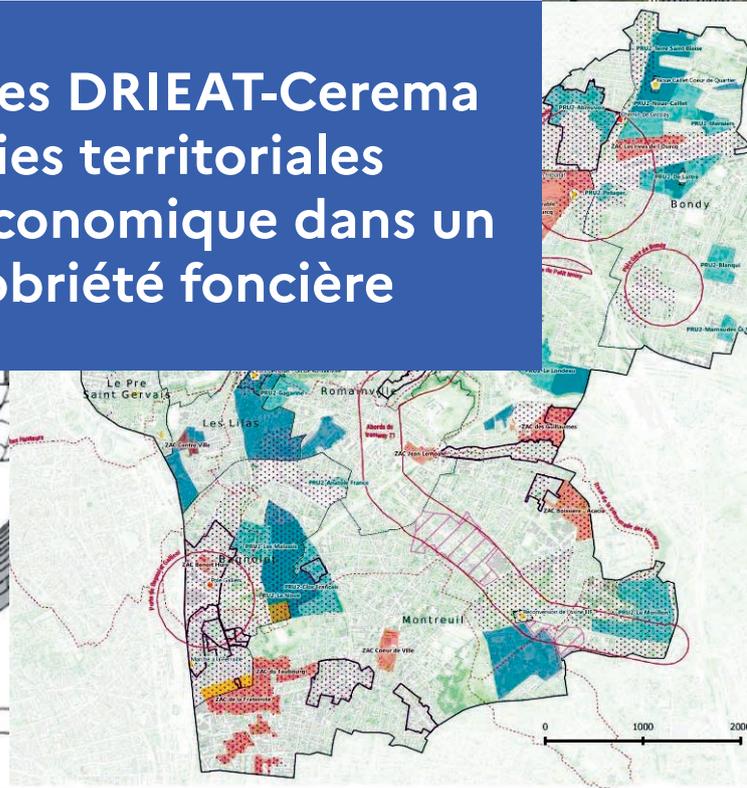
Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN



Quelle place pour les activités productives dans les villes et les territoires franciliens ?



**Cycle de séminaires DRIEAT-Cerema
sur les stratégies territoriales
d'aménagement économique dans un
contexte de sobriété foncière**



Octobre 2022

Synthèse du séminaire du 7 octobre 2021

Le Cerema IDF a été missionné par la DRIAT pour concevoir et animer un cycle de 4 séminaires sur les stratégies territoriales d'aménagement économique dans un contexte de sobriété foncière. Un 1^{er} séminaire de lancement s'est tenu en mai 2021 pour présenter la démarche partenariale, le contexte francilien et échanger sur les différents enjeux posés en matière d'aménagement économique local.

Le séminaire 2 du cycle a questionné **la place et les conditions du développement des activités productives dans les villes et les territoires franciliens à l'heure de la lutte contre l'artificialisation des sols.**

Les activités productives sont en effet menacées par la hausse des coûts du foncier en zone dense liée à la concurrence d'autres fonctions (logement et bureaux) dans l'accès au foncier et à l'immobilier.

Face à cette pression, elles se trouvent bien souvent reléguées en périphérie, où elles contribuent à l'étalement urbain et concurrencent les activités des centres-villes environnants.

Pour illustrer cette problématique, une dizaine d'acteurs aussi bien publics que privés ont témoigné sur leurs stratégies d'aménagement économique en faveur des activités productives, les modalités d'optimisation du foncier productif, la valorisation des ressources et la chaîne logistique.

Les participants au webinaire étaient essentiellement des collectivités franciliennes (intercommunalités) qui ont répondu à 3 sondages au cours de la séance afin de mieux cerner leurs profils et leurs attentes sur le sujet de l'aménagement économique productif.

1 Les activités productives, des fonctions urbaines en voie d'éviction

INTERVENTIONS



- CCI Paris IDF - Emmanuel BACHOLLE, Chef de projet études économie territoriale, aménagement, foncier
- ALSEI - Bruno SADORGE, Directeur des engagements

Dans un territoire fortement urbanisé comme celui de l'Île-de-France, les activités productives occupent une place essentielle, aussi bien comme pourvoyeuses de revenus et d'emplois que pour leur contribution au fonctionnement du territoire. Cependant, **il est difficile de mesurer leur poids avec l'appareil statistique traditionnel**, conçu à l'époque d'une industrie « monolithique ». Le fort développement de la logistique et la tendance à l'externalisation des services liés à l'industrie obligent à recourir à de nouvelles méthodes pour les quantifier, en croisant

les caractéristiques des établissements employeurs (secteur d'activités) et celles des salariés (catégories d'emploi et niveaux de qualification).

On estime que les activités productives représentent **en 2019 un emploi salarié privé sur cinq en Île-de-France**, soit environ un million d'emplois. 76 000 établissements employeurs relèveraient de ces activités, dont 30 000 artisans. **La spécificité de l'emploi industriel francilien est qu'il est beaucoup plus qualifié que la moyenne nationale**, avec deux fois plus de cadres et un tiers d'ouvriers en moins.

Répartition des emplois salariés des activités productives en Île-de-France en 2019



Source : ACROSS, retraitements CCI PIFD

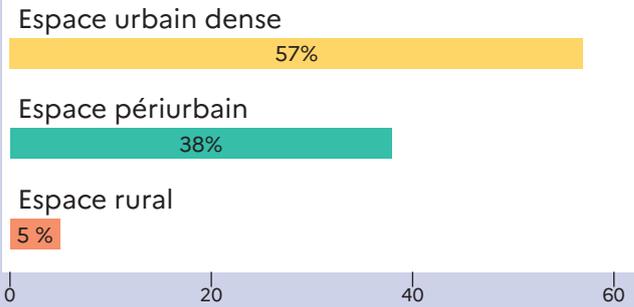
L'Île-de-France dispose d'atouts incontestables pour les entreprises de ces secteurs d'activité : un bassin d'emploi vaste et très qualifié, une offre de formation très importante, des capacités d'innovation, des infrastructures de transport très développées (notamment pour les transports en commun), un bassin de consommation très large, et une position géographique avantageuse.

Malgré cela, on constate une tendance à leur éviction progressive du tissu urbain dense, ce qui a des conséquences dommageables sur le plan économique et écologique, avec un accroissement de la consommation d'espaces en zone périurbaine, un allongement des flux logistiques et des déplacements domicile-travail, qui augmente la pollution atmosphérique et l'empreinte carbone et accroît les risques de congestion. Les causes de cette éviction sont multiples : des contraintes réglementaires et des conflits d'usages liés aux nuisances, à la pollution et aux risques éventuels que génèrent certaines de ces activités, ainsi que la flambée des valeurs foncières et immobilières.

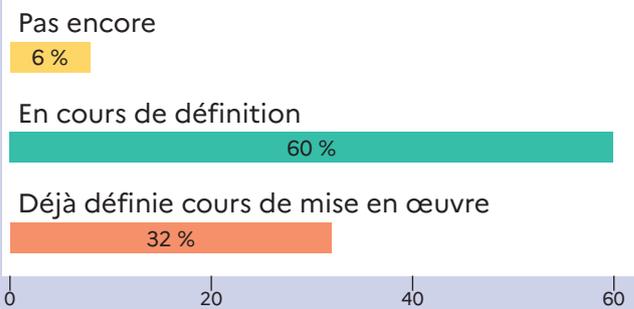
Le renforcement récent de la lutte contre l'étalement urbain, notamment avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 inscrit dans la Loi Climat et Résilience fait progressivement évoluer les mentalités : les entreprises sont moins prompts à quitter la zone dense et l'intérêt pour le recyclage des friches s'est accru ainsi que la densification des programmes d'activités. Cela impacte également les modalités d'intervention des acteurs de l'aménagement économique, au bénéfice de grands acteurs institutionnels ayant suffisamment les moyens financiers pour intervenir dans une logique à long terme. Cette concurrence entre acteurs contribue localement à l'augmentation des prix du foncier, avec un risque accru d'éviction des activités productives et des PME/PMI face à des usages (logements, bureaux) offrant de meilleures capacités de valorisation foncière.

Sondages réalisés au cours du séminaire

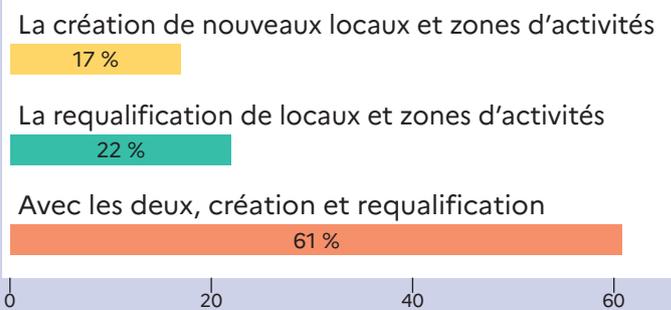
Quelle est la typologie de votre territoire ?



Une stratégie d'aménagement économique est-elle définie sur votre territoire ?



Pour maintenir et développer les activités économiques sur votre territoire, vous intervenez par :



Entreprise Septodont, St Maur-des-fossés



photo : Septodont

2 Le foncier au cœur des stratégies d'aménagement économique

INTERVENTIONS



- Grand Orly Seine-Bièvre -
Muyinat OGBOYE-VAZIEUX, Cheffe de projet Territoire d'industrie et Cheffe de mission immobilier productif et
Céline DOCET, Cheffe de mission aménagement économique
- MODAAL - Edouard MOUGIN, Manager associé

L'intervention des collectivités a vocation à s'inscrire dans des stratégies d'aménagement économique pour maintenir et régénérer le tissu productif sur leur territoire, de manière à en garantir les ressources et le bon fonctionnement. **Ces stratégies passent par une phase préalable de diagnostic** : il s'agit d'estimer d'une part **le potentiel foncier** du territoire en recensant les gisements fonciers, d'autre part les besoins induits par les **dynamiques du territoire**. La mise en regard de ces deux inventaires permet de formuler des scénarios et d'identifier des secteurs d'intervention prioritaire.

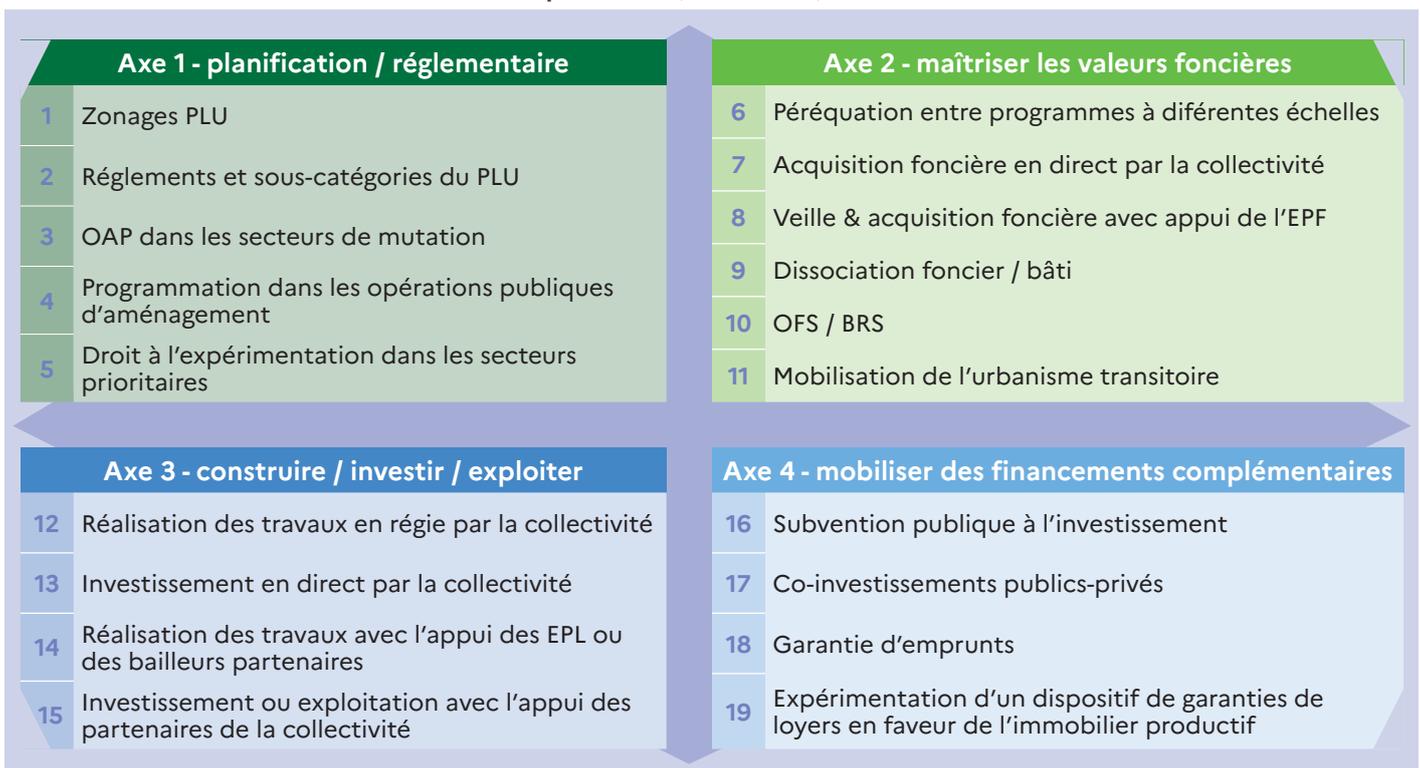
Une fois la stratégie définie, **plusieurs gammes d'outils peuvent être mobilisées** : des outils réglementaires de planification et de programmation (PLU, ZAC, etc.), des outils fiscaux (taxe d'aménagement), ou des outils opérationnels permettant d'intervenir plus directement : l'intervention d'acteurs comme l'EPFIF, les EPA, EPL ou SEM peut faciliter la mise en adéquation de l'offre et de la demande.

L'enjeu de la stratégie est de parvenir à **conjuguer différentes temporalités** (SDRIF, PLU, ZAC, opération

immobilière, mutation foncière) et à **faire travailler de concert une pluralité d'acteurs privés et publics** de l'urbanisme, de l'immobilier et du développement économique. C'est dans cette optique que s'inscrit la **démarche mise en place par l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre (GOSB)**, identifié en 2018 comme territoire d'industrie par le gouvernement. Elle a permis de concevoir un manifeste, puis un livre blanc pour sensibiliser les acteurs à cette problématique du maintien des activités productives en zone dense, ainsi qu'une boîte à outils composée de 19 fiches pour faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme, la maîtrise du foncier, le montage des opérations et la mobilisation de financements complémentaires.

L'EPT GOSB a également mis en place une MODULE (Maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique) qui accompagne les entreprises dans leurs projets de relocalisation et facilite la réalisation d'études foncières ou de programmation économique qui alimentent les études urbaines des aménageurs. Enfin, il a lancé un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) « formes urbaines productives de demain » destiné à favoriser l'innovation dans la conception ou l'insertion dans le tissu urbain de bâtiments industriels.

La boîte à outils en faveur de l'immobilier productif (EPT GOSB)



crédit : EPT GOSB

3 L'optimisation du foncier productif, une démarche multidimensionnelle

INTERVENTIONS

- Communauté d'agglomération Paris Saclay - Axelle CHAMPAGNE, DGA, Pôle développement économique, innovation et mobilités
- SYNOPTER - Pierre-Cécil BRASSEUR, Directeur associé
- SIZIAF - Johanne VITSE - Directrice
- Chambéry Grand Lac Economie - Régis DORMOY, Directeur
- Cerema - Alexandre PAVOINE, Responsable Economie Circulaire des Matériaux du BTP
- SOGARIS - Juliette BERTHON, Directrice de projets Développement et Innovation

L'impératif du ZAN impacte la manière de gérer les zones d'activités économiques (ZAE). Il nécessite notamment de mettre en place des dispositifs d'observation plus dynamiques et plus complets qui croisent l'occupation et la vacance avec la propriété foncière et des données fiscales. Les extensions nécessitent une justification, même si elles étaient programmées dans le cadre d'une ZAC. Les trois exemples présentés lors de cette séquence montrent qu'il est possible de **se saisir de ces contraintes, non seulement pour densifier l'occupation des espaces productifs, mais aussi pour améliorer leur qualité et leur insertion dans un tissu urbain qui a parfois rattrapé ceux installés en périphérie.**

L'optimisation du foncier recèle plusieurs facettes : **intensification de l'usage du sol, intensification de l'usage du bâti, mais aussi intensification des synergies** qui permettent de mutualiser des équipements publics (parkings, restauration, etc.). La densification ne doit pas se faire au détriment de la qualité des espaces publics, qui peuvent contribuer à des enjeux paysagers et écologiques, comme la limitation de l'imperméabilisation des sols. La verticalité peut être une solution en prenant en compte les besoins spécifiques des entreprises : certaines activités sont incompatibles avec des localisations en étage. **Cette stratégie d'optimisation foncière et immobilière doit être pensée dans une logique de processus évolutif et actualisé**, comme le met en œuvre la Communauté d'agglomération Paris Saclay sur la ZAE de Courtaboeuf.

L'identification des gisements « potentiels »



Secteur Nord (273,06 ha)

- Valorisable : 8,5650 ha
- Optimisable : 14,1638 ha
- Mutable : 0,9469 ha
- Stationnement : 4,1288 ha
- Agrément : 0,6335 ha

Secteur Sud

- Valorisable : 24,7026 ha
- Optimisable : 9,4766 ha
- Mutable : 0 ha
- Stationnement : 0 ha
- Agrément : 9,7480 ha

Le Parc des Industries Artois Flandres en 2021



photo : SIZIAF

L'intégration des espaces productifs dans le tissu urbain passe par une plus grande mixité des programmes, même s'il est plus naturel pour les opérateurs traditionnels de concevoir des ZAE autonomes. La ZAE ne doit plus être vue comme un sanctuaire monofonctionnel : le parc d'industries Artois-Flandres est aujourd'hui connecté au tissu urbain et au réseau cyclable du territoire.

Cette abolition des frontières avec la ville augmente le risque d'éviction des activités productives par la spéculation foncière. L'une des solutions est de sortir d'une logique patrimoniale dans laquelle les entreprises investissent dans le sol, comme le montrent les réflexions sur les baux à longue durée menées par Chambéry-Grand-Lac.

L'objectif de sobriété dans la requalification des espaces productifs passe également par le recyclage des matériaux issus de la déconstruction. Le Cerema propose un accompagnement dans cette démarche à travers le label 2EC (engagement économie circulaire) :

- site internet : www.label-2EC.fr
- contact : Label-2EC@cerema.fr



Crédit : Cerema

Réconcilier la ville et ses flux



Avec **97%** du parc utilitaire francilien encore au **diesel**, la transition énergétique constitue un défi majeur

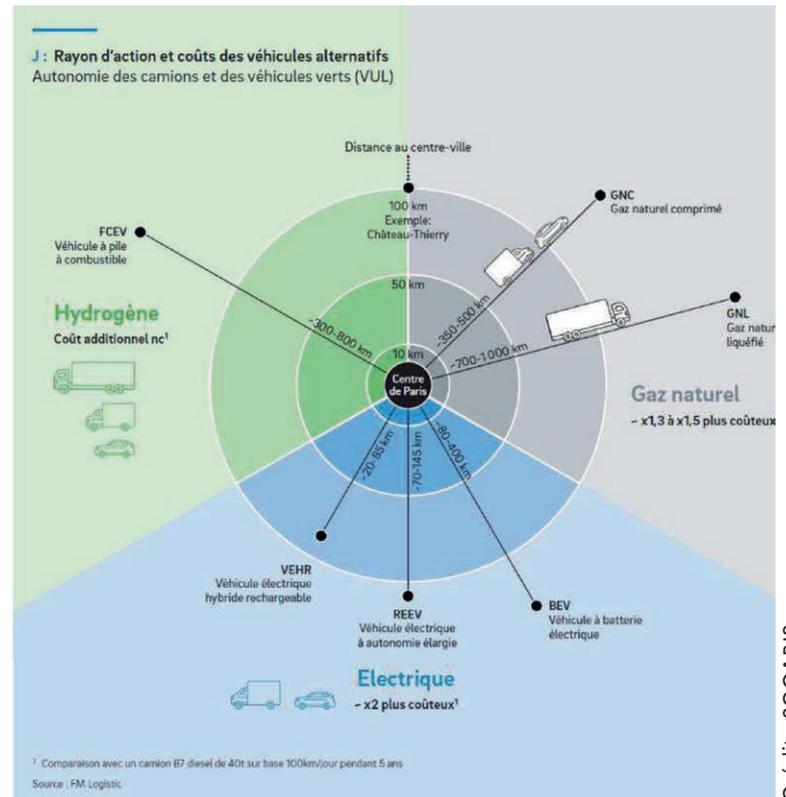


La massification des flux, un facteur clé de la réduction des émissions de GES



La zone à faible émission : des impacts évidents sur la localisation des entrepôts

La tendance à l'éviction des activités productives est particulièrement problématique dans le cas de la logistique : l'explosion du commerce en ligne et l'intérêt des consommateurs pour les circuits courts tend à multiplier les flux en zone dense. Des solutions sont expérimentées, dont deux exemples ont été présentés par SOGARIS : les services de stockage mutualisé de petits volumes, et la mise en place de micro sites (à Londres) de vente et de production de meubles (par impression 3D) livrés par vélo dans un rayon d'1h maximum.



Ces stratégies d'optimisation du foncier productif nécessitent une gouvernance d'ensemble : celle du parc de Courtabœuf est devenue plus lisible avec la fusion des deux communautés d'agglomération qui se partageaient le territoire pour former la Communauté Paris-Saclay, tandis que le syndicat

mixte Chambéry Grand Lac a permis aux deux agglomérations de Chambéry et d'Aix-les-Bains d'unir leurs forces et de mutualiser leurs outils de programmation économique et de gestion des ZAE avec notamment le lancement de 5 AMI.

5 AMI sur Chambéry Grand Lac



photos : Régis Dormoy, (Chambéry-Grand Lac économie)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France

21/23 rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

Dépôt légal : Octobre 2022
ISBN : 978-2-11-167654-1