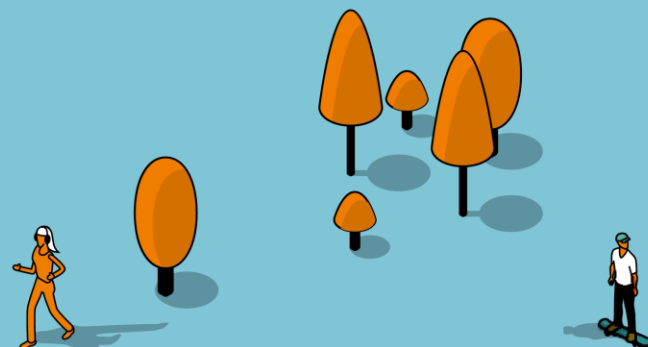


# INITIATION D'UNE DÉMARCHE DE GESTION RAISONNÉE DU FONCIER À DESTINATION ÉCONOMIQUE

Territoire d'industrie Aurillac-Figeac-Rodez

- 8 mars 2022 -



# 1. QUI SOMMES NOUS ?

07/03/2022

# INNOVONS ENSEMBLE POUR LES TERRITOIRES DE DEMAIN

## Notre ADN

Le Cerema est l'expert public de référence dans les domaines de ses compétences.

Il est reconnu pour accompagner le triple défi de **la transition écologique, énergétique et numérique** des territoires.

Engagés au service de la cohésion territoriale, notre objectif est de vous apporter des solutions sur-mesure.



- Un **haut niveau d'expertise, d'ingénierie** et de **compétences** au service de tous les territoires

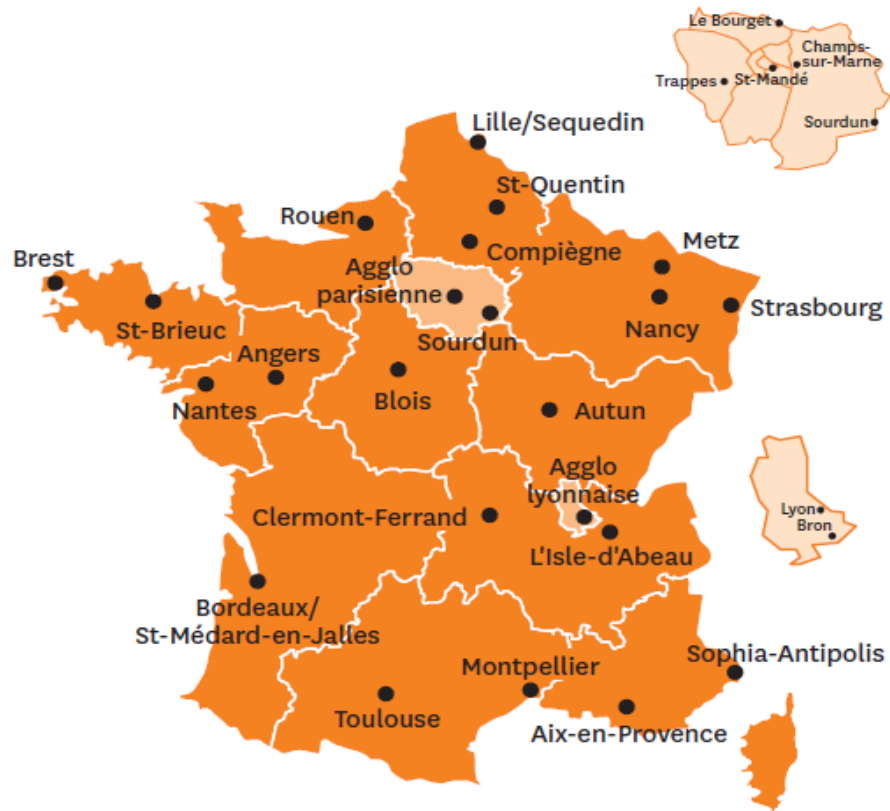


- Des **savoir-faire** et une **technicité de pointe** au service de la mise au point de **méthodologies** innovantes



- Un **centre de ressources** de référence

# LE CEREMA, UN ANCRAGE TERRITORIAL FORT



## NOS ZONES D'ACTION ULTRAMARINES



# CHIFFRES CLÉS

- **2 500** agents à votre service
- **240 M€** de budget dont 40 M€ de ressources propres
- **23** sites répartis sur le territoire national et ultramarin
- **9** équipes de recherche
- **40** projets européens en cours
- **2 600** publications et documents de référence dans la boutique en ligne



# 2

## MISSION D'EXPERTISE ET D'ANIMATION SUR LE FONCIER ÉCONOMIQUE POUR LE TERRITOIRE D'INDUSTRIE AURILLAC FIGEAC RODEZ

Rappel des objectifs de la journée

# CONTEXTE

Les EPCI qui constituent le Territoire d'Industrie Aurillac-Figeac-Rodez sont confrontés à des pénuries de solutions à proposer aux entreprises qui souhaitent s'installer/s'agrandir. La réponse à ce besoin est essentielle pour les territoires ruraux qui souhaitent conserver un tissu économique dynamique, clef de voûte de l'attractivité territoriale.

Or, dans le cadre de la Loi Climat Résilience et plus particulièrement de l'**objectif ambitieux de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050**, les territoires doivent se saisir du sujet de la gestion du foncier à destination économique.

**Les collectivités peinent à s'emparer du sujet** dans les CRTE et plus généralement lors de la création ou de la révision de leurs documents de planification stratégique (PLUi, SCOT). Il apparaît donc nécessaire d'apporter des éléments de cadrage et de méthodologie aux collectivités.

En particulier, le défaut de connaissance fine des friches/terrains déjà artificialisés et des locaux vacants, l'absence de programmation et de visibilité sur la mise à disposition de terrains constituent des freins à la gestion optimisée du foncier à destination économique.

# LES OBJECTIFS DE LA MISSION

**Sur le Territoire d'industrie Aurillac-Figeac-Rodez, ce sont 15 EPCI qui devront mettre en œuvre la sobriété foncière dans les mois à venir.** Pour atteindre cet objectif, chaque EPCI devra établir ses objectifs de sobriété foncière en fonction de la tendance de consommation d'espace depuis une décennie et du cadrage régional. Puis, les acteurs publics (collectivités, Etat, opérateurs fonciers) devront s'entendre sur les ressources et les moyens pour atteindre cet objectif au regard de contraintes multiples et des tendances constatées.

## **Les besoins du Territoire d'industrie :**

**I. Sensibiliser les élus et les techniciens à l'articulation entre stratégie foncière et développement économique** dans un objectif de sobriété, et à la nécessité de disposer d'un diagnostic précis et partagé sur le foncier économique

**II. Disposer d'outils/méthodes pour guider et mener l'intervention sur la gestion du foncier économique** : identifier les besoins en foncier des territoires, gérer la demande des entreprises en fonction de parcours résidentiels et, enfin, proposer des outils d'intervention adaptés pour l'optimisation foncière des ZAE.



# LA DÉMARCHE PROPOSÉE PAR LE CEREMA

- **La réalisation d'un diagnostic rapide de la consommation foncière par les activités économiques sur le territoire :**
  - **Observation des tendances d'artificialisation des sols par les activités entre 2009 et 2020** comparées aux autres fonctions (habitat) et aux autres territoires (national), sur la base des fichiers fonciers.
  - **Focus sur deux territoires à l'aide des données d'UrbanSimul** (application Cerema) mettant en évidence l'occupation foncière et les gisements fonciers existants pour l'activité économique.
- **L'animation d'un séminaire afin de favoriser l'appropriation des enjeux et le partage des problématiques sur la sobriété foncière et le développement économique**

# DÉROULEMENT DE LA JOURNÉE DU 8 MARS 2022

**9h à 9h30 : Accueil et introduction des Sous-Préfets**

**09h30 – 10h15 : Présentation des enjeux nationaux à partir des travaux réalisés par le Cerema avec l'ANCT et Intercommunalités de France**

**10h30 – 12h : Présentation d'un premier état des lieux du foncier économique et de l'artificialisation des sols + Q/R**

**12h – 13h30 : Déjeuner**

**13h30 – 14h : Présentation d'UrbanSimul (Cerema) et du dispositif Prêt Gaïa (Banque des territoires)**

**14h -15h : Atelier n°1 « l'observation foncière au service de la stratégie et de l'action économique dans le contexte de la sobriété foncière »**

**15h – 16h : Atelier n°2 « quels sont les outils favorables à la stratégie foncière pour optimiser la ressource foncière et développer le territoire ? »**

**16h : Conclusion de la journée**



# SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Présentation des enjeux nationaux et de  
l'enquête sur le foncier économique

# TROIS AXES DE MISE EN ŒUVRE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

1. **Construire un référentiel partagé sur la sobriété foncière pour les activités économiques**
2. **Articuler outils et stratégies en faveur de la sobriété foncière**
3. **Formaliser une gouvernance autour de la sobriété foncière au service d'objectifs territoriaux communs**

# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Loi Climat et Résilience – Article L. 318-8-2 du Code de l'urbanisme :

« L'inventaire des ZAE devra comporter les éléments suivants :



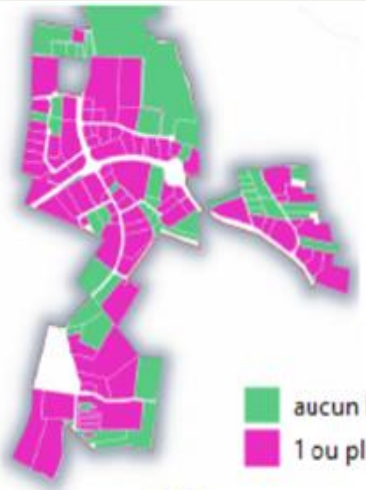
— 1° un **état parcellaire des unités foncières** composant la zone, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du **propriétaire** ;

— 2° l'**identification des occupants de la zone** ;

— 3° le **taux de vacance** de la zone, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la **cotisation foncière des entreprises** depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période. **L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans.** »

# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

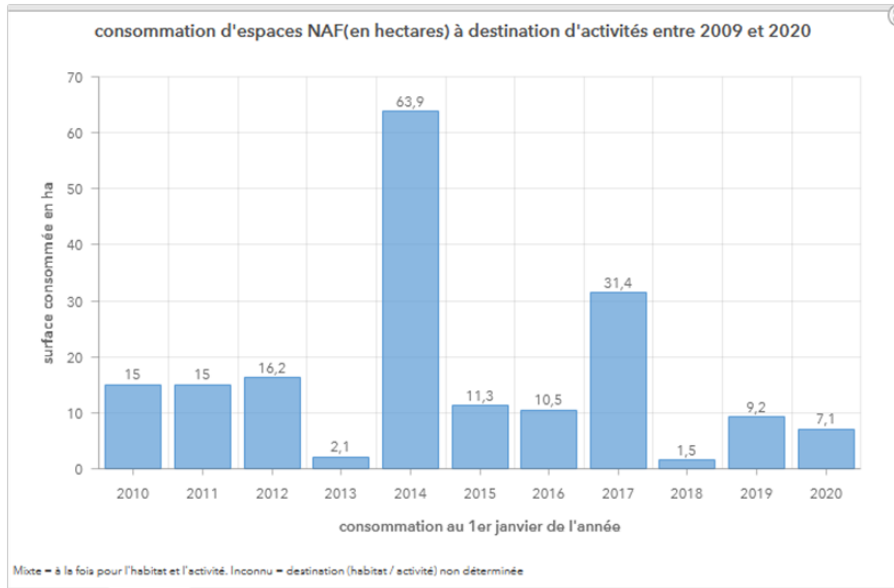
Adopter un langage commun pour estimer le niveau et le rythme de consommation foncière liée aux activités économiques (artificialisation vs consommation d'espace)

définir l'enveloppe bâtie (souvent appelée « tache urbaine ») et son rythme de progression		identifier les unités foncières occupées
 <p>2000</p>	 <p>2020</p>	 <p>2020</p> <p>■ aucun local ■ 1 ou plusieurs locaux</p>
<b>des méthodes qui conduisent à des résultats chiffrés différents mais qui ont chacun du sens</b>		
Superficie totale de l'enveloppe bâtie : <ul style="list-style-type: none"><li>• 5,3 ha en 2020</li><li>• soit + 81 % entre 2000 et 2020</li></ul>		Superficie totale des unités foncières occupées : <ul style="list-style-type: none"><li>• 6,7 ha en 2020</li><li>• soit 57 % de la surface de la ZAE</li></ul>

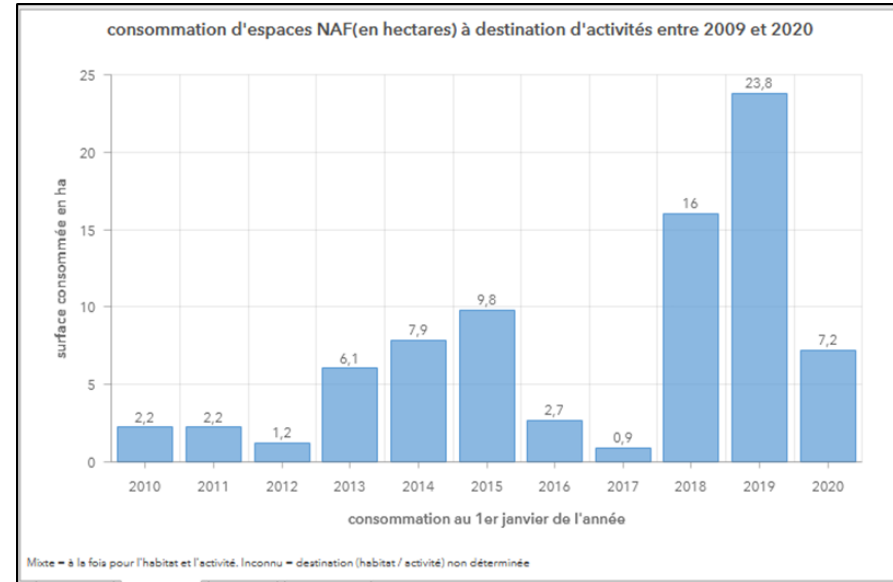
# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Tenir compte des tendances passées dans la consommation d'espaces sur les territoires :

## EPCI 1



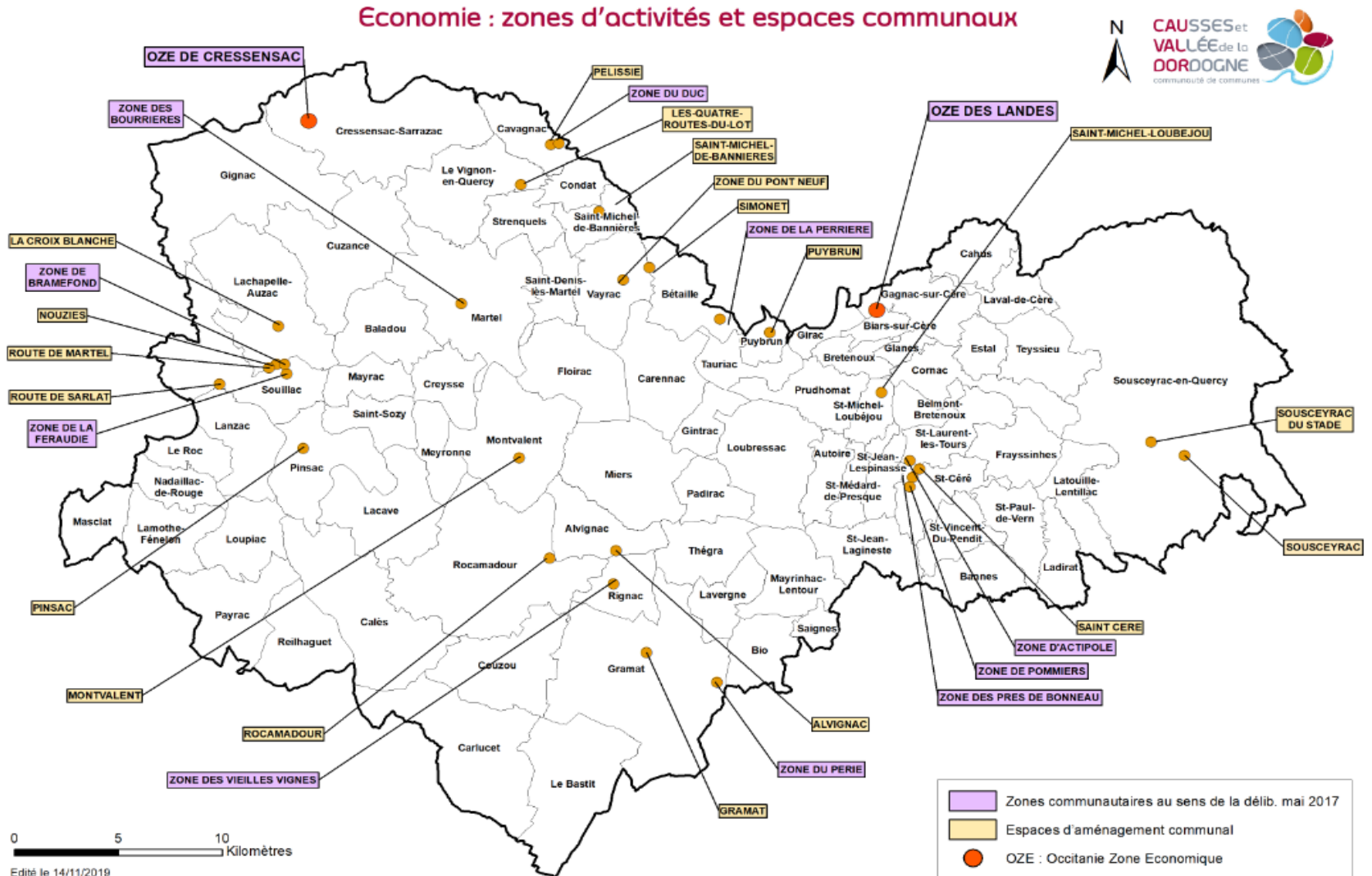
## EPCI 2





# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Exemple n°1 : La Communauté de communes Causse et Vallée de la Dordogne renforce et pérennise sa connaissance des zones d'activités économiques

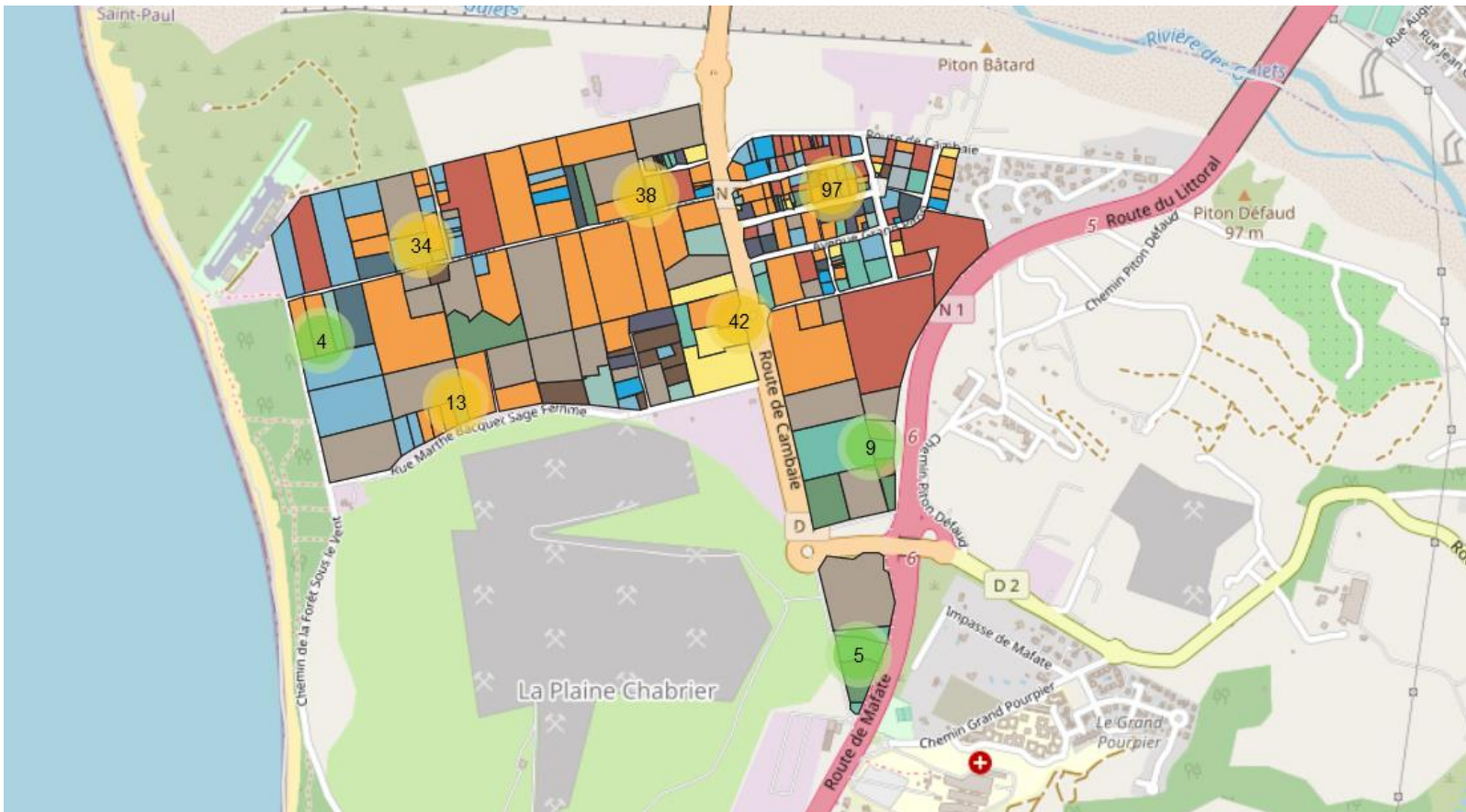




# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## - Exemple n°2 : l'observatoire du foncier économique de La Réunion

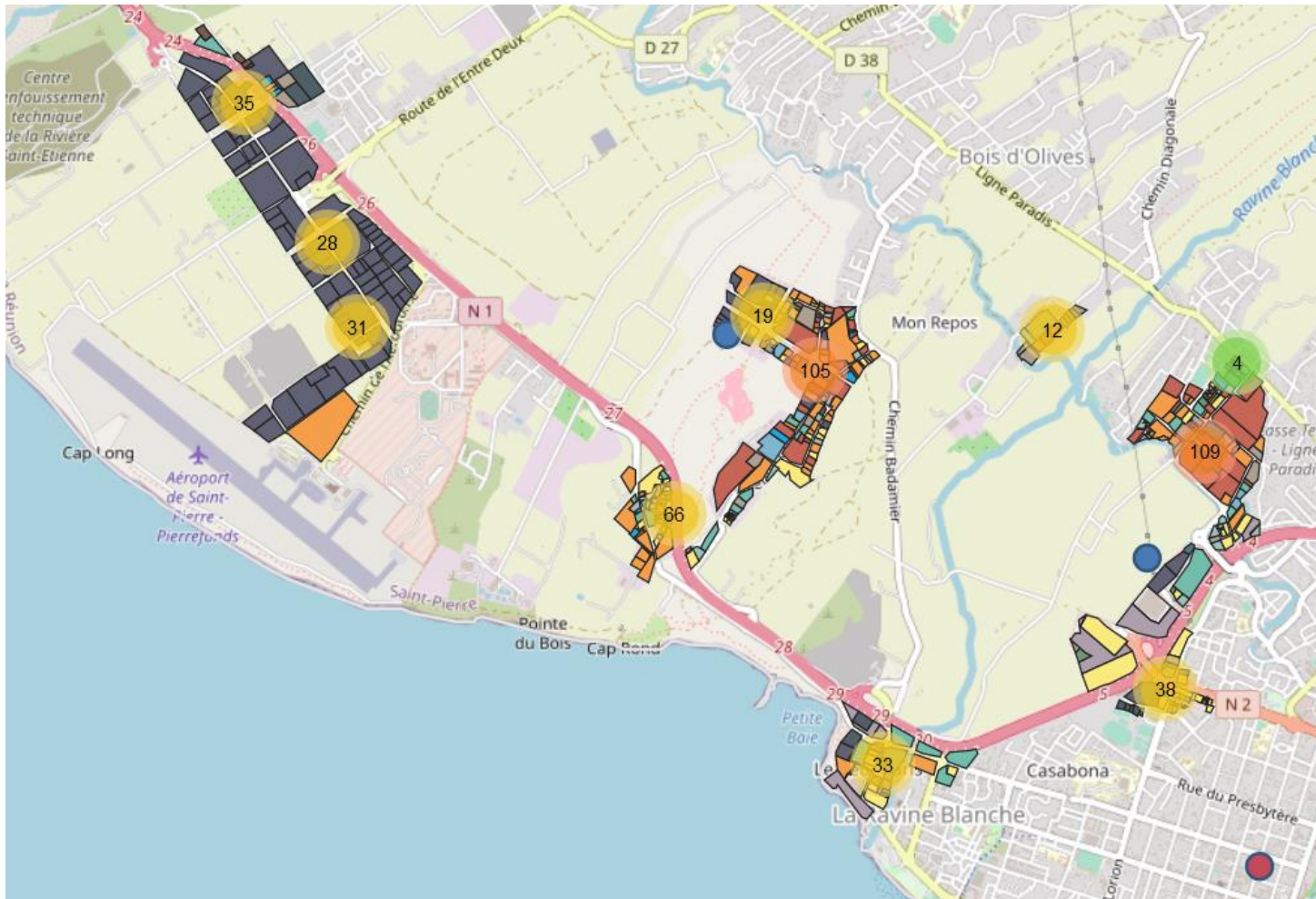
L'AGORAH fédère les initiatives d'observation foncière de la Région, de l'Etat, de cinq intercommunalités de l'île, et d'opérateurs. Elle déploie une série d'outils facilitant la compréhension des enjeux fonciers.



# CONSTRUIRE UN RÉFÉRENTIEL PARTAGÉ SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

## - Exemple n°2 : l'observatoire du foncier économique de La Réunion

Les données représentées : unités foncières, filière de l'entreprise occupante, ZAE existante et en projet

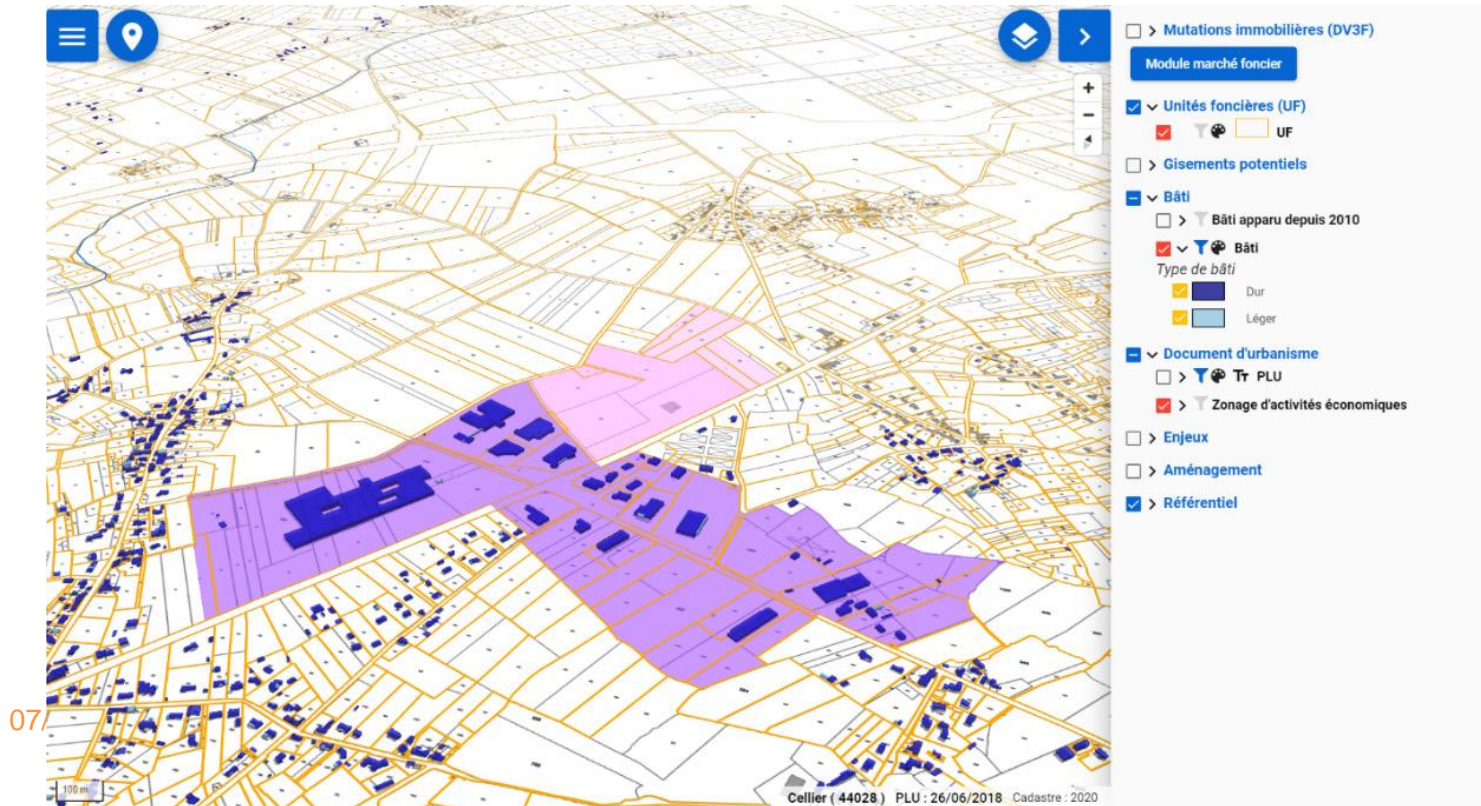




# ARTICULER OUTILS ET STRATÉGIES EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

## Les instruments pour déterminer le potentiel foncier

**Exemple d'Urban Simul** : un outil développé par le Cerema et l'INRAe pour identifier les unités foncières selon une méthodologie d'évaluation de gisements fonciers fondée sur la numérisation des documents d'urbanisme



# ARTICULER OUTILS ET STRATÉGIES EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

## Les outils pour intervenir dans un cadre stratégique :

- Le rôle des documents d'urbanisme : SCOT, PLU, OAP, PAPAG, DPU
- Les outils de portage foncier : EPF, Société foncière locale, Fonds de restructuration (ANCT), AFU, Bail à construction, etc.
- Quel cadre définir pour la fiscalité économique locale ? Construire une fiscalité incitative pour la densification (coefficient d'emprise au sol, utilisation des terrains en second rideau des ZAE),

# ARTICULER OUTILS ET STRATÉGIES EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**Les retours d'expérience pour nourrir la stratégie et l'action de la collectivité :**

- **l'exemple de la cellule de revitalisation du foncier économique de Lorient (AUDELOR).**
  - 133 ha de foncier économique libéré en évitant l'implantation du commerce dans les ZAE (rôle du DAAC)
  - Les ZAE sont destinées exclusivement aux entreprises dont l'activité provoque des externalités les rendant incompatibles avec le tissu urbain.
- **CC des Portes de Drôme Ardèche : recherche d'opportunités et contrôle de la mutabilité**
  - Opportunités liées à la requalification / friches : partenariat avec l'EPORA
  - Contrôle juridique de la mutabilité des terrains économiques : délégation du DPU sur les ZAE, insertion de clauses dans les actes de cession de terrains (droit de revente à la collectivité, baux à construction, etc.)
  - Densification : les entreprises sont accompagnées pour le calcul de leur emprise foncière et l'utilisation des énergies renouvelables

# FORMALISER UNE GOUVERNANCE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU SERVICE D'OBJECTIFS TERRITORIAUX COMMUNS

## Formaliser une gouvernance économique avec les entreprises du territoire

- **Dialoguer avec les associations et les clubs d'entreprises** sur la sobriété foncière **via les associations de zones d'activités**
- **Favoriser la mutualisation des espaces et des réseaux** (espaces verts, eaux pluviales, espaces de stationnement, transport)

## Promouvoir une plus grande collaboration et transversalité des services

- **Articuler les stratégies urbaine et économique à l'échelle intercommunale**, et veiller à leur intégration dans la stratégie foncière de la collectivité
- **Réunir autour des élus les services de l'aménagement urbain, de l'urbanisme opérationnel et du développement économique**, ou intégrer une mission aménagement économique spécifique

# FORMALISER UNE GOUVERNANCE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU SERVICE D'OBJECTIFS TERRITORIAUX COMMUNS

**Faciliter la coordination élargie avec les autres acteurs publics partie prenante de la sobriété foncière**

- **Mobiliser un réseau d'acteurs composé des principaux opérateurs fonciers et de l'aménagement** (EPF, SEM, Collectivités et tout autre organisme ayant un patrimoine foncier conséquent – SNCF, Engie, Foncière privée, etc.)
- **Une coordination élargie « intercommunalité-région-Etat » sur les questions foncières** est également l'occasion de rassembler des ressources tant humaines que techniques (FEDER, FNADT, DDTM, observatoires fonciers régionaux)

# FORMALISER UNE GOUVERNANCE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU SERVICE D'OBJECTIFS TERRITORIAUX COMMUNS

**Exemple : Pour articuler sobriété foncière et développement économique, la CCI Portes de Normandie plaide pour une mobilisation élargie et des approches plurielles**

CONSTAT : Dans l'Eure, 70 % des effectifs de l'industrie sont situés dans des ZAE, tandis que 90 % des effectifs des services à la personne sont hors ZAE.

Autrement dit, les zones d'activités sont vitales pour les activités industrielles, la logistique et le BTP. Elles devraient donc leur être réservées.

Pour les autres types d'usages économiques, la CCI défend l'idée d'inclure ces activités dans le tissu bâti urbain : rez-de-chaussée, perméabilité bureau-logement... Ce renforcement des règles de destinations implique toutefois une coordination accrue des règlements d'urbanisme communaux (habitat/ commerce) et intercommunaux (industrie).



# FORMALISER UNE GOUVERNANCE AUTOUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE AU SERVICE D'OBJECTIFS TERRITORIAUX COMMUNS

**Exemple : la CCI Portes de Normandie plaide pour une mobilisation élargie et des approches plurielles**

1/ **un observatoire du foncier** rassemblant Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI), Région, Etat, Etablissement Public Foncier, agences d'urbanisme, départements, et intercommunalités

2/ **Le rôle de la CCI** : améliorer le parcours résidentiel des entreprises par une meilleure connaissance de leurs besoins (optimisation et anticipation des demandes)

3/ **La CCI incite donc les collectivités et gestionnaires de zones à recomposer leur tissu industriel au fil de son évolution.** Cette valorisation du potentiel foncier existant passe notamment par l'optimisation de l'emprise réelle des bâtiments. Dans le cadre d'une gestion des activités à la parcelle, le coefficient d'emprise au sol se situe souvent entre 0,15 et 0,30, alors qu'il ne tend à devenir « dysfonctionnel » qu'à partir de 0,5.

# LA DÉMARCHE « OBJECTIF ZAN OISE »

**Contexte : un territoire partagé entre pression foncière résidentielle sous l'influence francilienne et aménagement économique et agricole consommateur d'espaces naturels et agricoles...**

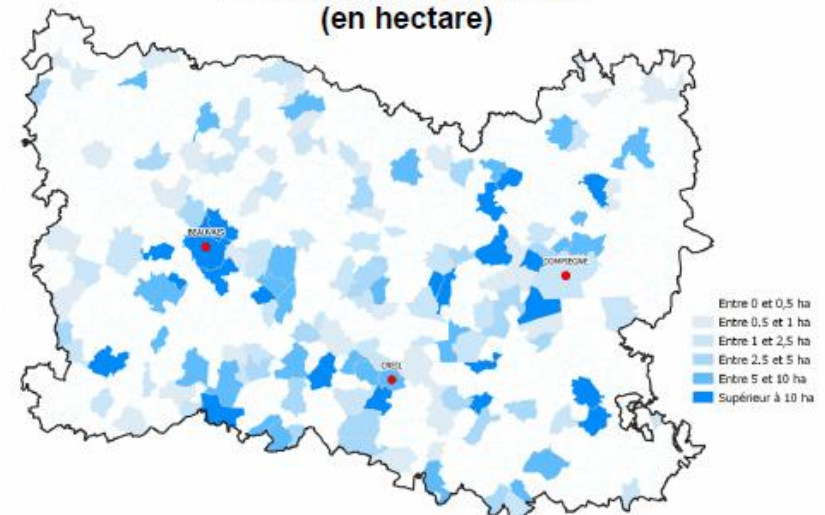
**Les partenaires : EPFL Oise et Aisne, CCI et DDT de l'Oise, CAUE, agence d'urbanisme et chambre d'agriculture. Le Conseil départemental finance la révision des documents d'urbanisme dans l'Oise et déploie des formations aux élus.**

Une méthode de travail fondée sur la pédagogie et le partenariat :

- Des rencontres et des webinaires pour aborder des sujets généraux (définition de l'artificialisation, territorialisation d'objectifs) et des sujets thématiques (les zones 2AU, les limites de la densification, etc.)
- Un portage conjoint EPF-CCI-DDT pour les EPCI

## Dans l'Oise

La consommation d'espaces NAF  
à destination de l'activité  
(en hectare)



# LA DÉMARCHE « OBJECTIF ZAN OISE »

## Des résultats en termes de :

**Objectivation de la consommation d'espace** : la contribution des bâtiments agricoles à l'artificialisation des sols dans l'Oise et des indicateurs d'artificialisation des sols (l'habitat est le 1<sup>er</sup> poste sur les 9 dernières années devant les activités avec 1334 ha contre 1124 ha.

**Sensibilisation des élus locaux** à la qualité urbaine et à la révision des documents d'urbanisme

**Contractualisation** entre le CPIE, le CAUE et la CCI sur l'aménagement économique durable

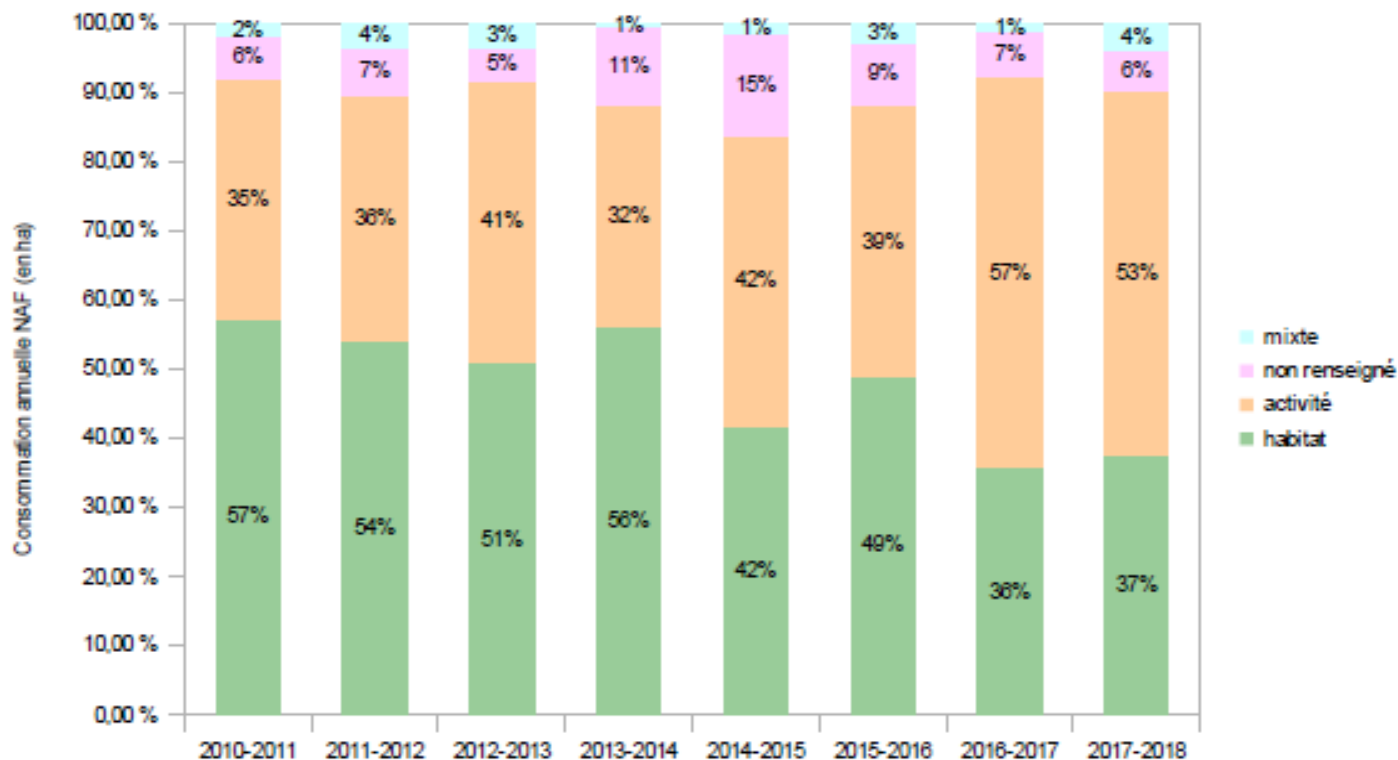
**Territorialisation des objectifs du ZAN** à partir d'une consommation d'espace connue : surfaces artificialisées pour les activités éco (en % de l'artificialisation totale du territoire), demandes pour de nouveaux aménagements et % de disponibilités foncières à CT et MT.

# LA DÉMARCHE « OBJECTIF ZAN OISE »

Artificialisation des sols par destination dans l'Oise :  
Inversion entre habitat et activités sur 2016-2018

Dans l'Oise

L'artificialisation par destination  
(en pourcentage)





MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

AGENCE  
NATIONALE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



## 2. Retour sur l'enquête foncier économique – premiers résultats

# 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

## Méthode

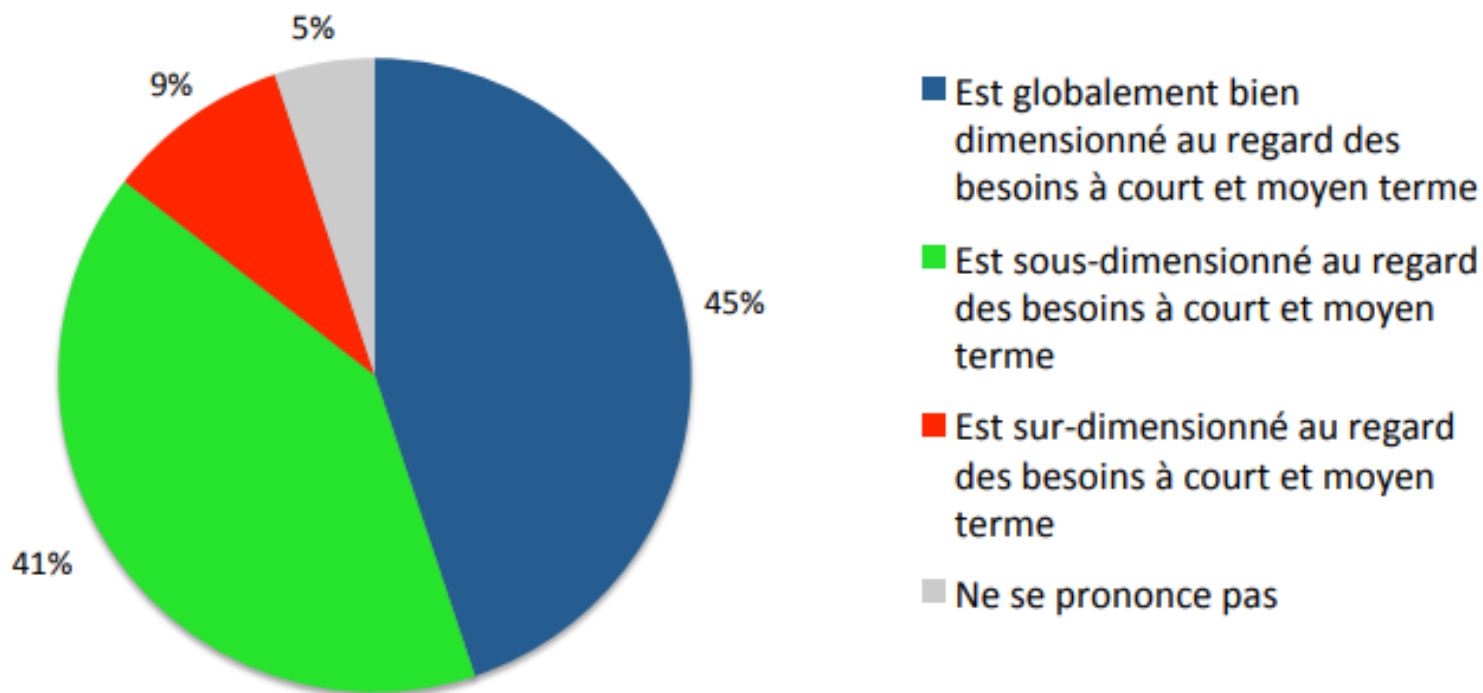
- Questionnaire de 35 questions envoyé aux DGS, DGA, chargé(e)s de mission économie et d'urbanisme/aménagement dans les intercommunalités et leurs satellites
- Une date limite de réponse fixée au 15 février 2022
- Plus de 130 réponses
- Cinq axes :
  - Identification et connaissance du foncier économique
  - Disponibilités foncières
  - Documents d'urbanisme
  - Enjeux et requalification des zones d'activité économique / action foncière
  - Services supports, équipements disponibles, offre de services...

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Disponibilité du foncier économique : une saturation qui s'accélère

#### Enquête Cerema-AdCF de 2017

A l'échelle du territoire de votre intercommunalité, diriez-vous que le parc d'activités économiques :



Source : AdCF-Cerema, 2017  
Echantillon : 234 intercommunalités

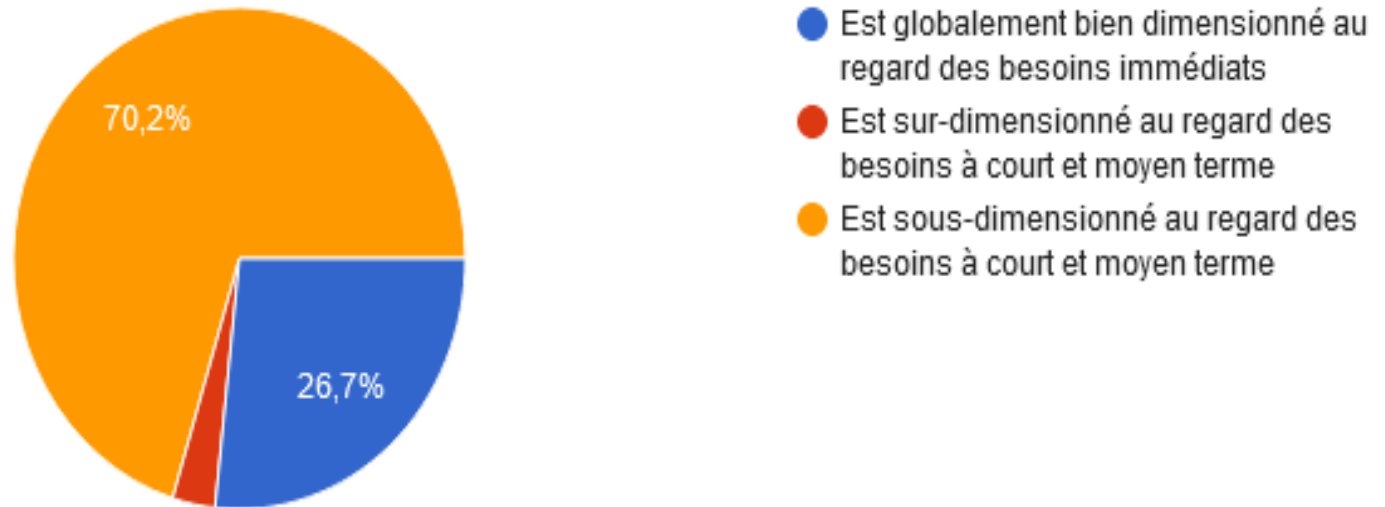
## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Disponibilité du foncier économique : une saturation qui s'accélère

#### Enquête Cerema-DTI-AdCF de 2022

5. A l'échelle du territoire de votre intercommunalité, diriez-vous que le parc d'activités économiques :

131 réponses





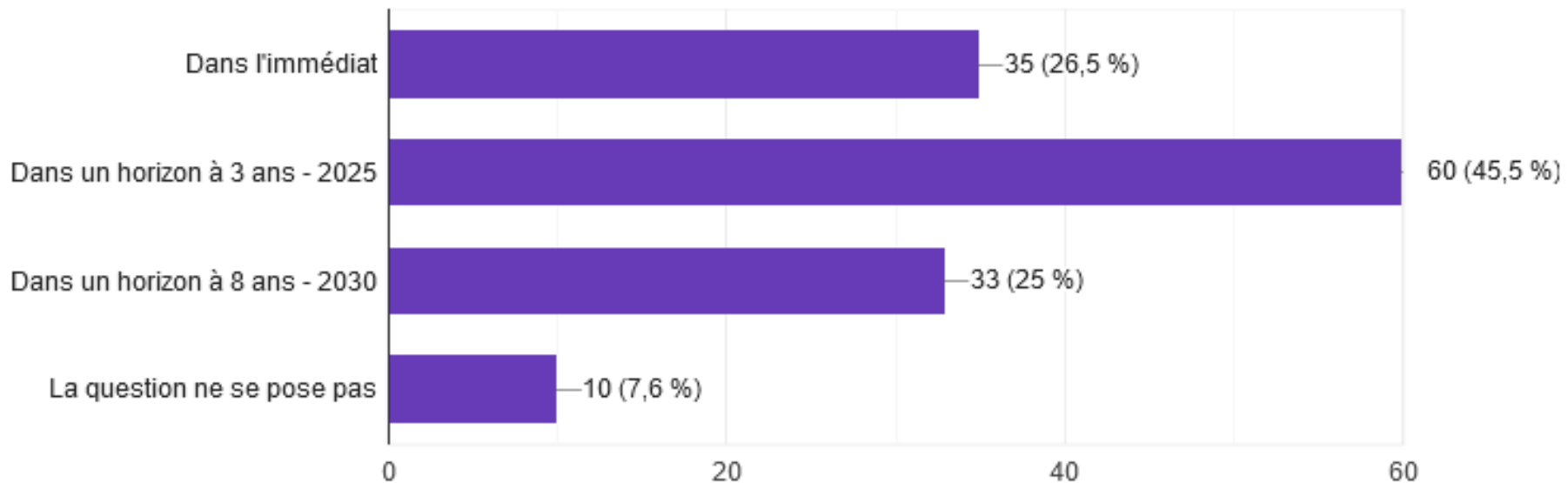
## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### ➤ Disponibilité du foncier économique : une saturation qui s'accélère

#### Enquête Cerema-DTI-AdCF de 2022

6. En poursuivant les tendances et opérations d'aménagement actuelles, votre parc d'activités économiques arrivera à saturation :

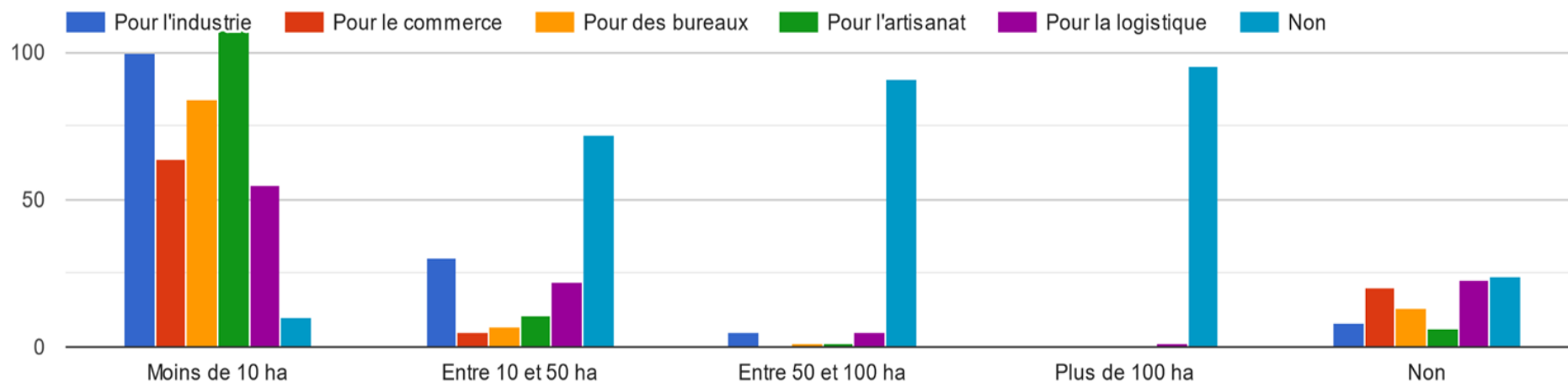
132 réponses



## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

- **Saturation foncière : une situation différenciée selon les destinations et les surfaces concernées**

7. Etes-vous en mesure d'accueillir des activités occupant :



## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

- **Saturation foncière : une situation différenciée selon les destinations et les surfaces concernées**
- **Pour des surfaces inférieures à 10ha** : 81% des sondés peuvent accueillir de l'artisanat, 75% de l'industrie, 62% du bureau, 52% du commerce, 46% de la logistique, 8% ne peuvent pas)
- **Pour des surfaces entre 10 et 50 ha**, 24% des sondés peuvent accueillir de l'industrie, les autres destinations ont un score inférieure à 20% (artisanat, bureau, commerce, logistique), 55% ne peuvent pas accueillir d'activités de cette taille.
- **Quasi-incapacité d'accueillir des activités économiques au delà de 50ha**, toutes activités comprises (industrie, commerce, bureau, artisanat, logistique).

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Motifs de refus : retours d'expérience

8. Avez-vous déjà dû refuser des projets d'implantation économique et/ou subi des déménagements d'acteurs économiques en dehors de votre territoire du fait d'un manque de foncier disponible ? Si oui, détaillez en quelques mots la situation.

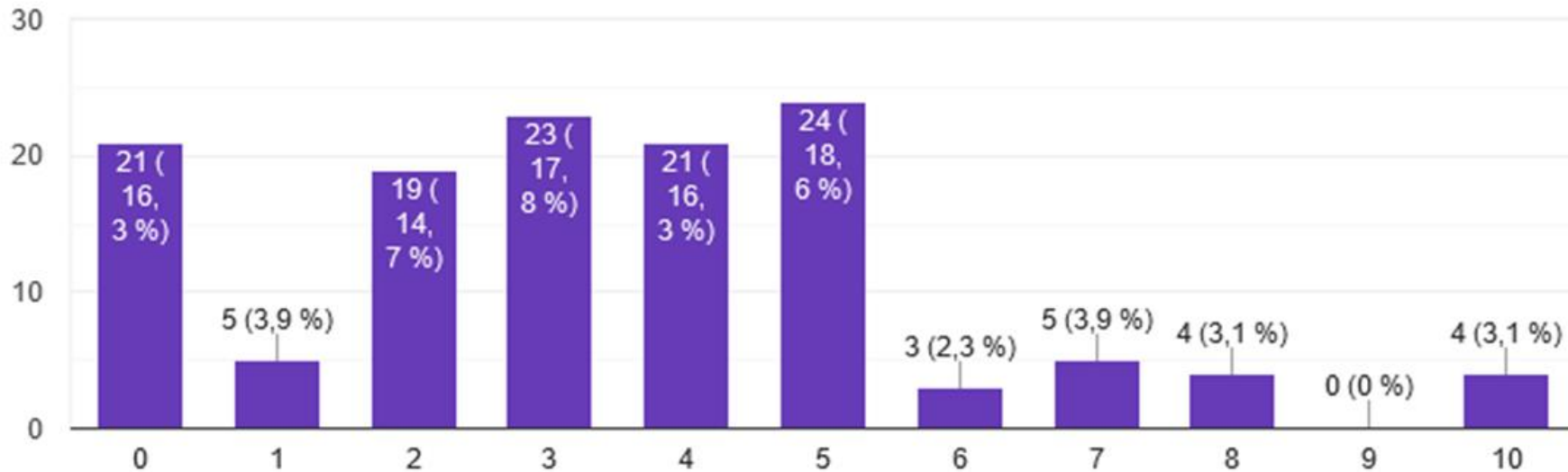
- **Demande foncière forte et immédiate conduisant à des refus d'implantation ou des départs**
- **Saturation sur les grands espaces (>4ha), difficultés à trouver des locaux pour de petites activités**
- **Marges de manœuvre limitées par le temps (délais réglementaires/d'aménagement) et les contraintes environnementales**
- **Des priorisations croissantes à mener au regard de l'apport des implantations et de la stratégie de la CT**

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

- **Délais de disponibilité du foncier économique : des délais de disponibilité faibles mais peu de réserves foncières : 16,3 % des répondants ont du foncier économique disponible immédiatement tandis que 3,1% seulement disposent de réserves foncières disponibles dans 10 ans.**

13. A quel horizon le foncier identifié pour du développement économique est-il effectivement disponible ?

129 réponses

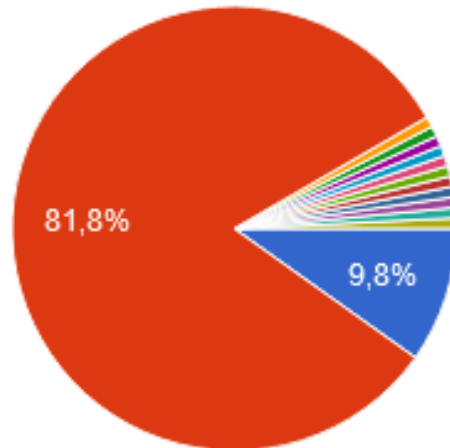


## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

**Le potentiel foncier se situe essentiellement en ZAE existantes ou nouvelles et dans une moindre mesure en diffus pour les répondants**

10. Ou pensez vous qu'il y a le plus de disponibilités à gagner pour le foncier économique ?

132 réponses




- Dans le diffus : centre-ville, zones urbaines
- ZAE existantes / ZAE nouvelles
- extension de zones existantes
- Friches industrielles + dents creuses
- Tout dépend du type d'activité : le professionnel
- friches
- Très peu de friches sur notre territoire
- dans les zones urbaines/CV: essentiellement

▲ 1/2 ▼

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### ➤ Principaux leviers pour accroître la disponibilité du foncier économique :

- **Documents d'urbanisme** (zonages, règlements) : 75% des répondants
  - **Recyclage foncier** sur des friches (70% des répondants)
  - **Densification** (dents creuses, densité, hybridation) : 61,5% des répondants
  - **Consommation foncière** avec compensation (54% des répondants)
  - **Leviers financiers** incitatifs (OPAH, taxation) : 28% des répondants
  - **Nouveaux outils** de portage (OFS, baux à construction) : 19% des répondants
- 

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Des documents d'urbanisme avec des sous-destinations peu utilisées :

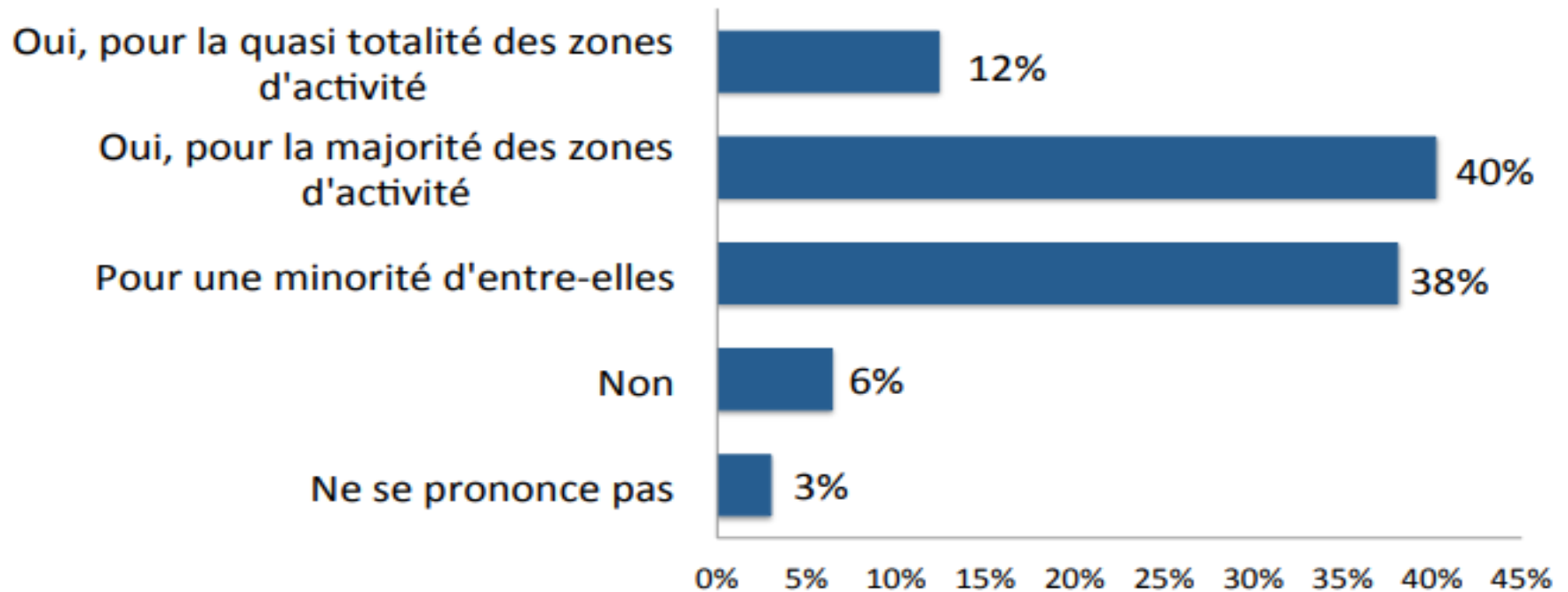
- Pour environ 75% des répondants, le **PLU(I) définit des ZAE sans différenciation des destinations**
- **Les zonages en vigueur sont stricts dans les ZAE pour 30% des répondants**, tolérés pour certaines fonctions pour 40% des répondants, et tolérés pour un large panel d'activités pour 40% d'autres répondants
- Débat entre spécialisation et diversification des ZAE



## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Enquête Cerema-AdCF de 2017

**Considérez-vous qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation des zones d'activité dans votre territoire?**



Source : AdCF-Cerema, 2017

Echantillon : 234 intercommunalités

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

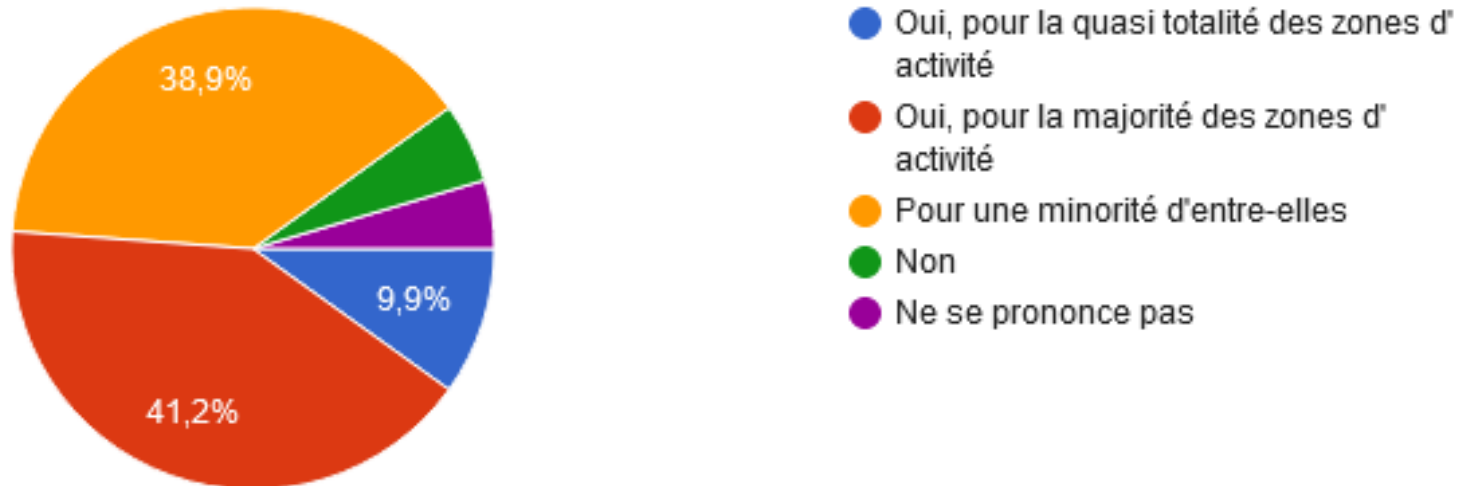
**Requalification des ZAE : un enjeu permanent et de long terme :**

**Environ 50 % de collectivités pour lesquelles la requalification/redynamisation du foncier économique reste un enjeu 5 ans plus tard**

### Enquête Cerema-AdCF-DTI de 2022

20. Considérez-vous qu'il existe des enjeux de requalification ou de redynamisation du foncier économique dans votre territoire ?

131 réponses



## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Requalification des ZAE : un enjeu permanent et de long terme

#### Types d'action

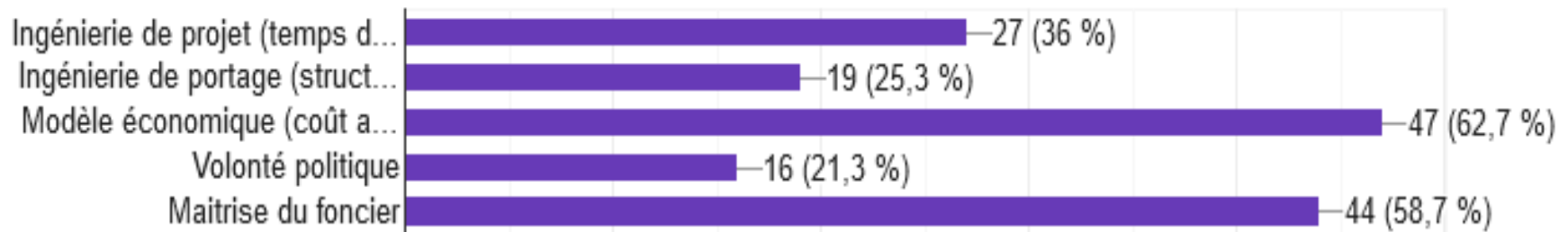
- Réhabilitation des espaces publics (81% sondés)
- Optimisation du foncier (63%)
- Requalification du sol et du bâti (16% sondés)

## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Des limites techniques et budgétaires aux projets de requalification

23. Si aucune opération de requalification n'est menée, quels sont les principaux freins à ces opérations ?

75 réponses



## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Des limites techniques et budgétaires aux projets de requalification

- Pour 35,6% des répondants, il faut entre 5 et 10 ans pour que les recettes fiscales (CAE, CFE, TFPB) couvrent les dépenses en aménagement du foncier économique, pour 38% des répondants il faut plus de 10 ans.
- 86% des répondants ont des entreprises majoritairement propriétaires, 73,9% des répondants optent pour un modèle « aménagement et commercialisation » à l'avenir
- Plus d'un quart de lauréats du fonds friches parmi les répondants

30. En moyenne, quels sont les délais nécessaires pour que les recettes fiscales couvrent les dépenses en aménagement du foncier économique (CVAE, CFE, TFPB) ?

104 réponses



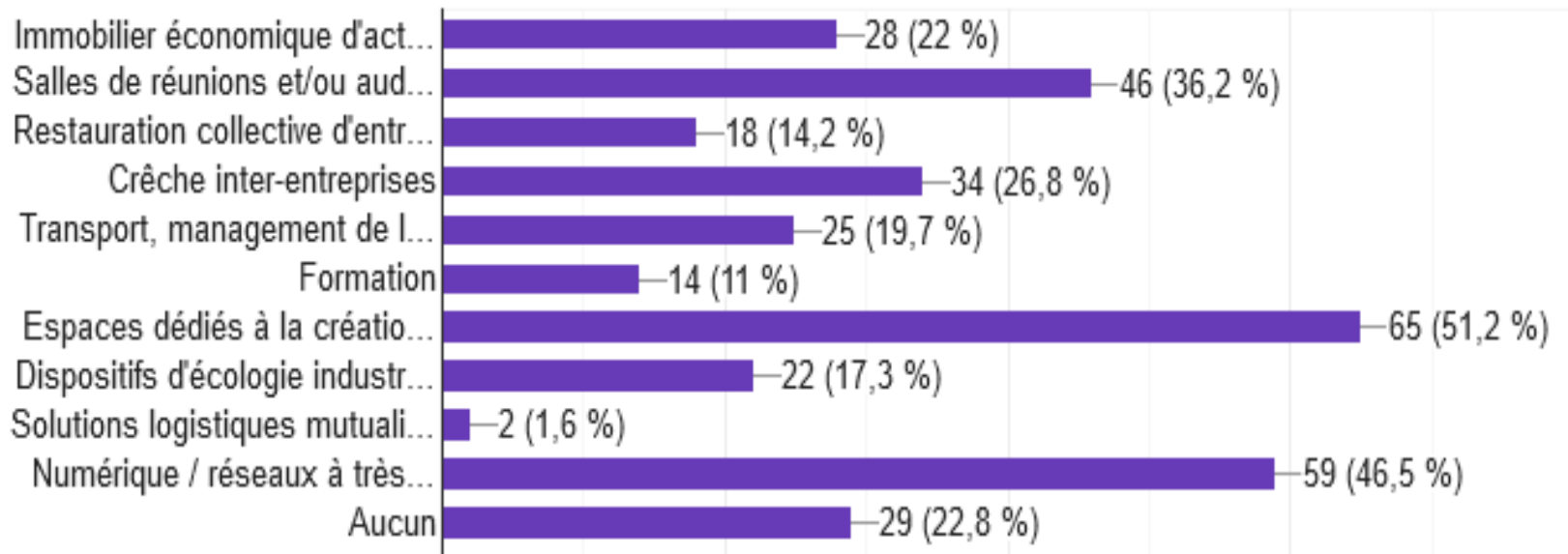
## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS PRÉLIMINAIRES

### Une offre de service hétérogène et limitée à certaines fonctions

Les locaux d'activités et ateliers partagés, la mise à disposition de services spécifiques et le numérique restent des enjeux forts dans les ZAE

28. Quels sont les services mutualisés dans votre ZAE (permettant de gagner de l'espace) ?

127 réponses





# ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE D'INDUSTRIE AURILLAC-FIGEAC-RODEZ

Artificialisation des sols et sobriété foncière

# CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITÉS ENTRE 2009 ET 2020 SUR LE TERRITOIRE D'INDUSTRIE

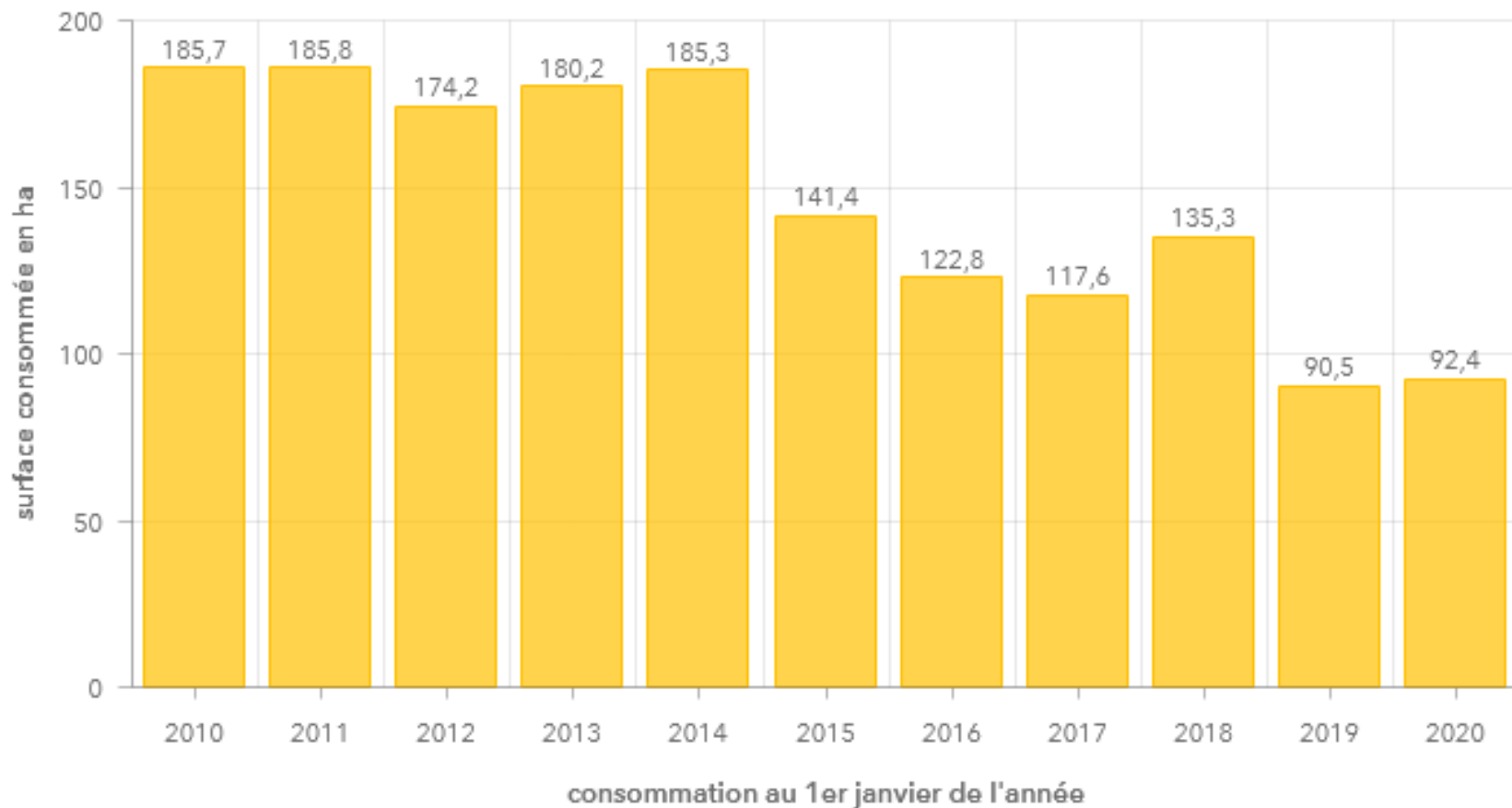
1 077,576 ha  
consommés entre 2012 et 2017

👤 346 302 habitants en 2017  
+504 par rapport à 2012

👪 163 051 ménages en 2017  
+4 433 par rapport à 2012

💼 143 499 emplois en 2017  
-1 680 par rapport à 2012

Consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination de l'habitat entre 2009 et 2020



Mixte = à la fois pour l'habitat et l'activité. Inconnu = destination (habitat / activité) non déterminée



# CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITÉS ENTRE 2009 ET 2020 SUR LE TERRITOIRE D'INDUSTRIE

1 077,576 ha

consommés entre 2012 et 2017

👤 346 302 habitants en 2017

+504 par rapport à 2012

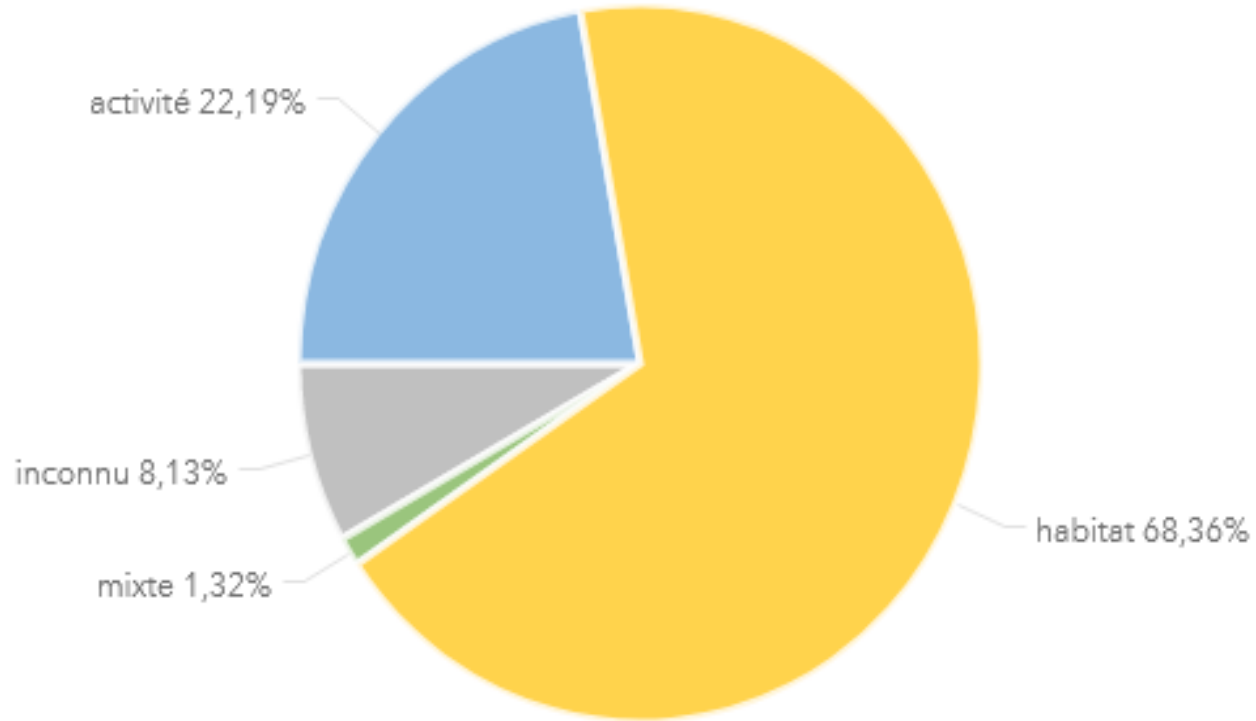
👤 163 051 ménages en 2017

+4 433 par rapport à 2012

💼 143 499 emplois en 2017

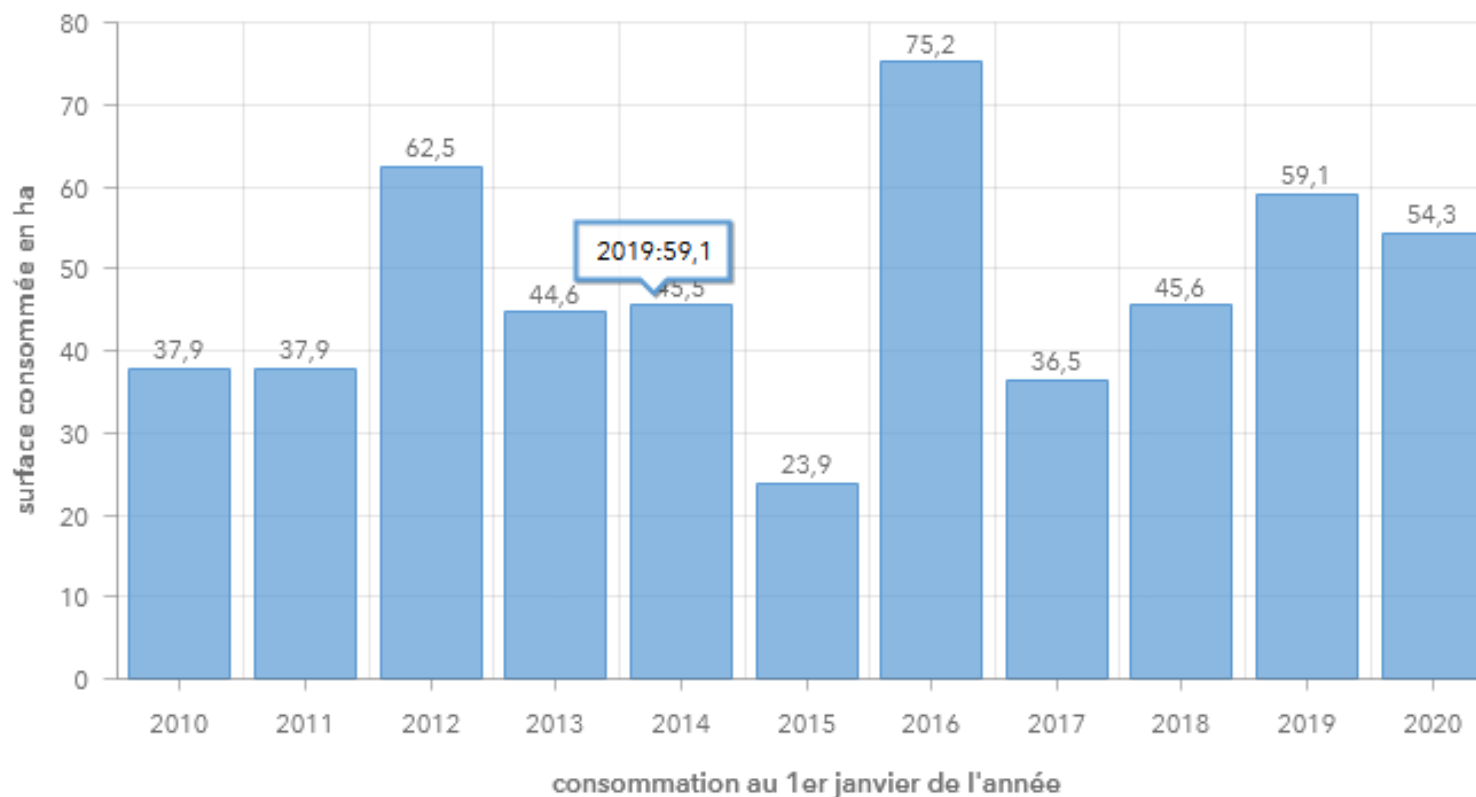
-1 680 par rapport à 2012

## Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2020



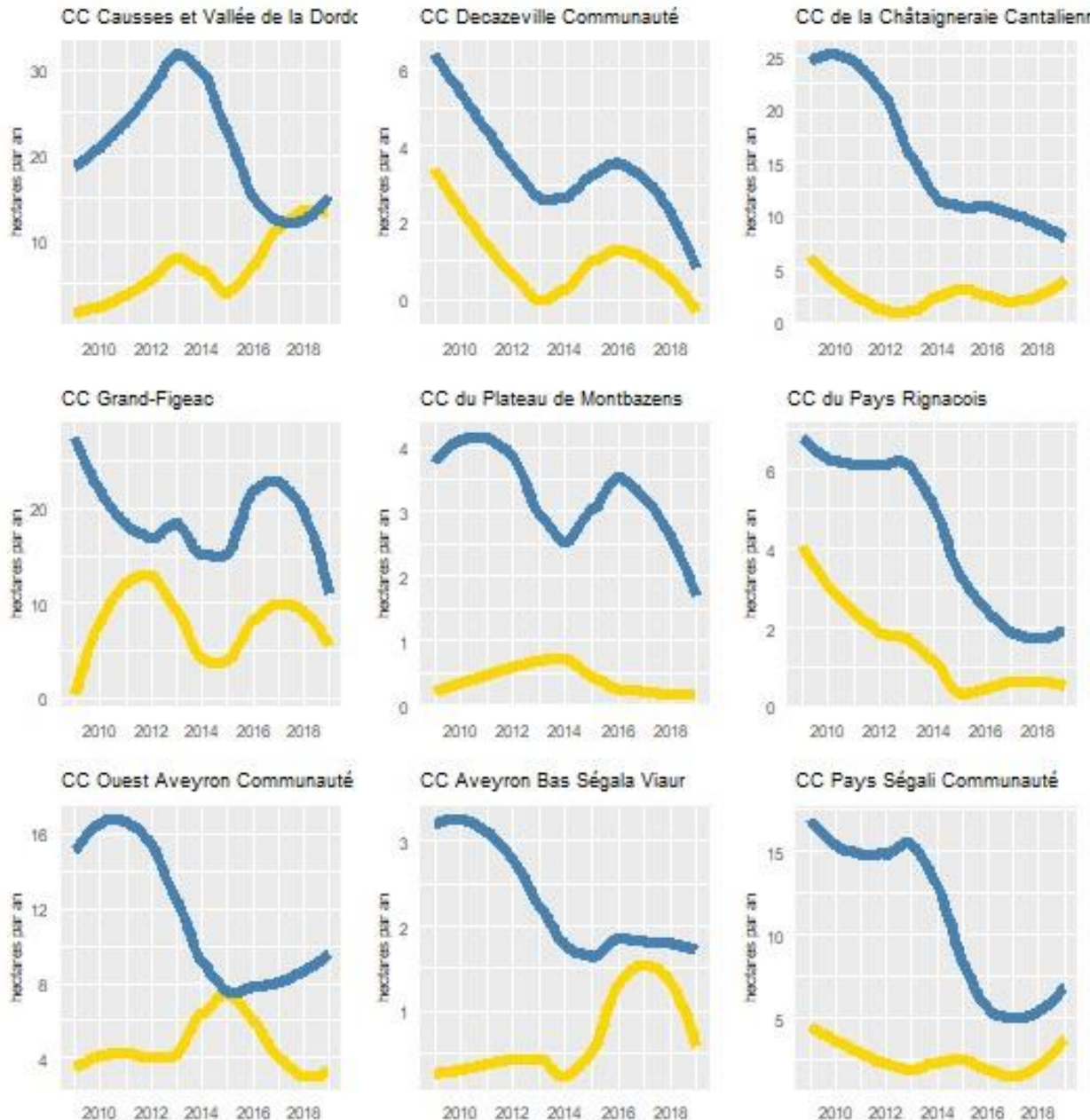
# CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITÉS ENTRE 2009 ET 2020 SUR LE TERRITOIRE D'INDUSTRIE

consommation d'espaces NAF(en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2020



Mixte = à la fois pour l'habitat et l'activité. Inconnu = destination (habitat / activité) non déterminée

# CONSOMMATION D'ESPACE 2009-2020 PAR EPCI

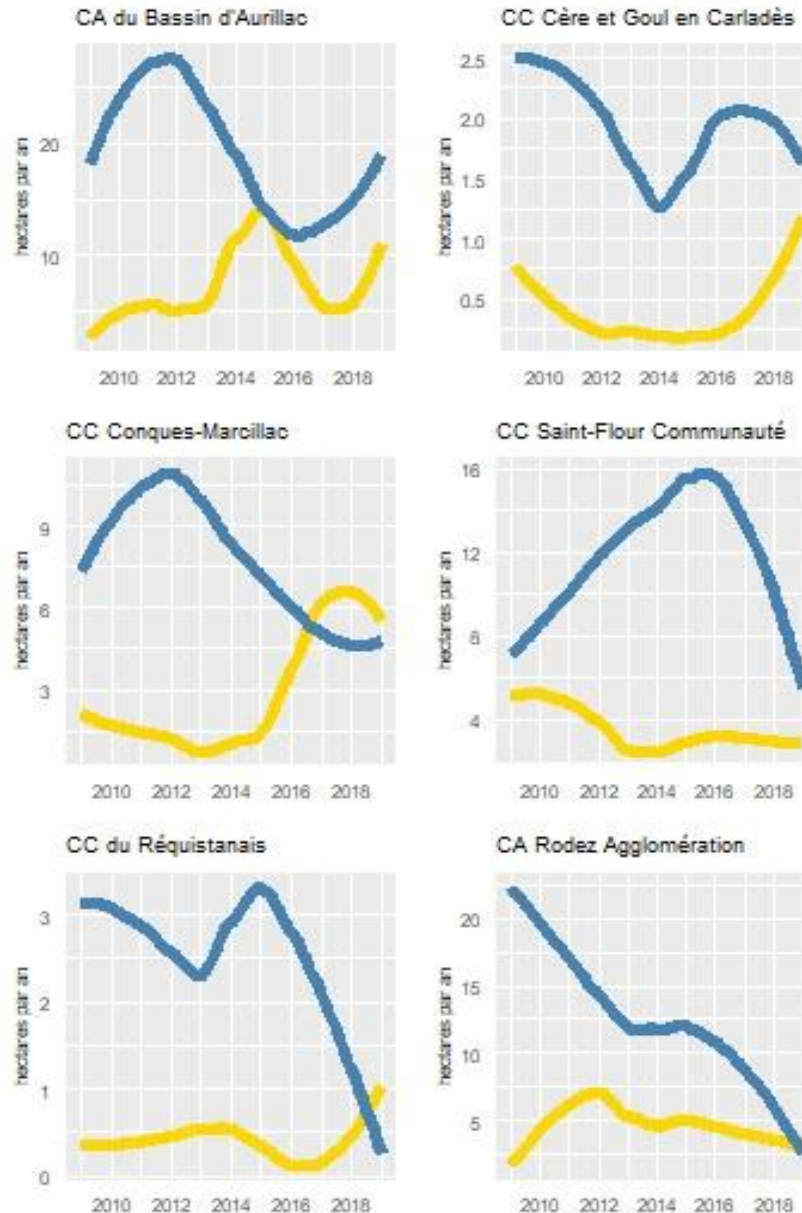


— à destination de l'habitat

— à destination d'activités

- **Tendance à la baisse avec de fortes variations conjoncturelles**
- **Contribution très significative du foncier d'activités sur certains EPCI**

# CONSOMMATION D'ESPACE 2009-2020 PAR EPCI



— à destination de l'habitat

— à destination d'activités

- **Tendance à la baisse avec de fortes variations conjoncturelles**
- **Contribution très significative du foncier d'activités sur certains EPCI**

# DIFFÉRENTES FORMES D'ARTIFICIALISATION

dents creuses / extension



- Les bilans chiffrés de consommation d'espace sont très réducteurs et masquent des formes d'artificialisation très diverses

- La consommation d'espace peut être liée à une **faible densité** mais aussi une **forte dispersion** du bâti.

groupé / diffus



dense / peu dense



unités foncières artificialisées

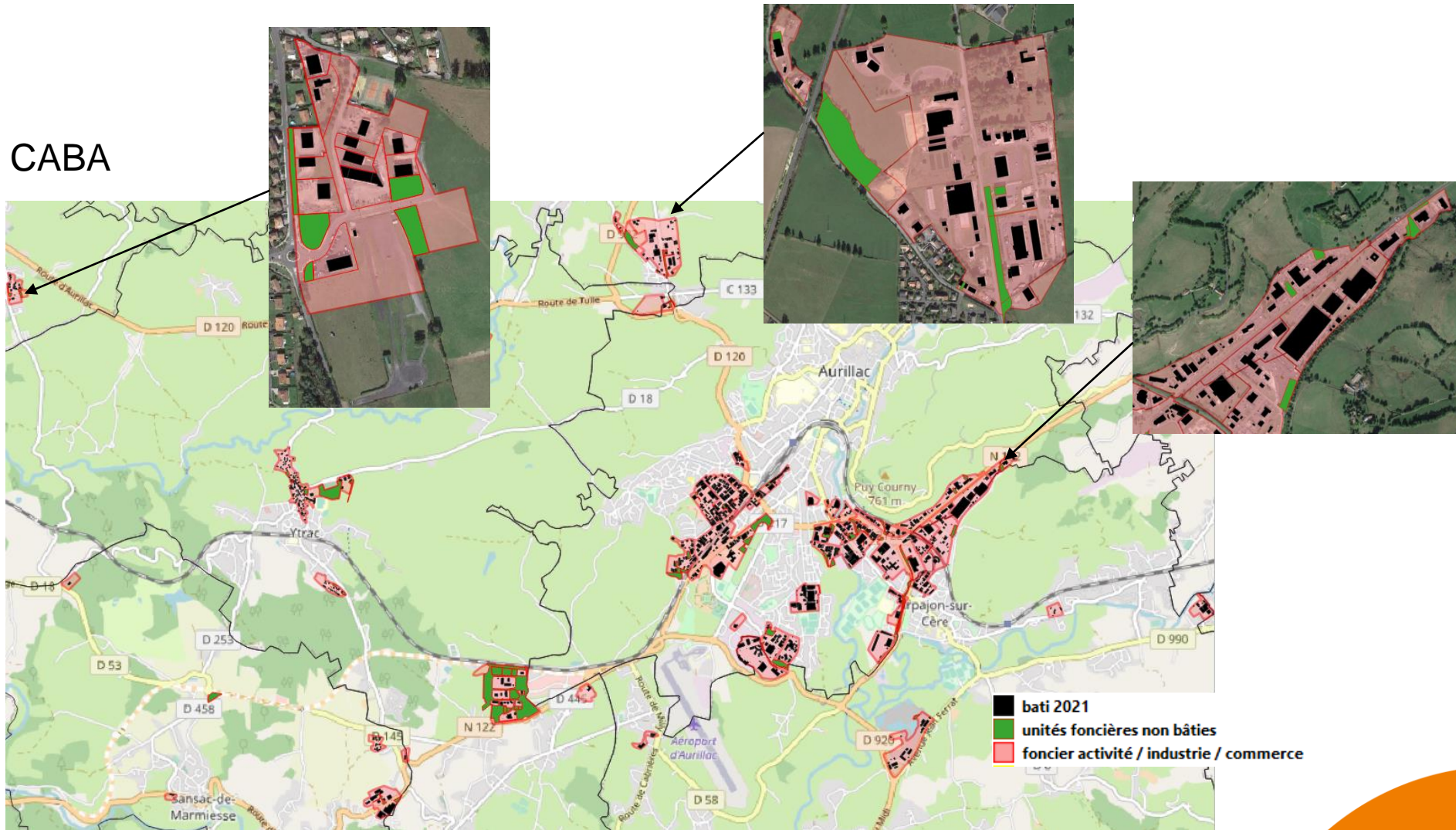
avant 2010

construites après 2010



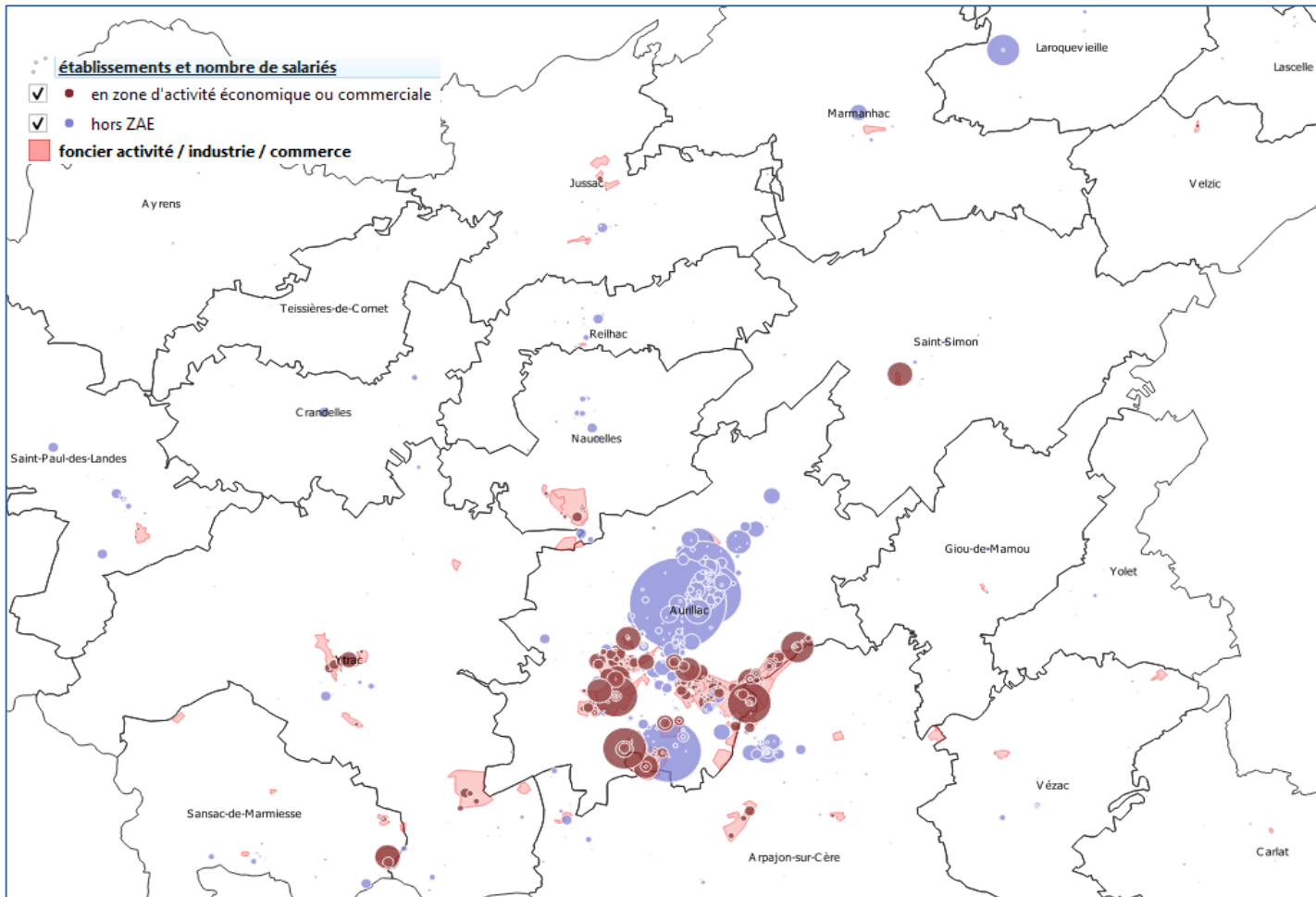
# LE FONCIER D'ACTIVITÉS ET SON OCCUPATION

CABA



- Des emprises foncières importantes sur certaines communes
- Des disponibilités foncières (unités foncières non bâties) limitées à quelques zones d'activités
- Une faible densité du bâti sur les parcelles déjà bâties

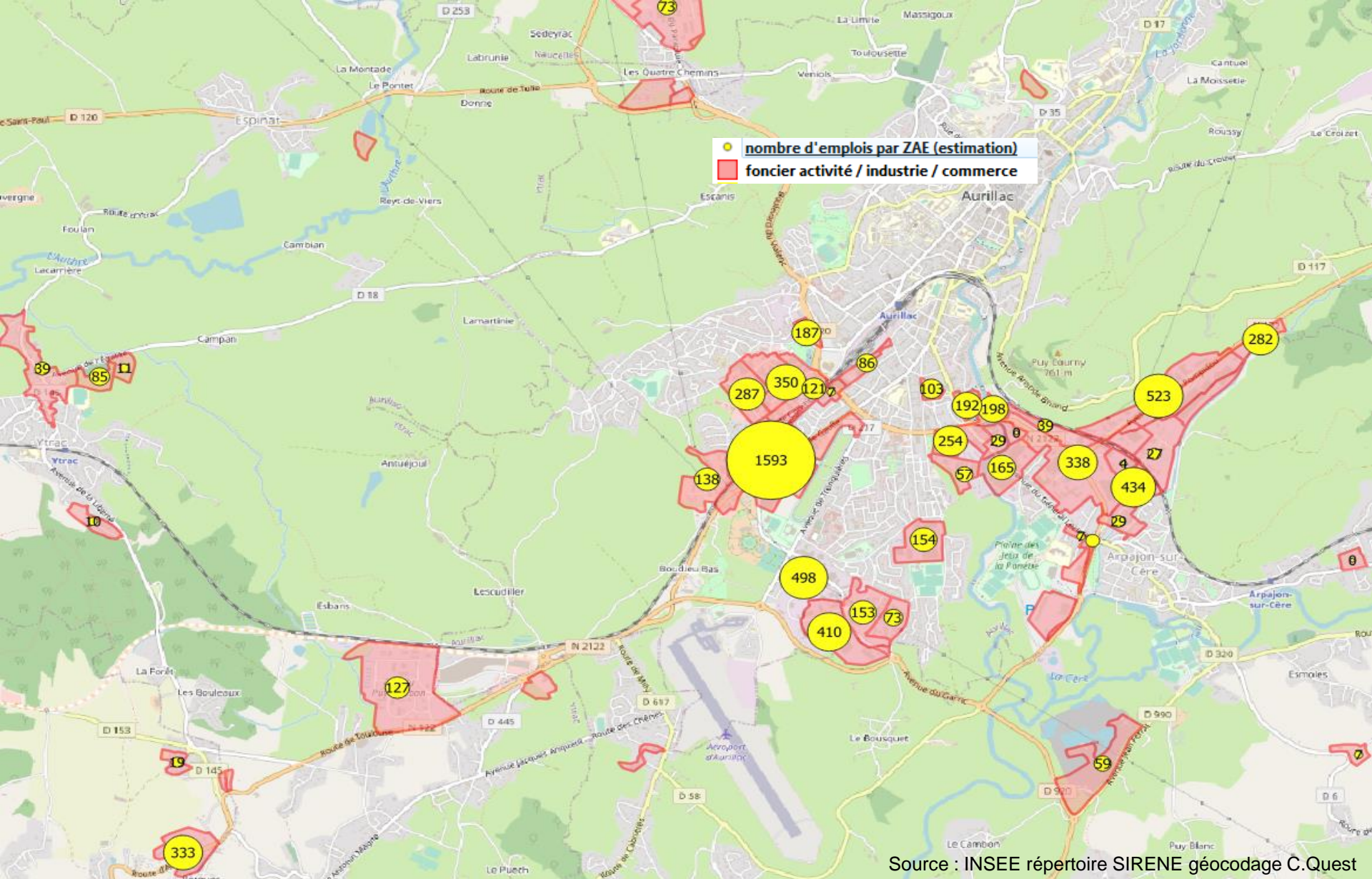
# FONCIER D'ACTIVITÉ ET EMPLOI



Source : INSEE répertoire SIRENE géocodage C.Quest

- Pour la CA du Bassin d'Aurillac, répartition des établissements de plus de 10 salariés :
- **156** sont situés en zone d'activités / zone commerciale (**44 %** des établissements)
  - soit environ **6 700** salariés (**37 %** des emplois correspondants)





- Une densité moyenne de **18 emplois par ha** dans les zones économiques / commerciales
- Avec de très fortes disparités d'une zone à l'autre



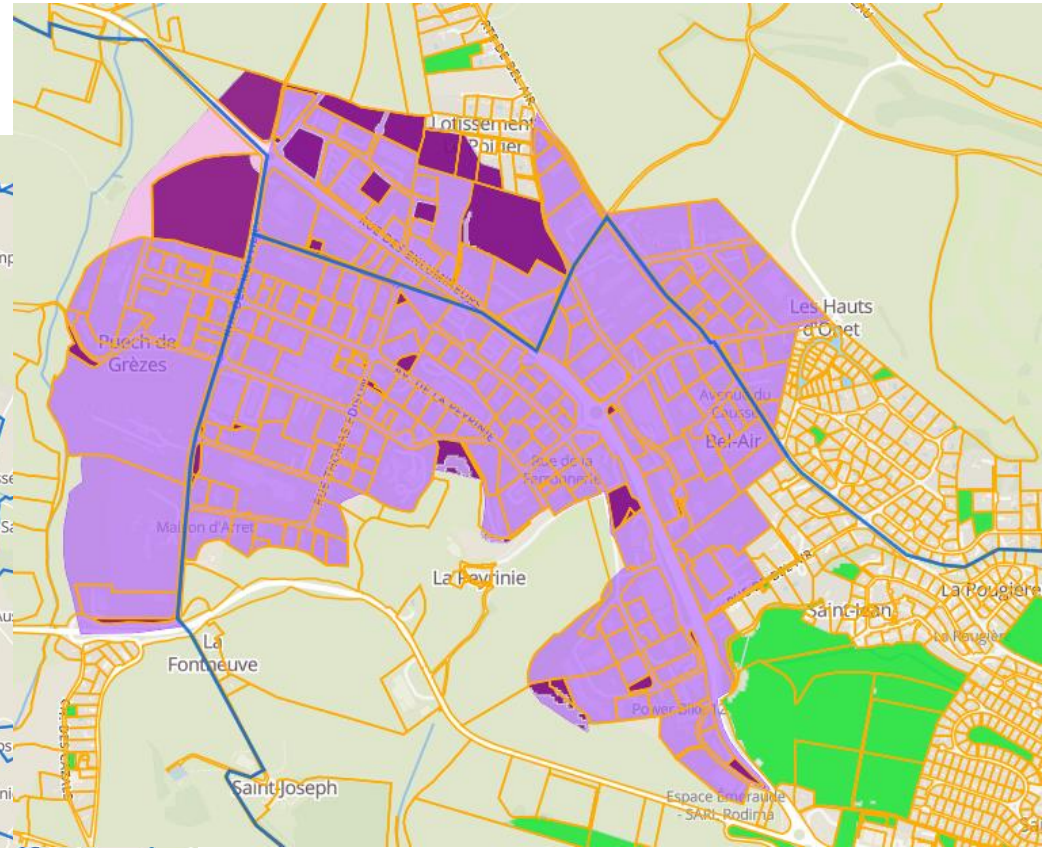
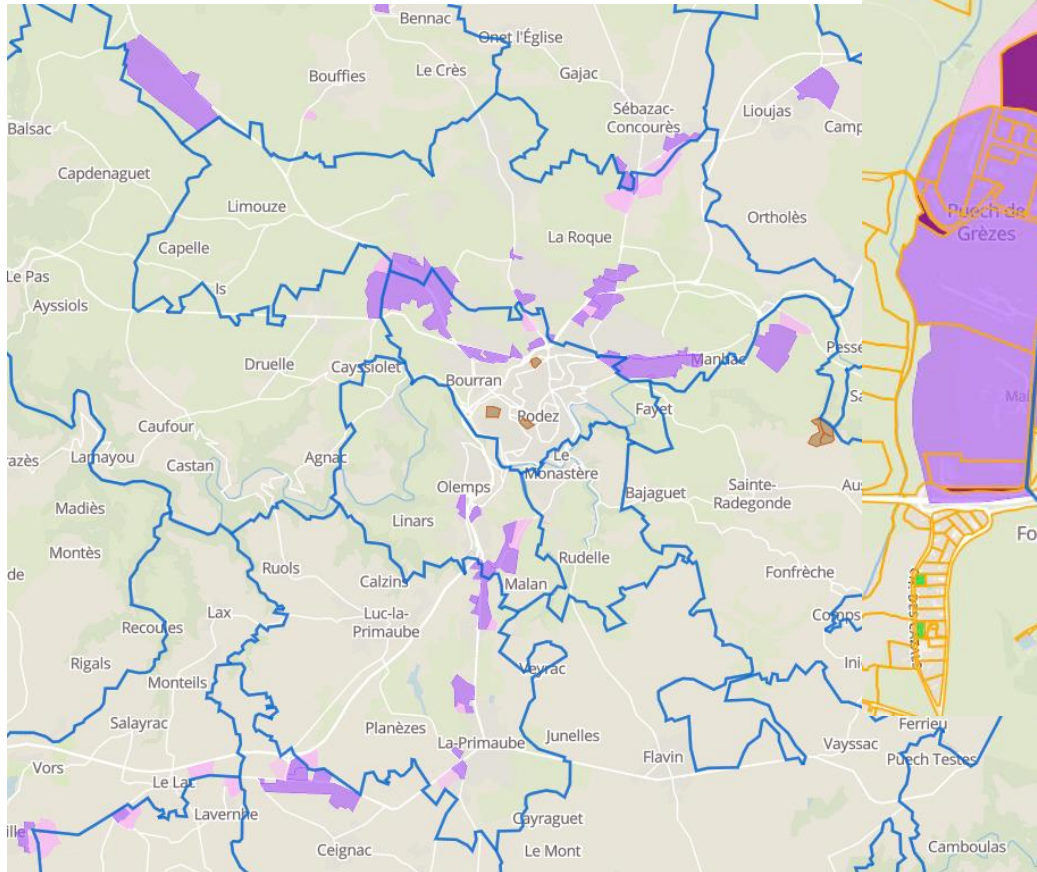


# PRÉSENTATION D'URBANSIMUL

OBSERVATION FONCIERE  
OUTILS ET STRATEGIE FONCIERE

# PRÉSENTATION D'URBANSIMUL

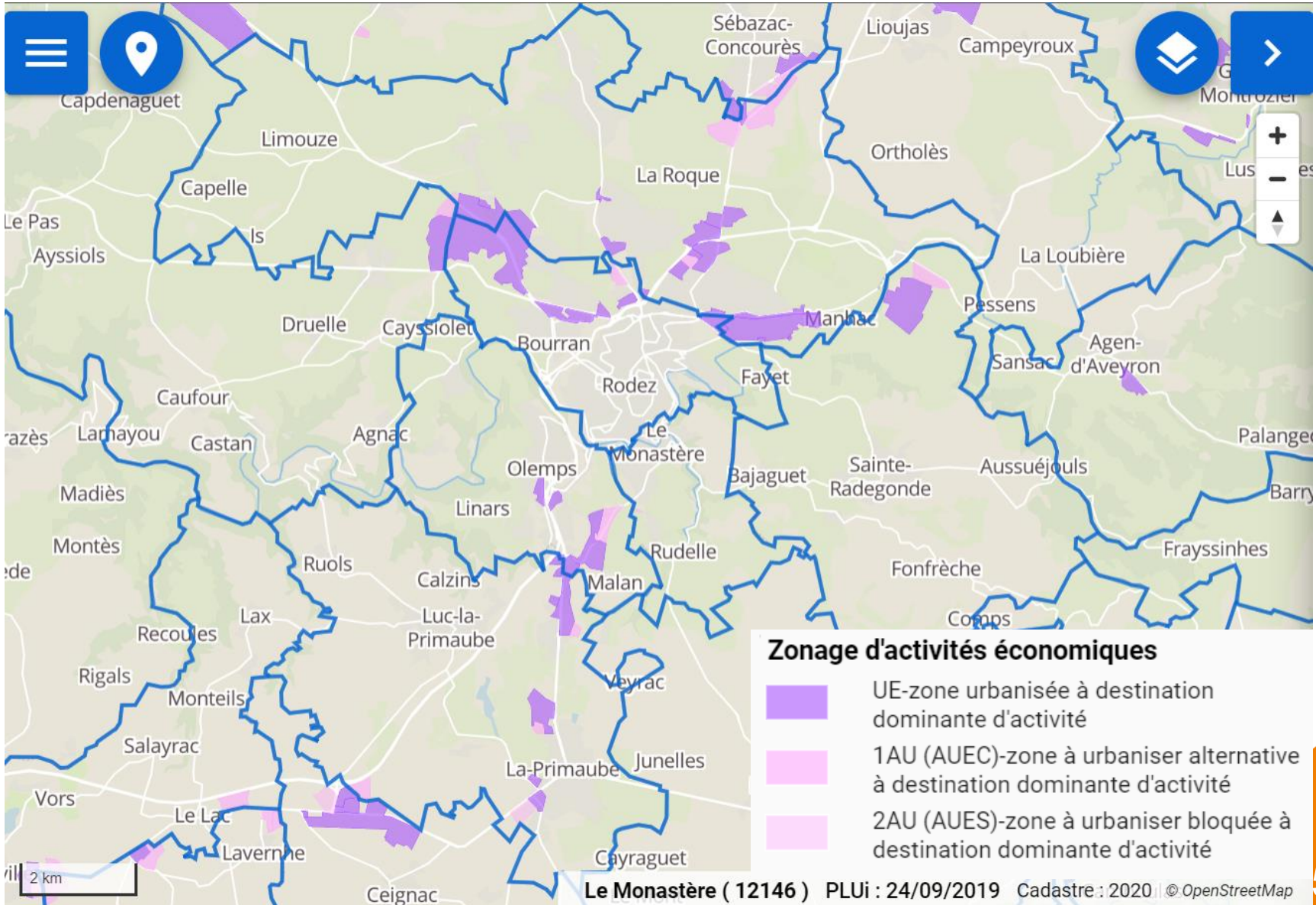
<https://urbansimul.cerema.fr/>





# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ

## CAS DE L'AGGLOMÉRATION DE RODEZ



# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ

## CAS DE L'AGGLOMÉRATION DE RODEZ

SECTEURS D'ACTIVITÉ IDENTIFIÉS (ZONAGES DU PLUI)	GISEMENTS POTENTIELS			GISEMENTS « ENGAGÉS »*	
---	----------------------	--	--	------------------------	--

Nom de la zone	Surface totale (en ha)	Surfaces cumulées (en ha)	Ratio	Surfaces cumulées (en ha)	Ratio
Gineste	19,39	4,73	24,4%	-	-
Parc d'activités Malan Gazet	76,19	18,91	24,8%	2,73	3,6%
Espace agroalimentaire d'Arsac	62,50	26,34	42,1%	-	-
ZA Bel Air Puech de Grèzes Le Causse	176,76	17,57	9,9%	-	-
Parc d'activités de Cantaranne	73,65	5,52	7,5%	0,66	0,9%
Parc Artisanal de Naujac	24,08	5,51	22,9%	-	-
Parc d'activités de Montvert	9,88	7,81	79,1%	-	-
Parc automobile	60,02	4,73	7,9%	-	-
Estreniol	86,72	11,12	12,8%	-	-
Autres	52,63	12,38	23,5%	-	-

\*les gisements sont considérés comme déjà engagés lorsque les propriétaires sont des acteurs de l'aménagement, hors collectivités

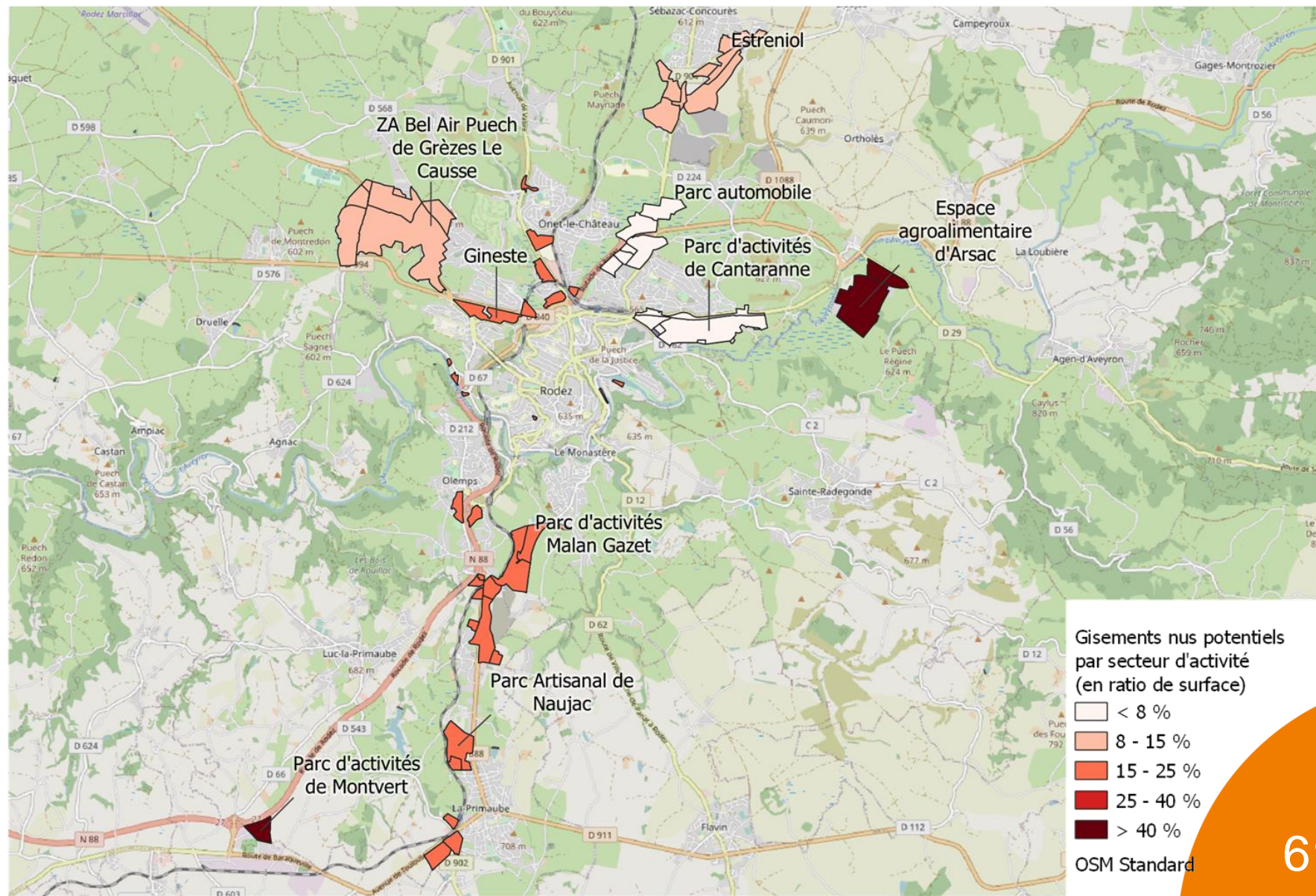
Source : UrbanSIMUL

- Environ **20% du foncier potentiellement mobilisable** dans les périmètres d'activité économique tels que définis par le PLUi

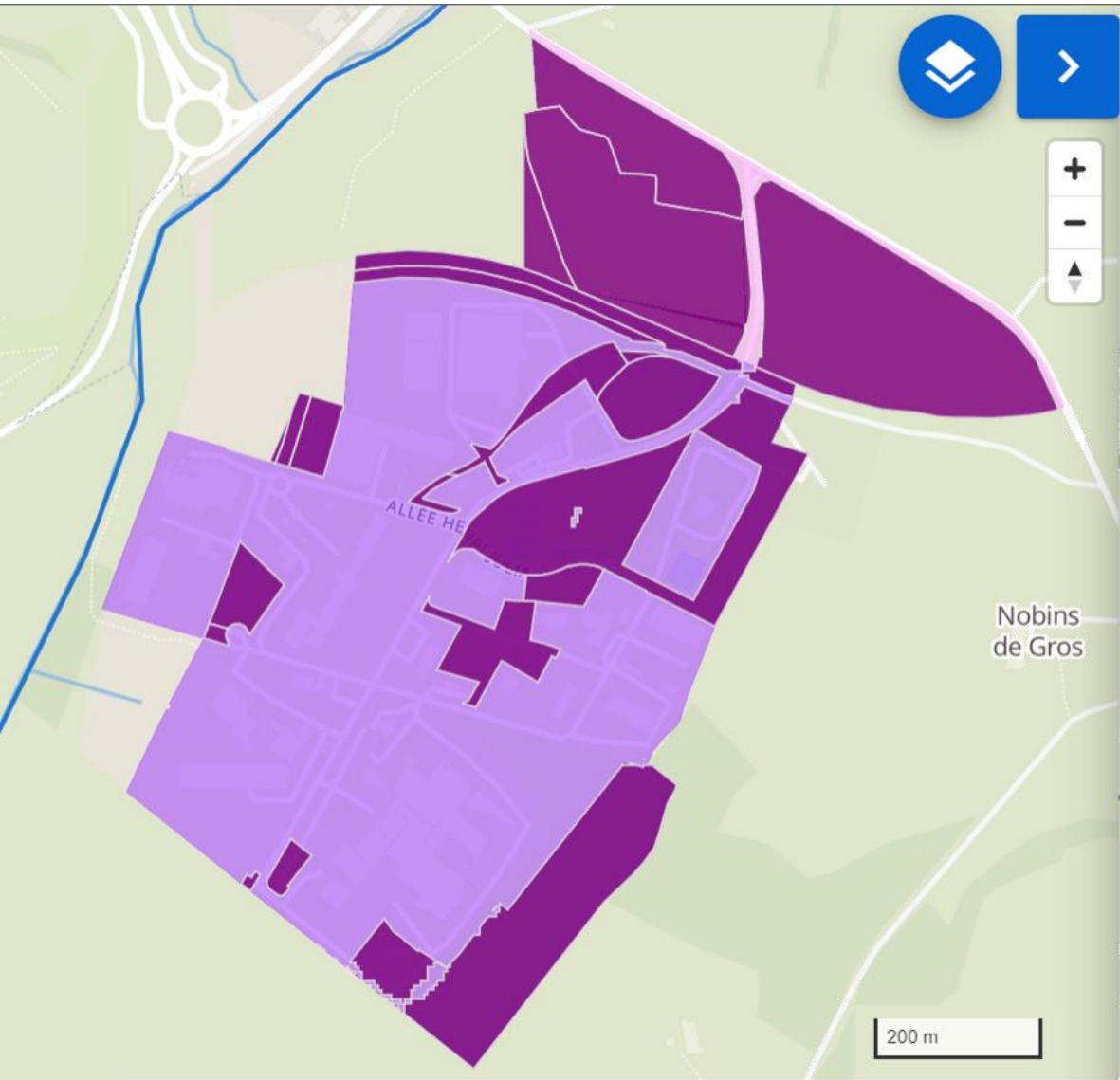


# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ

## CAS DE L'AGGLOMÉRATION DE RODEZ



# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ILLUSTRATION SUR L'ESPACE AGROALIMENTAIRE D'ARSAC



## ☰ ∨ Gisements potentiels

### ∨ Gisement foncier potentiel

#### Gisement foncier

- UF mobilisable sur terrain nu
- UF mobilisable activités sur terrain nu
- UF engagé

## ☰ ∨ Document d'urbanisme

### > Tr PLU

### ∨ Zonage d'activités économiques

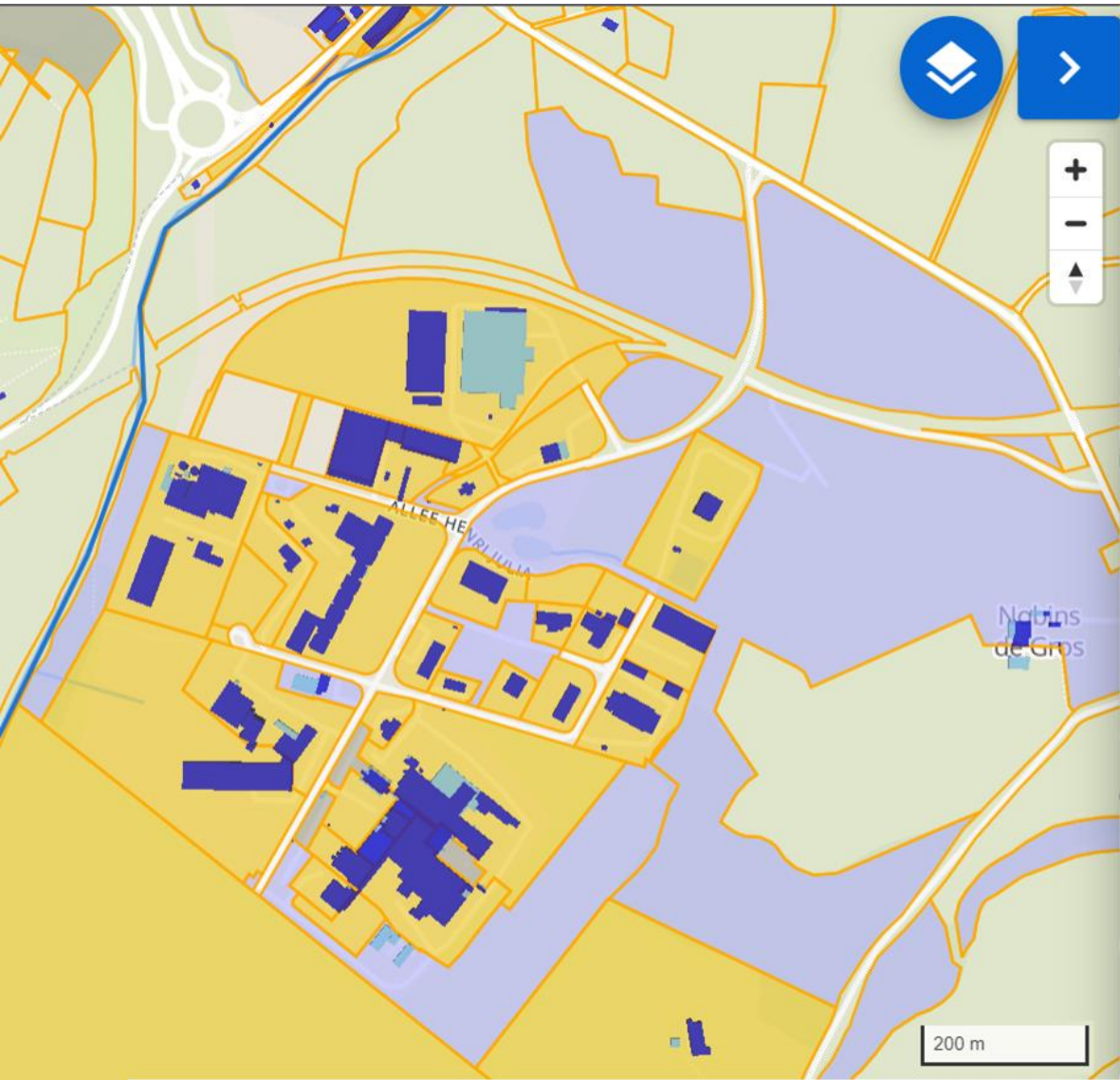
#### Zonage

- UE-zone urbanisée à destination dominante d'activité
- 1AU (AUEC)-zone à urbaniser alternative à destination dominante d'activité
- 2AU (AUES)-zone à urbaniser bloquée à destination dominante d'activité

- Environ **40% du foncier potentiellement mobilisable** dans cette zone d'activité économique



# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ILLUSTRATION SUR L'ESPACE AGROALIMENTAIRE D'ARSAC



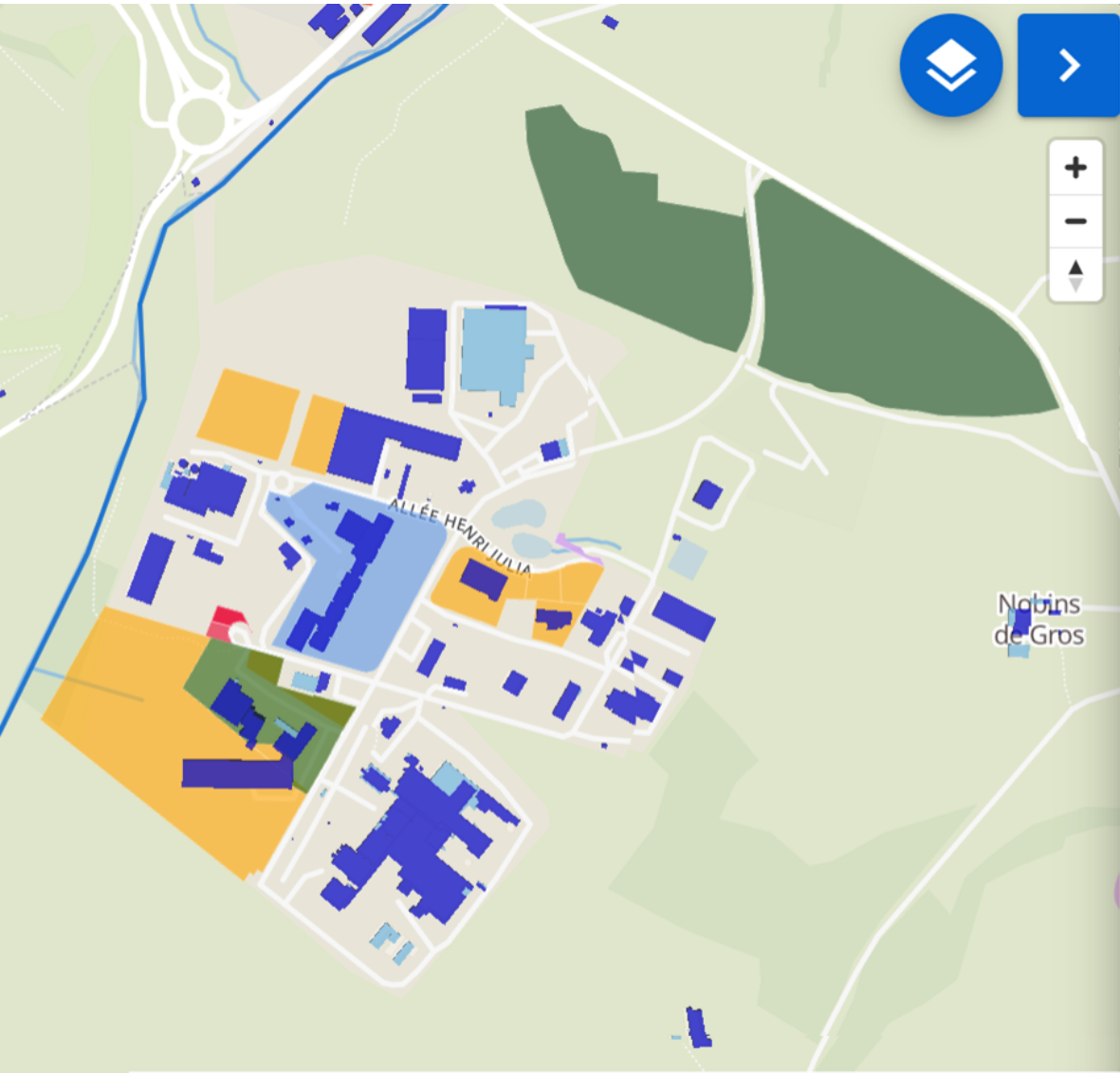
## Unités foncières (UF)

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

## Bâti

- Dur
- Léger

# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ ILLUSTRATION SUR L'ESPACE AGROALIMENTAIRE D'ARSAC



- Mutations immobilières (DV3F)**
- MIXTE - LOGEMENT/ACTIVITE
  - ACTIVITE SECONDAIRE
  - TERRAINS DE TYPE TAB
  - TERRAINS ARTIFICIALISES MIXTES
  - TERRAINS FORESTIERS





# ATELIERS

OBSERVATION FONCIERE  
OUTILS ET STRATEGIE FONCIERE

# THÈMES DES ATELIERS

**14h -15h : Atelier n°1 « l'observation foncière au service de la stratégie et de l'action économique dans le contexte de la sobriété foncière »**

**15h – 16h : Atelier n°2 « quels sont les outils favorables à la stratégie foncière pour optimiser la ressource foncière et développer le territoire ? »**

# DÉROULEMENT DES ATELIERS

- Poser les règles et présenter les objectifs (5 mn)
- Répondre à 3 groupes de questions-clefs sous forme de post-it (20 à 30 mn)
- Echanges entre participants pour identifier les regroupements et priorités (10 mn)
- Elaborer une synthèse à restituer à l'autre groupe (10 mn)
- Présentation en plénière (5 mn)

## **ATELIER N°1 « L'OBSERVATION FONCIÈRE AU SERVICE DE LA STRATÉGIE ET DE L'ACTION ÉCONOMIQUE DANS LE CONTEXTE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »**

- **Quels sont vos besoins sur votre territoire en termes d'observation foncière ? Comment identifiez-vous ces besoins? Quels enjeux locaux déterminent ces besoins ?**
- **Quels sont les outils que vous utilisez pour récupérer les données? Quels sont vos partenaires durant ces différentes étapes ?**
- **Quelles sont les principales difficultés, les besoins non couverts ? Comment y répondez vous? Quelle aide faudrait-il apporter?**

## ATELIER N°2 « QUELS SONT LES OUTILS FAVORABLES À LA STRATÉGIE FONCIÈRE POUR OPTIMISER LA RESSOURCE FONCIÈRE ET DÉVELOPPER LE TERRITOIRE ? »

- **Quels rôles jouent les outils de planification (PLU, PLUi, OAP, secteurs de mixité fonctionnelle, autres...) ?  
Quelles difficultés dans leur mobilisation ?**
- **Quels sont les outils de portage et d'aménagement du foncier économique sur votre territoire ?  
Selon quel modèle économique intervenez-vous sur le foncier ?**
- **Quels sont les difficultés opérationnelles que vous rencontrez pour optimiser (recycler, densifier, limiter..) le foncier sur votre territoire ?**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES  
DE DEMAIN

**Nicolas Gillio – direction technique Territoires et Ville**

[Nicolas.gillio@cerema.fr](mailto:Nicolas.gillio@cerema.fr)

**Quentin Gautier - direction territoriale Occitanie**

[Quentin.gautier@cerema.fr](mailto:Quentin.gautier@cerema.fr)

**Adresse :**

**Cerema territoires et Ville,  
2 rue Antoine Charial  
69003 Lyon**

**Direction territoriale Occitanie  
1 avenue du colonel Roche  
31400 Toulouse**

**Contacts**

