

# LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE A L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

**Approche stratégique du foncier**

**Conférence technique territoriale Cerema Centre-Est**

1<sup>er</sup> juin 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 :

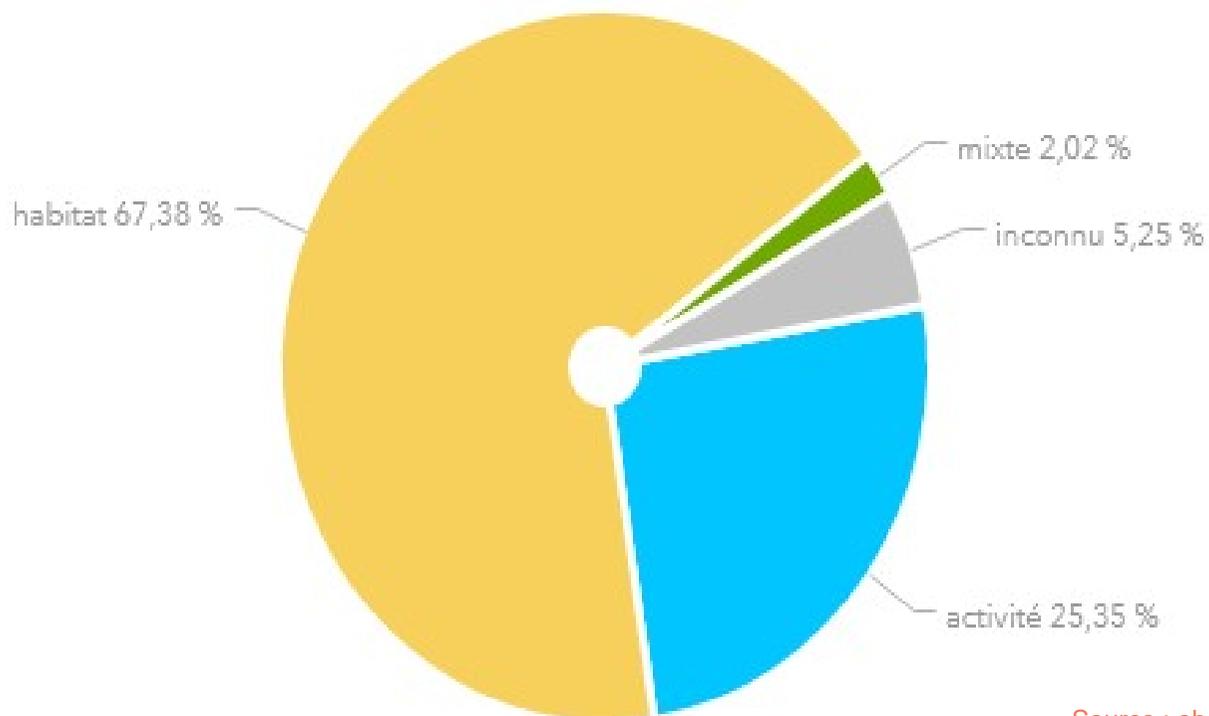
- **l'habitat** occupe 41,9% de l'occupation des sols,
- les **infrastructures de transports représentent 27,8%** de l'artificialisation des surfaces (dont 24% pour les réseaux routiers),
- **Les services et loisirs occupent 16,2%** (dont 14% pour les surfaces commerciales et économiques),
- **le foncier 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

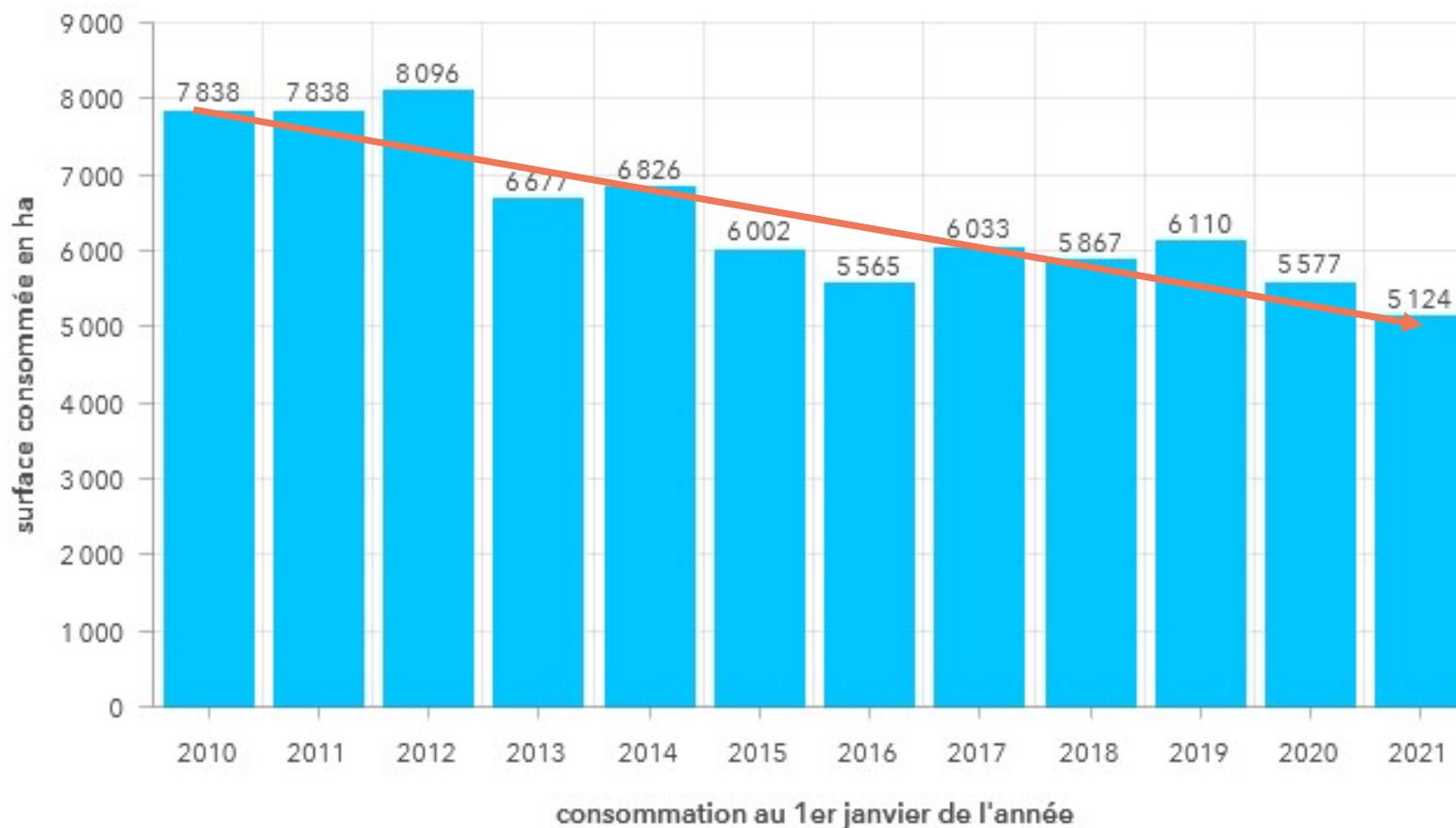


Source : observatoire national de l'artificialisation des sols

## 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)

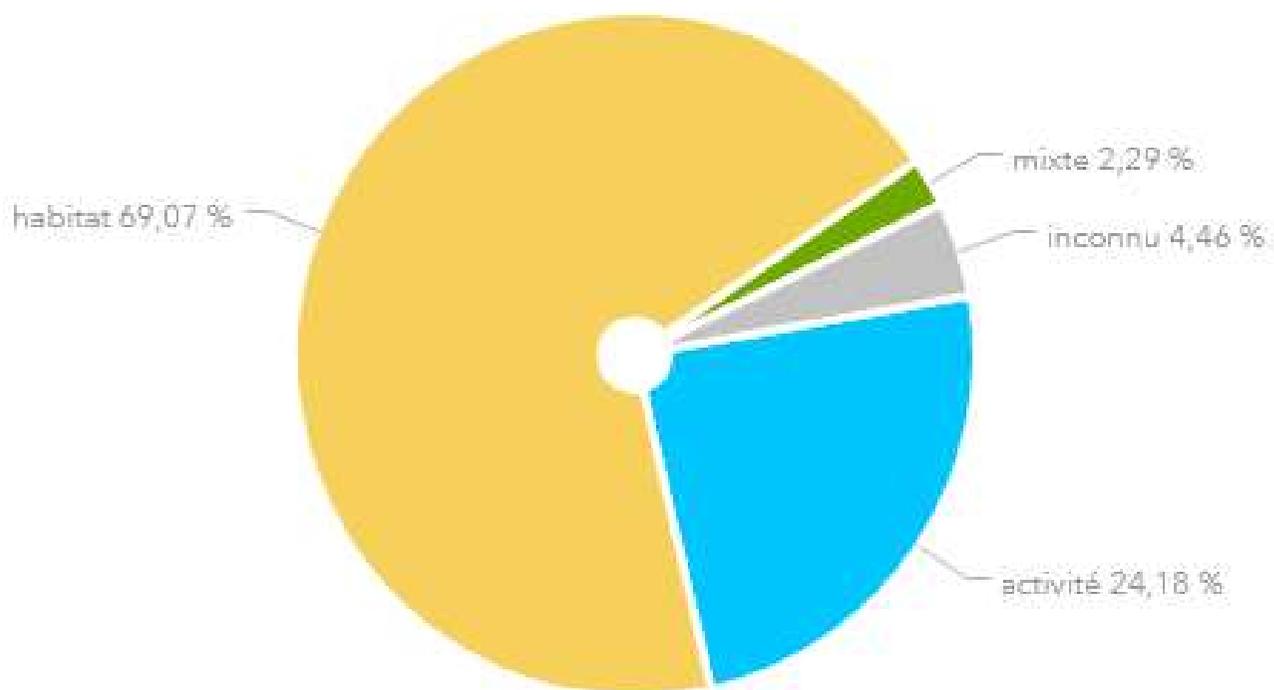
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021



## 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)

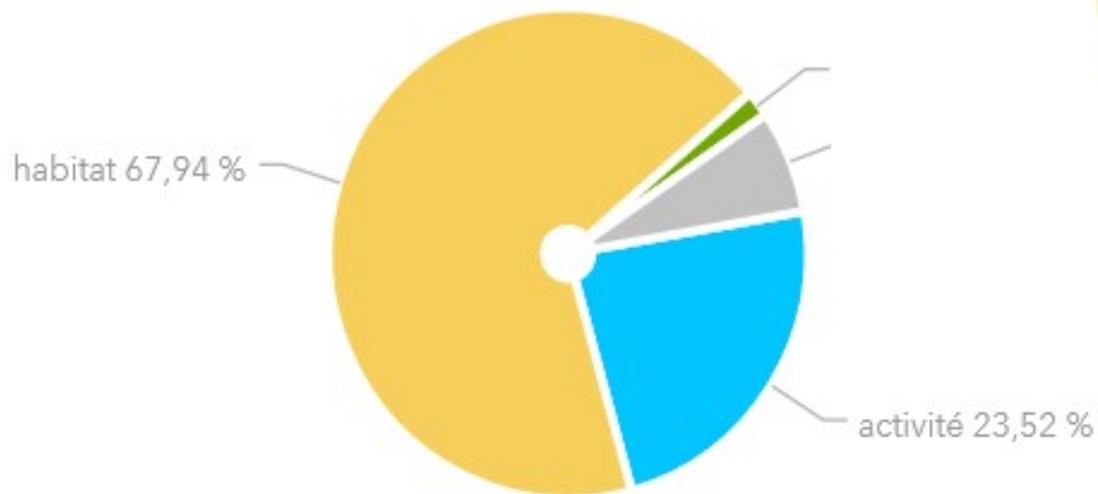
Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



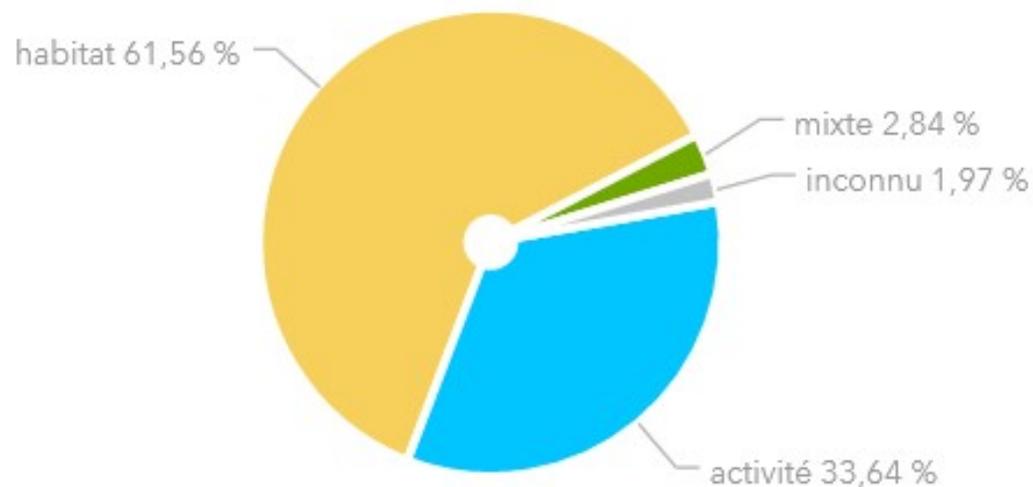
Source : observatoire national de l'artificialisation des sols

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

## Département de la Loire



## Département du Rhône



## Sobriété et développement économique

Les solutions pour développer la sobriété foncière viendront à la fois :

- Des collectivités : documents d'urbanisme, action foncière, etc.

Et

- Des entreprises : par densification verticale et compactage de l'outil de production

# 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, il 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. 5215-20, 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**

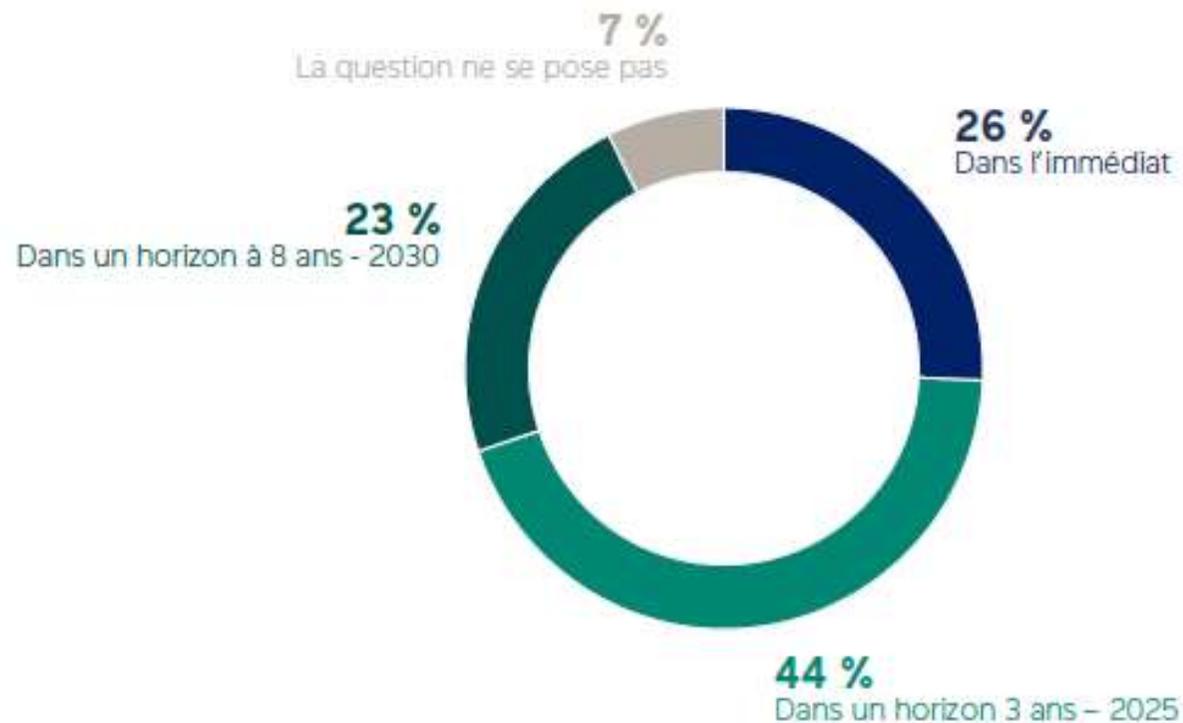
À L'ÉCHELLE DE VOTRE INTERCOMMUNALITÉ, DIRIEZ-VOUS QUE VOTRE PARC D'ACTIVITÉS EST :



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

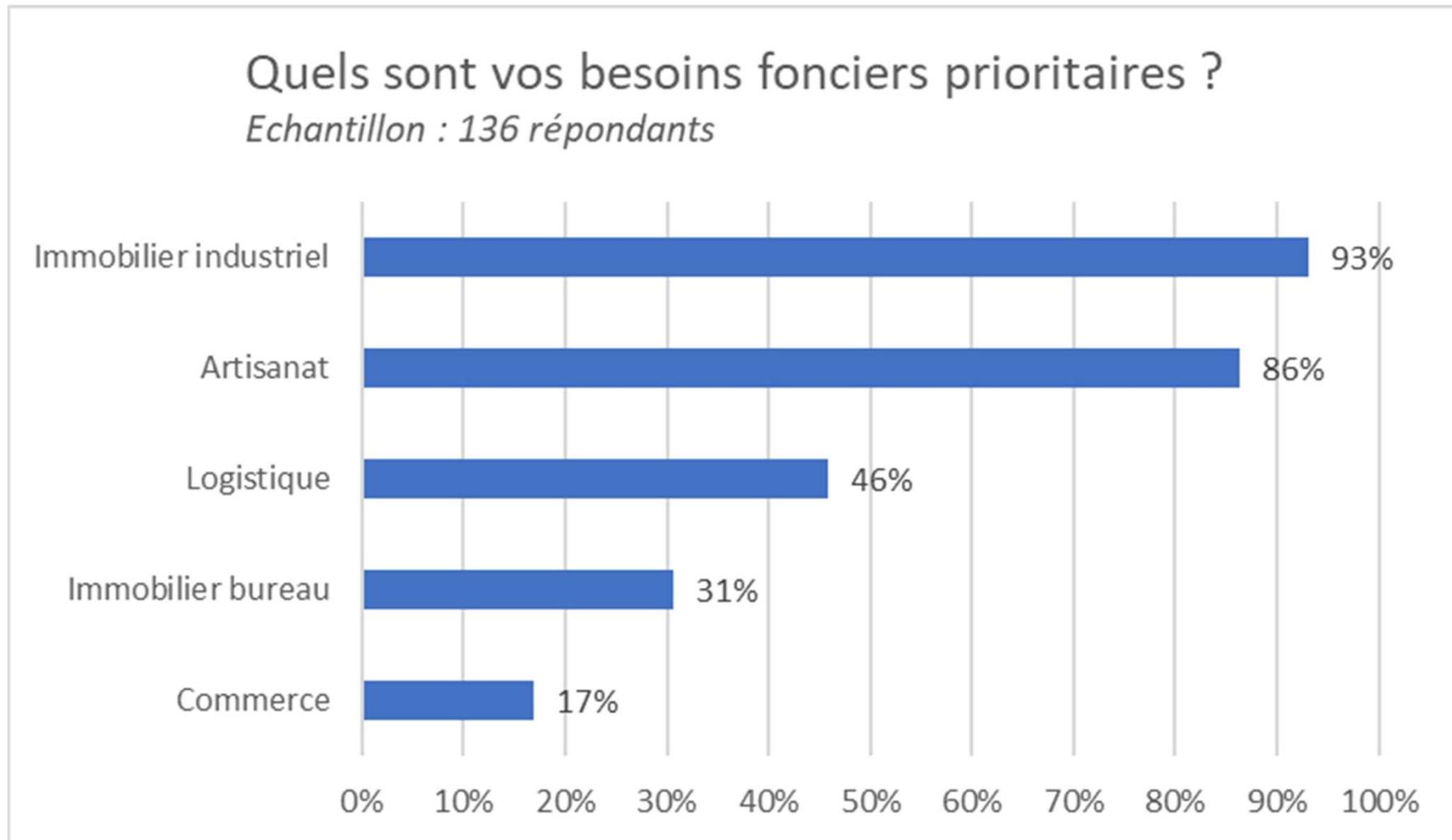
L'enquête de 2022 montre une **situation proche de la saturation pour le foncier disponible à 3 ans**

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



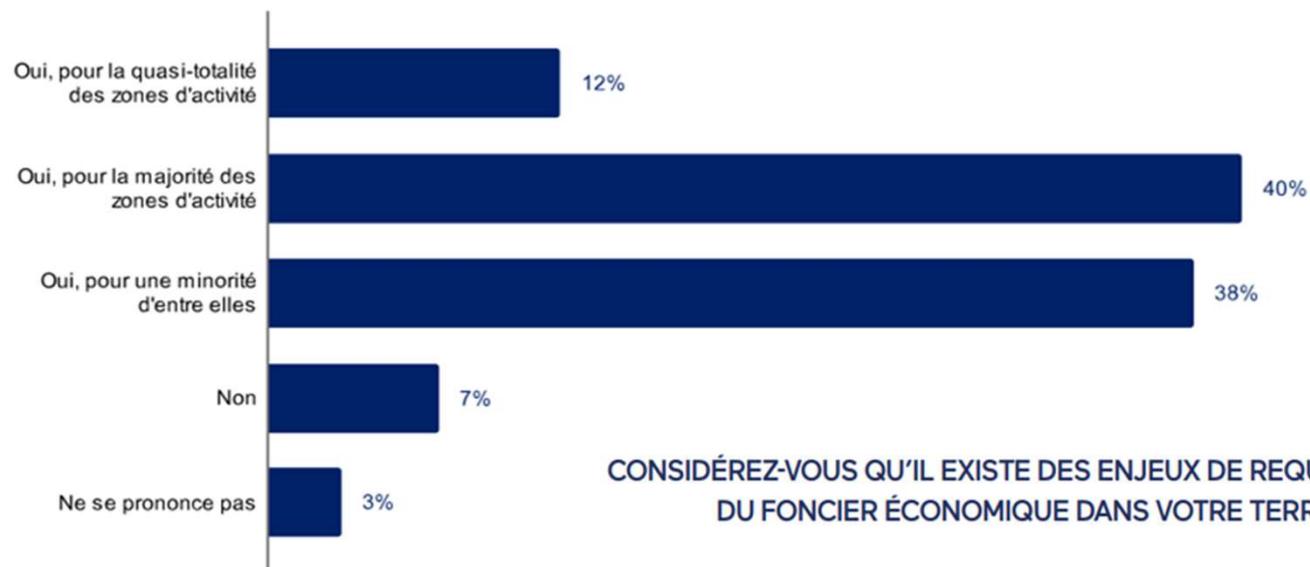
## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

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



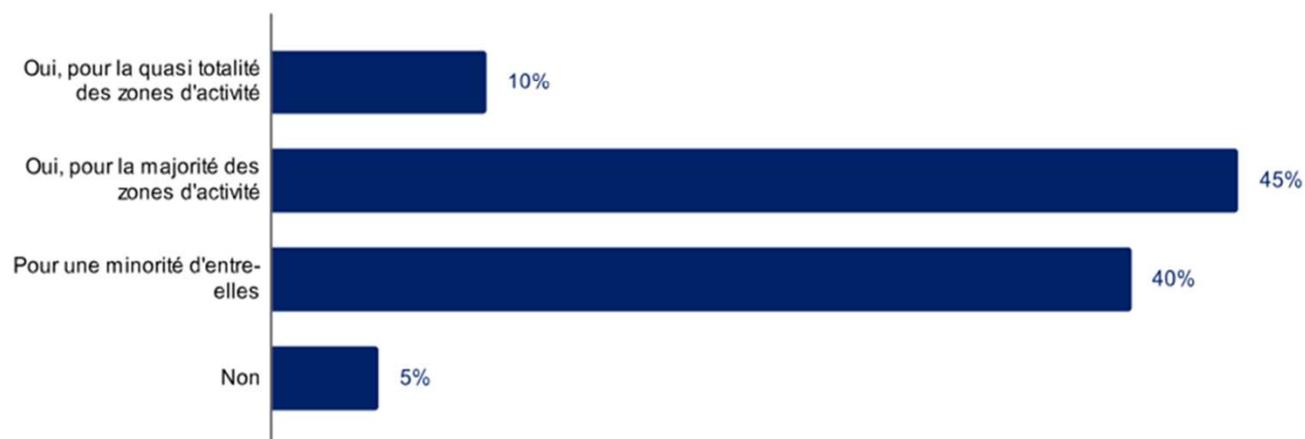
## 2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

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%)

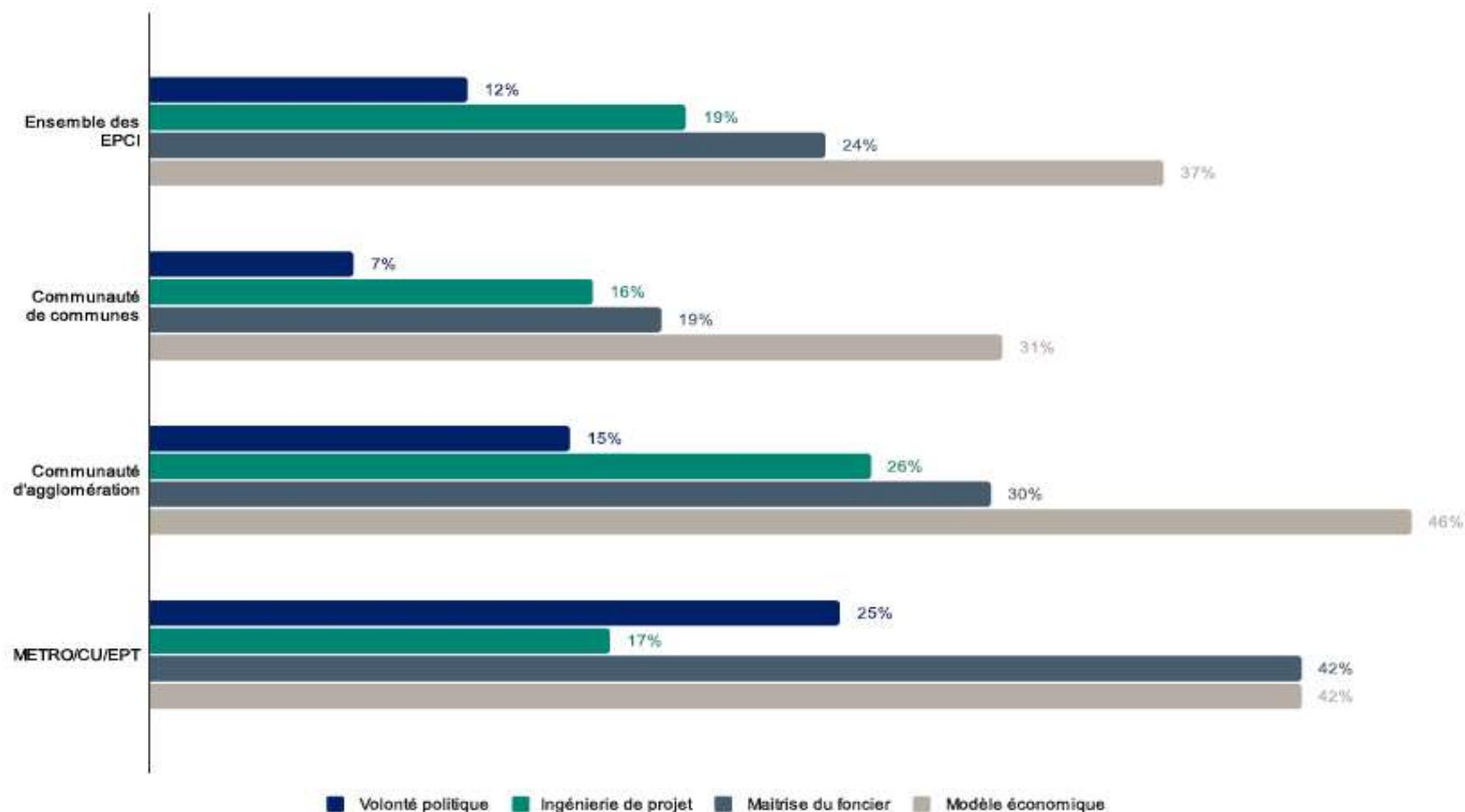
SI LA COLLECTIVITÉ EST ENGAGÉE DANS UNE OU PLUSIEURS OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE ZAE, QUELS TYPES D'ACTIIONS DE REQUALIFICATION AVEZ-VOUS ENVISAGÉ SUR LES ZAE CONCERNÉES ?



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

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

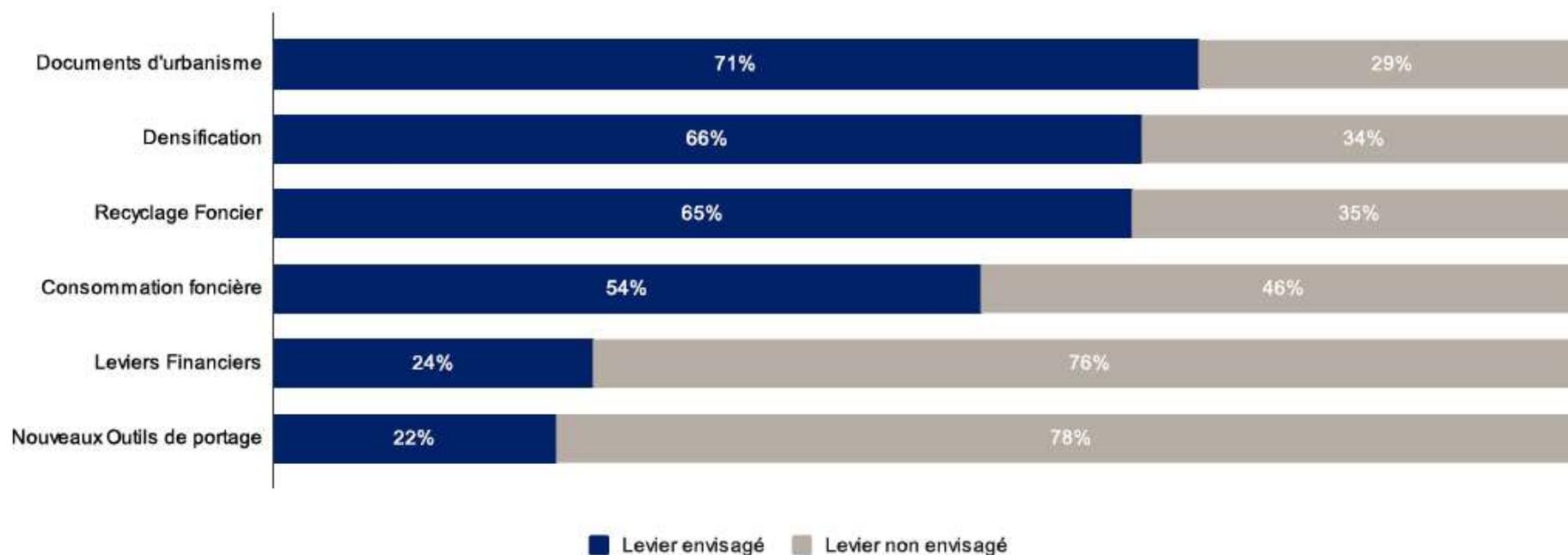
SI AUCUNE OPÉRATION DE REQUALIFICATION N'EST MENÉE, QUELS SONT LES PRINCIPAUX FREINS À CES OPÉRATIONS ?



## 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*



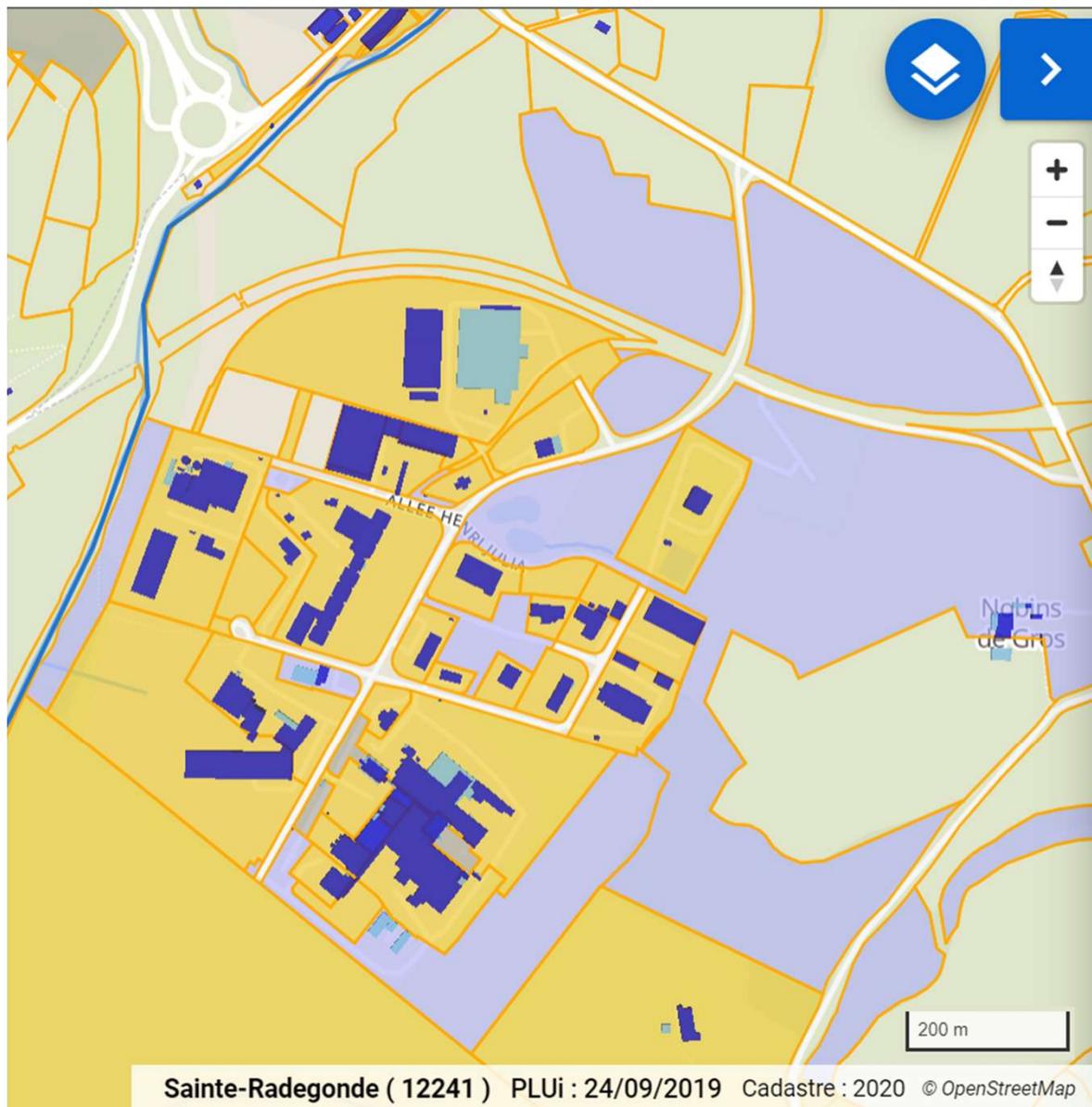
**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES  
DE DEMAIN

### **3. COMMENT OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ?**

**Les réponses et les solutions sur les  
territoires**

# IDENTIFIER LE POTENTIEL FONCIER DANS LES ZONES D'ACTIVITÉ



# 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 de clauses dans les actes de cession de terrains (fiche de lot, droit de revente à la collectivité, pacte de préférence, Propter rem, etc.). Exemple : CCPDA et Scot Rives du Rhône



## 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 : Microville 112 à Courcy-Reims ; Friches Kléber à Toul, Novaciéries à Saint – Chamond).



# OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE ET ADOPTER UN MODELE HYBRIDE

Utiliser les outils de maîtrise 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



## DENSIFIER LE BATI ET INTENSIFIER LES USAGES (AMÉNAGEMENT ET DENSIFICATION, OUTILS REGLEMENTAIRES)

- **Relever les coefficients d'emprise au sol** des bâtiments dans les PLU (Villages d'entreprises à Valence – Romans Agglo ou à Lorient agglomération)
- **Expérimenter la densification du bâti en ZAE** : démarche Mix'Cité 3 en Haute Savoie, Garage Mannes à Ivry sur Seine (EPT12)
- **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) : parc d'activités Le Cassé 1 à Saint-Jean (CAUE 31, JF Puyo), Z.I des Paluds (Aubagne)



## 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 et quai de déchargement.



# LES LEVIERS REGLEMENTAIRES ET OPERATIONNELS DE LA SOBRIETE FONCIERE POUR L'AMENAGEMENT ECONOMIQUE

## 1. PLANIFICATION et OUTILS REGLEMENTAIRES

- 1.1 Observation et diagnostic foncier
- 1.2 Schéma directeur et stratégie
- 1.3 SCOT, PLUI et OAP
- 1.4 Règlement (en ZAE)

## 2. ACTION FONCIERE ET AMENAGEMENT

- 2.1 Optimisation foncière par densification ou par mutualisation de l'espace
- 2.2 Recyclage foncier des friches
- 2.3 Maîtrise publique du foncier économique
- 2.4 portage foncier à CT et LT

## 3. COMMERCIALISATION

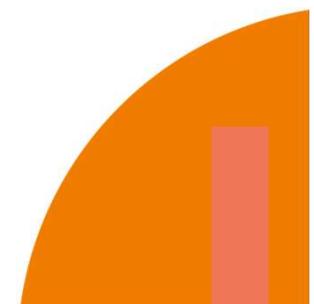
- 3.1 Action sur les prix
- 3.2 Adaptation des surfaces aux projets
- 3.3 Action sur les transactions (clauses)

## 4. OUTILS FINANCIERS ET FISCAUX

- 4.1 Incitations fiscales : usage de la T.A
- 4.2 Aides financières : Fonds friches, aides collectivités territoriales, Feder

## 5. ACCOMPAGNEMENT et SERVICES

- 5.1 Gouvernance interne (coopération interne EPCI)
- 5.2 Gouvernance externe (animation et gouvernance)
- 5.3 Mutualisation des usages et services



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

Faire des ZAE et des sites d'activités des lieux de vie et de mutualisation des services :

- **Les services** : visioconférence, showroom, impression 3D, reprographie, conciergerie d'entreprises, etc.
- **Le développement de démarches d'économie circulaire** : transition énergétique (autoconsommation collective avec PV) et écologie industrielle
- **Les actions collectives** : les associations d'entreprises (Ruptur en Vendée et Loire-Atlantique), les ASL, etc.



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Cerema**

CLIMAT & TERRITOIRES  
DE DEMAIN

**Nicolas Gillio – CeremaTerritoires et Ville**

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

Adresses :

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

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

**Contacts**