



**ZONES D'ACTIVITES ET SOBRIETE FONCIERE :
ETAT DES LIEUX ET PERSPECTIVES**

Plateforme Expertises.territoires

CEREMA – DRIEA Ile-de-France

6 avril 2023

LES QUESTIONS ABORDEES

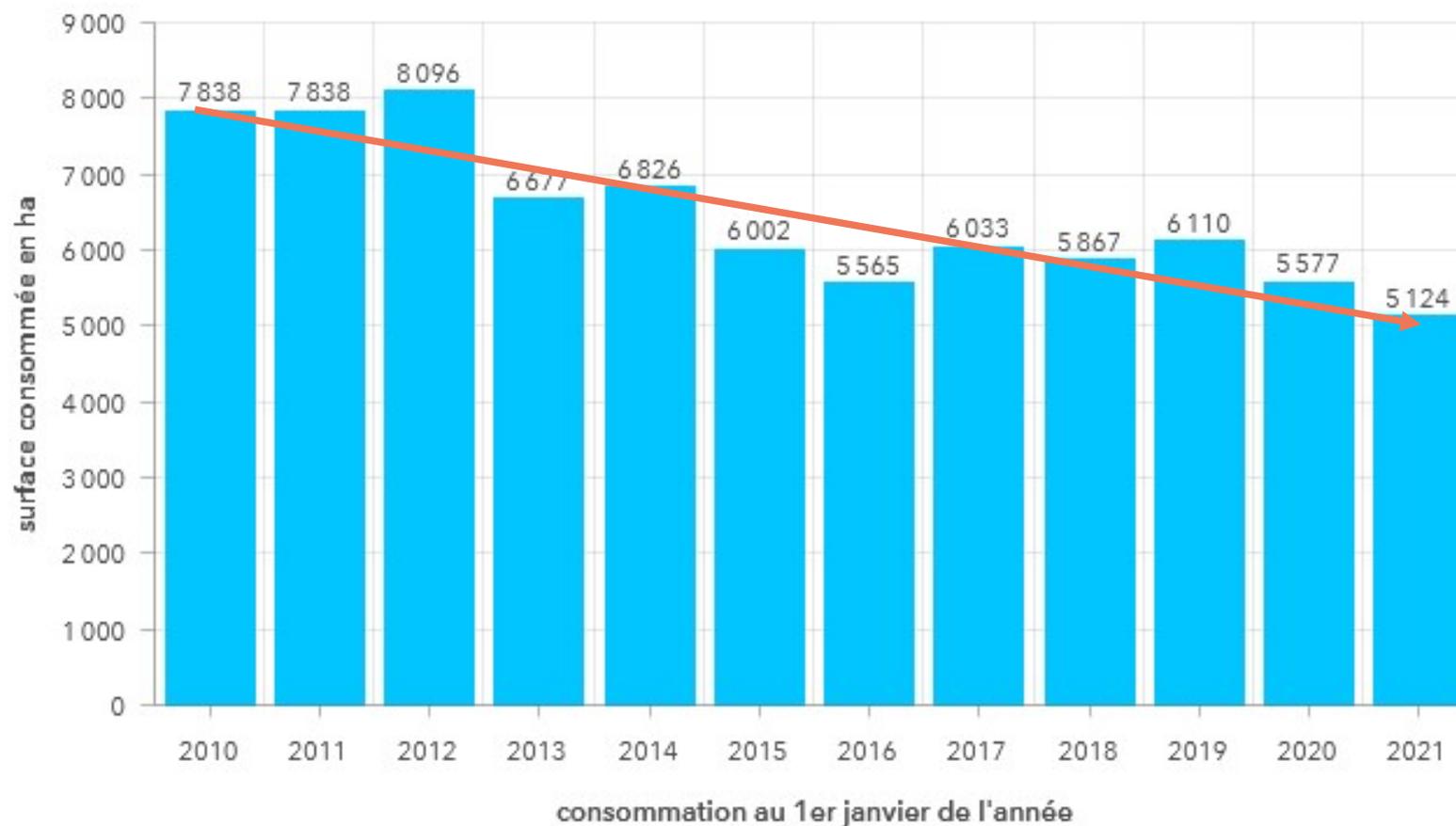
1. L'état d'avancement des inventaires de ZAE et les difficultés rencontrées
2. L'état des lieux du foncier économique et des ZAE en particulier
3. Les solutions pour avancer dans la bonne direction

1. LE CONTEXTE DU ZAN ET LE CADRE REGLEMENTAIRE

CONTEXTE NATIONAL

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)

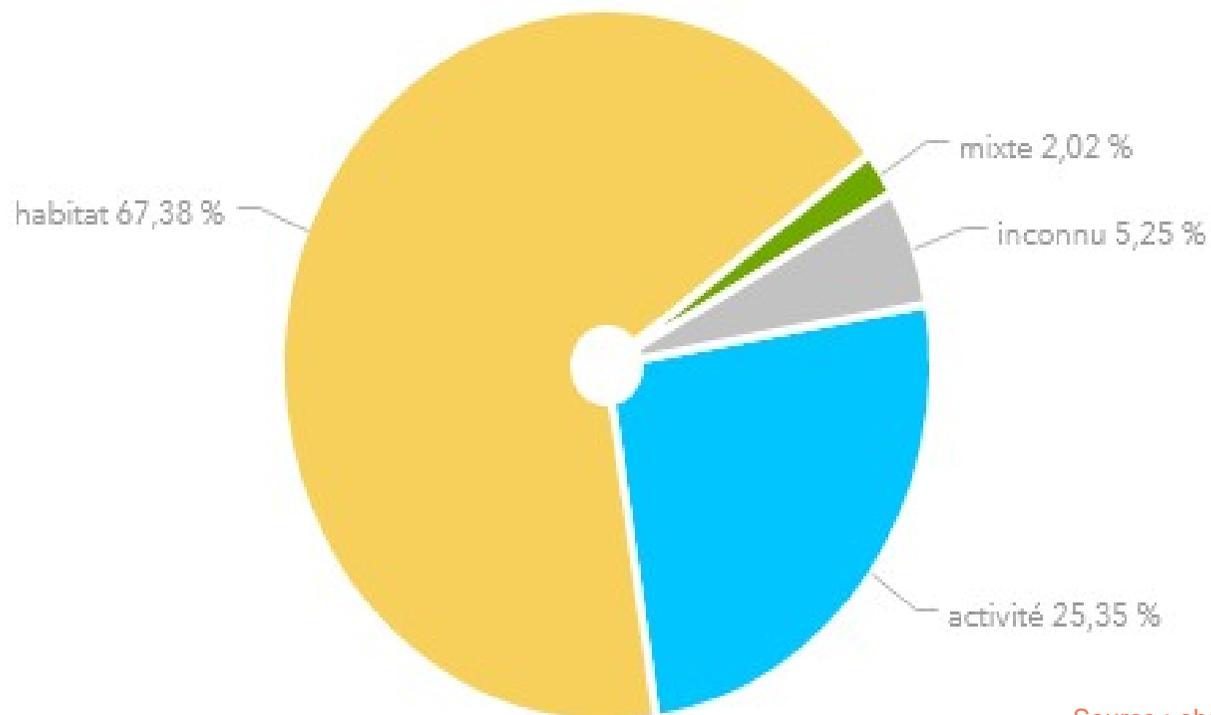
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021



CONTEXTE NATIONAL : ARTIFICIALISATION DES SOLS PAR LES ACTIVITÉS

- 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

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. »



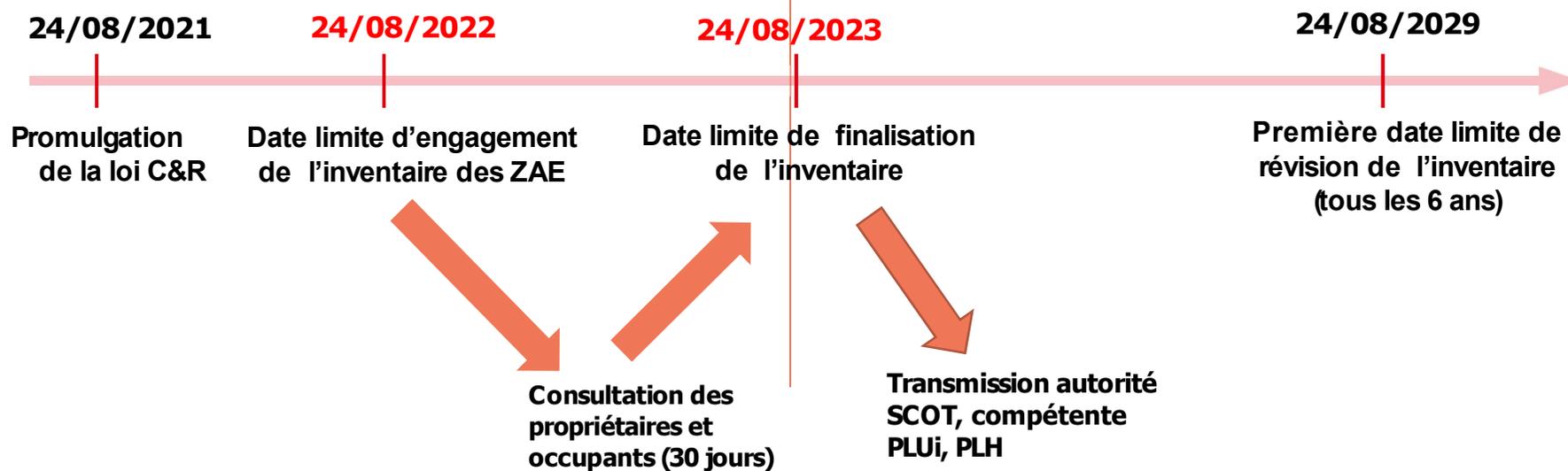
Zones relevant de la compétence

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

CALENDRIER DE MISE EN ŒUVRE DES INVENTAIRES DE ZAE

De la promulgation de la loi à l'inventaire

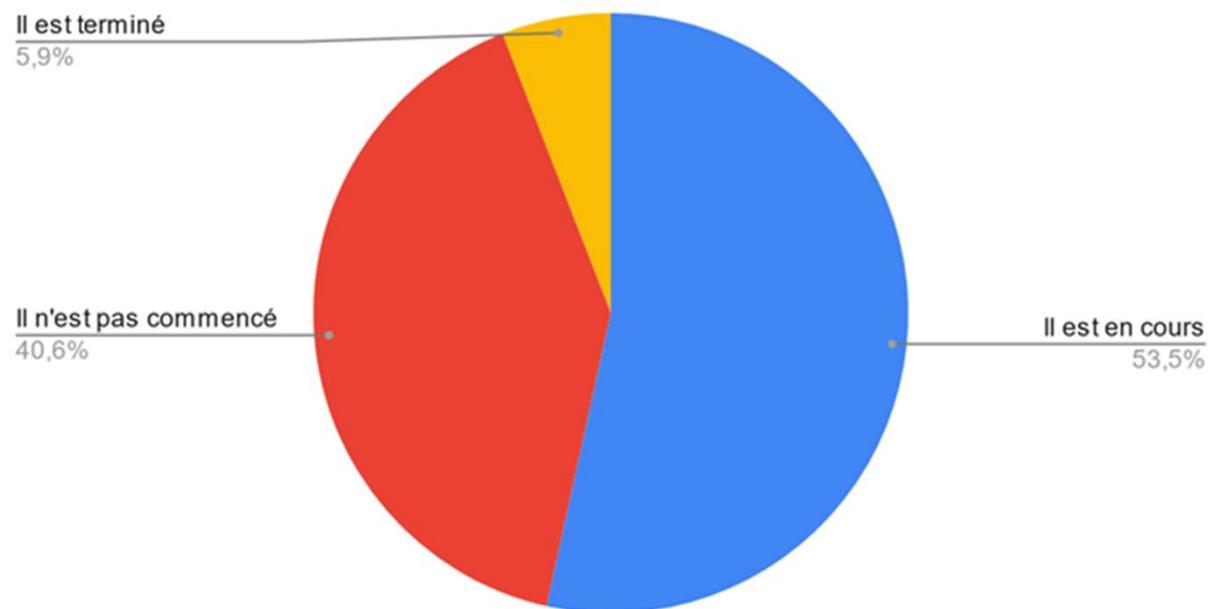
Mise à jour de l'inventaire



AVANCEMENT DES INVENTAIRES DE ZAE

- « Il est en cours » : des difficultés de collecte de données (vacance des locaux, localisation des occupants)
- « Il n'est pas commencé » : Des EPCI en manque d'outils et de moyens

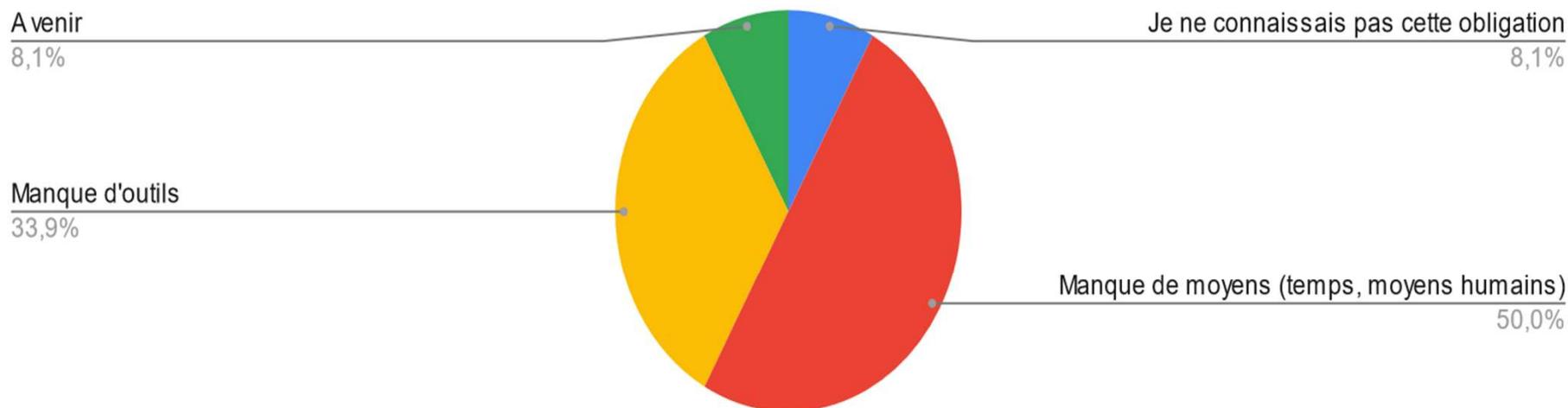
Où en êtes vous dans l'inventaire des zones d'activités économiques sur votre territoire ? (103 réponses)



AVANCEMENT DES INVENTAIRES DE ZAE

- Le manque de moyens et d'outils : principales raisons à l'absence de démarrage de l'inventaire

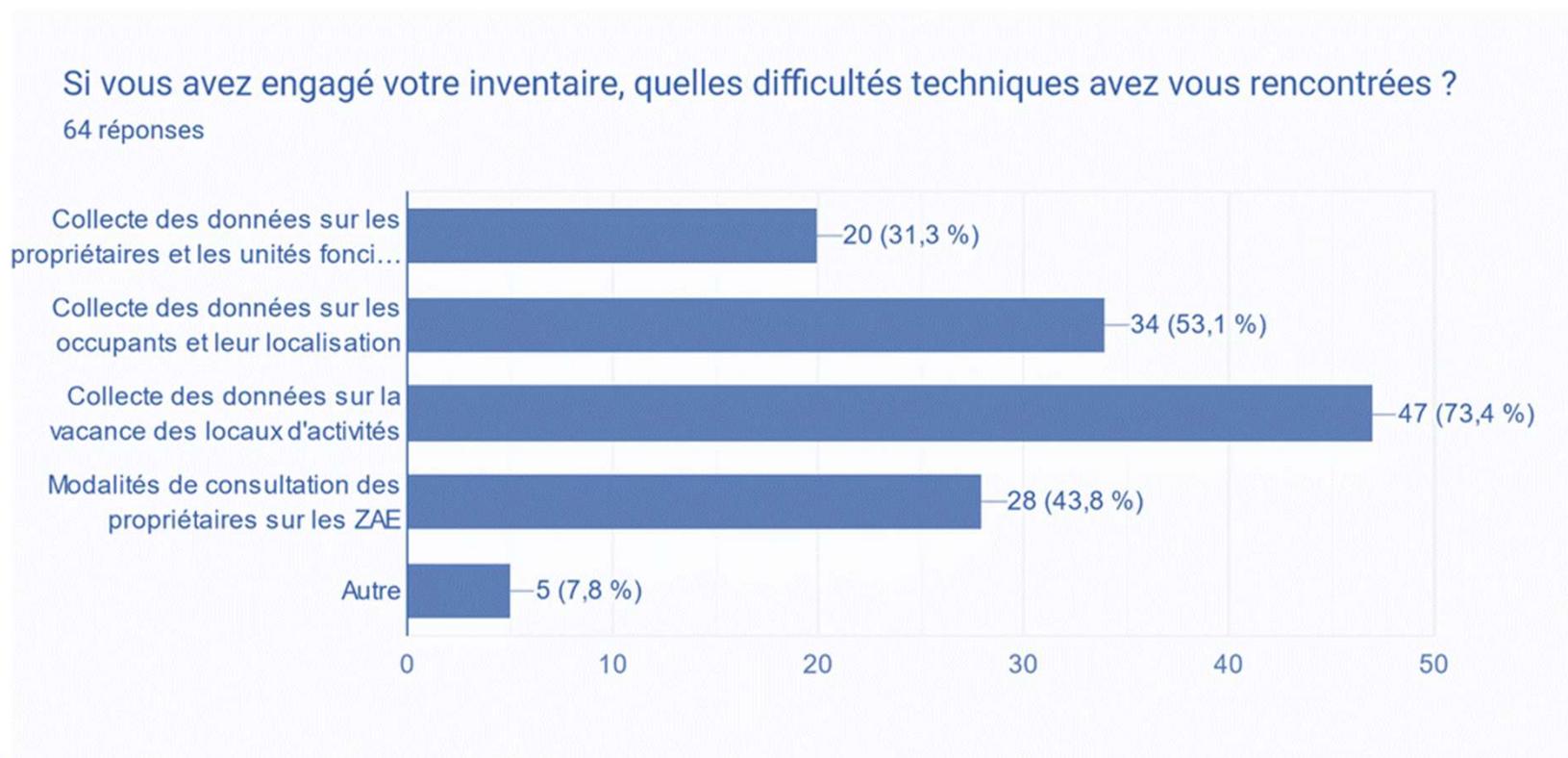
S'il n'est pas commencé, quelles sont les raisons ? (49 réponses)



AVANCEMENT DES INVENTAIRES DE ZAE

Les intercommunalités font face à plusieurs difficultés dans la réalisation de leurs inventaires, principalement liées à la collecte des données :

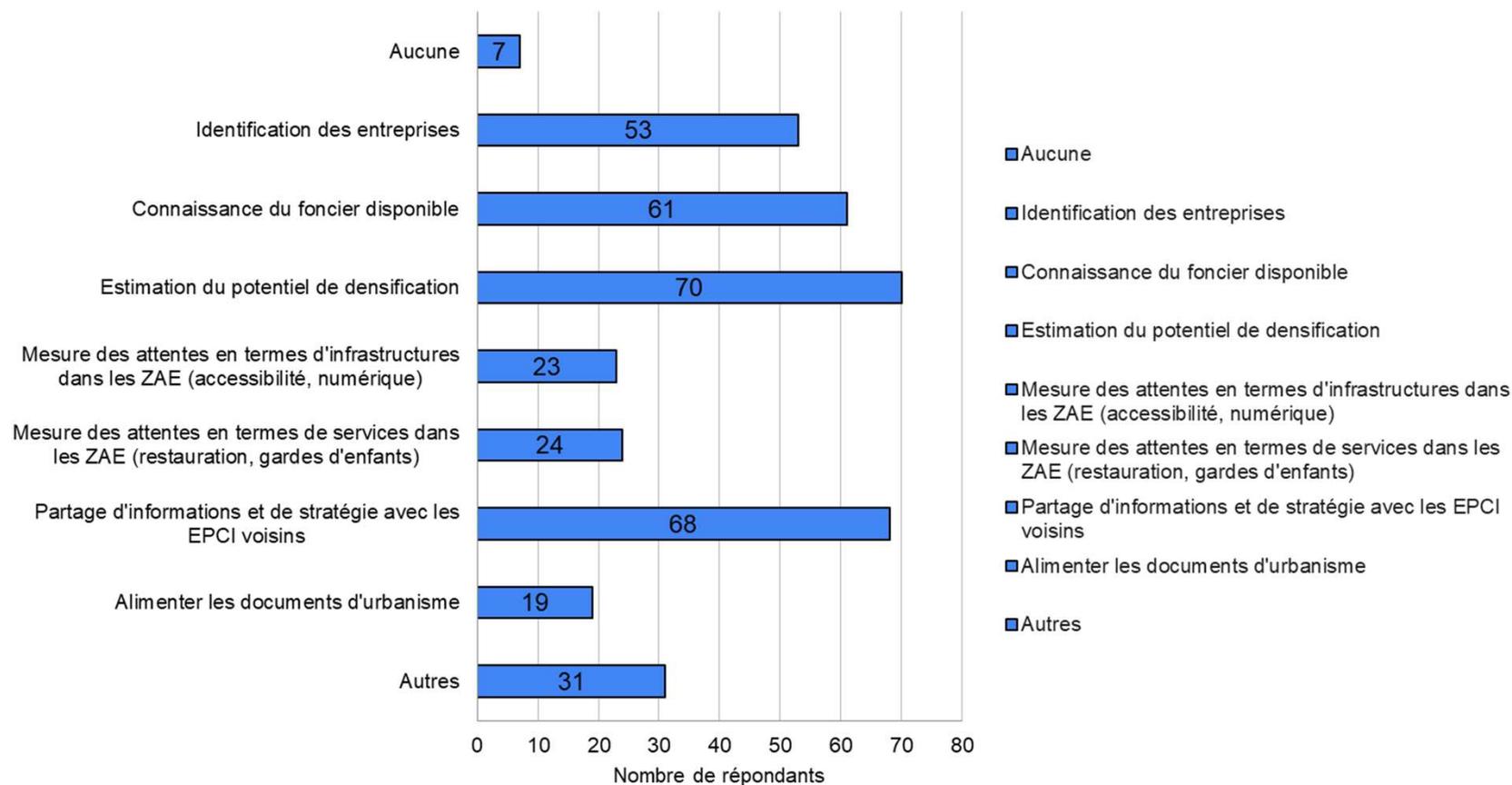
- la vacance des locaux d'activités (70,6% des répondants),
- sur les occupants (56,9%) et sur les propriétaires et les unités foncières (33,3%).
- Les modalités de consultation des propriétaires sur les ZAE sont aussi un frein pour 45% des répondants.



AVANCEMENT DES INVENTAIRES DE ZAE

Les intercommunalités privilégient la connaissance de leur foncier économique et le partage d'informations + estimation du potentiel de densification comme opportunités liées à l'inventaire :

Quelles opportunités apporte la création d'inventaire ? (100 répondants)



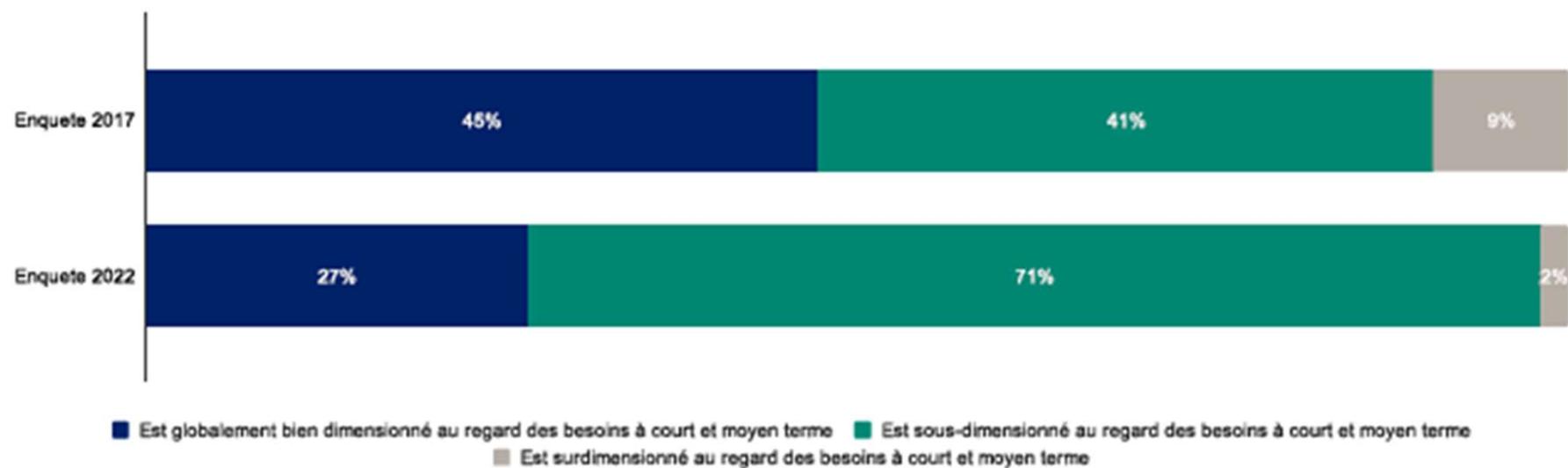
2. Etat des lieux du foncier économique sur les territoires à l'heure du ZAN



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS

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

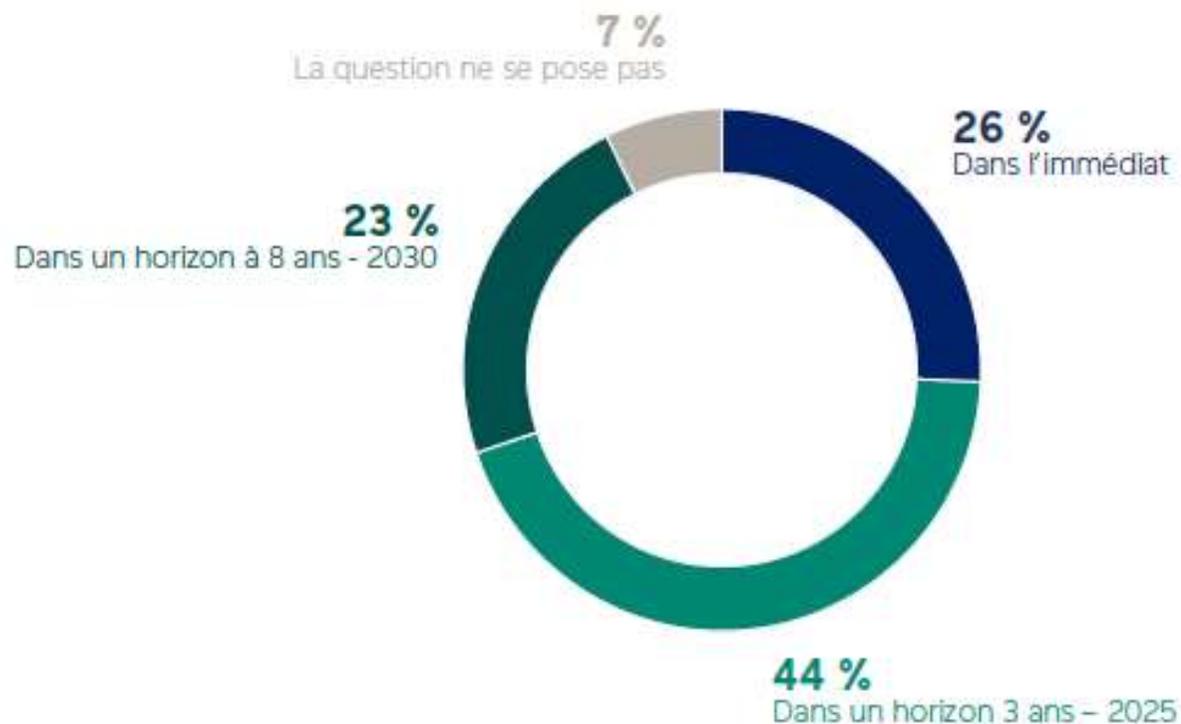
À L'ÉCHELLE DE VOTRE INTERCOMMUNALITÉ, DIRIEZ-VOUS QUE VOTRE PARC D'ACTIVITÉS EST :



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS

Une situation de saturation à un horizon de 3 ans pour 77%
26% des EPCI observent déjà ce phénomène sur leur territoire

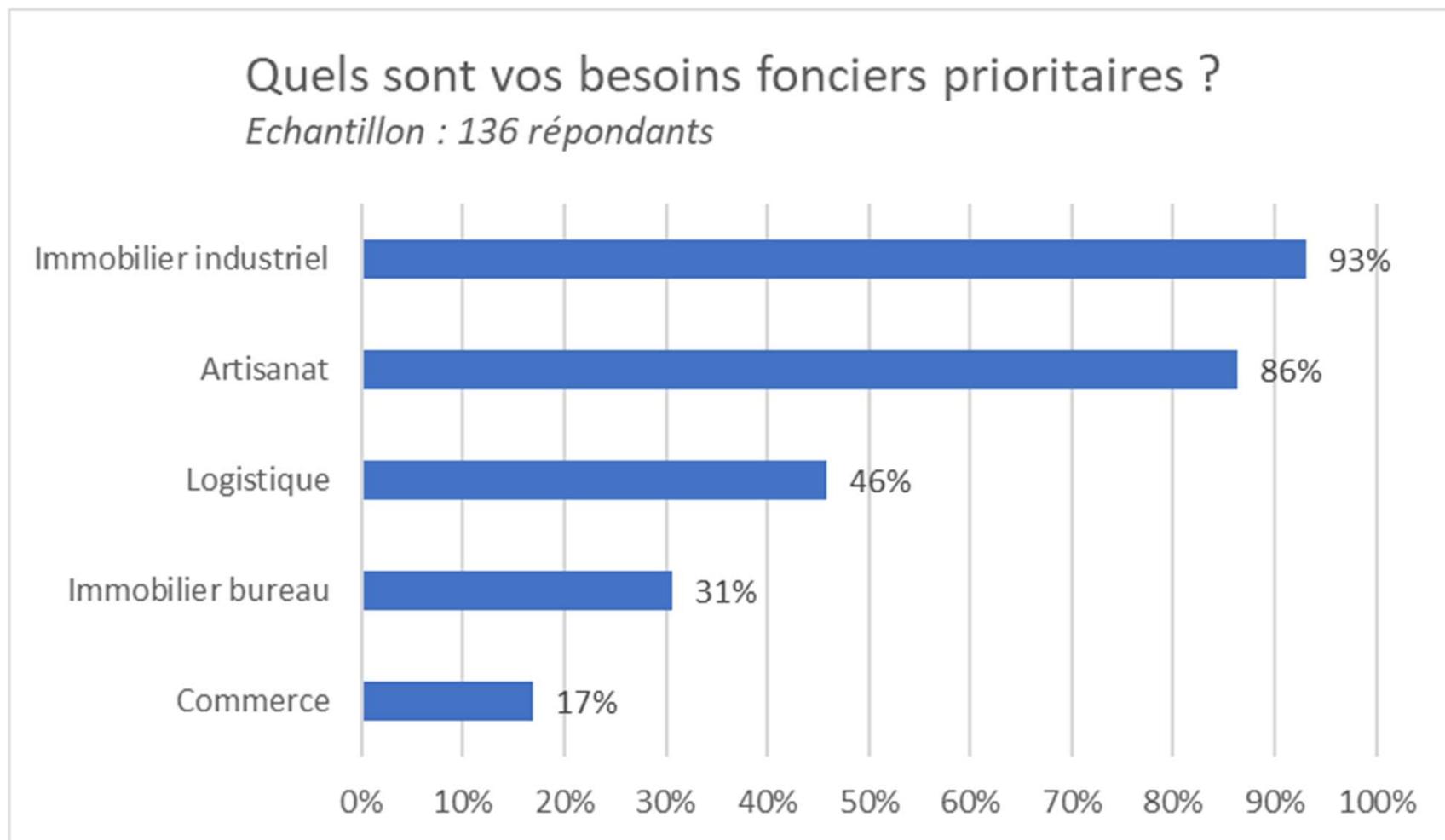
EN POURSUIVANT LES TENDANCES ET OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ACTUELLES,
VOTRE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ARRIVERA À SATURATION :



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

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

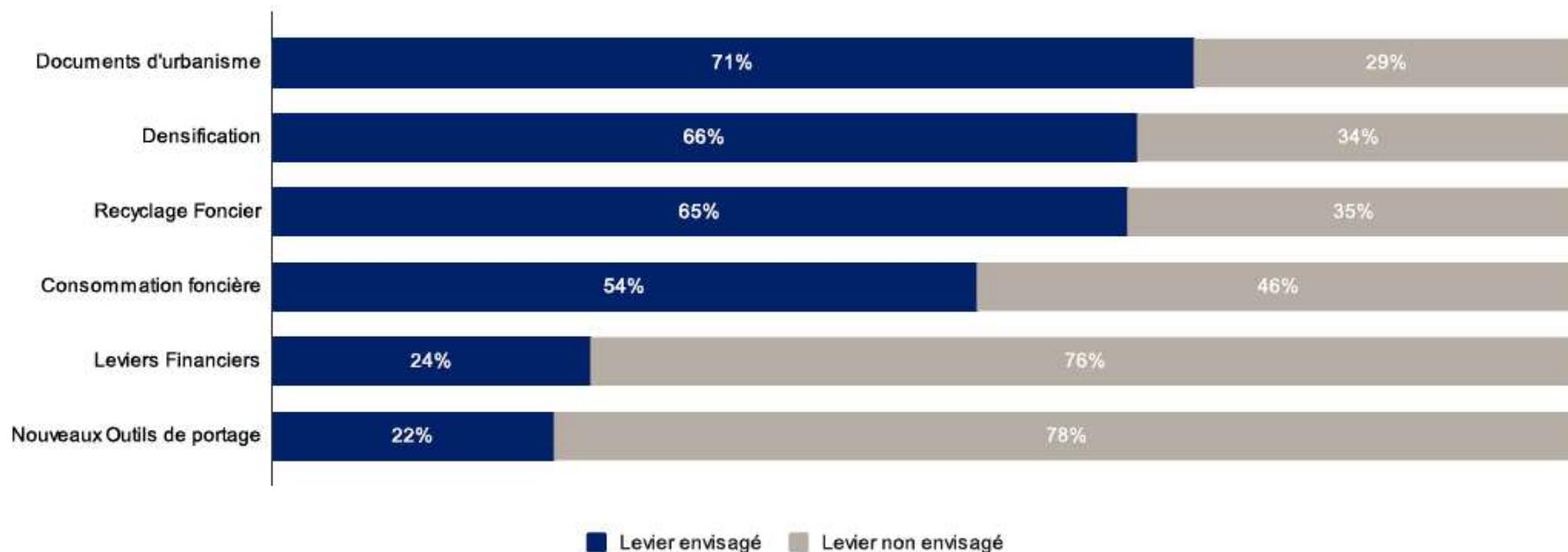
Le commerce apparaît très en retrait : conséquences de la crise sanitaire, effets de la loi C&R, etc.



2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

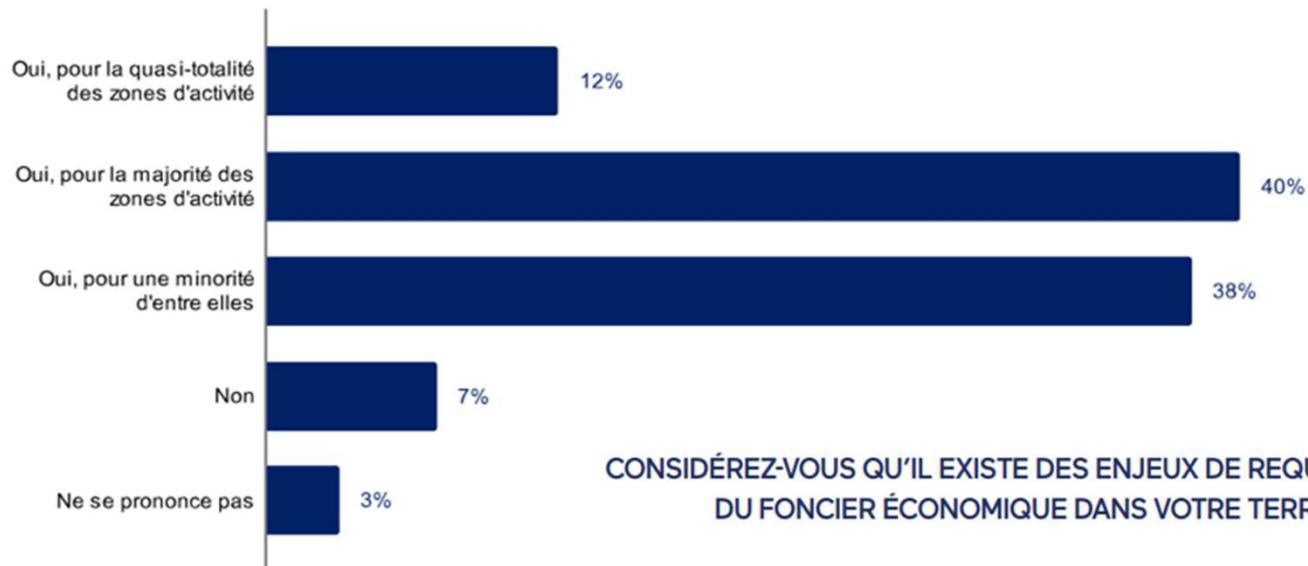
Principaux leviers pour accroître la disponibilité du foncier économique :

TYPES DE LEVIERS ENVISAGÉS POUR ACCROITRE LA DISPONIBILITÉ FONCIÈRE



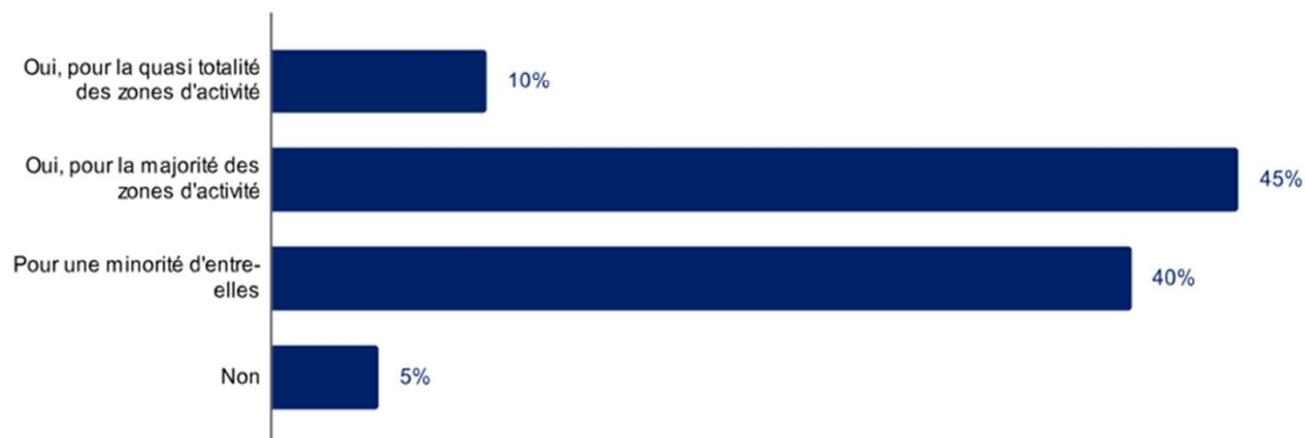
2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE

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%)

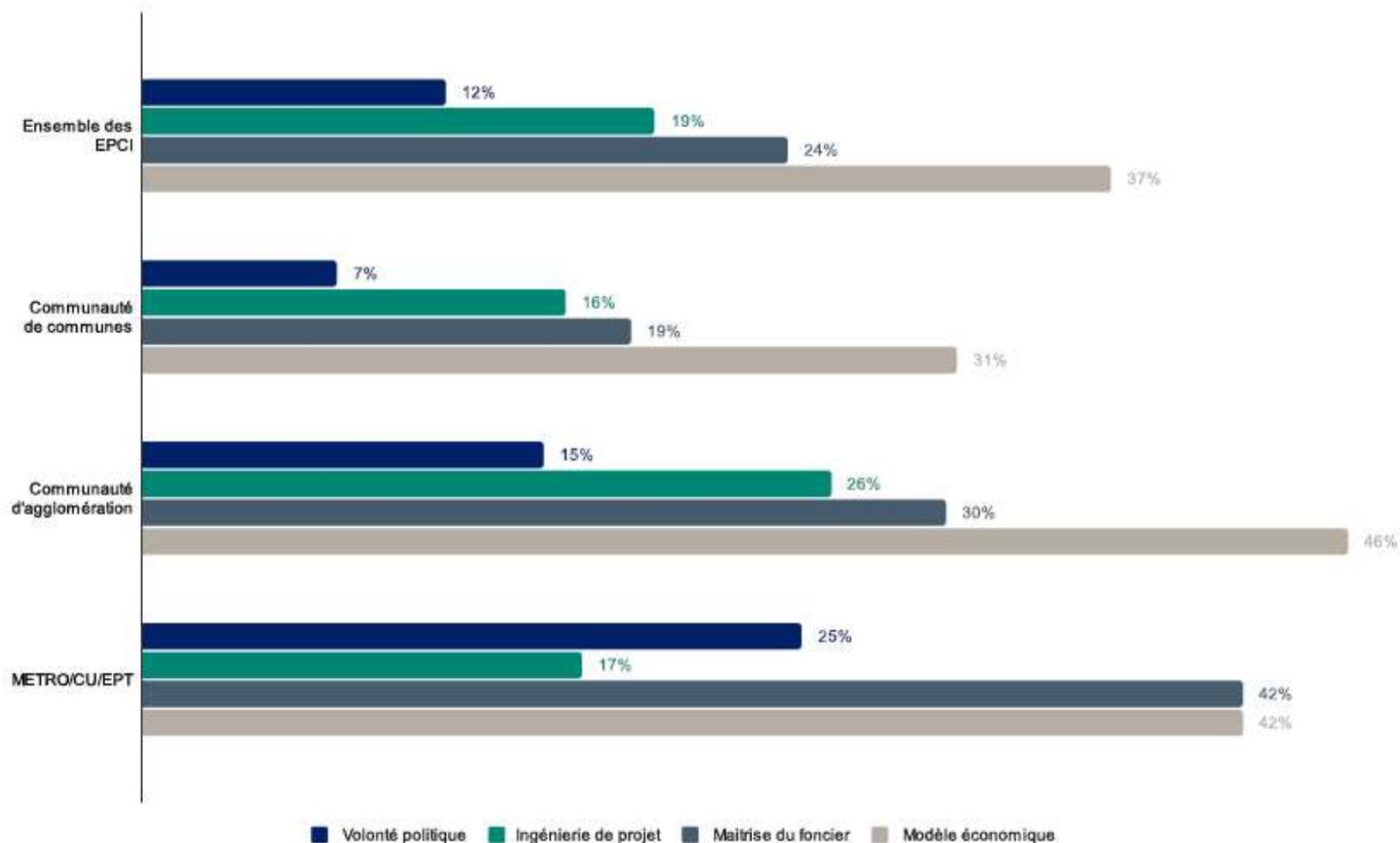
SI LA COLLECTIVITÉ EST ENGAGÉE DANS UNE OU PLUSIEURS OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE ZAE, QUELS TYPES D'ACTIONS DE REQUALIFICATION AVEZ-VOUS ENVISAGÉ SUR LES ZAE CONCERNÉES ?



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 ?

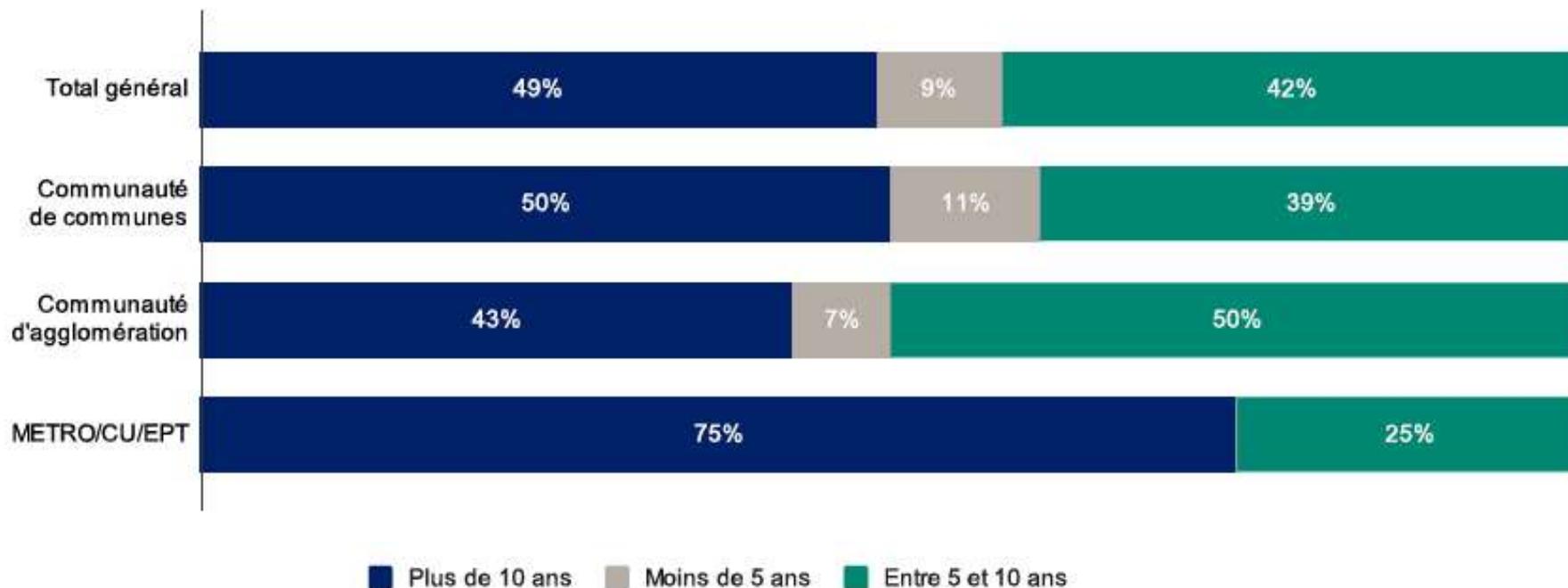


2. RETOUR SUR L'ENQUÊTE FONCIER ÉCONOMIQUE – RÉSULTATS

Un modèle économique à réinventer dans un contexte de forte pression foncière

- Quid du modèle avec la suppression totale de la CVAE en 2024 et une compensation peu dynamique ?

EN MOYENNE, QUELS SONT LES DÉLAIS NÉCESSAIRES POUR QUE LES RECETTES FISCALES COUVRENT LES DÉPENSES EN AMÉNAGEMENT DU FONCIER ÉCONOMIQUE (CVAE, CFE, TFPB) ?





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



3. COMMENT IDENTIFIER ET OPTIMISER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ?

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

3.1 AMÉLIORER LA CONNAISSANCE DU FONCIER ÉCONOMIQUE

LES DONNEES FONCIERES ET IMMOBILIERES :

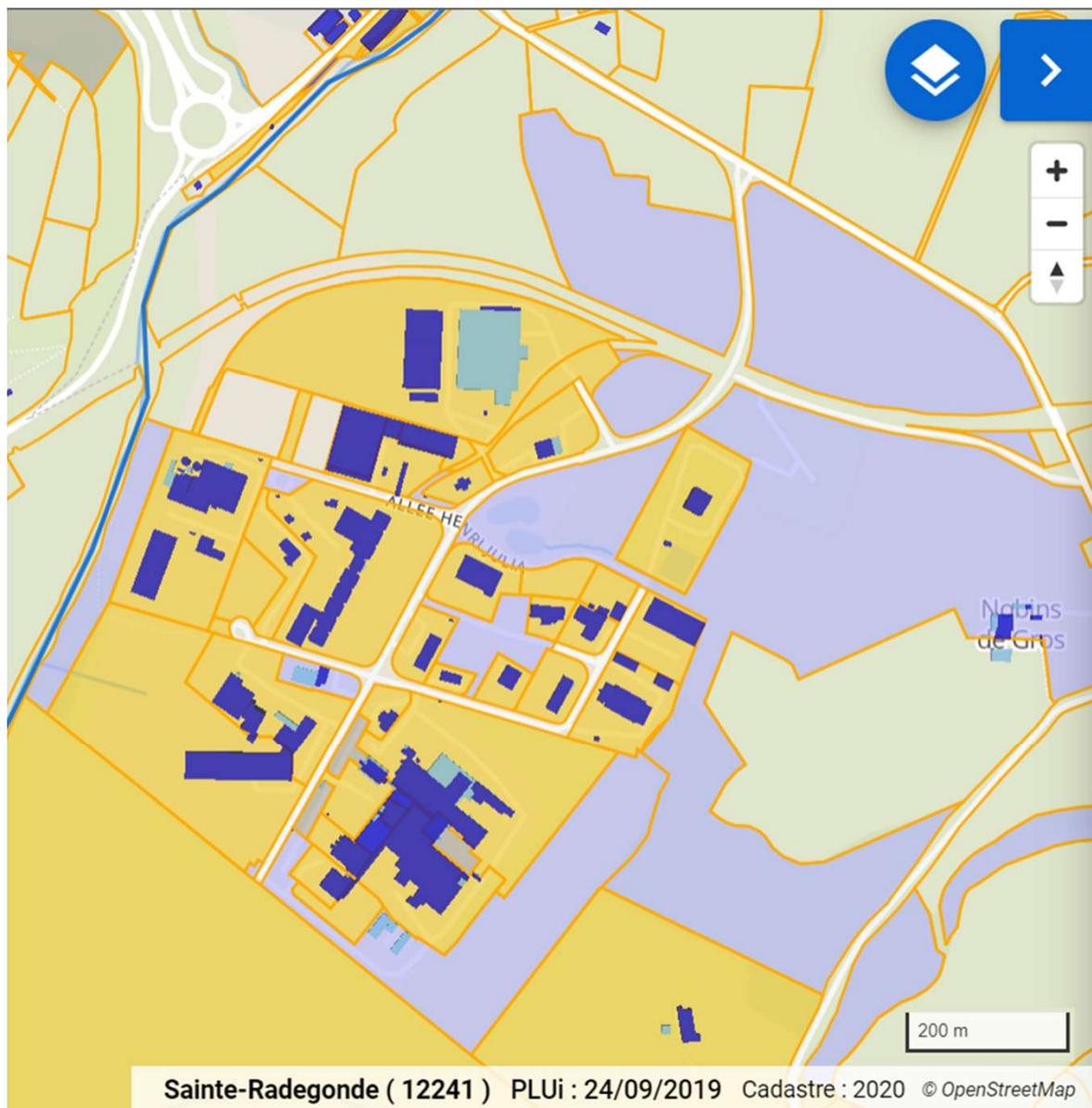
- **MAJIC (DGFIP) => Fichiers fonciers (Cerema pour MTE)**

LES APPLICATIONS :

- **URBANSIMUL => pré-diagnostic foncier et stratégie (potentiel de densification)**
- **CARTOFRICHES => identifier et déclarer l'existence de friches**
- **URBANVITALIZ => accompagner les petites collectivités à identifier des aides**



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

3.2 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE

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 (DAACL des SCoT)

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 (droit de revente à la collectivité, propter rem, etc.)



3.2 OPTIMISER LE FONCIER ECONOMIQUE

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)
- **Les foncières publiques** pour acquérir et valoriser des locaux d'activité (Oryon, Vendée)
- Le **BRSA** pour revitaliser les centres-villes et centre-bourgs avec des locaux à loyers modérés

La réutilisation des friches :

- **Recycler les friches économiques** : réutilisation partiel d'un site d'activité vacant, urbanisme transitoire ou projet d'aménagement (Microville 112).



3.2 DENSIFIER LE BATI

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

Réduire/modifier la place des espaces verts et la gestion des eaux pluviales (coef. de pleine terre et bassin de rétention)



3.3 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.



3.2 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 Action foncière
- 1.4 SCOT, PLUI et OAP
- 1.5 Cahier des charges/ règlement/ contrat

2. AMENAGEMENT

- 2.1 Optimisation foncière (densification) - mutualisation de l'espace
- 2.2 Structures dédiées de portage et d'intervention

3. COMMERCIALISATION

- 3.1 Action sur les prix
- 3.2 Adaptation des surfaces aux projets
- 3.3 Opération d'ensemble

4. OUTILS FINANCIERS ET FISCAUX

- 4.1 Incitations fiscales
- 4.2 Aides financières

5. ACCOMPAGNEMENT

- 5.1 Gouvernance interne
- 5.2 Gouvernance externe





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES
DE DEMAIN

Nicolas Gillio – CeremaTerritoires et Ville

Nicolas.gillio@cerema.fr

Adresse :

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

Contacts