

SEMINAIRE 4

**« QUELLE GOUVERNANCE LOCALE METTRE EN
PLACE AU SERVICE DE VILLES ET TERRITOIRES
PRODUCTIFS, ACTIFS ET MIXTES ? »**

12 AVRIL 2022

NOTRE PROGRAMME DE LA MATINÉE !



9h25 - 9h40 : accueil et introduction

9h40 – 10h20 : séquence 1

Quels acteurs mobiliser pour définir et mettre en œuvre une stratégie d'aménagement économique ?

10h20 – 11h : séquence 2

Quelle gouvernance pour assurer un portage foncier et financier de la stratégie ?

11h - 11h45 : séquence 3

Quelle gestion et animation des espaces d'activités économiques ?

11h45 – 12h : conclusion et suites du séminaire



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

SEQUENCE 1

Quels acteurs mobiliser pour définir et mettre en œuvre une stratégie d'aménagement économique ?

CA Cœur d'Essonne - Christophe BRERAT, DGA

« Une vision polycentrique et partagée du territoire au travers d'une ORT »

La planification

enjeu majeur pour la gouvernance des EPCI de la Grande Couronne francilienne

L'adoption du projet de Territoire fin 2019, -soit 3 ans après les nouvelles organisations territoriales post loi NOTRe- a véritablement permis au élus de mieux situer le positionnement de Cœur d'Essonne dans le les enjeux franciliens, notamment pour :

- Limiter les extensions et encourager la **sobriété foncière**
- **Maitriser le développement** et l'urbanisation du territoire avec un Grand Paris en pleine expansion
- Améliorer les moyens de **transports** dans un secteur où les réseaux viaires sont saturés
- Développer de **l'emploi local**
- **Rééquilibrer commerce** local / commerce de périphérie
- Maitriser la **production de logements**

L'adoption fin 2020, du Scot, du PLH, d'une OPAH, de l'ORT multisites et polycentriques de la compétence commerce représentent des déclinaisons stratégiques et opérationnelles de la feuille de route politique du projet de Territoire, qui permettent :

- Un meilleur positionnement de l'agglomération dans le **dialogue avec l'Etat, et la Région**
- De mieux négocier et de peser sur la fixation **des objectifs des politiques sectorielles**
- De projeter le développement de l'agglomération à 30 ans en fixant les **objectifs de densification et de coefficient de consommation foncière**
- De faire des **6 principales centralités** du territoire une priorité pour créer, recréer un cadre de vie de qualité
- De peser sur les questions **de mobilité et de transports** vis-à-vis de l'Etat et de la Région

L'ORT : un support pour le développement des centralités et du commerce local

Un contexte commercial marqué par :

- Une sur densité **d'une offre commerciale en périphérie** de Carré Sénart à la Croix Blanche
- **Des centralités avec des enseignes de qualité moindre**, peu diversifiées et souvent spécialisées
- Des **espaces publics peu attractifs** ou nécessitant une requalification

Une stratégie commerciale à plusieurs échelles

- Dans le cadre d'une **entente territoriale avec GPS**, lancement d'une **étude sur le « grand commerce »**, conclue par une **charte** visant à interdire la création de nouvelles implantations commerciale en périphérie et limitant les surfaces alimentaires de + 1000 m² et instaurant un dialogue annuel entre EPCI sur le bilan du grand commerce et les tendances de celui-ci
- Adoption d'une **compétence commerce** fixant comme priorité le **maintient et le développement du commerce local et la requalification des centralités**
- **Signature avec l'Etat d'une convention ORT multisite et polycentrique** pour faire porter l'effort de densification et de développement à 6 communes du territoires
 - 2 communes Action Cœur de Ville (Arpajon, Saint-Michel-sur-Orge)
 - 1 commune Petite Ville de Demain (Breuillet)
 - 1 secteur d'étude avec périmètres de projet sur 3 communes : la transformation de la route de Corbeil en boulevard urbain (Sainte Géenviève-des-Bois, Morsang-sur-Orge, Villemoisson-sur-Orge)

L'ORT : un support pour le développement des centralités et du commerce local

Le développement de **5 outils** pour piloter la mise en œuvre opérationnelle de l'ORT avec une répartition Villes/ Agglomération

- Une **convention stratégique avec l'Epifif** pour maîtriser le foncier et porter des programmes de réhabilitation et de requalification
- Une **Opah** concentrée sur les périmètres ORT (portage par l'EPCI, les villes prennent à leur charge le volet Renouvellement Urbain et les plan façades)
- La création d'une **foncière « commerce »** dans le cadre du FRLA
- Le lancement d'un **DACCL**
- La mise en place de **fonds de concours locaux** pour compléter l'action de l'EPCI pour la requalification des l'espaces publics

**EPT Boucle Nord de Seine - Anaïs KOT, Directrice développement territorial
Ville de Gennevilliers - Françoise Hilaire, Responsable Service Economique**

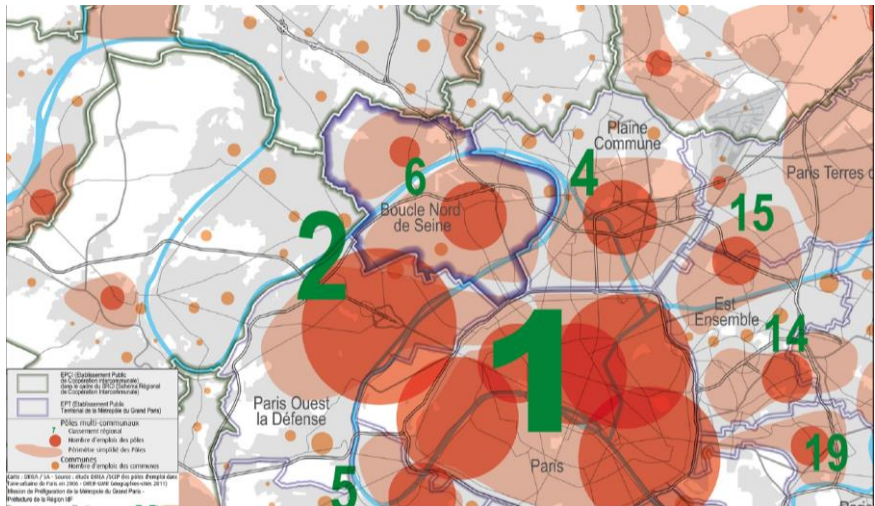
« Une articulation étroite entre l'EPT et les communes pour le développement et l'aménagement économique »

Séminaire « gouvernance locale et aménagement économique »

12 avril 2022

Boucle Nord de Seine, un territoire attractif avec une identité marquée

Boucle Nord de Seine : 6^{ème} pôle d'emploi francilien
41 414 établissements (INSEE REE 2018) dont 25 % ayant au moins un salarié (26% IDF)
183 316 emplois (RGP 2017)
160 817 emplois salariés privés (ACOSS 2019)
222 029 actifs (RGP 2017) dont 33% travaillent au sein du territoire



Pôles d'emploi dans l'aire urbaine de Paris - DRIEA

> Une position stratégique dans le nord-ouest métropolitain

- Entre la Défense et Saint-Denis,
- Fortement connecté grâce aux réseaux de transport existants (métro, Transilien et RER) et futurs (RGPE)
- Facilement accessible (autoroutes A15/A86)

> Un tissu économique dynamique et en mutation

- Les principaux secteurs d'activités du bassin : commerce, industrie, construction, transport et entreposage, activités de services
- Une présence marquée de l'industrie (13 % des emplois contre 7 % en IDF)

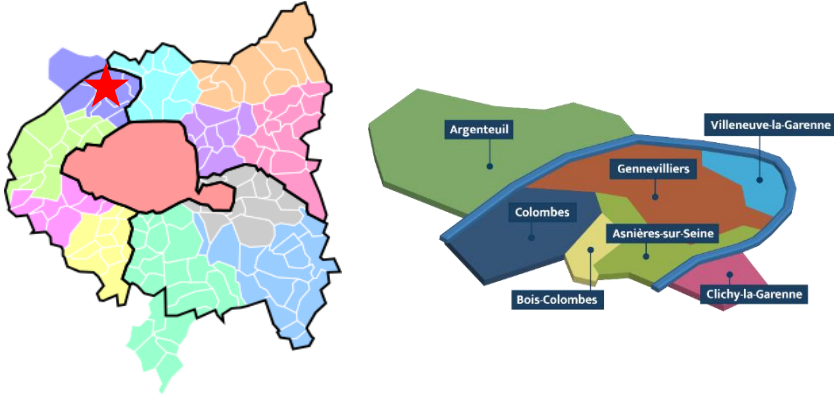
> La présence de grands groupes (Thales, Elior, IBM

France, L'Oréal, Safran, Prisma Media, Givaudan, ...)

> Et d'un tissu dense de TPE-PME et d'artisans avec un fort-savoir faire



> Un EPT créé ex-nihilo le 1^{er} janvier 2016



> Une organisation intercommunale favorisant la mobilisation collective :

- Présidence tournante
- Représentation équivalente des villes dans le bureau du territoire
- Comités de pilotage avec les élus communaux constitués par projet / compétence
- Ateliers techniques par compétence associant les services des villes et de l'EPT
- Des documents cadres partagés à l'échelle du territoire (stratégie territoriale, PCAET, futur PLUi, ...)

> La gouvernance mise en place en matière d'aménagement et de développement économique :

- **2 Vice-Présidents** au développement économique
- **Un comité de pilotage** développement économique et emploi avec les élus communaux délégués
- **Une coordination technique** entre les services des communes dans le cadre d'ateliers mensuels
- **Une ingénierie partagée** :
 - À l'EPT, 1 responsable + 1 adjoint qui coordonnent la compétence et portent les projets territoriaux
 - Au sein des communes, des référents développement économique qui assurent le suivi des projets locaux et le lien avec les entreprises
- **Un pilotage territorial des partenariats avec les acteurs institutionnel, en lien direct avec les villes**

→ *La volonté d'une action territoriale collective, complémentaire de celle des villes, pour rendre le territoire visible et plus attractif*

Un plan d'actions territorial 2021-2023, décliné en 7 axes stratégiques :

- Axe 1: Faire connaître le territoire et ses atouts
- Axe 2: Favoriser l'animation économique locale
- Axe 3: Soutenir et accompagner les entreprises
- Axe 4: Développer et qualifier l'offre d'accueil des entreprises
- Axe 5: Renforcer le secteur industriel (Territoire d'industrie)
- Axe 6: Développer l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et l'économie circulaire
- Axe 7: Faciliter l'accès à l'emploi et à la formation en lien avec les besoins des entreprises



Les dynamiques d'aménagement économique

> Une grande diversité d'activités et des identités économiques communales contrastées :

- Au nord, une présence importante des activités industrielles et logistiques, notamment au sein des zones d'activités et du Port de Gennevilliers
- Au sud, une forte tertiarisation et une montée en puissance des activités/fonctions métropolitaines, intégrées au sein de quartiers mixtes

> Un potentiel d'accueil économique important à mobiliser :

- Foncier (ZAE, tissus mixtes) avec des coûts de recyclage importants (friches, pollution, ...)
- Immobilier existant et futur (locaux mixtes, bureaux, ...)
- Offre de services à développer (restauration, haut débit, mobilités, ...)

> Le maintien d'un foncier à vocation économique : une priorité pour le futur PLUi

Novembre 2018 : Argenteuil – Gennevilliers
labélisées

Mars 2019 : lancement de la démarche Territoires
d'industrie à l'échelle de BNS

Avril- juillet 2019 : 6 ateliers thématiques, 30
entretiens avec des industriels et partenaires
économiques pour coconstruire de plan d'actions

Juillet 2019 : Comité partenarial

Octobre 2019 : Comité de lecture



Les priorités d'actions autour du foncier industriel

- **Un schéma d'accueil des entreprises :**
 - Identifier et définir une stratégie d'accueil et un parcours résidentiel des industriels

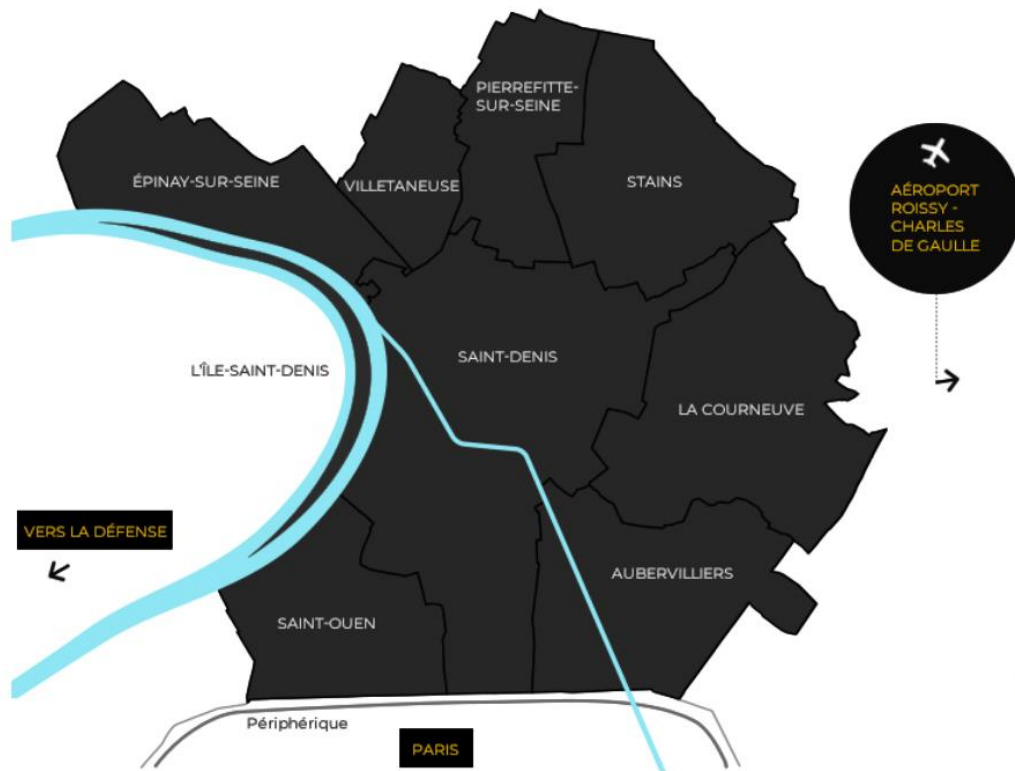
- **La requalification des parcs d'activités et le recyclage des friches :**
 - Réalisation d'état des lieux des Parcs d'activités : diagnostic bâti, voiries, THD
 - Accompagnement à la requalification des parcs d'activités existants et travail sur la densification pour la création de parcs d'activités
 - Offre de services essentiels pour le développement d'entités industrielles : enjeux de recrutement

EPT Plaine Commune / Foncière Commune - Tristan BODIN, Directeur de la stratégie opérationnelle

« Un outil partenarial au service de la stratégie foncière de l'EPT »

Plaine Commune

- 9 communes
- 435 000 habitants
- Une croissance démographique de +6% sur la période 2013-2018
- Une croissance du parc logement de 8,5% sur la même période
- Une part importante du territoire en mutation



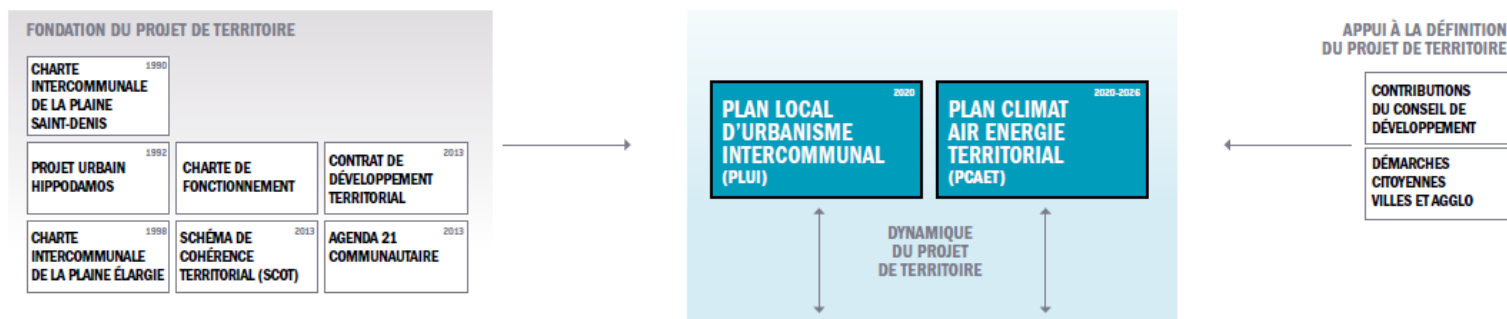


Le projet de territoire précède la stratégie foncière

GRAND PARIS

**Plaine
commune**

Déclinaisons opérationnelles du projet de territoire



LES DOCUMENTS SUPPORTS

ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE

Projet d'administration (2012)

Pacte financier (2018)

Schéma directeur des systèmes d'information (2018-2022)

Projet managérial (2020)

Plan pluriannuel d'investissement (2020-2024)

HABITAT LOGEMENT

- Programme local de l'habitat (2016-2021)
- Schéma directeur du logement étudiant (2019)
- Protocole d'accord-cadre Batiplaine-Action Logement (2016)
- Convention qualité constructions neuves (2019)
- Convention intercommunale d'attribution (2019)

AMÉNAGEMENT FONCIER

- Référentiel d'aménagement soutenable (2013)
- Plan stratégique foncier (2018)

RÉNOVATION URBAINE

- Contrat de ville (2016)
- Protocole de préfiguration NPNRU (2016)
- Charte gestion urbaine de proximité intercommunale (2017)

DÉPLACEMENTS

- Plan local de déplacements (2016-2020)
- Plan vélo (2011)
- Schéma directeur des espaces publics et des déplacements (2015)
- Plan marche (2016)
- Plan communautaire de stationnement (2013)

GESTION URBAINE

- Plan d'accessibilité de la voirie et des espaces publics (2010)
- Plan territorial des espaces verts (2011)
- Plan communautaire propreté (2017)
- Plan de prévention des déchets (2017)
- Plan territorial de l'assainissement (2017)
- Règlement communautaire de collecte (2000)
- Guide d'aménagement des espaces publics (2012)

ÉCOLOGIE URBAINE

- Trame verte et bleue (2015)
- Stratégie agriculture urbaine (2019)

LECTURE PUBLIQUE

- Charte de la lecture publique (2014)

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET EMPLOI

- Projet de direction emploi et insertion (2015-2020)
- Schéma de cohérence commerciale (2015)
- Schéma de développement hôtelier (2015)
- Schéma directeur des implantations portuaires du canal Saint-Denis (2016)
- Schéma touristique territorial (2017-2022)
- Charte entreprise - territoire (2005)
- Charte qualité construction neuve de bureaux (2013)
- Charte grand projet (2018)
- Charte économie circulaire (2019)



Mise à plat du projet en 2022

- **Actualisation du projet de territoire**

- **Accord cadre « territoire intense et soutenable »**
 - Mutualisation des approches et de la vision du projet urbain
 - Intégration plus centrale des enjeux de développement économique

- **Nouveaux enjeux de la stratégie foncière, en matière de développement économique**
 - Métabolisme urbain – possibilité de travailler les occupations temporaires
 - Logistique urbaine – opérateurs avec capacités importantes de maîtrise foncière
 - Etc.



**La stratégie foncière a pour seule vocation
la mise en cohérence des outils et acteurs**

GRAND PARIS

**Plaine
commune**

TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

SEQUENCE 2

Quelle gouvernance pour assurer un portage foncier et financier de la stratégie ?

EPFIF - Olivier DENERT, Directeur Stratégie, Partenariats et Expertises

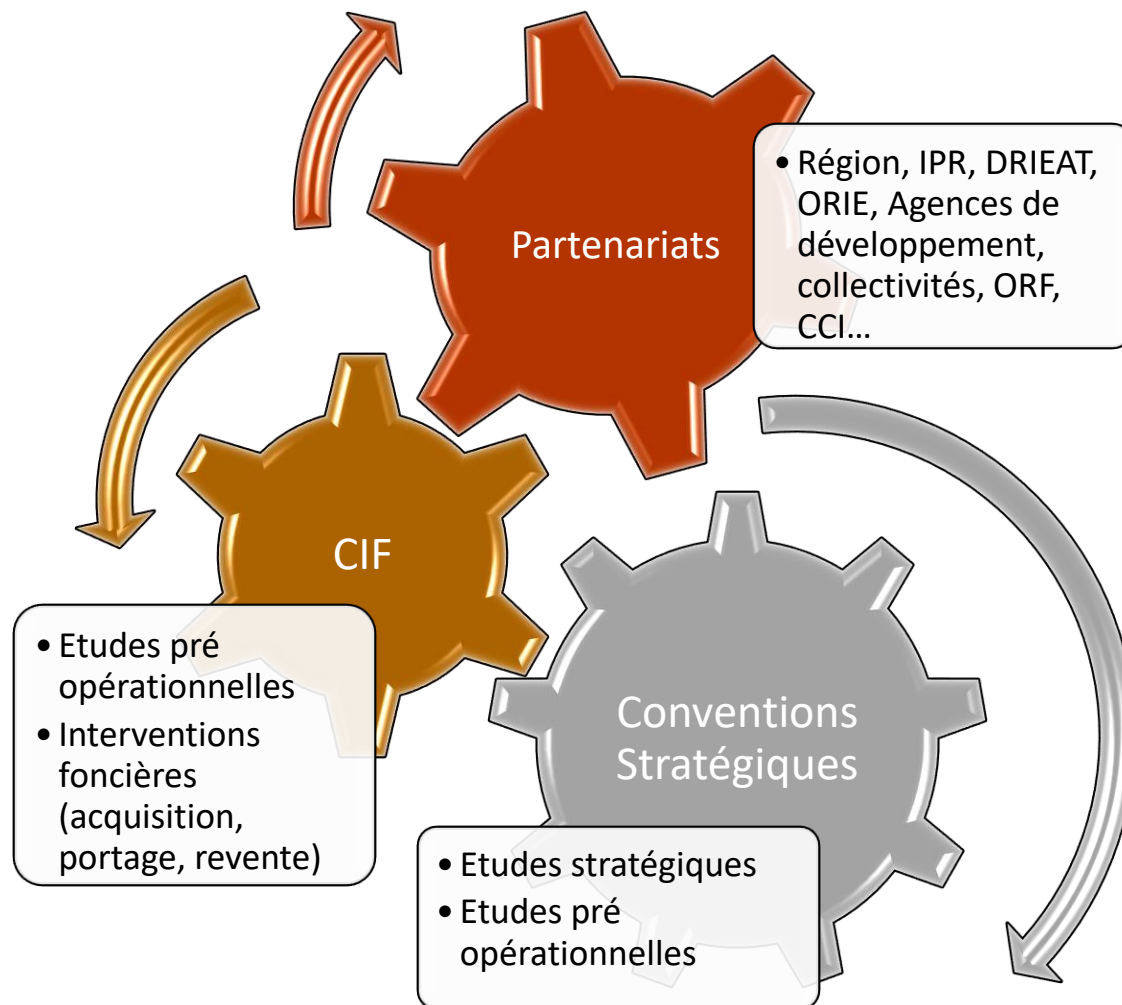
« L'EPFIF, un portage foncier pour accompagner aussi le développement économique »



Séminaire DRIEAT

« Quelle gouvernance locale mettre en place au service de villes et territoires productifs, actifs et mixtes ? »

12 avril 2022



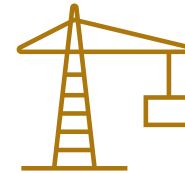
- La feuille de route stratégique 2021-2025 est articulée autour de 5 objectifs :
 - Produire jusqu'à 12 000 logements par an en 2025, soit une hausse de 30%,
 - Contribuer à la relance économique et à la réindustrialisation,
 - Être un levier de la transformation écologique de l'Île-de-France,
 - Réduire les fractures sociales et territoriales,
 - Accompagner les collectivités dans la définition de leurs stratégies foncières.





L'EPFIF Bailleur

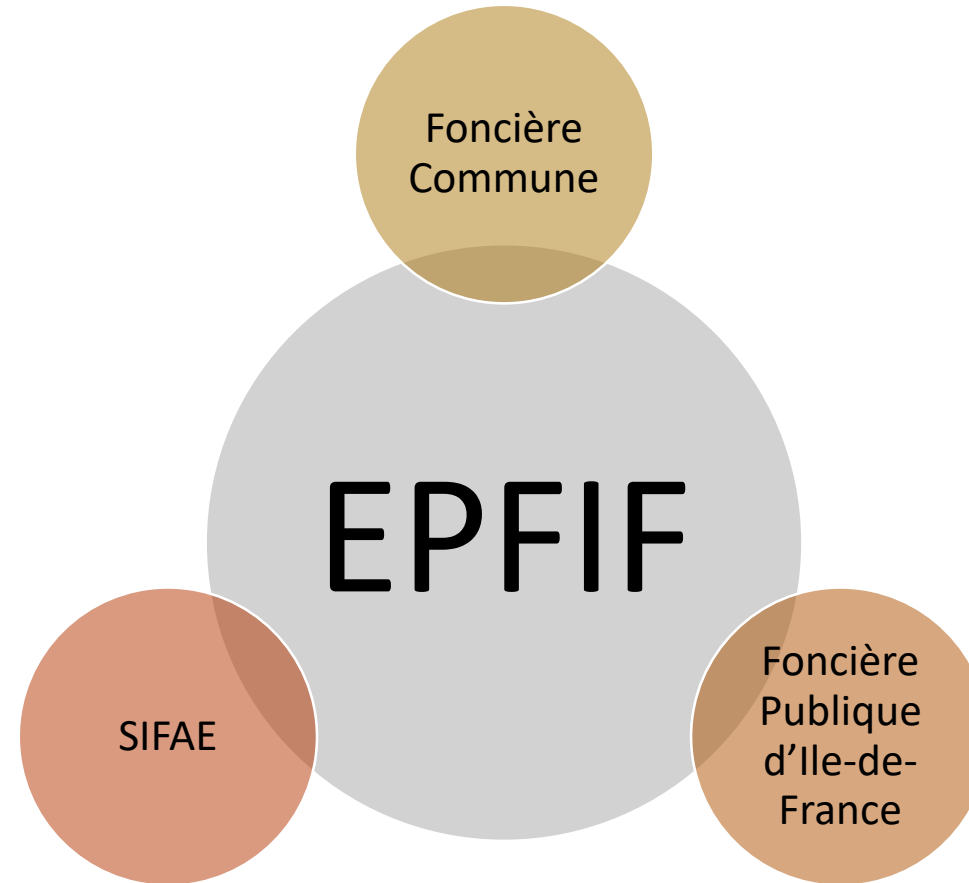
L'EPFIF levier
d'affaires



L'EPFIF stratégie

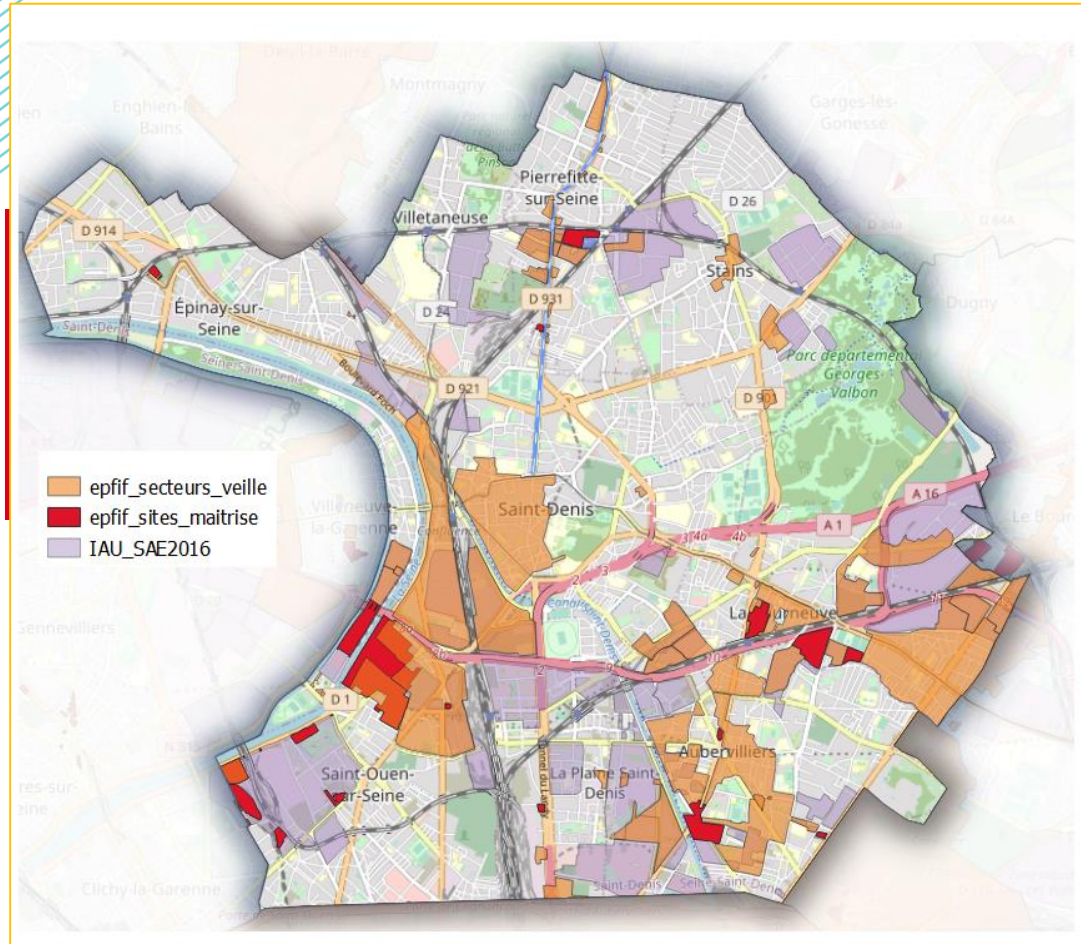
L'EPFIF maîtrise
foncière





Zoom sur Plaine Commune

- 11 Conventions d'interventions foncières actives portant une programmation de plus de 450 000 m² d'activités et plus de 13 000 logements
- Convention stratégique :
 - Etude pour la conception d'un projet urbain d'ensemble et sa déclinaison en schémas d'orientations urbaines
- Foncière Commune



Foncière publique IDF (Nathalie TESSIER, Directrice)

« Une gouvernance partagée pour lutter contre la pression foncière »

- Séminaire DRIEAT du 12 Avril 2022 -

Présentation de la Foncière Publique d'Ile-de-France
et de la Foncière Commune



- 
- I. Leur raison d'être***
 - II. Leur modèle économique et juridique***
 - III. Leurs interventions - exemples***

I. Leur raison d'être

- **Un outil de réserve foncière à long terme (> 8 ans)**
- **Une action complémentaire à l'EPFIF**
- **La lutte contre la pression foncière en milieu urbain dense déjà constitué à renouveler**

II. Leur modèle économique et juridique

➤ Juridique

- Une société de droit privé : SAS, mais sous contrôle public
- Dotée d'un capital d'origine conséquent :
 - FC : 10M€
 - FPIDF : 20M€ et une prochaine augmentation programmée
- Une gouvernance partagée :
 - FC : Sem Plaine Commune / EPFIF
 - FPIDF : CDC Banque des Territoires / EPFIF
 - Les instances : Comité d'engagement (techniciens) / Comité de Contrôle ou Conseil de surveillance (élus-état) / Décision à l'unanimité

➤ Economique

- Acquisition à l'amiable – au risque de la société (pas de convention de garantie)
- Biens immobiliers loués ou facilement relouables (objectif de RBL minimum de 5%) logement exclus
- Financement par effet de levier : 40% de fonds propres – 60% d'emprunts hypothécaires
- Revente à terme avec un minimum de rémunération des fonds propres (2% aujourd'hui)

III. Leurs interventions - exemples

➤ **FPIDF**

- Aulnay-sous-Bois – Fosse à la Barbière
- Pantin – Cartier Bresson
- Champigny-sur-Marne – Gare Bry Villiers Champigny
- Saint-Denis – Ambroise Croizat

➤ **Foncière Commune**

- Stains – Gaston Monmousseau
- Saint-Denis – Rue Anatole France

➤ **Exemple de revente du 1^{er} bien acquis à Saint-Denis au 41 rue Pleyel**

- Achat (fin 2016) à 5 264 K€ (hors frais d'acquisition)
- Revente (29/07/2021) à la SPL Plaine Commune Développement à 4 112 K€

➤ **Les clefs de la réussite**

SEM IDF Investissements et Territoires - Olivier PAGEZY, Directeur général

« Un investissement public-privé pour le développement de territoires franciliens »

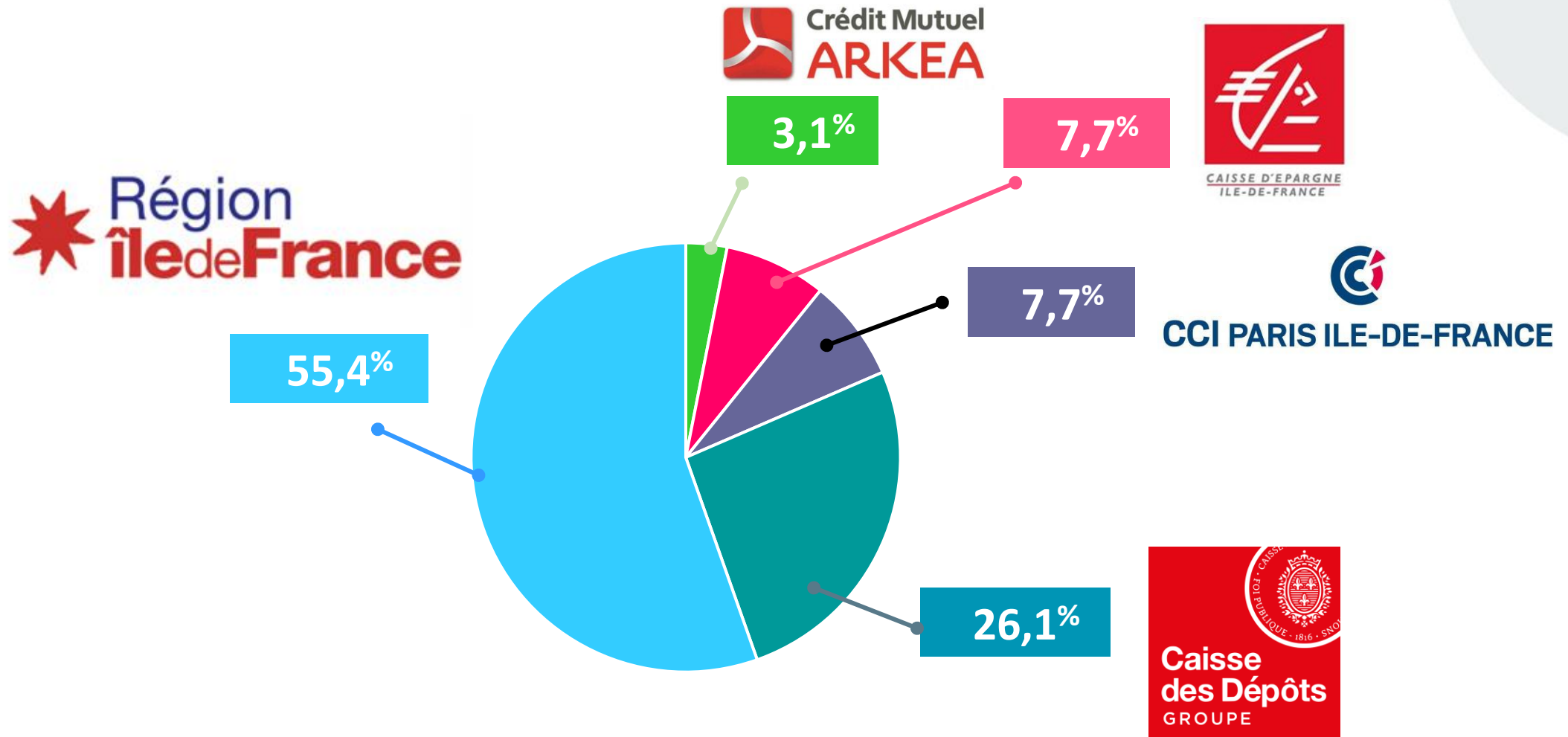
Des solutions immobilières

pour le développement
des territoires franciliens



Île de France
Investissements & Territoires

UN ACTIONNARIAT PUBLIC-PRIVÉ



UNE GOUVERNANCE AGILE

Direction

Alexandra DUBLANCHE

Présidente

Vice-présidente du Conseil Régional en charge de la relance, de l'attractivité, du développement économique et de l'innovation



Olivier PAGEZY
Directeur Général

Conseil d'administration

Conseil d'administration décisionnaire sur les projets

Comité Technique avec avis consultatif



CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE



NOTRE ÉQUIPE



Dara Lecomte
Directrice Stratégie &
Développement



Anne-Marie Checcozzo
Directrice Communication &
Relations Institutionnelles



Marc Rigaud
Directeur Général de la
filiale tourisme



Maxime Scztulcman
Chargé d'Investissements
Activités Tourisme



Camille Combes
Chargé
d'Investissements



Hélène Desportes
Directrice Administration &
Finance



Stéphane Duclaux
Directeur
Technique

UNE FONCIÈRE DÉDIÉE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- **Relancer et consolider l'activité économique et touristique en Ile-de-France** dans des secteurs stratégiques ou résilients : industrie, numérique, agro-alimentaire, économie circulaire, santé, tourisme (exclusion du logement, de la logistique et du commerce)
- **Opérer une transformation d'usage sur certains types de fonciers/actifs immobiliers** en cohérence avec la stratégie Zéro Artificialisation Nette et d'économie régionale décarbonée : friches, locaux ou parcs d'activité, sites complexes, transformation de bureaux
- **Remédier à l'absence de services à la population** : maisons de santé, tiers-lieux d'activité (coworking, bureaux mutualisés), artisanat, services aux PME/PMI (fablab, incubateurs, pépinières)

NOTRE STRATÉGIE EN LIEN AVEC LES TERRITOIRES

UN POSITIONNEMENT COMPLÉMENTAIRE DU MARCHÉ

- Favoriser **l'implantation et l'ancrage d'entreprises** sur le territoire francilien
- Contribuer à la réalisation et l'acceptabilité de **grands projets public-privés**
- Soutenir des territoires en **manque d'investisseurs privés**
- Compléter les **dispositifs d'intervention de la Région**

DES PRIORITÉS GÉOGRAPHIQUES

- **Priorité aux territoires en moyenne et grande Couronne**
- **Dispositifs nationaux** : Action Cœur de Ville, Territoires d'Industrie, Programme d'Investissement d'Avenir, France 2030
- **Dispositifs régionaux** : AAP/AMI de la Région, Plan de relance écologique, Zones de reconquête économiques, Fond friches, sites « clé en main »

Des ambitions

INVESTIR
200 M€

d'ici 2025
y compris
co-investissement, endettement,
et filiale tourisme

NOTRE OFFRE

Nos compétences

EXPERTISE & CONSEIL

Des solutions adaptées pour le montage de projets et la constitution de tours de table public-privé

INVESTISSEMENT & CO-INVESTISSEMENT

Apport en fonds propres, quasi-fonds propres en direct ou dans des sociétés de projet, en position majoritaire ou minoritaire selon la taille des projets
Exigence de rentabilité minimum

ACCOMPAGNEMENT

Mobilisation du foncier et implantation d'entreprises



Un droit de co-investissement de la CDC sur les opérations menées par la SEM

MODALITÉS D'INTERVENTION

Restructuration, requalification de sites complexes ou de friches

Participation et accompagnement de grands projets en co-investissement

Apport de solutions immobilières aux entreprises

Rénovation de bâtiment ou construction neuve

Sale and Lease Back

Sous forme de VEFA, BEFA, CPI...

SECTEURS D'ACTIVITÉ



Industrie & activité



Santé



Tourisme

Typologie d'actifs immobiliers



Locaux industriels et d'activité



Locaux techniques et tertiaires



Centre de formation / Enseignement supérieur et recherche



Locaux hybrides, pépinières, & tiers-lieux

Maison de santé pluridisciplinaires

Centres de santé



Hôtellerie & Commerces associés



Résidence de tourisme, hébergement de plein air



Parcs de loisirs



Équipements culturels, de loisirs et de pratique sportive (privés)



Tourisme fluvial

UNE FILIALE DÉDIÉE AU TOURISME

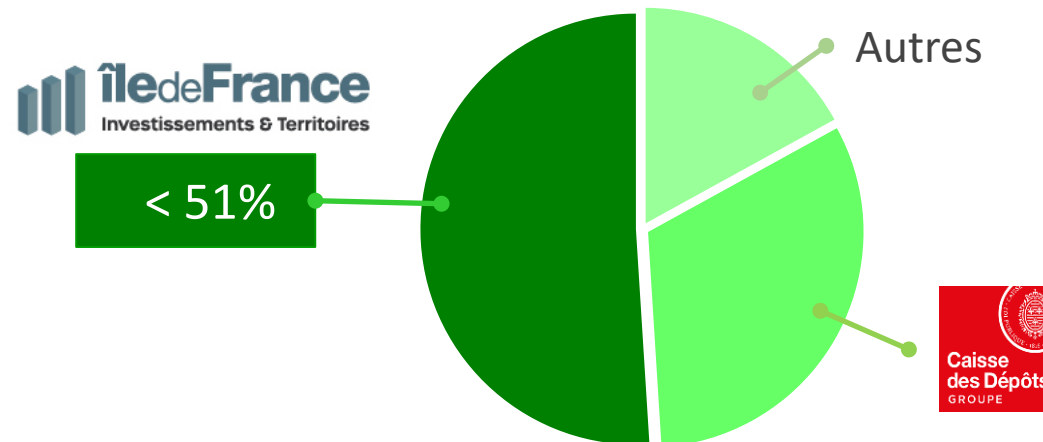
Les ambitions

Soutenir un **secteur majeur de l'économie francilienne** et fortement impacté par la crise

Développer une offre innovante par la **remise à niveau de l'immobilier** dans des projets éco-responsables et adaptés aux nouveaux usages

Accompagner le **schéma régional de développement du tourisme** dans un objectif de transformation du secteur en lien avec les territoires

L'actionnariat cible



Gouvernance

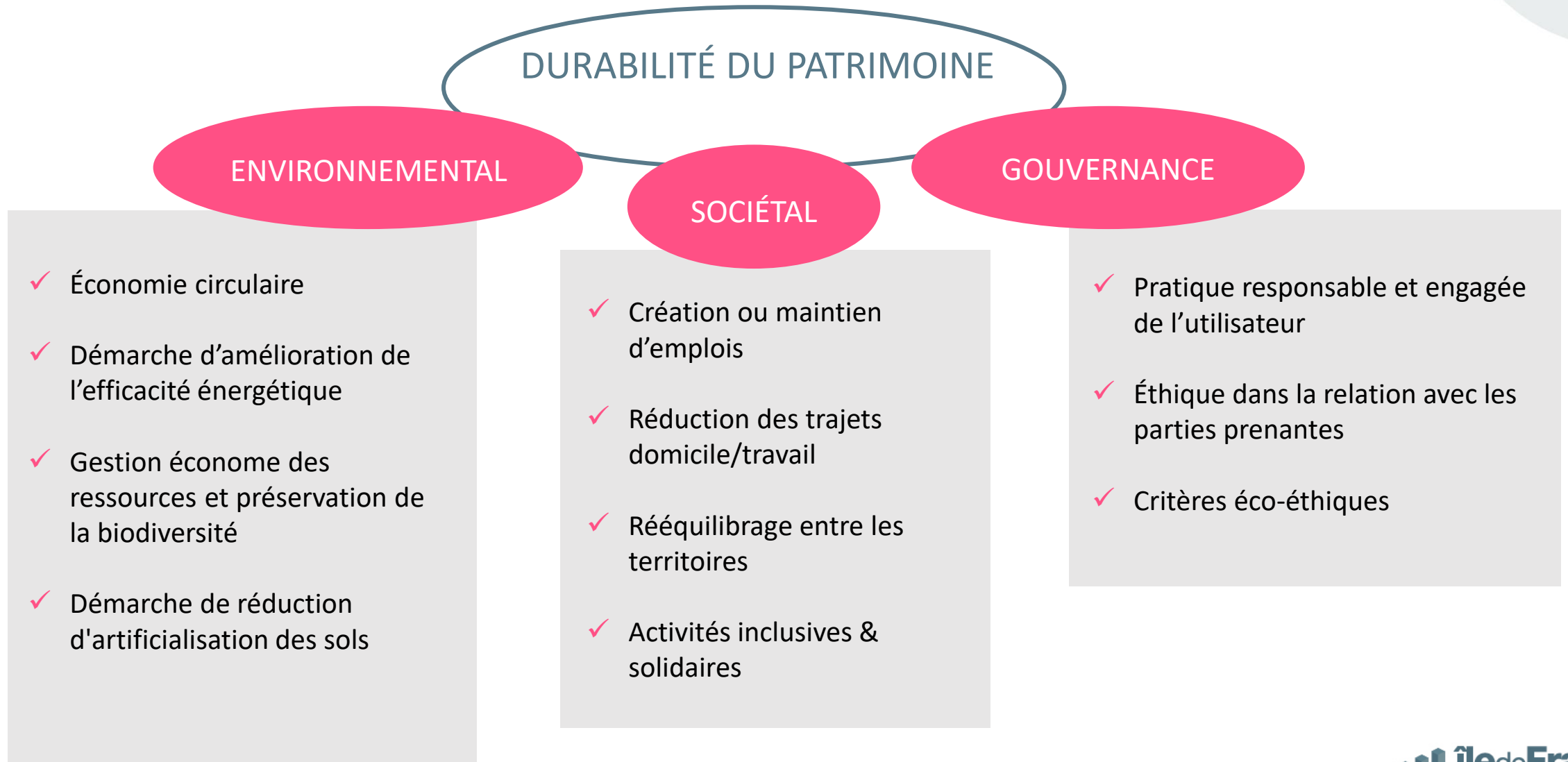


Hamida REZEG
Présidente
Déléguée spéciale en charge du Tourisme à la Région Ile-de-France



Marc RIGAUD
Directeur Général

UNE STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE AMBITIEUSE



UN ÉCOSYSTÈME RÉGIONAL DE PARTENAIRES

TERRITOIRES

Chambres consulaires
Services du Conseil Régional
Collectivités (Communes, EPT, EPCI, CD)
Agences de développement

INVESTISSEURS

Institutionnels ou privés
Foncière et SEM patrimoniales
Banques
Fonds d'investissement

OPÉRATEURS DE L'AMÉNAGEMENT

Promoteurs
Aménageurs
EPL (SEM et SPL)
EPA



PARTENAIRES RÉGIONAUX



ENTREPRISES

Start-ups
PME/PMI
Grands industriels
Exploitants

LES PROJETS EN PORTEFEUILLE OU SOUS PROMESSE FIN 2021

Port de plaisance

Cormeilles-en-Parisis (95)

Tourisme

110 anneaux et une capitainerie exploités par Fayolle Plaisance



Ampère Village

Pontoise (95)

13 000 m² - Locaux d'activité

Parc d'activité avec bureaux, stockage, services

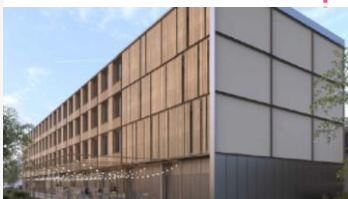


Campus Re-Factory Renault

Flins (78)

4 800 m² - Tech-tertiaire

Campus de la mobilité durable avec incubateur et formation en complément du soutien de la Région

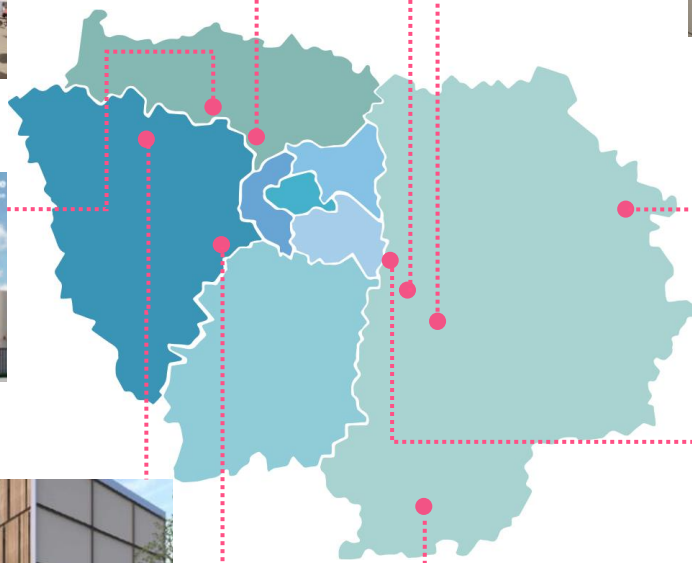


Green Data Center IDF

Jouy-en-Josas (78)

3 100 m² - Tech-tertiaire

Bâtiment pour PME du numérique intégrant un Data Center éco-responsable



Maisons de santé

Soignolles-en-Brie et Champeaux (77)

2x 500 m² - Santé

Partenariat pour la construction de 2 maisons de santé en territoire carencé



Compose-It

La Ferté-Gaucher (77)

1 330 m² - Industrie

Implantation d'une start-up industrielle en IDF avec le soutien de la Région



Canopée

Champs-sur-Marne (77)

5 600 m² - Tech-tertiaire

Hôtel d'entreprises en complément de l'incubateur de la Cité Descartes



Lewis Industrie

Nemours (77)

6 500 m² - Industrie

Accompagnement du redressement d'un leader de la tôlerie fine de précision



FEUILLE DE ROUTE 2022-2026

∴ **100** projets étudiés
par la SEM depuis sa création

∴ **75%** des intercommunalités franciliennes
rencontrées

∴ **8** actifs en portefeuille ou sous promesse fin
2021, **15** d'ici fin 2023

∴ **RECAPITALISATION**
de la SEM en 2022 pour accompagner son développement y compris sa
filiale tourisme
Autofinancement prévu en 2026 avec les premières cessions

30
PROJETS
en portefeuille d'ici
2025

**Portefeuille
équilibré**
par territoires et
secteurs



CONTACTS

Olivier PAGEZY
Directeur Général

opagezy@idf-invest-territoires.fr

06 65 88 53 73

Anne-Marie CHECCOZZO
Directrice de la communication
et des relations institutionnelles

amcheccozzo@idf-invest-territoires.fr

06 12 18 21 12

Cliquer sur les images pour accéder à nos sites



LinkedIn



<https://idf-investissements.fr/>

TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

SEQUENCE 3

Quelle gestion et animation des
espaces d'activités économiques ?

CCI Normandie - Laurent LESIMPLE, Responsable Département Appui aux Territoires

« Un travail partenarial pour un schéma départemental des ZAE »

Cycle « Stratégies territoriales d'aménagement économique dans un contexte de sobriété foncière »

séminaire 4

« Quelle gouvernance locale mettre en place au service de villes et territoires productifs, actifs et mixtes ? »



CCI NORMANDIE

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Travail partenarial Exemple d'un schéma départemental Des ZAE

LE COLLECTIF DE PARTENAIRE ET LA DÉMARCHE

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DE L'EURE

A QUOI SERT UNE ZAE ?

**COMMENT RÉPONDRE COLLECTIVEMENT AUX BESOIN DES
ENTREPRISES DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ
FONCIÈRE ?**



Direction Départementale des Territoires
et de la Mer de l'Eure



La démarche

- Un état des lieux (CCI D27)
- Une validation auprès de chaque Interco
- Une restitution collective

LE COLLECTIF DE PARTENAIRE ET LA DÉMARCHE

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DE L'EUROPE

A QUOI SERT UNE ZAE ?

**COMMENT RÉPONDRE COLLECTIVEMENT AUX BESOINS DES
ENTREPRISES DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ
FONCIÈRE ?**

Surfaces de ZAE et emprise / superficie du Département		
Surfaces	Ha	% Département
Aménagées	4 251 ha	0,70 %
A aménager	1 937 ha	0,32 %
Totales	6 188 ha	1,02 %

Données observatoire des ZAE CCI Normandie-Octobre 2018

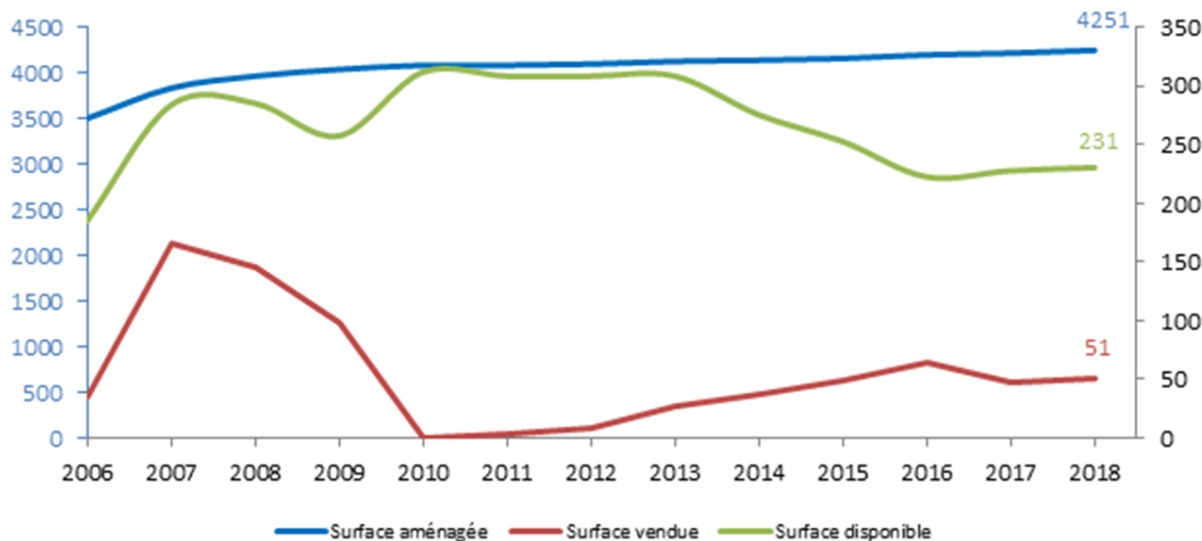
Répartition des établissements et de leurs effectifs selon leur implantation	Hors ZAE		EN ZAE		total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
Nombre d'établissements*	15905	89%	2038	11%	17943
Effectifs totaux*	44831	46%	52031	54%	96862

LES ZAE AMENAGEES EN 4 CHIFFRES

- Un peu plus de **4 250 ha** de ZAE aménagées
- **0,70 % de la superficie** du département
- **La moitié des emplois** – 52 000 emplois (sce RCS)
- **11 % des entreprises**

LA STRUCTURE DES ZAE

- Un peu moins de **6 200 ha** de surfaces dédiées aux ZAE
- **4 250 ha aménagés** (lotissements, ZAC, Permis)
- **3 650 ha cessibles** (vendues ou à vendre, constructibles)
- Un taux d'occupation des terrains de près de **95 %**
- **230 ha** de terrains aménagés disponibles à la vente



- **150 ha aménagés entre 2011 et 2015**, contre 600 ha entre 2006 et 2011 : **net ralentissement** de l'aménagement de surfaces en ZAE
- **Un rythme de vente qui s'accélère depuis 2013** après 3 années quasiment atones **pour atteindre environ 70 hectares en 2016** et se stabiliser autour de **60 hectares en 2017 et 2018**

Evolution des surfaces de réserves totales par territoire en ha
(avant et après l'actualisation du SDZAE 2018)



** Uniquement sur la partie «Eure» du territoire

La loi NOTRe au 1^{er} janvier 2017 a imposé un changement d'échelle.

En 2017 et 2018, les élus ont été amenés à réinterroger leur offre de ZAE.

Il en a résulté une redéfinition des projets de ZAE.

Au cours de l'exercice d'ajustement réalisé par les EPCI, **622 ha d'intentions d'aménagement précédemment enregistrés dans l'observatoire des ZAE ont été déclarés définitivement abandonnés.**

Les trois EPCI qui accroissent leurs intentions d'aménagement de ZAE ont fait l'effort de **rechercher ces terrains en valorisation de potentiel foncier déjà existant.**

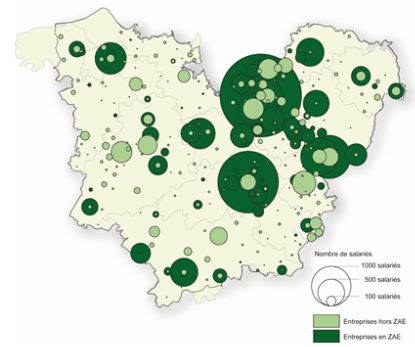
LE COLLECTIF DE PARTENAIRE ET LA DÉMARCHE

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DE L'EUROPE

A QUOI SERT UNE ZAE ?

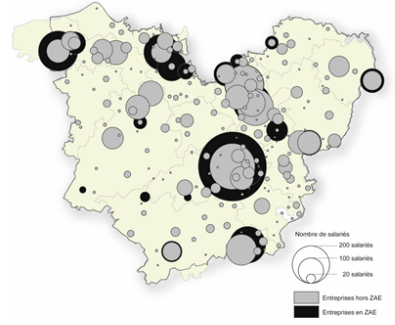
**COMMENT RÉPONDRE COLLECTIVEMENT AUX BESOINS DES
ENTREPRISES DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ
FONCIÈRE ?**

Les activités industrielles



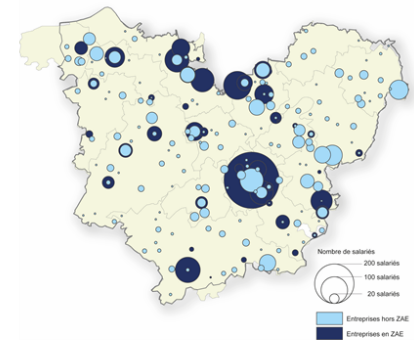
77% des emplois industriels
Une concentration des emplois autour de l'axe Seine et du système métropolitain « Évreux-Seine-Eure »

Les activités de transport et logistique



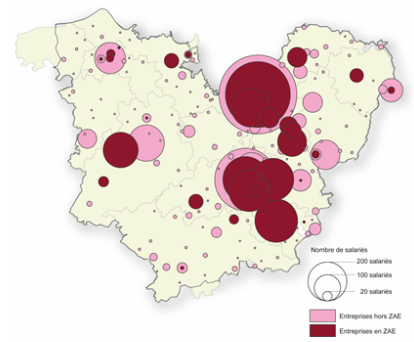
50% des emplois logistiques
Des activités concentrées près des grands axes de trafic : axe Seine-A13 et axe Nord-Sud

Les activités de commerce de gros



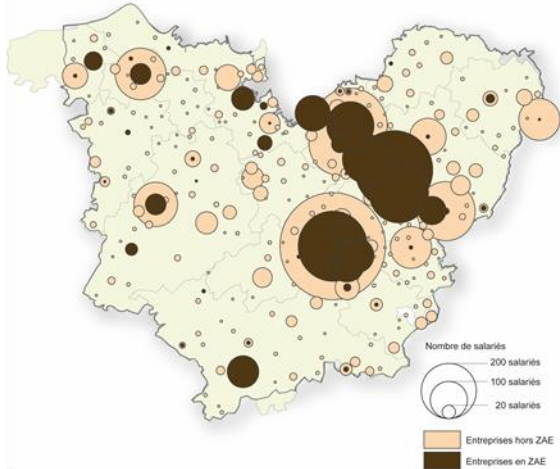
58% des emplois commerce de gros
même logique d'implantation similaire que la logistique, étendue aux axes secondaires (RN12, D613)

Les activités de services aux entreprises



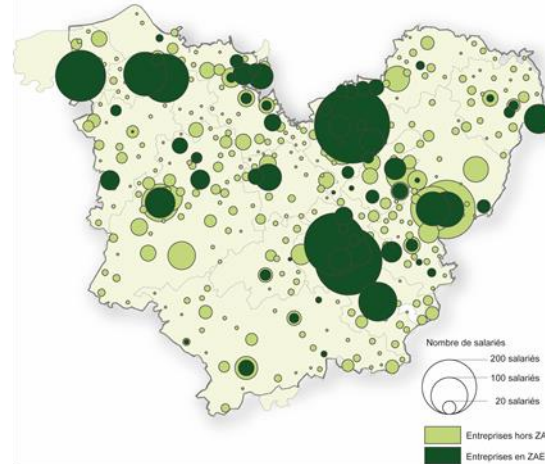
53% des emplois services aux entreprises
Grosse concentration dans le système urbain « Évreux-Seine-Eure », en interdépendance avec le secteur industriel

Les activités de services mixtes



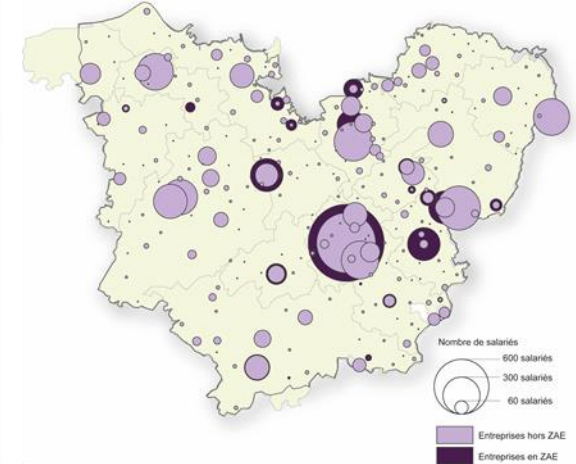
32% des emplois de
services mixtes

Les activités de construction



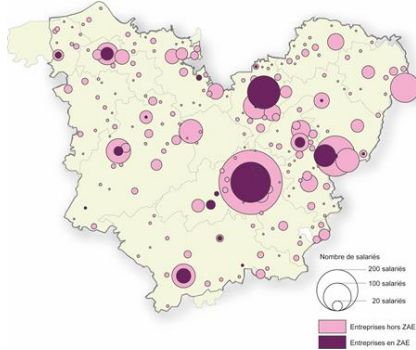
44% des emplois de la
construction

Les activités de commerce de détail



39% des emplois du
commerce de détail

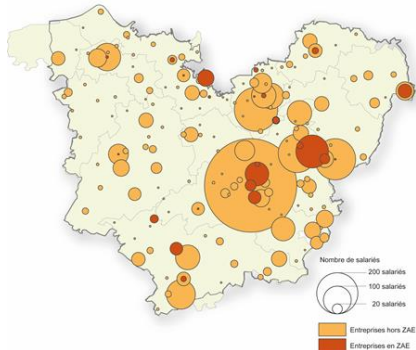
Les activités de Cafés-Hôtels-Restaurants
Tourisme et Loisirs



15% des emplois **Café Hotel Restaurant**

- Activité peu localisée en ZAE à l'exception de l'offre au service des entreprises et en accompagnement du commerce, dans les grandes zones d'activités (tourisme d'affaires, restauration rapide).

Les activités de services à la personne



11% des emplois de **services à la personne**

- Il s'agit principalement d'activités répondant à des logiques résidentielles (activités de santé, coiffure, auto-école, enseignement, services funéraires...)

Les nouvelles implantations en ZAE entre 2011 et 2016

	Nombre d'établissements	%	Effectifs cumulés	%
Industrie	17	14%	736	41%
Construction	25	21%	536	30%
Transport/Logistique	6	5%	189	11%
Commerce de gros	15	13%	179	10%
Commerce de détail	9	8%	46	3%
CHR -Tourisme et loisirs	5	4%	43	2%
Mixte	13	11%	25	1%
Services aux entreprises	2	2%	19	1%
Services à la personne	4	3%	18	1%
Hors ressorts	23	19%	0	0%
Total général	119	100%	1 791	100%

Source : Observatoire foncier CCI Portes de Normandie

LES ZAE SONT INDISPENSABLES POUR :

- **Les activités à risque** : industrie, stockage, traitement des eaux ;
- **Flux de véhicules** : transport, logistique, commerce de gros, industrie, matériaux ;
- **Bruit et poussière** : industrie, construction, matériaux.



Les ZAE sont INDISPENSABLES AUJOURD'HUI pour les ACTIVITÉS INCOMPATIBLES AVEC L'HABITAT

LE COLLECTIF DE PARTENAIRE ET LA DÉMARCHE

CHIFFRES CLÉS DES ZAE DE L'EUROPE

A QUOI SERT UNE ZAE ?

**COMMENT RÉPONDRE COLLECTIVEMENT AUX BESOINS DES
ENTREPRISES DANS UN CONTEXTE DE SOBRIÉTÉ
FONCIÈRE ?**

connaître les besoins entreprises = XX ha

Dans un premier temps, rechercher les solutions qui évitent d'aménager des terres agricoles naturelles et forestières

En dernier recours, quand le prélèvement de terres agricoles ne peut être évité, réduire l'impact est encore possible avant d'aménager

- Diversifier les réponses aux besoins des entreprises
- Réserver les ZAE aux **seules activités générant des nuisances et/ou incompatibles** avec l'habitat et trouver des solutions dans le tissu urbain pour toutes les activités de l'économie présente ;
- **Mobiliser le potentiel foncier des ZAE existantes** pour limiter le prélèvement de terres agricoles ;

- Analyser les meilleures localisations des futures ZAE au regard de la séquence ERC (impact environnemental et agricole) dès la planification dans les documents d'urbanisme ;



Si vous avez des questions, vous pouvez
contacter :

Jean François Bagot
Chargé d'études Pôle "Observation économique et Data"
à la CCI Paris Ile de France
Tel : 01 55 65 80 97
jfbagot@cci-paris-idf.fr

Laurent LESIMPLE
Responsable Appui aux Territoires
à la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie
Tel : 02 32 38 81 40
Laurent.lesimple@normandie.cci.fr



215, route de Paris | CS 80187 | 27001 Evreux Cedex 01
T. 02 77 27 00 27 | M. info-eure@normandie.cci.fr | www.portesdenormandie.cci.fr

Pays de Houdan - M. TETART, Maire de Houdan

« Une gouvernance locale partagée au service d'une revitalisation d'un centre-ville »

TEMPS D'ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

CONCLUSION ET SUITES

SONDAGE D'ÉVALUATION DU CYCLE DE WEBINAIRES

Merci de répondre à nos 3 questions sur le lien suivant :

<https://forms.gle/QG8CbZ3uEGusnsxH6>

MERCI ET À BIENTÔT !

