



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction régionale de l'environnement  
de l'aménagement et du logement  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

# CARNET 1

## Etat des lieux, premiers constats et méthodologie

### OUTILS POUR LA REQUALIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



CGins paysage

**ECO\*\*\***  
Ingénierie économique & financière



## Nature complexe du sujet à traiter

- **Non homogénéité** : autant de ZAE que de situations foncières, économiques, urbaines, etc.
- **Pas de précédent** sur lequel s'appuyer en terme de requalification durable et globale
- **Pas (peu) de stratégies politiques dédiées** : quartiers peu pris en compte dans les politiques publiques de renouvellement urbain
- **Autoconcurrence** : requalification / création-extension ZAE

## Ampleur du sujet à traiter

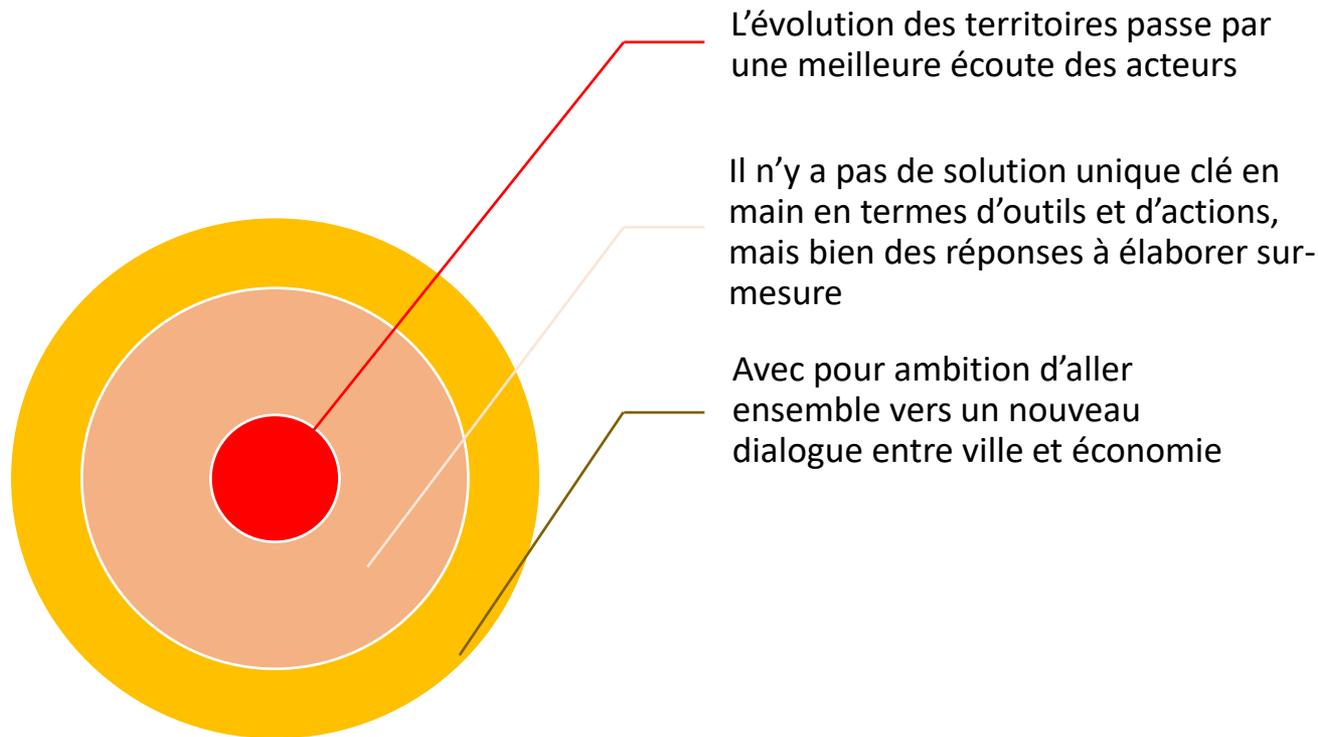
- **Obsolescence** du modèle
- **Transitions économiques, sociales, écologiques en cours**
- **Résilience et mutation / adaptation** : une projection nécessitant une démarche prospective importante
- **Entreprises déjà installées** : faire avec le déjà-là

## Mais des opportunités à saisir

- ➡ Morceaux de ville à part entière : **potentiel de reconquête foncière, valorisation de lieux de vie et de création de richesses, etc., peu exploré.**
- ➡ **Nouveaux modèles économiques (et acteurs ?) à inventer** pour faire face aux enjeux financiers à y consacrer

# UNE NÉCESSAIRE ADAPTATION DES CES QUARTIERS AUX MUTATIONS ÉCONOMIQUES, SOCIÉTALES ET CLIMATIQUES

Après un **développement extensif des territoires urbains** et dans un **contexte de récession économique / énergétique**, mais également de **bouleversement des modalités de travail** avec la crise sanitaire, il devient **urgent de définir une stratégie de redéveloppement de ces espaces**



Comprendre la logique économique des entreprises, se concentrer sur la notion d'écosystèmes (ou des réseaux d'acteurs) dans lesquels s'inscrivent les ZAE, et les reconnecter aux logiques territoriales

# CONSTATS ET ENJEUX EN RÉGION PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

## MÉTHODE DE TRAVAIL MISE EN ŒUVRE DANS L'ÉTUDE

Analyse des données Sud Foncier  
Eco  
Comprendre de quoi on parle en  
région PACA



Questionnaire adressé aux 52  
EPCI en région PACA  
Recueil de 1ères données au  
niveau régional



Elaboration de supports  
pédagogiques sous forme de  
Carnet 2: une boîte à outils avec  
une appui méthodologie et des  
fiches thématiques



Entretien / visites sur site avec 9  
EPCI pour 10 projets de  
requalification pour comprendre  
les effets leviers et les freins

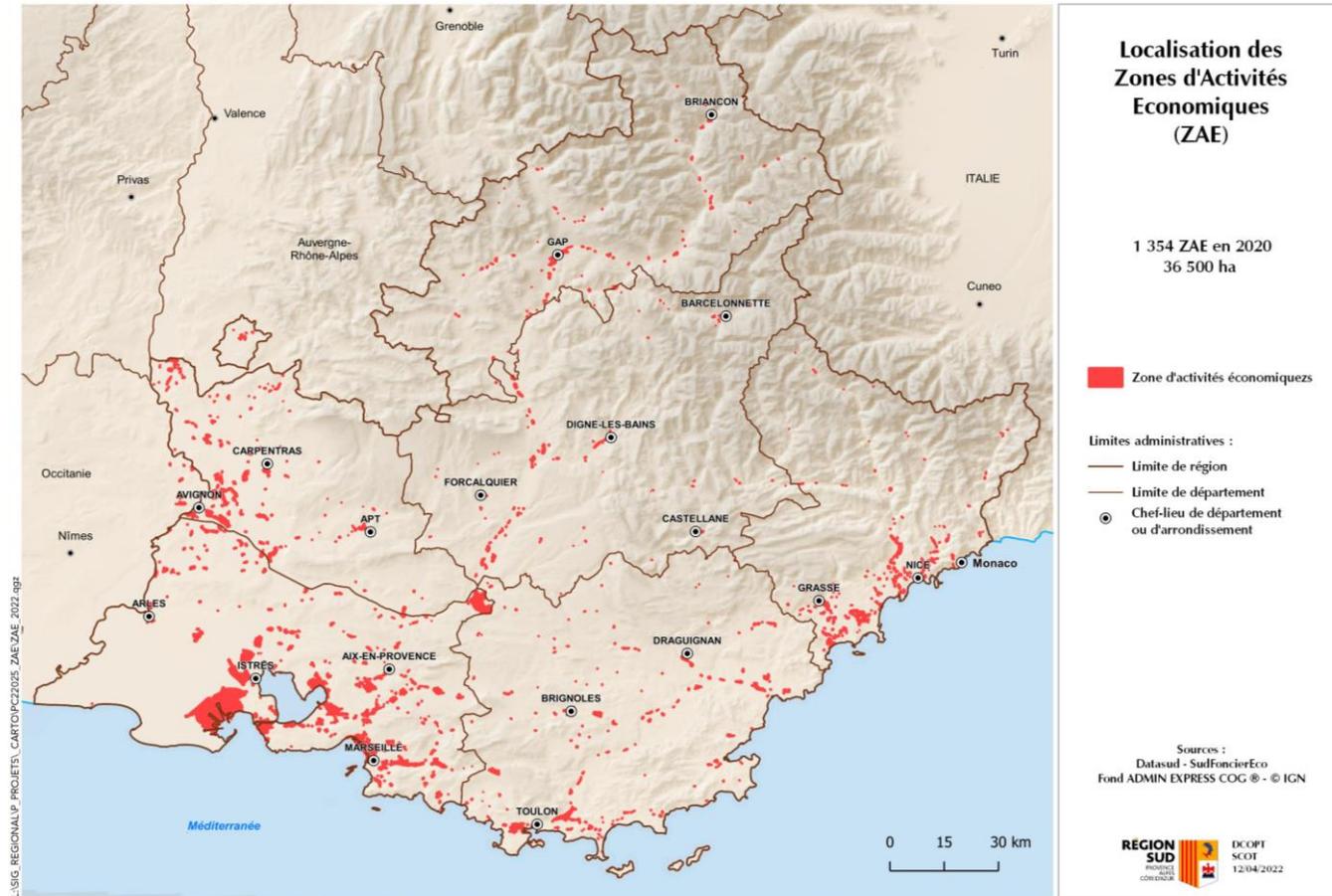
# CONSTATS ET ENJEUX EN RÉGION PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

## MÉTHODE DE TRAVAIL MISE EN ŒUVRE DANS L'ÉTUDE

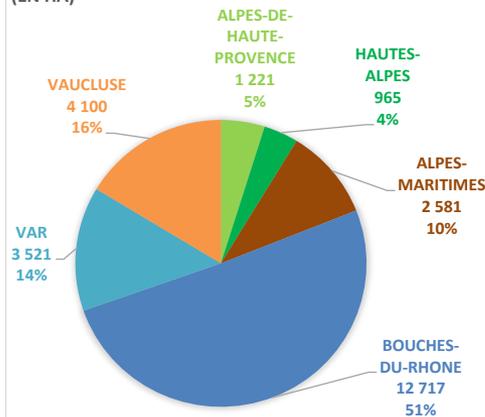
➔ **1 354 zones d'activités référencées**

➔ **Environ 25 000 ha** (*hors CEA Cadarache, base aérienne Istres et ZI Portuaire de Fos*)

➔ **Surface moyenne ZAE en PACA = 18 ha**  
 63 % < 10 ha  
 75 % < 18 ha  
 83% < 30 ha



RÉPARTITION DES ZAE EN RÉGION (EN HA)



- De très nombreuses ZAE = **multiplicité des sites et donc des problématiques de requalification**
- **Des spécificités territoriales et économiques à prendre en compte**

# CONSTATS ET ENJEUX EN RÉGION PROVENCE-ALPES- CÔTE D'AZUR

## QUELQUES CHIFFRES À RETENIR EN RÉGION

**62**  
%  
**Retour de 32 questionnaires**  
*Soit 62% des EPCI de la région*

**84**  
%  
**Un panel représentatif**  
*Représentant 84 % de la population régionale*

**35**  
%  
% d'EPCI indiquant **avoir réalisé une feuille de route globale pour la requalification** des zones d'activités

**1**  
**Seules 1 à 2 zones par territoire ont fait l'objet de requalifications significatives**

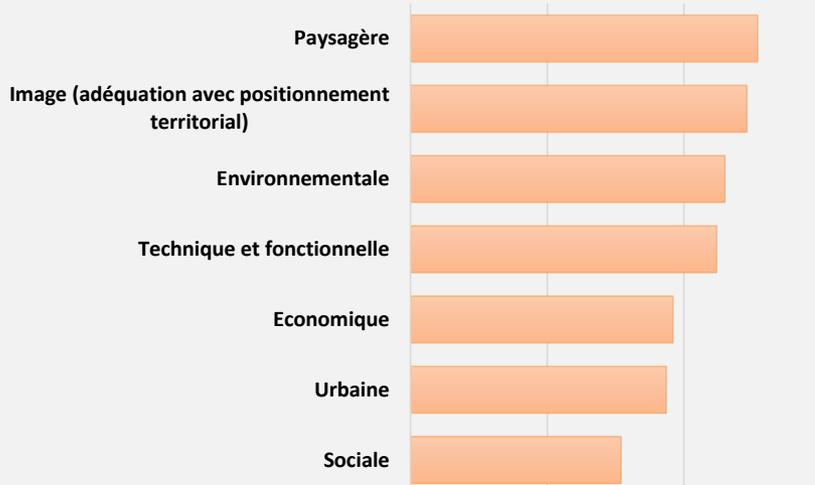
**70**  
%  
*Des EPCI ayant répondu*  
**Ne font pas partie d'un réseau**

**70**  
%  
Des ZAE requalifiées **n'avaient pas d'associations de zones**

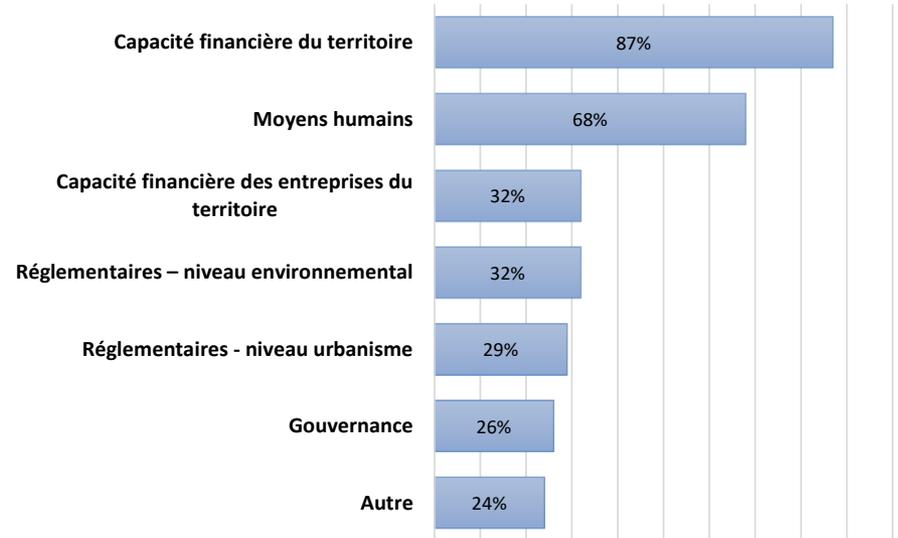
**87**  
%  
Pour 87%, **la capacité financière du territoire est le principal frein**

**74**  
%  
Pour 74%, **l'opération a bénéficié de co-financements**

### Les principaux enjeux de vulnérabilité des ZAE en région (traitement des questionnaires)



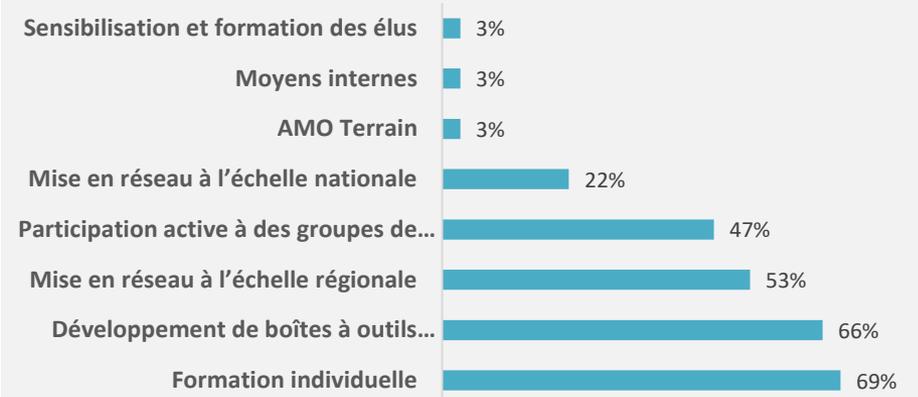
### Les principaux freins aux projets



Deux types de besoins sont relevés (hors aspect financier)

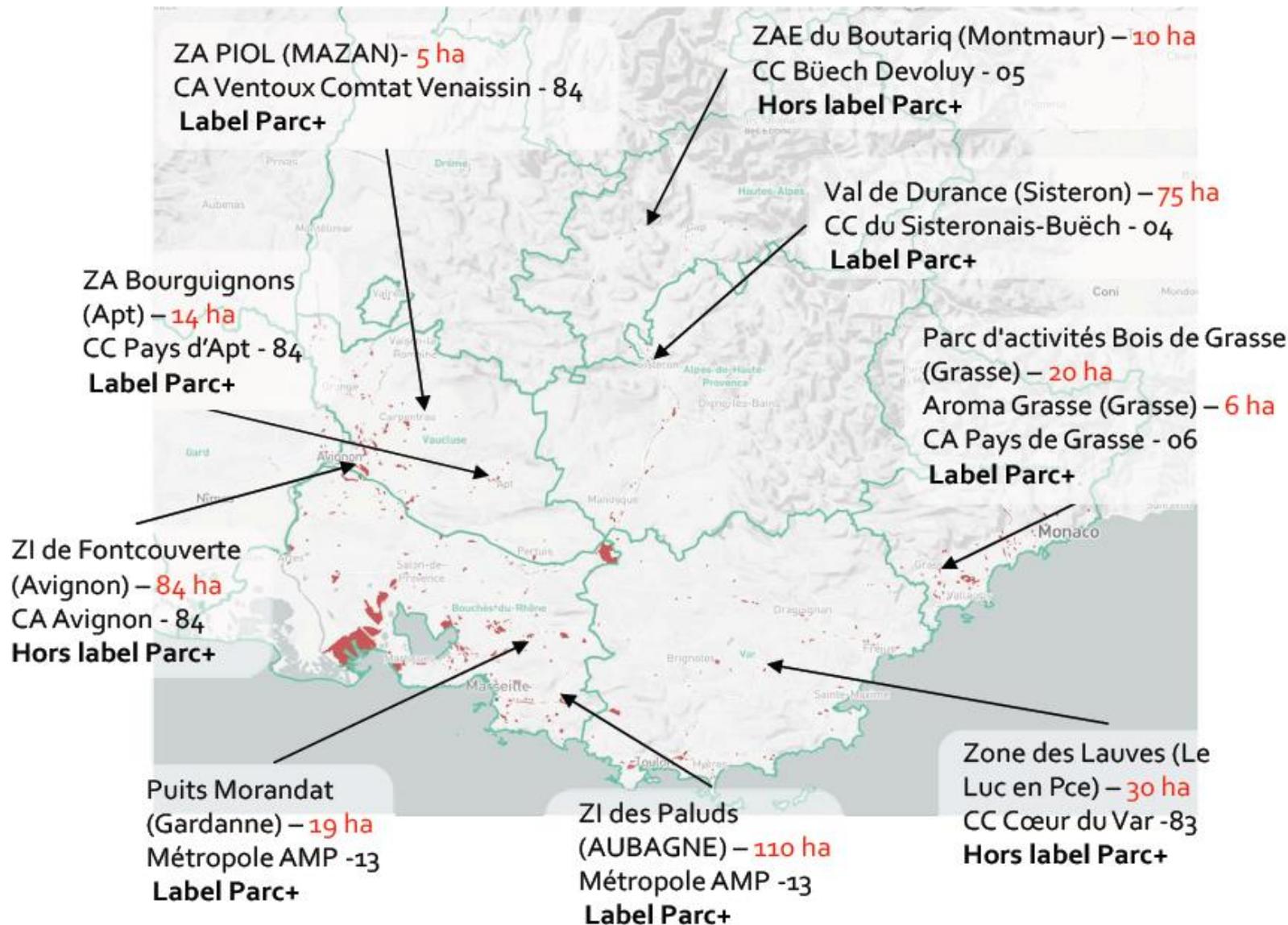
- Mise en réseau à l'échelle régionale** pour capitaliser les expériences et servir de relais
- Accompagnement** pour favoriser la **montée en compétence** et la mobilisation d'ingénierie

### Besoins pour renforcer la compétence sur la gestion durable des zones d'activités



# DES OPÉRATIONS EXEMPLAIRES CIBLÉES POUR APPROFONDIR LA CONNAISSANCE DES PROJETS ET CHERCHER DES RETOURS D'EXPÉRIENCES SIGNIFICATIFS

*Entretiens réalisés entre juin et septembre 2021*





- **Pas de projet abouti** de requalification globale
- **Projets rarement pris au démarrage** dans leur globalité (sauf si cofinancement)
- Difficulté de **portage politique**
- Interventions assez faciles sur le domaine de compétence / espace maîtrisé par la collectivité, **mais tout s'arrête** ensuite (ou presque) à **l'espace privé**.  
Interventions sur le foncier privé extrêmement compliqué : **pas de modèle économique / opérateurs**
- Des projets qui vont plus loin si extension de ZA, vente (ou bail) de fonciers maîtrisés par la collectivité (ex. friches) : **mais modèle économique non reproductible**.
- Des montages de projets gérés par différents services : **peu de transversalité, dilution des intentions** entre la phase préalable de réflexion et la mise en œuvre



- Deux mondes qui se côtoient (entreprises / collectivité) : **suppose un dialogue permanent** donc une **forte animation** mais très peu mis en œuvre = *enjeux financier et besoin de montée en compétences*
- Forte demande des équipes techniques de **bénéficiaire de retours d'expérience**
- Des pistes pour densifier (outil PLU – ex. Grasse)... mais pas assez de recul pour mesurer l'impact = **nécessité d'avoir un réseau régional actif pour partager les expériences et analyser les résultats**

## Gouvernance et ingénierie

- **Portage politique fort** dès le démarrage, avec un suivi des élus dans le temps long
- **Gouvernance publique-privée** : implication des entreprises par le biais d'une structure fédératrice (ASL, club, etc.), et où un « fil rouge conducteur » a été mis en place (ex. les Paluds)
- **Portage technique interne continu sur le long terme**
- **Taille de l'EPCI** et mobilisation d'une **ingénierie interne** plus importante (facilite la recherche de financements par ex.)
- Recours à un **ingénierie externe de type SEM / SPL**



## Initier son propre modèle d'aménagement et de processus d'intervention

- **Bonne connaissance de l'écosystème local**
- **Maintien des quartiers dédiés à l'activité**, en évitant les dérives / mutations perturbant le marché foncier
- **Suivi régulier des besoins** des entreprises
- **Approche intégrée de l'aménagement** pour aborder les zones comme des véritables pièces urbaines, avec des **projets phares** pour relancer les dynamiques (pépinière, coworking, etc.)
- **Dialogue (re)créé entre le parc d'activités et le territoire**, son paysage, son environnement, etc.



# DES DÉMARCHES QUI DOIVENT S'ORGANISER AUTOUR DE QUATRE PILIERS

## 1. COOPÉRER

Refonder la gouvernance et renforcer l'ingénierie constituent le premier pilier et la base de la réussite des projets.

## 2. STRUCTURER

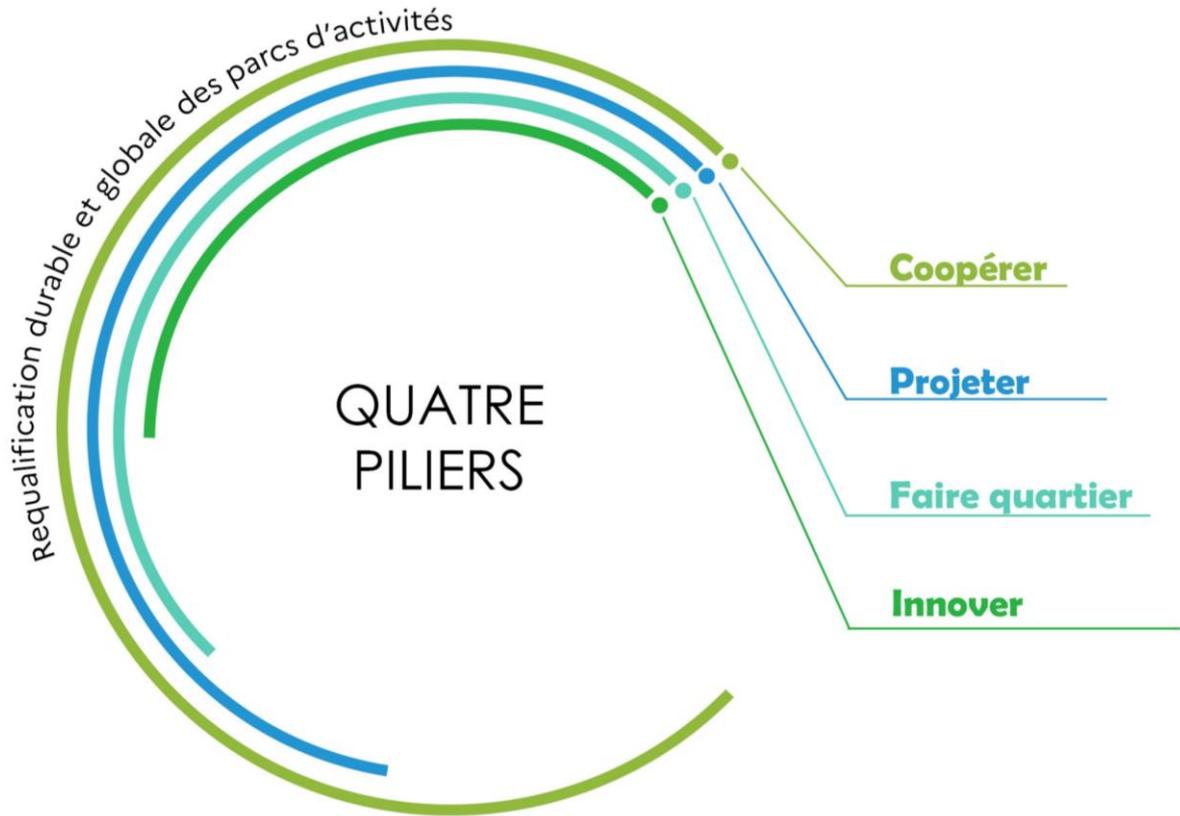
Connaître l'écosystème local et des enjeux économiques, urbains, techniques, environnementaux pour composer un socle solide dans la mise en œuvre d'un projet de renouvellement de ces quartiers.

## 3. FAIRE QUARTIER

Placer la sobriété foncière au cœur des préoccupations, dans une perspective notamment du Zéro Artificialisation Nette. Une stratégie foncière globale sur les espaces d'activités pour redynamiser les marchés et relancer l'attractivité économique.

## 4. INNOVER

Une mise en œuvre opérationnelle qui doit penser autrement les liens entre économie et aménagement en évitant de segmenter les approches.



# Temps d'échanges

