



# GUIDE MÉTHODOLOGIQUE AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

COMMENT PASSER  
DE L'INVENTAIRE DES  
ZAE À LA STRATÉGIE

Cette étude a été pilotée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur et réalisée par le bureau d'études EGIS d'octobre 2023 à juin 2024. Les partenaires de la DREAL PACA dans le cadre de la démarche SUD Foncier Eco ont été associés à cette étude, notamment lors des comités de pilotage.

# sommaire



01.

## PROPOS INTRODUCTIF

- Introduction 8
- Pourquoi ce guide ? 10



02.

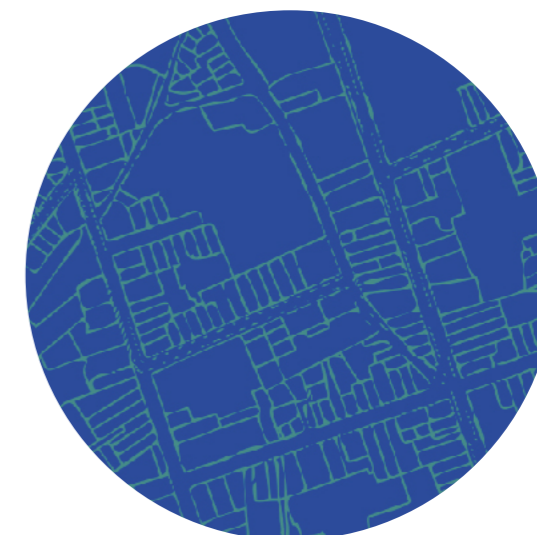
## AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

- La prise en compte du ZAN dans les documents de planification 14
- L'articulation entre les documents stratégiques de développement économique et les documents de planification 16
- L'élaboration de l'inventaire réglementaire, un premier pas vers une politique d'aménagement économique économe en foncier 20

03.

## ÉLABORER UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE

- Principes méthodologiques 24
- Mettre en place une démarche d'animation territoriale 28
- Observer et comprendre 36
- Poser les objectifs stratégiques 44
- Mettre en œuvre la stratégie 50



# PROPOS INTRODUCTIF

# Introduction

## Comment passer de l'inventaire des zones d'activités économiques à une stratégie d'aménagement économique durable ?

Le développement territorial à l'aune de la sobriété foncière demande de repenser notre façon d'organiser et d'habiter le territoire. De nombreux champs d'intervention publique sont mobilisés pour cela, à l'échelle de planification territoriale ou à celle de la mise en œuvre opérationnelle : conception de la desserte (infrastructures, services de transport), orientations sur la typologie du bâti, organisation de l'offre en services, en commerces ou en équipements, ou encore traitement des espaces communs et des aménagements paysagers.

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont pleinement concernées par ces réflexions, mais restent souvent peu intégrées dans une réflexion intercommunale de l'aménagement urbain.

La Loi Climat et Résilience, en introduisant l'obligation de réaliser un inventaire des ZAE à l'échelle de chaque EPCI, leur permet de s'emparer de ce sujet par une connaissance plus fine des enjeux. Ce travail de recensement donne ainsi aux collectivités une meilleure caractérisation de leur foncier économique, des entreprises implantées, et des potentiels susceptibles d'être mobilisés dans une optique de sobriété foncière. La réalisation de cet inventaire a par ailleurs fait dialoguer les services de développement économique des collectivités avec ceux en charge des questions d'urbanisme et d'aménagement, démontrant la nécessaire articulation entre le fonctionnement du tissu économique local et son ancrage territorial.

Fin 2023, la DREAL a confié à EGIS une étude visant à enrichir les réflexions locales à partir de la connaissance apportée par les inventaires de ZAE. Différents partenaires ont été associés à ces travaux (Région, l'agence régionale de la biodiversité et de l'environnement, CCI, agences d'urbanisme), avec lesquels une collaboration existait déjà autour de l'observatoire régional du foncier économique SUD FONCIER ECO piloté par le Conseil régional. Cette étude s'inscrit dans la continuité d'autres productions pilotées par la DREAL pour permettre aux territoires de se saisir de la question de l'aménagement du foncier économique, notamment la publication en 2022 de cahiers d'outils pour la requalification des zones d'activités économiques.

Le principal livrable de cette étude, restitué à travers ce premier livret, invite les collectivités à se saisir de leur travail d'inventaire pour élaborer des stratégies de développement économique pertinentes et sobres en foncier. L'inventaire est en effet une première étape : en proposant un panel d'outils méthodologiques et stratégiques, cette publication cherche à outiller les collectivités dans l'élaboration d'une stratégie d'aménagement économique durable, dont la réussite s'appuiera nécessairement sur un portage politique affirmé et une gouvernance adaptée au contexte local.

Un deuxième livret, plus technique, propose des pistes d'approfondissement sur le contenu des inventaires sur des sujets complexes tels que la vacance ou les enjeux de mutualisation.

# Pourquoi ce guide ?

## Guider les collectivités dans l'élaboration d'une stratégie d'aménagement économique durable

L'adoption de la loi Climat et Résilience en 2022, avec son objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, pousse les territoires à repenser leurs politiques d'aménagement pour favoriser une gestion économe de l'espace. Cette transition impacte directement l'aménagement économique, qui contribue de manière significative à l'artificialisation des sols.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, cette problématique est particulièrement prégnante en raison du rythme soutenu d'artificialisation résultant des activités économiques. Sur les dix dernières années, le foncier économique a représenté environ un tiers de la consommation d'espace, principalement en raison d'une approche expansionniste du développement économique, où l'ouverture et l'agrandissement de zones d'activités économiques (ZAE) ont été privilégiés pour stimuler l'emploi.

Cependant, face à l'impératif de freiner l'artificialisation des sols, il devient essentiel de remettre en question ce modèle de développement afin de concilier efficacement sobriété foncière et développement économique.

Dans ce contexte, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), chargés du développement économique depuis la loi NOTRe de 2015, se retrouvent en première ligne pour repenser l'aménagement de leurs territoires. Avec la raréfaction du foncier économique, leur rôle évolue vers une approche axée sur la requalification et l'optimisation des zones d'activités existantes.

Pour amorcer cette transition, la loi impose la réalisation d'un inventaire des ZAE, visant à fournir aux territoires une vision claire de leurs espaces économiques. L'objectif sous-jacent est de favoriser la mise en œuvre de politiques territoriales intégrant pleinement les enjeux de sobriété foncière et de développement économique.

Ce guide a pour objectif d'aider les collectivités à se servir de l'inventaire réglementaire comme levier à l'élaboration d'une stratégie d'aménagement économique durable.



# AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



# La prise en compte du ZAN dans les documents de planification

L'objectif ZAN doit être décliné en objectifs territorialisés au sein des documents de planification régionaux ou équivalents, puis étendu successivement aux SCoT et aux documents d'urbanisme opérationnels locaux tels que les PLUi et les POS.

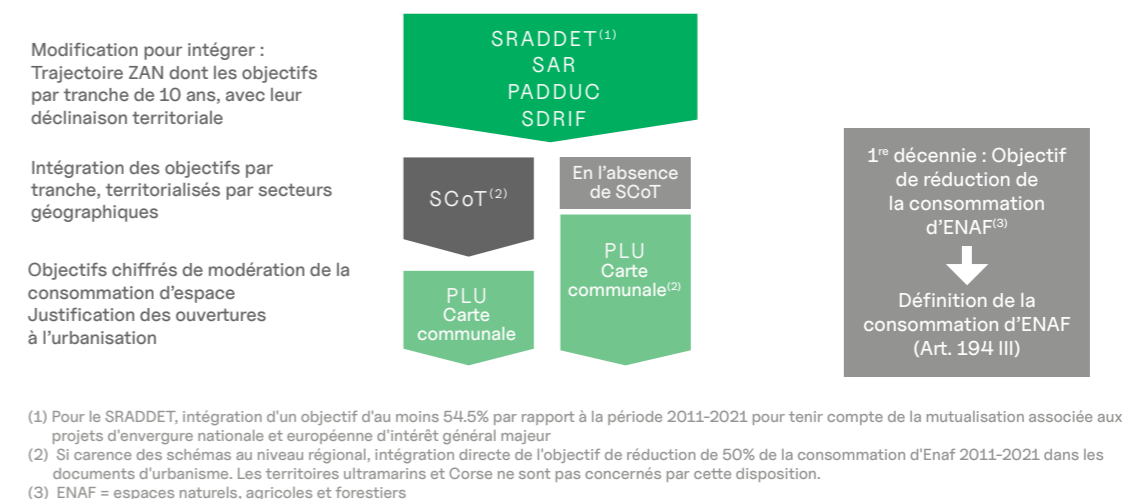
La région Provence-Alpes-Côte d'Azur doit intégrer dans son document de planification une trajectoire visant à atteindre le ZAN d'ici 2050, avec des étapes décennales. Cette trajectoire doit réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente.

La région dispose d'une enveloppe et doit décider de la répartition au sein du territoire.

Ensuite, les documents de planification infrarégionaux, opposables aux SRADDET, devront être révisés ou modifiés pour intégrer ces objectifs, dans le but d'une convergence des documents de planification et d'urbanisme d'ici 2028.

Pour orienter les régions dans ce processus de territorialisation, le décret relatif à sa mise en œuvre énonce les principaux enjeux à prendre en considération. Il est prévu, entre autres, que « les objectifs en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols sont définis et sont territorialement déclinés en considérant notamment le potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà artificialisés, notamment par l'optimisation de la densité, le renouvellement urbain et la réhabilitation des friches ».

## LES GRANDS PRINCIPES DE LA DÉCLINAISON DE LA LOI DANS LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME



## Ainsi, il s'agit pour les intercommunalités :

- De dépasser la logique comptable derrière le ZAN afin d'évaluer les besoins en consommation d'espace en bonne intelligence avec les spécificités du territoire et en connaissance des potentiels fonciers mobilisables dans les espaces artificialisés. Ces besoins devront être partagés à l'échelon supérieur afin d'être pris en compte au moment de la territorialisation des objectifs via les SCoT.
- D'élaborer des documents d'urbanisme capable de traduire les objectifs de sobriété foncière sur le temps long.



# L'articulation entre les documents stratégiques de développement économique et les documents de planification

**Pour élaborer la stratégie, une nécessaire articulation entre les documents cadres s'impose.** Pour une collectivité, l'élaboration d'une stratégie d'aménagement économique durable repose sur la prise en compte d'un ensemble de documents cadres réalisés à l'échelon régional ou infra régional.



## à l'échelon régional

D'une part, Le SRADDET coordonne l'aménagement du territoire en abordant près de 11 thématiques dont la gestion économe de l'espace. Il s'agit d'un schéma prescriptif, dont les objectifs et règles sont opposables aux documents de planification infrarégionaux (SCoT, PLU...). D'autre part, le SRDEII fixe les orientations de la région en matière de développement économique et pose une vision pour le développement régional. Ces documents, élaborés en concertation avec les EPCI, fixent un cadre pour leur propre stratégie de développement économique et d'aménagement.



## à l'échelon infrarégional / EPCI

D'une part, le SCoT détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Ce document de planification stratégique est à la fois un outil de retranscription du projet de territoire et un document pivot de la planification territoriale stratégique et multithématique, puisqu'il assure l'articulation entre le SRADDET et les documents d'urbanisme communaux. En l'absence d'un SCoT, le PLU doit traduire les objectifs du SRADDET. D'autre part, charge aux EPCI d'élaborer leur stratégie de développement économique pour orienter au mieux le développement de leur territoire.

Pour élaborer leur **stratégie d'aménagement économique durable**, les collectivités doivent s'attacher à prendre en compte les orientations formulées au sein de ces documents cadre, afin d'assurer une cohérence d'ensemble. Il est par ailleurs pertinent que les stratégies d'aménagement et les documents d'urbanisme s'alimentent mutuellement pour une optimisation et une cohérence globale des actions de la collectivité.

**Par ailleurs, la réalisation d'une stratégie d'aménagement économique durable repose sur l'exploitation d'outils de connaissance du foncier économique :**

- L'inventaire des ZAE permet aux EPCI d'améliorer la connaissance du foncier économique
- L'observatoire économique régional partenarial approfondi ce premier niveau de connaissance en consolidant un ensemble de données complémentaires, il s'agit d'un outil régulièrement actualisé pour fournir une vision à jour du territoire

**Ainsi, l'enjeu pour les intercommunalités réside dans leur capacité :**

- **À se saisir et à intégrer les orientations stratégiques formulées à l'échelon régional pour participer à la mise en musique d'un projet de territoire cohérent**
- **À alimenter l'élaboration des documents de planification régionaux à travers l'élaboration de ses propres documents stratégiques**

COMPÉTENCE RÉGION

SRDEII

*Schéma Régional de Développement, d'Innovation et d'Internationalisation 2022-2028*

Définit les orientations de la Région en matière de développement économique

SRADDET

*Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires*

Précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

COMPÉTENCE INFRA RÉGIONAL

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

*(Compétence EPCI)*

Établit le positionnement d'un territoire sur le plan économique et oriente les évolutions en faveur de l'économie locale et de l'emploi.

SCoT

*Schéma de Cohérence Territoriale*

Conçoit et met en œuvre la stratégie d'aménagement à l'échelon intercommunal

PLU

*Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)*

Traduit les objectifs du SCoT de façon réglementaire, en l'absence de SCoT traduit les objectifs du SRADDET

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DURABLE

Définit la stratégie et le plan d'action pour gérer l'aménagement au service du développement économique et du projet de territoire dans un souci de sobriété foncière

OBSERVATOIRE DU FONCIER ÉCONOMIQUE

Dresse l'état des lieux de l'offre de foncier économique et les perspectives du territoire

INVENTAIRE DES ZAE *(Obligation EPCI)*

ALIMENTE

S'ARTICULE AVEC

# L'élaboration de l'inventaire réglementaire, un premier pas vers une politique d'aménagement économique économe en foncier

La réalisation des inventaires réglementaires a permis d'engager **une remise à plat et une mise à jour de la connaissance des espaces d'activité économique.** Il s'agit d'un travail précieux dans le cadre de l'élaboration des documents de planification (PLU / SCoT) qui intègrent souvent un volet de quantification et de qualification de l'offre foncière pour les activités économiques.

Ce travail a également permis au territoire d'acquérir **un premier niveau de connaissance de leur foncier économique**, au travers d'une vision actualisée des espaces économiques du territoire et d'une connaissance plus ou moins précise des ZAE, des propriétaires fonciers, des occupants et des situations de vacance. Ce premier niveau de connaissance est un préalable indispensable à une compréhension plus fine du territoire et à l'élaboration d'une stratégie d'intervention.

L'exercice a par ailleurs été bénéfique en ce qu'il a bien souvent permis **d'amorcer un travail en synergie entre les départements aménagement et développement économique** et mis en lumière la nécessité de penser des stratégies intégrées pour répondre aux enjeux de la sobriété foncière et du développement économique. Par ailleurs, les services ressources SIG ont été fortement sollicités afin de réaliser les croisements spatiaux nécessaires à l'élaboration des inventaires.

La réalisation des inventaire réglementaire a donc constitué un point d'amorçage pour la construction d'une stratégie de sobriété foncière et de développement économique. Ce guide vise à s'appuyer sur cette première étape afin d'enrichir la dynamique amorcée et guider les collectivités dans l'élaboration d'une **stratégie d'aménagement économique durable.**



**ÉLABORER UNE  
STRATÉGIE  
D'AMÉNAGEMENT  
ÉCONOMIQUE  
DURABLE**



# Principes méthodologiques

Ce guide méthodologique vise à fournir un cadre de réflexion et à proposer une approche concrète pour aider les collectivités à élaborer une **stratégie d'aménagement économique durable**. Il ne s'agit pas d'établir une démarche figée ou des solutions toutes faites à appliquer de façon standardisée à l'ensemble des territoires, mais d'inviter les acteurs à organiser leur réflexion dans le but de construire une stratégie adaptée à leurs besoins et aux spécificités de leur territoire.

Aussi, la proposition de cheminement méthodologique doit être appréciée au regard des situations spécifiques de chaque EPCi, et adaptée en fonction des avancées de chacun.

## Pourquoi élaborer une stratégie durable d'aménagement économique ?

- Pour favoriser un développement économique économe en foncier.
- Pour construire une gouvernance économique entre acteurs publics et privés.
- Pour se fixer un cap et construire collectivement un outil d'aide à la décision pour encadrer le développement du territoire.

## Les conditions de réussite pour élaborer et mettre en œuvre une stratégie d'aménagement économique durable :

- Acquérir une connaissance fine du contexte territorial, du tissu économique local et des enjeux de développement pour élaborer une stratégie adaptée et cohérente.
- Avoir un portage politique fort et une structure décisionnelle identifiée pour assurer la réalisation des ambitions.
- Mobiliser les acteurs du monde de l'entreprise afin de renforcer leur implication.
- Se préparer pour une démarche de long terme et mobiliser les ressources adéquates : l'élaboration de la stratégie et sa mise en œuvre opérationnelle est une démarche de long terme dont il faut assurer l'exécution et la pérennité dans le temps au travers de moyens dédiés (services techniques, ingénierie...).



## METTRE EN PLACE UNE DÉMARCHE D'ANIMATION TERRITORIALE

FÉDÉRER LES ACTEURS LOCAUX

**1 étape** transversale  
de co-construction  
et de mise en œuvre  
partagée de la démarche

**1**

OBSERVER  
& COMPRENDRE

RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX  
ÉCONOMIQUE ET FONCIER

**2**

POSER LES OBJECTIFS  
STRATÉGIQUES

CONSTRUIRE LA STRATÉGIE

**3**

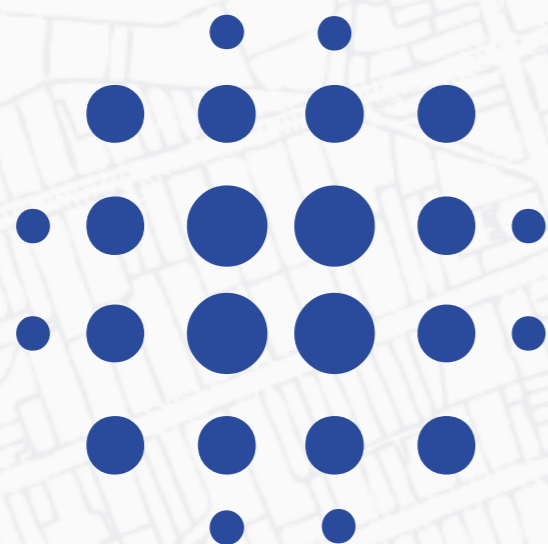
METTRE EN ŒUVRE  
LA STRATÉGIE

AGIR

**3 grandes étapes** à  
engager pour construire  
une stratégie sur mesure

Des ressources  
méthodologiques  
complémentaires  
à mobiliser dans  
l'élaboration de la  
stratégie

- ↓ [Optimiser le foncier dans les ZAE existantes](#), CERF
- ↓ [Étude sur la requalification des ZAE existantes dans une perspective d'aménagement durable](#), DREAL PACA
- ↓ [Livre blanc de l'immobilier productif](#), Chambéry Grand Lac
- ↓ [Les ressources de la plateforme Expertises.Territoires](#), Cerema



## METTRE EN PLACE UNE DÉMARCHE D'ANIMATION TERRITORIALE

FÉDÉRER LES ACTEURS LOCAUX

**A** Cartographier les acteurs clés de mon territoire : acteurs ressources et parties prenantes de l'aménagement des ZAE

**B** Les mobiliser :

- ① Pour enrichir l'état des lieux
- ② Pour construire la stratégie
- ③ Pour agir

## A Cartographier les acteurs clés du territoire

Les compétences des collectivités et les acteurs ayant vocation à intervenir dans l'élaboration d'une stratégie d'aménagement économique durable varient d'un territoire à un autre. Il convient d'identifier l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir sur le territoire pour alimenter la stratégie et/ou la mettre en œuvre.

### On distingue deux typologies d'acteurs :

- **Les acteurs ressources** ont la capacité d'accompagner la collectivité dans l'élaboration de la stratégie et à participer à l'animation de la démarche sur le long terme.
- **Les parties prenantes du projet d'aménagement** sont directement concernés par la mise en œuvre de la stratégie en tant qu'acteur économique ou en tant qu'opérateur/financeur chargé de la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement.

La cartographie des acteurs doit permettre d'identifier toutes les parties prenantes et de définir leur rôle dans l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie. Elle doit aussi cibler les interactions entre les différents acteurs et garantir que les contacts clés sont précisément identifiés.





## B Mobiliser les acteurs clés du territoire

Il convient d'associer différents acteurs à chaque étape de la stratégie, en adaptant les modalités d'association en fonction des besoins. Les modes d'animation des acteurs peuvent inclure des enquêtes, des entretiens individuels, des ateliers...

- 1 RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX ÉCONOMIQUE ET FONCIER**

**Pour enrichir l'état des lieux :** améliorer la connaissance des ZAE et des besoins des entreprises pour aider à l'identification des enjeux et opportunités.

  - **Entretiens** auprès des acteurs institutionnels (recueil des besoins)
  - **Enquête** auprès des entreprises (recueil des besoins)
  - **Ateliers recueil des besoins sur les ZAE :** Associations d'entreprises et gestionnaires de zone
- 2 DÉFINIR UNE STRATÉGIE**

**Pour construire la stratégie :** définir une vision, des objectifs communs et une gouvernance élargie pour cadrer l'évolution des ZAE.

  - **Ateliers co-construction des pistes d'action :** Associations d'entreprises, gestionnaires de zone, opérateurs, acteurs institutionnels...
- 3 AGIR**

**Pour agir :** Sensibiliser et accompagner les acteurs privés pour favoriser l'émergence de solutions d'optimisation du foncier (densification, mutualisation, restructuration du foncier...).

  - **Animation de la démarche :** réunions de suivi et pilotage
  - **Ateliers d'accompagnement** sur des sujets spécifiques (densification, mutualisation...)



## FOCUS SUR QUELQUES ACTEURS CLÉS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



**L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur** met en œuvre, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques avec pour objectif de mobiliser du foncier, pour favoriser le développement urbain et la lutte contre l'étalement urbain. L'EPF PACA compte le développement économique parmi ses axes d'intervention.



**La Région SUD** améliore la qualité et la disponibilité de l'information relative au foncier grâce à l'animation de l'outil Sud Foncier Eco.



**Le réseau des CCI et des CMA** apporte un soutien aux collectivités en matière de connaissance du tissu économique local, d'élaboration de documents stratégiques et d'animation du tissu économique local



**L'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE)** accompagne les territoires dans leur projet de transition écologie et de préservation de la biodiversité. Dans le cadre de ses missions en faveur d'un aménagement durable, elle pilote le label régional PARC+ qui offre un cadre de référence pour « aménager et gérer durablement un parc d'activités ».



Les Agences d'Urbanisme de la région accompagnent les collectivités dans la définition et la concrétisation de leurs projets d'urbanisme, d'aménagement et de développement des territoires. La région compte 5 agences : **AGAM, AUPA, AURAV, AUDAT, AUA.**



**risingSUD** est l'agence d'attractivité et de développement économique de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle a pour mission de créer des opportunités visant à renforcer l'économie régionale en accompagnant les entreprises implantées dans la région dans leurs projets, en apportant un soutien aux territoires dans leur développement et en attirant des entreprises et investisseurs internationaux dans la région.

# 1

## OBSERVER & COMPRENDRE

RÉALISER UN ÉTAT DES LIEUX  
ÉCONOMIQUE ET FONCIER

- A** **Connaître** les caractéristiques du foncier économique : inventaire des ZAE
- B** **Comprendre** les caractéristiques de mon tissu économique
- C** **Évaluer** le potentiel de densification

## A Connaître les caractéristiques du foncier économique



### Objectif

Améliorer la connaissance des ZAE existantes et en projet pour identifier les potentiels d'optimisation du foncier économique et guider la collectivité en matière de choix d'aménagements ou d'intervention.

**L'inventaire réglementaire** constitue un socle de connaissance indispensable à une bonne connaissance des ZAE.



### Les questions à se poser

Quelles sont les caractéristiques du foncier économique du territoire ? (localisation, dimension, accessibilité, occupants)



### Action

- ↳ La réalisation de l'inventaire réglementaire des ZAE constitue un premier pas vers la connaissance des ZAE, il permet d'inventorier les ZAE, de les localiser, d'évaluer leur taille et de répertorier leurs occupants
- ↳ Pour affiner la connaissance des ZAE, l'inventaire réglementaire peut être approfondi par des axes d'analyse complémentaires (voir livret 2 : Approfondir l'inventaire réglementaire...)
- ↳ La conduite d'un travail de concertation auprès des occupants permet d'enrichir le diagnostic afin d'apporter des éléments d'analyse qualitatifs

La consolidation de ces données au sein d'un outil d'observation régulièrement mis à jour contribue à nourrir l'**Observatoire du Foncier Économique**.



### SUD FONCIER ECO UN OUTIL RÉGIONAL DE CONNAISSANCE DU FONCIER ÉCONOMIQUE

Chaque année, l'application, accessible en ligne, est actualisée pour offrir une visualisation complète des zones d'activité et des établissements. Chaque zone répertoriée est accompagnée d'une fiche d'information détaillée qui présente les réseaux, les moyens de transport, le nombre d'entreprises établies, les disponibilités foncières, ainsi que le nombre d'emplois associés. Le futur outil proposera bientôt des fonctionnalités de contribution avancée.

↳ SOURCE : SUD FONCIER ECO (MAREGIONSUD.FR)

## B Comprendre les caractéristiques du tissu économique



### Objectif

Mettre en perspective les résultats de l'inventaire des ZAE dans un tissu économique plus large pour approfondir la compréhension des dynamiques à l'œuvre. Cette analyse doit également servir à identifier les opportunités et axes de développement prioritaires pour le territoire.



### Les questions à se poser

Quelles sont les spécificités du tissu économique, ses forces, faiblesses et ses dynamiques ?



### Action

- ↳ Analyser l'évolution du nombre d'établissements, taille des entreprises, dynamiques des secteurs
- ↳ Identifier les gros porteurs du territoire et leur localisation
- ↳ Analyser le parcours résidentiel des entreprises : Existe-t-il des pépinières pour accueillir les jeunes entreprises ? Sont-elles saturées ? Couvrent-elles les besoins du territoire ?
- ↳ Identifier les projets structurants à l'échelle territoriale, notamment les projets d'infrastructure susceptibles d'impacter l'économie (aéroport, gare..)
- ↳ Identifier les entreprises clés ayant des projets d'extension structurant et/ou les projets d'installation sur le territoire



APPUI MOBILISABLES

+

Différentes structures peuvent être mobilisées pour accompagner les territoires dans la réalisation d'un diagnostic des activités économiques :

- Les CCI accompagnent les territoires dans l'élaboration de leur stratégie de développement économique
- La Fédération des Agences d'Attractivité, de développement et d'innovation propose aux EPCI une aide à la mise en œuvre de stratégies de développement économique
- Les agences d'urbanisme interviennent sur les thématiques de l'économie
- Les Bureaux d'étude spécialisés en développement économique et aménagement du territoire

- 1
- 2
- 3

# Évaluer le potentiel de densification



## Constat

De nombreuses ZAE périphériques sont caractérisées par une faible densité en lien avec des pratiques d'aménagement héritées des années passées, très consommatrices en foncier (localisation du bâtiment en milieu de parcelle, générosité des espaces enherbés, sur offre de stationnement...).



## Objectif

Évaluer le potentiel de densification au sein des ZAE pour continuer à accueillir des activités économiques tout en évitant l'extension urbaine.



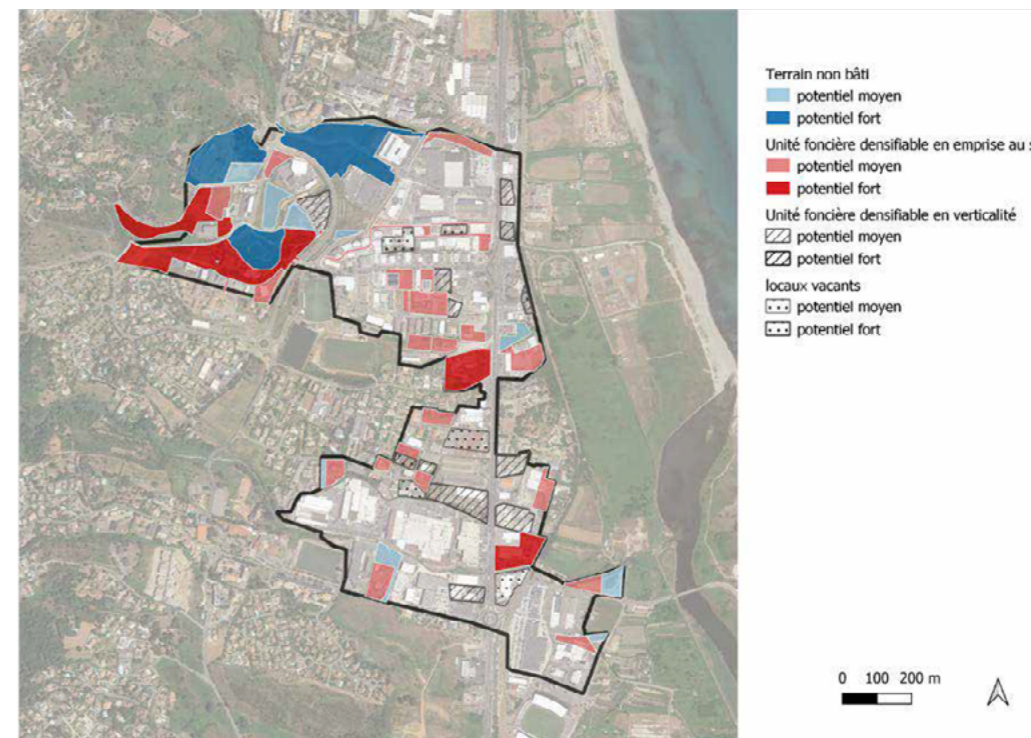
## Actions

Pour évaluer le potentiel de densification et de mutation, il s'agit notamment d'identifier :

- ↳ **Les réserves foncières** : terrains non bâtis constructibles et non occupés
- ↳ **Les locaux vacants** : locaux non occupés depuis une période d'au moins 2 ans
- ↳ **Les fonciers sous-optimisés** : en repérant les constructions de faible hauteur et/ou dont le foncier est sous utilisé

Voir l'approfondissement des méthodologies d'analyse du potentiel de densification dans le livret 2 : Approfondir l'inventaire réglementaire

EXEMPLE



SYNTHÈSE DES POTENTIALS DE DENSIFICATION, ZONE D'ACTIVITÉ D'ERBAJOLO À BASTIA. SOURCE : EGIS CONSEIL



APPUI MOBILISABLES

**Différentes structures peuvent être mobilisées pour accompagner les territoires dans l'analyse du potentiel de densification des ZAE :**

Le Cerema via leur outil UrbanSimul

Les agences d'urbanisme qui interviennent sur les thématiques du foncier et de l'économie

Les Bureaux d'étude spécialisés en développement économique et aménagement

# 2

## POSER LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES

CONSTRUIRE LA STRATÉGIE

- A** Établir mes objectifs stratégiques en termes de développement économique
- B** Définir les besoins en matière d'offre foncière et immobilière
- C** Identifier les ZAE prioritaires sur lesquelles intervenir

## A Établir mes objectifs stratégiques en termes de développement économique



### Objectif

Établir la vision du développement économique, les objectifs prioritaires et les grandes orientations de développement.



### Actions

**Identifier les enjeux de développement clés**, les secteurs ou filières ayant vocation à être renforcées ou attirées sur le territoire, ou les typologies d'entreprises

Faire émerger **un positionnement et des axes de développement prioritaires**.



### APPUIS MOBILISABLES

**Consulter les documents ressource pour élaborer une stratégie de développement économique**

- ↳ La stratégie de développement économique a vocation à s'articuler avec les orientations des schémas régionaux et infra-régionaux,
- ↳ Le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)
- ↳ Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)
- ↳ Les SCoT, le cas échéant

## B Définir les besoins en matière d'offre foncière et immobilière



### Constat

En l'absence d'une stratégie programmatique, l'offre en foncier est susceptible d'être en décalage par rapport aux besoins du marché ou en inadéquation avec les objectifs stratégiques du territoire.



### Objectif

Analyser les dynamiques économiques pour comprendre les besoins en matière d'offre de foncier et d'immobilier afin de répondre aux objectifs stratégiques du territoire et programmer la réponse à ces besoins.



### Actions

- ↳ **Évaluer l'adéquation offre et demande** en se basant sur les remontées des besoins des entreprises émanant des services de développement économiques ou des partenaires (CCI, CMA) : quelles typologies de produits (bureaux, bâtiments logistiques ou industriels, hangars, locaux artisanaux...) se trouvent en situation de suroffre ou de sous offre ?
- ↳ **Évaluer les besoins projetés** : au regard des dynamiques économiques (secteurs en croissance d'emplois) et des typologies de produits utilisés par ces secteurs, quels seront les besoins non satisfaits à moyen et long terme ?
- ↳ **Identifier les programmes prioritaires de développement au regard des objectifs stratégiques** : Une pépinière pour accompagner les jeunes entreprises ? Une cour artisanale pour développer l'artisanat ?

## Identifier les ZAE prioritaires sur lesquelles intervenir



### Constat

Un volume conséquent de ZAE à traiter dans un contexte où les ressources des collectivités sont limitées (ressources financières, en ingénierie, en ressources humaines).



### Objectif

Prioriser les interventions pour éviter les effets de « saupoudrage » des politiques publiques.

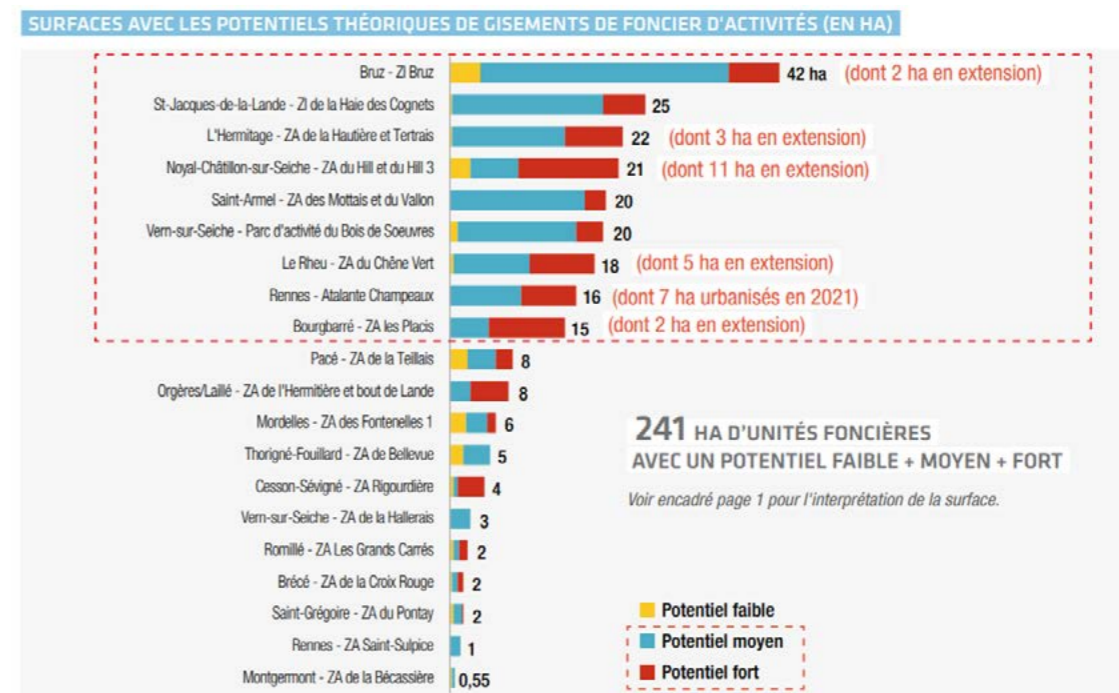


### Actions

Différents critères de priorisation peuvent être exploités et combinés pour hiérarchiser les ZAE :

- ↳ **Potentiel d'optimisation foncière** : intervenir en priorité au sein des ZAE qui concentrent les volumes de foncier optimisables les plus importants et donc les plus fortes opportunités de densification
- ↳ **Potentiel en matière de réponse à la stratégie territoriale** : intervenir en priorité au sein des ZAE susceptibles de présenter un intérêt vis-à-vis de la stratégie territoriale : développement de filières stratégiques, transformation de secteurs en déprise, objectif de décarbonation de l'industrie...
- ↳ **Potentiel de développement lié au contexte territorial** : intervenir en priorité au sein des ZAE dont l'intégration au contexte territorial constitue un levier clé de développement ; connexion à des infrastructures structurantes (port, voie ferrée), proximité de sites attractifs, intégration au centre urbain, connexion au réseau de transport urbain...
- ↳ **Facilité opérationnelle** : intervenir en priorité au sein des ZAE où le contexte est favorable à la mise en œuvre de projet : maîtrise foncière publique, mutation en cours ou à venir, faibles contraintes environnementales, facilités d'aménagement (topographie)...

EXEMPLE



HIÉRARCHISATION DES POTENTIELS THÉORIQUES DE GISEMENTS DE FONCIER D'ACTIVITÉS DE RENNES MÉTROPOLE

↳ SOURCE : AUDIAR



# 3

## METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE

AGIR

### → Formaliser la stratégie

- A Élaborer un document cadre
- B Définir une feuille de route

### → Mobiliser les leviers d'action

- C Mobiliser la planification
- D Assurer une veille et organiser la maîtrise foncière
- E Se faire accompagner
- F Assurer des systèmes de conventionnement
- G Porter des projets opérationnels

- 1
- 2
- 3

## A Formaliser la démarche dans un document cadre

La formalisation de la stratégie dans un document cadre assure la clarté des objectifs, facilite la communication, le suivi et la prise de décisions. Le document cadre sert de référence partagée pour l'ensemble des parties prenantes. La stratégie d'aménagement économique durable peut être constituée des rubriques suivantes :

### Une synthèse de l'état des lieux

- ↳ Cartographie des ZAE du territoire (monographie des ZAE)
- ↳ Synthèse de l'analyse des besoins des entreprises et de l'offre d'accueil (foncière et immobilière)
- ↳ Recensement des offres des produits d'accueil spécifiques (pépinières, hôtel d'entreprises, ateliers partagés...)

### Les orientations stratégiques et la programmation

- ↳ Orientations stratégiques
- ↳ Programmation de l'offre foncière et immobilière (neuve et renouvellement)
- ↳ Programmation de produits d'accueil spécifiques (pépinières, hôtel d'entreprises, ateliers partagés...)
- ↳ Spatialisation des enjeux et principaux secteurs d'aménagement

Ce document doit être élaboré en cohérence avec les documents cadres régionaux (SRADDET, SRDEII) et infrarégionaux (SCoT, PLU, stratégie de développement économique).

### EXEMPLE DE PLAN D'ACTION

1	Maîtriser la commercialisation des ZA	1.1	Adopter une charte de commercialisation
		1.2	Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles au sein des ZA
		1.3	Mettre en place le bail à construction
2	Encadrer l'artificialisation du foncier	2.1	Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique
		2.2	Aménager et restructurer les ZA avec une approche systémique
		2.3	Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries
3	Favoriser l'immobilier d'entreprises	3.1	Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises
		3.2	Poursuivre la bourse des locaux (seconde main)
		3.3	Accompagner l'implantation d'entreprises en centralité
4	Créer du foncier économique en renouvellement urbain	4.1	Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA
		4.2	Assurer la rénovation urbaine de l'immobilier d'entreprises
		4.3	Favoriser la réhabilitation des friches

↳ SOURCE : STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE DINAN AGGLOMÉRATION, PLAN D'ACTIONS

- 1
- 2
- 3

## B Établir une feuille de route



### Constat

De nombreuses ZAE périphériques sont caractérisées par une faible densité en lien avec des pratiques d'aménagement héritées des années passées, très consommatrices en foncier (localisation du bâtiment en milieu de parcelle, générosité des espaces enherbés, sur offre de stationnement...).

**Pour une feuille de route efficace, il convient :**

- ↳ de fixer une ambition partagée, un cap vers lequel les actions doivent tendre
- ↳ d'articuler les axes, les objectifs et les actions et de les organiser dans le temps et à différentes échelles (échelle territoriale, échelle ZAE)
- ↳ de prévoir le pilotage et l'animation de la stratégie
- ↳ de prévoir la mise à jour de la feuille de route et l'évaluation de la stratégie

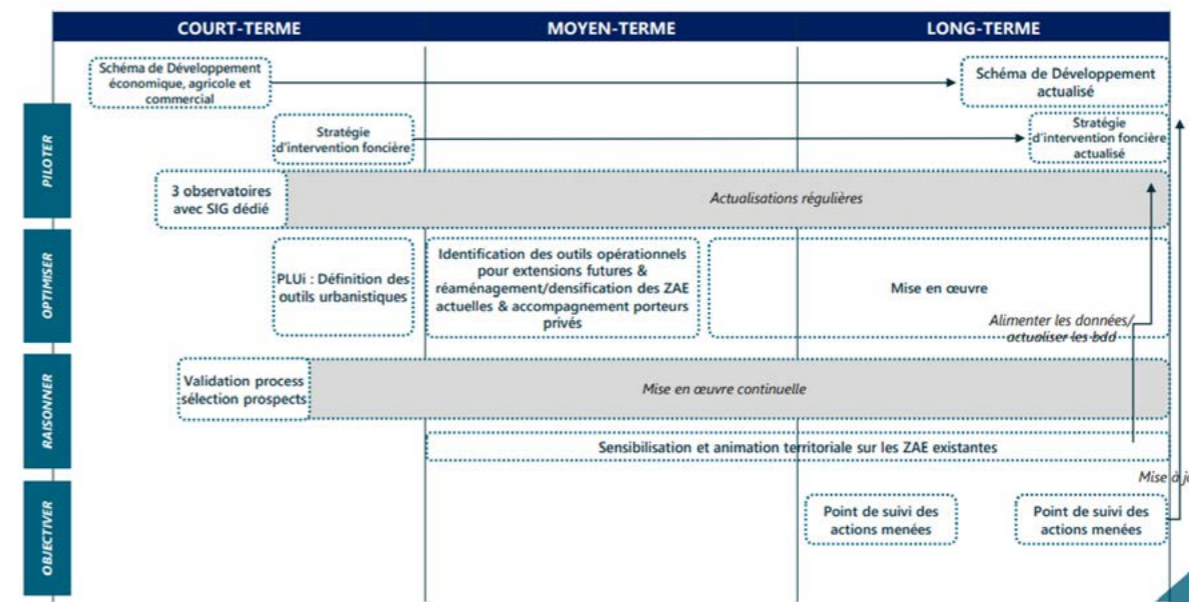


ILLUSTRATION D'UN PLAN D'ACTION À COURT, MOYEN ET LONG TERME, DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE POUR LE CC HAUT VAL DE SÈVRE  
 ↳ SOURCE : EGIS CONSEIL

## ③ Mobiliser la planification



### Constat

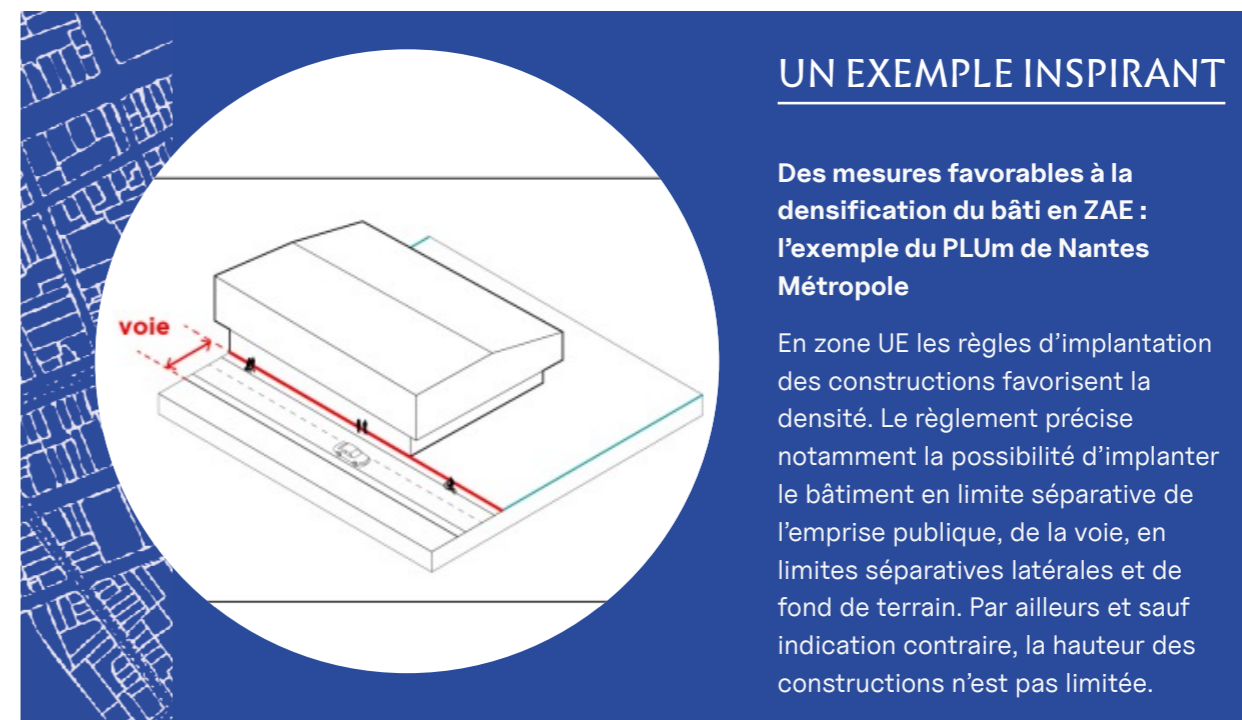
Les règles d'urbanisme traduites au sein des documents de planification réglementaire (POS, PLU) vont définir un certain nombre de règles en matière de formes urbaines et dicter notamment les hauteurs et gabarits de construction. Or, ces règles peuvent être héritées d'une époque où des formes urbaines peu denses étaient privilégiées ce qui conduit mécaniquement à une surconsommation de foncier. Les contraintes réglementaires relatives à la sécurité peuvent également constituer un frein à la densification, tout comme les obligations de parking ou les surfaces minimales d'espace vert.

Par ailleurs, les documents de planification vont définir les usages possibles du sol. Une réglementation peu restrictive conduit souvent à la mutation du foncier productif vers des usages commerciaux ou résidentiels dont la rentabilité est plus élevée, ce qui contribue *in fine* à l'érosion du foncier productif.



### Objectif

Mettre les documents d'urbanisme au service de la stratégie de sobriété foncière et de développement économique.



### UN EXEMPLE INSPIRANT

#### Des mesures favorables à la densification du bâti en ZAE : l'exemple du PLUm de Nantes Métropole

En zone UE les règles d'implantation des constructions favorisent la densité. Le règlement précise notamment la possibilité d'implanter le bâtiment en limite séparative de l'emprise publique, de la voie, en limites séparatives latérales et de fond de terrain. Par ailleurs et sauf indication contraire, la hauteur des constructions n'est pas limitée.



### Actions

- ✘ **Engager une réflexion** pour assurer la compatibilité des documents de planification avec les objectifs de sobriété foncière
- ✘ **Utiliser le zonage** pour protéger les espaces productifs ou organiser la mixité fonctionnelle
- ✘ **Utiliser les règles de construction** pour inciter à la densité : mettre en place un seuil de densité minimal grâce à des règles sur l'emprise au sol et la hauteur, définir des règles d'implantation (alignement du bâti avec la rue, encourager l'implantation du bâti aux limites séparatives
- ✘ **Limiter la construction de parkings** : fixer un nombre maximum de parking ou minorer les obligations minimales lorsqu'il existe des possibilités de mutualisation ou des accès en transport en commun performants
- ✘ **Élaborer des OAP** pour cadrer l'évolution de la ZAE

## EXEMPLE

**Le travail fin du PLUi Marseille Provence pour contrôler l'implantation de commerces et services au sein des zones d'activité afin de limiter le mitage commercial des ZAE.**

Le règlement offre notamment la possibilité :

- ↳ De contrôler spatialement l'implantation de commerces et services au sein de la zone (implantation au sein d'un pôle de vie, ou délimitation graphique)
- ↳ De limiter le type d'activité aux activités nécessaires au fonctionnement de la zone
- ↳ De limiter les volumes bâti

**Extrait du règlement du PLUi : Conditions relatives aux constructions, activités, usages et affectations des sols admis**

**Au sein des zones UEa et UEb (Zones d'activités économiques dédiées)**

- ↳ En UEa et UEb, sont admises les constructions de la destination « Commerce et activité de service » (à l'exception de la sous-destination « Cinéma\* » qui est interdite) à condition :
  - qu'elles s'implantent dans un pôle de vie\* localisé dans une OAP sectorielle ou délimité sur le règlement graphique;
  - et que ces constructions soient destinées à des commerces et activités de service de proximité, nécessaires au fonctionnement de la zone;
  - et que, lorsque le pôle de vie\* est délimité sur le règlement graphique, la surface de plancher totale des constructions, à l'échelle du terrain\*, n'excède pas :
    - ↳ pour la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique\* », 2000 m<sup>2</sup>;
    - ↳ pour chacune des autres sous-destinations, 400 m<sup>2</sup>
- ↳ Lorsque le pôle de vie\* est localisé dans une OAP sectorielle :
  - les surfaces de plancher maximales des constructions par sous-destinations ne sont pas fixées par le règlement mais peuvent être déterminées par l'OAP;
  - et la surface de plancher totale des constructions de la destination « Commerce et activité de service » ne pourra pas dépasser 4000 m<sup>2</sup>.

## D S'appuyer sur la fiscalité

Utiliser la fiscalité comme un outil d'incitation en faveur de la sobriété foncière :



### Pour remobiliser les bâtiments vacants

#### Taxe sur les friches commerciales

Cette mesure vise à lutter contre l'abandon des locaux d'activité, à favoriser leur réutilisation ou leur reconversion et participer ainsi à la dynamisation économique du territoire. Les collectivités sont libres de fixer les modalités d'application de cette taxe sur leur territoire. Sont donc fixés librement :

- Le champ d'application de cette taxe (types de locaux)
- Les critères de considération de l'état de vacance



### Pour limiter la rétention foncière

#### Majoration de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

Mesure incitative visant à **majorer la taxe foncière** sur les terrains constructibles non bâtis afin d'inciter les propriétaires à construire sur ces terrains et favoriser ainsi l'utilisation optimale du foncier disponible.

Le montant de la majoration de la taxe foncière est fixé par la commune. Il peut varier d'une commune à l'autre et être modifié chaque année.



### Pour favoriser les pratiques d'optimisation du foncier

#### Exonération de la TA pour inciter à la verticalisation du stationnement

La loi de finances exonère de plein droit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical. Cette disposition s'applique à tous les catégories d'immeubles. Elle vient conforter les politiques nationales en vue de la lutte contre l'artificialisation des sols.

## E Assurer une veille et organiser la maîtrise foncière

Mettre en place un mécanisme de veille et de maîtrise foncière permet de mieux appréhender les évolutions du marché immobilier et foncier et d'engager la maîtrise des fonciers stratégiques. Une fois ces terrains maîtrisés, il y a un enjeu à préserver le foncier pour un usage productif dans un souci de maintien et de développement du tissu économique. Le maintien de la vocation productive du foncier peut être assuré via la maîtrise foncière ou l'emploi d'outils réglementaires et contractuels.

### Comprendre

les dynamiques du marché foncier et immobilier via l'analyse des mutations et de la production

#### PISTE D'ACTION

Les données DVF (Demande de valeurs foncières) sont produites par la Direction générale des finances publiques. Ce jeu de données comporte le prix de vente, la date de transaction, la localisation, ainsi que la nature et la surface du bien. L'analyse des mutations permet de comprendre les dynamiques en cours (prix pratiqués, volumes de transactions, types de biens vendus...).

La base de données **SITADEL** décrit l'ensemble des permis d'aménager, de démolir, de construire ou les déclarations préalables (PA, PD, PC, DP) déposés par les particuliers et les personnes morales depuis 2013. Son analyse permet d'apprécier les dynamiques de production.

### Être en veille

pour suivre les évolutions du marché foncier/immobilier et faciliter la maîtrise foncière

#### PISTE D'ACTION

La mise en place d'un **droit de préemption urbain (DPU)** sur les périmètres des ZAE permet à la collectivité de recevoir les **Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)** en amont des ventes de biens immobiliers. La DIA fournit de précieuses informations, notamment la désignation et l'usage du bien vendu. Par ailleurs, le DPU offre à la collectivité la possibilité d'acquérir le bien lorsque celui-ci est mis en vente.

*Certains biens, tels que les copropriétés de plus de 10 ans, les immeubles de moins de 4 ans et les cessions de parts de société civile immobilière, sont exclus des DPU simples. La mise en place d'une DPU renforcée permet d'intégrer ces biens au dispositif*

### Acquérir les fonciers stratégiques

pour encadrer l'évolution des ZAE et les projets

#### PISTES D'ACTION

- Acquisition d'un foncier stratégique par la collectivité (achat amiable, préemption, expropriation)
- Si besoin, intervention de l'EPF pour l'acquisition et le portage du foncier pour le compte de la collectivité
- Ou, acquisition via une foncière dédiée à l'acquisition, la requalification et la gestion du foncier productif

### Maintenir la vocation productive

du foncier dans le temps

#### PISTES D'ACTION

- Ⓞ Conserver une maîtrise publique du foncier économique et mettre à disposition le foncier via la mise en place de baux longue durée (bail à construction, bail emphytéotique...)
- Ⓞ Encadrer l'usage du foncier privé après la cession :
  - Élaborer des cahiers des charges / règlements / contrats lors de la cession du foncier afin d'en cadrer l'usage (règles de construction, principes de mutualisation, clause de retour à la collectivité si les terrains ne sont pas construits après 5 ans...)
  - Mettre en place des comités d'agrément pour contrôler les implantations et l'adéquation avec les objectifs stratégiques / la vocation de la zone.

## F Se faire accompagner

Mobiliser des aides en ingénierie et en financement pour être accompagné dans la mise en œuvre des objectifs stratégiques

→ **Faire appel à l'ingénierie territoriale locale : Agence de développement Territorial et d'attractivité économique, Agence d'urbanisme, CAUE, Chambres consulaires**

Acteurs de proximité, ces structures peuvent intervenir sur une diversité de missions : apport de données, études, préféabilité, aide à la rédaction de cahier des charges, concertation d'acteurs et médiation...

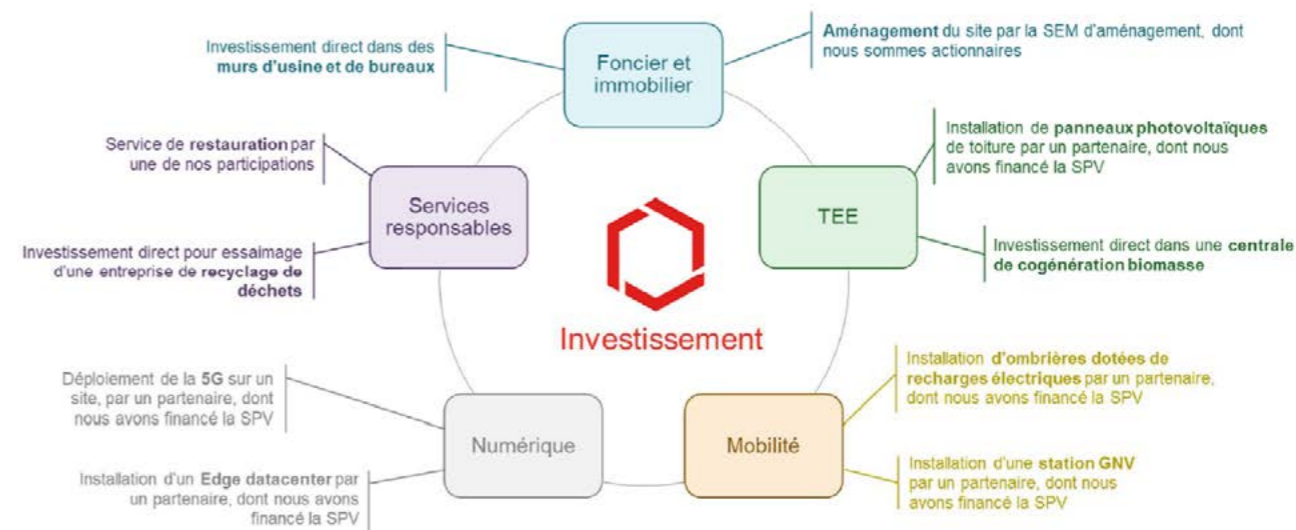
→ **Identifier les aides adéquates des programmes nationaux portés par les agences nationales (Banque des Territoires, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires).**

Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, France Ruralités, Avenir Montagne et Territoire d'industrie sont autant de programmes qui mettent à disposition de l'expertise à destination des collectivités, notamment sur l'appui et la sécurisation des montages opérationnels, l'opérationnalisation du ZAN, la réhabilitation de friches, les outils de portage. La Banque des territoires peut également intervenir en cofinancement d'étude pour l'aménagement et l'immobilier d'activité, mais aussi sur des projets connexes qui contribuent à l'optimisation foncière tel que les services de mobilité durable, la logistique urbaine, les énergies renouvelables,...

### DES RESSOURCES À EXPLORER

Aujourd'hui, la Banque des Territoires intervient a minima sur le volet foncier économique. Cependant, son offre d'accompagnement en ingénierie et ses produits financiers peuvent être mis au service de la stratégie foncière des collectivités. En synthèse par exemple, dans le cadre du programme territoire d'industrie, la Banque des territoires propose :

- Offre de financement en ingénierie pour des études stratégiques et thématiques
- Offre de financement en ingénierie dédiée à des études visant à identifier les industries à enjeux qu'il faudrait relocaliser
- Offre d'accompagnement en ingénierie sur les différentes briques des politiques locales de soutien à la réindustrialisation ( benchmark, étude d'impact, formations, développement des outils d'aménagement et de portage immobilier).
- Offre d'investissement (investissement direct dans les murs, centrale de production d'énergie, installation de station GNV, Service de restauration...),



## ③ Mettre en place des systèmes de conventionnement

Un système de conventionnement entre les acteurs constitue un outil privilégié de mise en œuvre de la stratégie. Les conventions élaborées peuvent être réalisées à différentes échelle (territoire, ensemble de ZAE, ZAE spécifique) et entre différentes typologies d'acteurs (publics et privés). Elles ont pour but d'établir des objectifs partagés et un cadre d'action commun.



### à l'échelle d'une ZAE

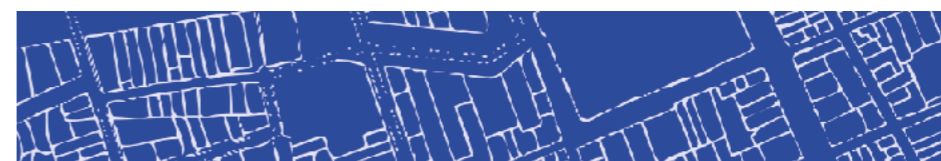
Les conventions élaborées avec les acteurs privés permettent de développer les liens entre la collectivité et les entreprises d'une zone, ainsi que les liens entre les entreprises elles-mêmes. Elles favorisent la mutation du foncier économique par les acteurs privés dans un cadre validé par les acteurs publics (Co construction d'un schéma d'aménagement et d'un cahier de prescription architecturales et paysagères, charte de bonne conduite des entreprises et règles d'implantation...)



### à l'échelle du territoire

Les conventions élaborées entre les acteurs publics visent à faciliter la collaboration, la mobilisation des dispositifs et aides adéquates, et l'articulation des politiques publiques à différentes échelles territoriales.

Les conventions de partenariat sont librement définies entre les collectivités et peuvent toucher un ensemble de sujets propres au développement économique et à l'aménagement du territoire : travaux d'aménagement, aides à l'immobilier économique, financement des actions d'animation, amélioration des parcs d'activité et reconversion des friches...



### LES BONNES PRATIQUES

La Fabrique Prospective, initiative portée par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, s'est intéressée aux « Sites industriels de demain ». Les travaux menés auprès de 8 intercommunalités ont mis en avant l'importance de structurer la gouvernance et l'animation d'un parc ou d'une zone d'activités, pour garantir le respect des enjeux de sobriété et de transition écologique. Deux exemples illustrent les enjeux en lien avec la stratégie foncière :

- Pour la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine, les instances de gouvernance doivent **développer une vision d'ensemble du site, par la définition collective d'un schéma d'aménagement et d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères, intégrant entre autres des enjeux de transition écologique (sobriété foncière, production énergétique, modularité et réversibilité du bâti, etc.)**.
- Un autre exemple est fourni par la Communauté de communes Vie et Boulogne qui souhaite privilégier une gouvernance souple, fondée sur un co-portage par un binôme de référents, composé d'un représentant d'entreprise (changeant tous les deux ans) et un agent intercommunal. Cette gouvernance aurait entre autres pour objectif d'envisager la création d'une **charte de bonne conduite commune aux entreprises de la zone** et de **fixer certains critères en ce qui concerne les futures implantations** (aménagement de la parcelle, types d'activités, possible mutualisation des déchets, etc.).
- La **convention** pour la mise en œuvre d'un **partenariat économique** entre la Région Centre Val de Loire et la CC du Grand Chambord porte notamment sur l'aménagement des parcs d'activités et les aides à l'immobilier.



## H Porter des projets opérationnels


Le portage de projet opérationnels permet d'engager la mise en œuvre de la stratégie et de visibiliser la réalisation d'opérations concrètes. Les projets opérationnels peuvent cibler différentes échelles (périmètre ZAE / secteur / parcelle) et objets (aménagement de voirie, remembrement foncier, réhabilitation...).

Ces opérations peuvent être portées directement par la collectivité et/ou en partenariat avec des partenaires « relais » capables de porter la mise en œuvre des projets pour le compte de la collectivité ou en lien avec celle-ci.

Les projets portés par la collectivité ont vocation à être exemplaires en démontrant la faisabilité de projets innovants. Ils peuvent également avoir pour fonction d'impacter positivement l'ensemble de la ZAE, c'est le cas par exemple des parking silo mutualisés ou des pôles de services mutualisés.

### Les partenaires « relais mobilisables »

- **Établissement Public Foncier** : veille, acquisition, portage foncier et minoration foncière, proto-aménagement
- **Foncière** : Acquisition et maîtrise sur le temps long des fonciers stratégiques via la mise en place de baux longue durée
- **Aménageur** : Réalisation d'opérations de requalification et d'aménagement
- **Promoteur** : réalisation d'opérations immobilières en réponse à des cahiers des charges établis par la collectivité



### UN EXEMPLE INSPIRANT

Pour sanctuariser les fonciers économiques, Grand Paris Aménagement annonce la création d'une foncière, en partenariat avec la Banque des Territoires (60% GPA / 40% BdT), d'un outil dédié à la maîtrise de long terme des fonciers à vocation économique : la Foncière Bail à construction appelée Terra Eco.



### UN EXEMPLE INSPIRANT

Grâce à la maîtrise du foncier, le Grand Chambéry stimule la réalisation d'un projet démonstrateur en termes de développement économique et de sobriété foncière. Ce projet est susceptible de créer un « effet d'entraînement » en démontrant la faisabilité d'une solution vertueuse.

#### AMI BÂTIMENT MULTISERVICES lancé à CHAMBÉRY GRAND LAC sur un foncier maîtrisé par la collectivité

- **Une offre de parking mutualisé** à destination des entreprises déjà installées dans la ZAE, afin de libérer des réserves foncières et les inciter à densifier leur foncier. « L'objectif de 250 à 300 places de parkings correspondrait à un report à terme d'environ 50% des places dans un parking collectif libérant autant d'emprise au sol pour l'agrandissement des bâtiments existants »
- Une conception de l'ouvrage intégrant la notion de **réversibilité** pour anticiper les évolutions possibles du parking vers des activités de type tertiaire et/ou manufacturières
- **Une conception sobre en foncier** : des locaux adaptés à la forte demande des PME/PMI pour de la petite fabrication manufacturières et/ou de conception / études à opérer sur des niveaux RDC ou R+1, intégrant des préconisations en termes de conception pour permettre l'économie du foncier (accès poids lourds perpendiculaire aux portes sectionnelles ou positionnement sur une aire de décharge)



DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Siège : 36 Bd des Dames  
13002 Marseille  
Tel : 04.88.22.61.00  
Adresse postale : 16 Rue Antoine Zattara  
CS 70248  
13331 Marseille Cedex 03

SEPTEMBRE 2024